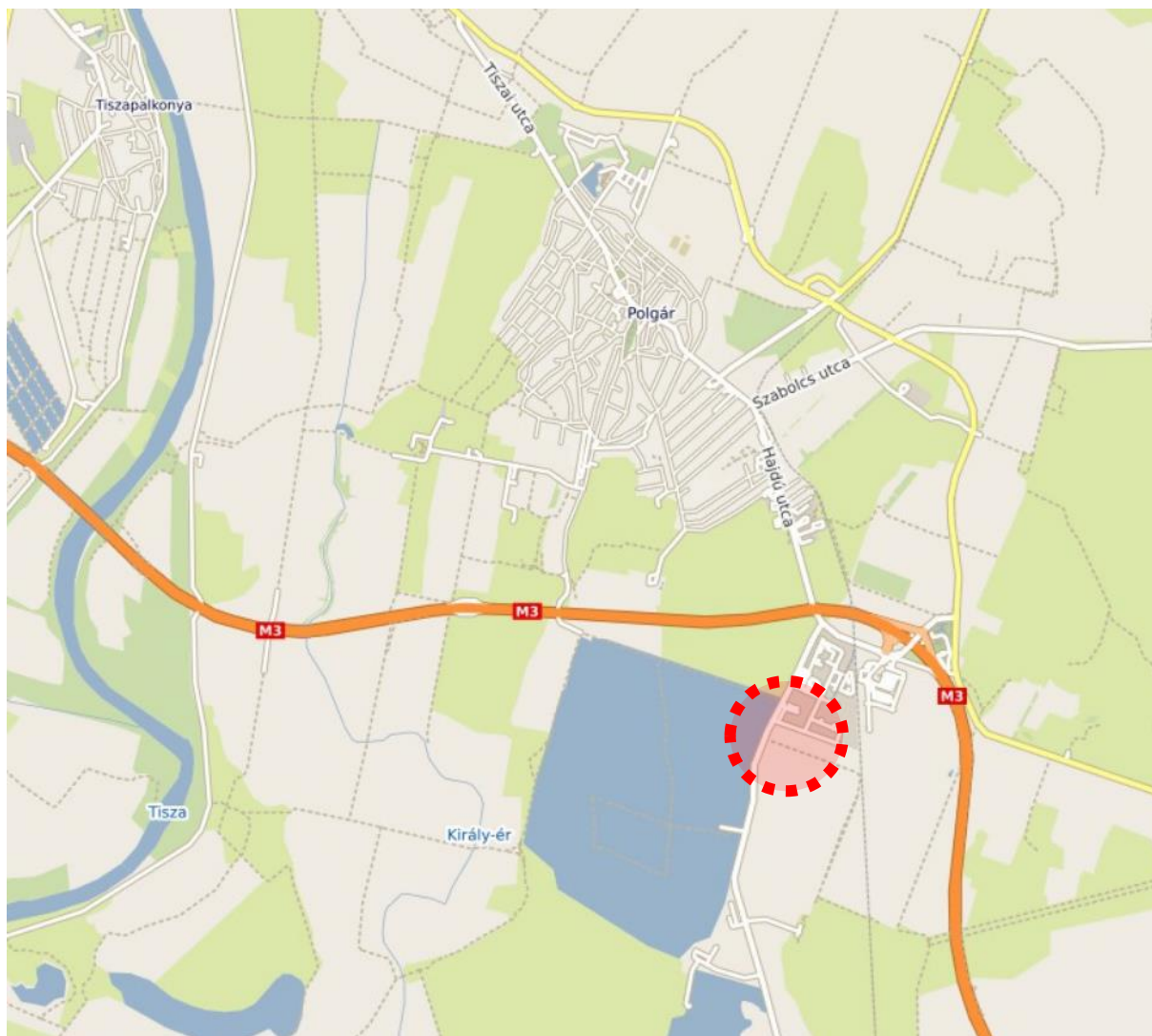

POLGÁR VÁROS

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK RÉSZLEGES MÓDOSÍTÁSA

0279/1 hrsz. INGATLAN TERÜLETÉRE VONATKOZÓAN



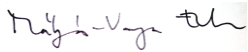




PARTNERSÉGI EGYEZTETÉSI DOKUMENTÁCIÓ

2022. június

PESTTERV

PEST MEGYEI TERÜLET, TELEPÜLÉS, KÖRNYEZET
TERVEZŐ ÉS TANÁCSADÓ KFT.
BUDAPEST 1085, KÓFARAGÓ U. 9.
TEL.: 267-0508, 267-7078
E-MAIL: pestterv@pestterv.hu

T E R V E Z Ő K N É V S O R A

Településrendezés:	Mátyás-Varga Eszter	okl. építészmérnök, vezető településrendező TT/1-01-4863 É-01-4863	
Zöldfelületek, környezetrendezés:	Nádai Brigitta	okl. táj- és kertépítész mérnök, településrendezési vezető tervező, környezetrendezési szakmérnök TT/1, TK 01-5049	
Közlekedés:	Rhorer Ádám	K1d-1-Tell, KÉ-SZ, KÉ-T-Tell, KÖ-T	
Közműellátás:	Dima András	mksz: 01-2130 TE-T, TH-T, TV-T	
Tervlap szerkesztés, grafika:	Mátyás Gábor		
Ügyvezető igazgató:	Schuchmann Péter	TR1-01-5068	

Ez a mű szerzői jogvédelem alatt álló alkotás.
Ezért a mű részben vagy egészben történő közlése, másolása vagy módosítása
kizárólag a PESTTERV Kft. engedélyének birtokában lehetséges.



PEST MEGYEI TERÜLET, TELEPÜLÉS, KÖRNYEZET
TERVEZŐ ÉS TANÁCSADÓ KFT.
BUDAPEST 1085, KÓFARAGÓ U. 9.
TEL.: 267-0508, 267-7078
E-MAIL: pestterv@pestterv.hu

TARTALOMJEGYZÉK

SZÖVEGES MUNKARÉSZEK:

Bevezetés, előzmények.....	4
Településrendezési tervelőzmények	6
A tervezési terület bemutatása	6
A területrendezési tervekkel való összefüggések vizsgálata	9
A településszerkezet és területfelhasználás módosítása.....	27
A módosítás ismertetése	27
Örökségvédelem	28
Zöldfelületek	28
A terv várható hatása a település biológiai aktivitásérték (BAé) egyenlegére:	29
Természetvédelmi hatások.....	29
Környezetvédelem	29

BEVEZETÉS, ELŐZMÉNYEK

Jelen településrendezési eszköz Polgár város településrendezési eszközeinek részleges módosítására a Polgár, 0279/1 hrsz. ingatlan területére vonatkozóan Polgár város Önkormányzata megbízásából készül. A tervezési munka tárgyát a Polgár, 0279/1 hrsz. területre vonatkozó településszerkezeti és szabályozási terv módosítása képezi.

A tervezési terület Polgár város hatályos településszerkezeti tervében, szabályozási tervében és helyi építési szabályzatában mezőgazdasági terület.

A megkeresés során a gazdasági számára szolgáló terület lehetősége merült fel a tervezési területre vonatkozóan. A tervmódosítás célja ezért a hatályos Településszerkezeti tervben és Helyi Építési Szabályzatban a tervezési terület besorolása módosításának előkészítése a jelenlegi mezőgazdasági területről ipari gazdasági területre. A terület elhelyezkedése a Google alapján:



A 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet alapján a tervegyeztetésre vonatkozó eljárás a 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 32. § (6) bekezdése szerinti tárgyalásos eljárás lesz a 32. § (6) bek. c) pontja szerinti kiemelt jelentőségű beruházások megvalósításának gyorsítása miatt.

K i v o n a t

a 2022. február 24-én megtartott soron következő képviselő-testületi ülésen felvett jegyzőkönyvből.

20/2022. (II.24.) határozat

Polgár Város Önkormányzatának Képviselő-testülete megtárgyalta a „Javaslat az POLGÁR-INVEST Kft. településrendezési eszközök módosítása iránti kérelmének elbírálására” tárgyú előterjesztést és az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 9/B. §-ában, a Magyarország Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés b) pontjában, továbbá a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában foglaltak alapján az alábbi határozatot hozza:

A POLGÁR-INVEST Kft. (4090 Polgár, Hajdú út 40.) kezdeményezésére a polgári 0279/1. hrsz.-ú külterületi ingatlan területét ezen ingatlant érintő beruházás indokoltságára tekintettel kiemelt fejlesztési területté nyilvánítja.

Felelős: Tóth József polgármester
Határidő: értelemszerűen

Kmft.

Tóth József sk.
polgármester

dr. Sivák Anita sk.
jegyző


kiv. hit.



A tervmódosítási feladatok és településrendezési eszközök a 2013. január 1-től hatályos 314/2012. (XI. 8.) kormányrendelet szerinti követelményeknek megfelelően készülnek.

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVELŐZMÉNYEK

A területre vonatkozóan jelenleg a következő településrendezési tervek vannak hatályban:

- A 3/2018. (I.25.) Kt. határozattal jóváhagyott Településszerkezeti terv.
- A 1/2018. (I. 26.) sz. önk. rendelet Polgár Város Helyi Építési Szabályzatáról és Szabályozási tervéről.

A tervi megoldások kidolgozásában a hatályos településfejlesztési koncepció megfelelő alapot biztosít a tervmódosításhoz, ezért ennek módosítása nem szükséges.

A TERVEZÉSI TERÜLET BEMUTATÁSA

A módosítással érintett terület Polgár területének dél-keleti részén található. A tervezési terület a 0279/1 hrsz. ingatlan területe, mely a polgári M3 lejáró melletti ipari park mellett helyezkedik el, azzal közvetlenül szomszédos.

A tervezett módosítás tárgyát a Polgár, 0279/1 hrsz. területre vonatkozó településszerkezeti és szabályozási terv módosítása képezi.

A tervezési terület Polgár város hatályos településszerkezeti tervében mezőgazdasági terület, amely a hatályos szabályozási terv és helyi építési szabályzat értelmében építési jogokkal is rendelkezik.

A területre vonatkozóan jelenleg a következő településrendezési tervek vannak hatályban:

- A 3/2018. (I.25.) Kt. határozattal jóváhagyott Településszerkezeti terv.
- A 1/2018. (I. 26.) sz. önk. rendelet Polgár Város Helyi Építési Szabályzatáról és Szabályozási tervéről.

A tervi megoldások kidolgozásában a hatályos településfejlesztési koncepció megfelelő alapot biztosít a tervmódosításhoz, ezért ennek módosítása nem szükséges.

A tervezési terület Polgár belterületétől dél-keletre, az M3 autópálya lejárójának közelében az ipari park mellett helyezkedik el, ezért a terület jól megközelíthető az M3 autópályáról. A tervezési terület a 0279/1 hrsz. ingatlan területe.

A terület egy téglalap alakú terület az ipari területek déli oldalán, mely jelenleg mezőgazdasági területként funkcionál, területe ~2,4 ha. A terület minőségi osztálya: szántó 4-5-6 minőségű. A területet kettészeli egy elektromos vezeték.

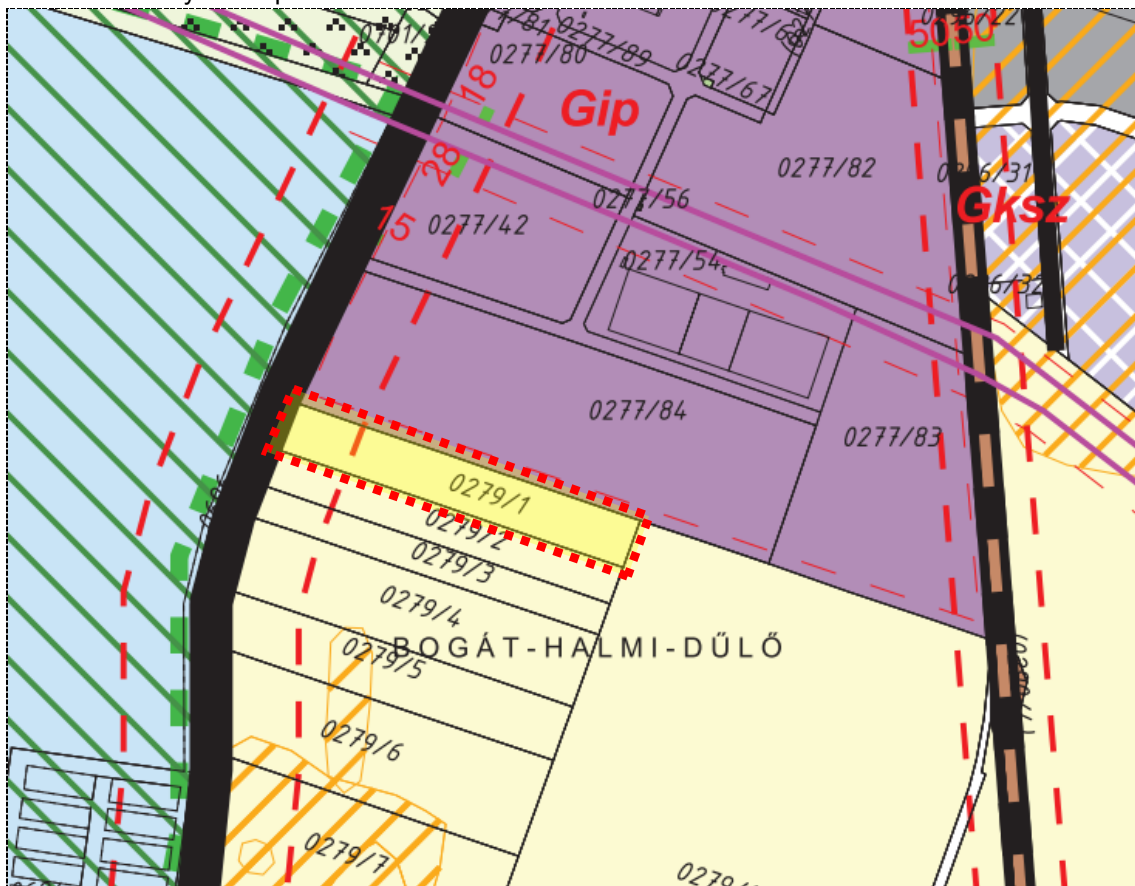
A terület északi oldalán ipari területek helyezkednek el, keleti és déli oldalán mezőgazdasági területek, nyugati oldalán pedig a halastó északi széle található.

A tervezési terület elhelyezkedése a google alapján:

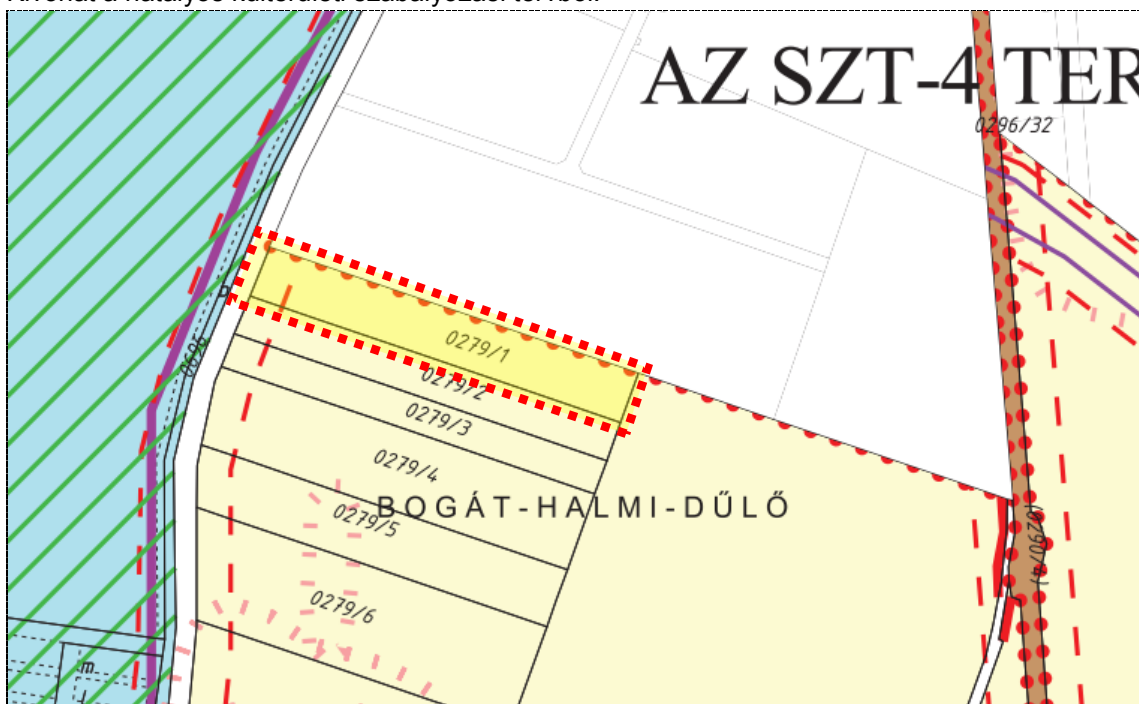


A terület besorolása a hatályos településrendezési eszközökben:

Kivonat a hatályos településszerkezeti tervből:



Kivonat a hatályos külterületi szabályozási tervből:



A tervezési területet a hatályos településszerkezeti terv a mezőgazdasági területek közé sorolja, a hatályos szabályozási terv pedig az Má jelű mezőgazdasági övezetbe, melyben a beépíthetőség 3%.

Ezért szükségessé vált a településszerkezeti terv, a szabályozási terv és helyi építési szabályzat kisebb módosítása a területre vonatkozóan.

A TERÜLETRENDEZÉSI TERVEKKEL VALÓ ÖSSZEFÜGGÉSEK VIZSGÁLATA

A település területét az alábbi területrendezési tervek érintik:

- 2018. évi CXXXIX. törvény Magyarország és egyes kiemelt térségei területrendezési tervéről (MaTrT),
- a 2020. július 1-től hatályos Hajdú-Bihar Megyei Önkormányzat Közgyűlésének 3/2020. (VI.29.) számú rendelet (a továbbiakban: HBMTTrT) előírásai.



Térségi területfelhasználási kategóriák		Energetikai hálózatok és egyedi építmények	
	Erdőgazdálkodási térség		Egyéb 50 MW vagy annál nagyobb névleges teljesítőképességű erőmű (meglévő)
	Negy kiterjedésű zöldterületi települési térség		5-50 MW névleges teljesítőképességű erőmű (meglévő)
	Mezőgazdasági térség		400 kV-os átviteli hálózati távvezeték (meglévő)
	Kertes mezőgazdasági térség		400 kV-os átviteli hálózati távvezeték (tervezett)
	Vízgazdálkodási térség		220 kV-os átviteli hálózati távvezeték (meglévő)
	Települési térség		220 kV-os átviteli hálózati távvezeték (tervezett)
	Sajátos területfelhasználású térség		Térségi ellátást biztosító 132 kV-os elosztó hálózat (meglévő)
	Közlekedési hálózatok és egyedi építmények		Térségi ellátást biztosító 132 kV-os elosztó hálózat (tervezett)
	Gyorsforgalmi út (meglévő)		Átvitt befolyásoló 132 kV-os elosztó hálózat (meglévő)
	Gyorsforgalmi út (tervezett)		Földgázszállító vezeték (meglévő)
	Főút (meglévő)		Földgázszállító vezeték (tervezett)
	Főút (tervezett)		Földgázelosztó vezeték (meglévő)
	Térségi szerepkörű összekötő út (meglévő)		Földgázszállító vezeték (meglévő)
	Térségi szerepkörű összekötő út (tervezett)		Kőolajszállító vezeték (meglévő)
	Mellékút (meglévő)		Termékvezeték (meglévő)
	Mellékút (tervezett)		
	Térségi jelentőségű P+R parkoló		Vízi létesítmények
	Nagysebességű vasútvonal (tervezett)		1 millió m ³ -t meghaladó térfogatú vízkár-elhárítási célú tározó (meglévő)
	Egyéb országos törzshálózati vasúti pálya (meglévő)		Kiemelt jelentőségű vízi építmény (meglévő)
	Egyéb országos törzshálózati vasúti pálya (tervezett)		Országos jelentőségű csatorna (meglévő)
	Országos vasúti mellékvonal (meglévő)		Térségi csatorna (meglévő)
	Nemzetközi kereskedelmi repülőtér (meglévő)		Elsőrendű árvízvédelmi fővédvonal (meglévő)
	Térségi repülőtér (meglévő)		Másodrendű árvízvédelmi fővédvonal (meglévő)
	Országos kerékpárút		Hulladékgazdálkodási létesítmények
	Térségi kerékpárút (meglévő)		Veszélyeshulladék-lerakó (meglévő)
	Térségi kerékpárút (tervezett)		Veszélyeshulladék-égetőmű (meglévő)
	Országos kikötő (meglévő)		Térségi hulladékkezelő (meglévő)
	Térségi kikötő (meglévő)		Alaptérképi elemek
	Térségi kikötő (tervezett)		Budapesti Agglomeráció határa
	Kompátkelőhely (meglévő)		Megyehatár
	Térségi logisztikai központ (meglévő)		Település közigazgatási határa
	Térségi logisztikai központ (tervezett)		Kerület-határ
			HÉV-vonal

Ennek figyelembevételével Polgár településrendezési eszközei módosításánál együttesen figyelembe kell venni az MaTrT törvény területfelhasználásra vonatkozó és övezeti előírásait, a HBMTTrT előírásait, valamint a HBMTTrT térségi szerkezeti tervének és övezeti tervlapjainak tartalmát, melyeket a következőkben mutatunk be:

A települési területfelhasználási kategóriák lehatárolására vonatkozó előírások az MaTrT előírásaiban:

11. § A kiemelt térségi, illetve megyei területfelhasználási kategóriák területén belül a településrendezési tervben, a 90. § (2) bekezdése figyelembevételével⁴

a) az erdőgazdálkodási térségben az erdőterület övezetét a térséget lefedő erdők övezetére vonatkozó szabályok szerint, valamint az erdőtelepítésre javasolt terület övezetére vonatkozó szabályok figyelembevételével kell, meglévő és tervezett erdő övezetként differenciáltan lehatárolni;

b) a mezőgazdasági térség területének legalább 75%-át a mezőgazdasági terület övezetébe kell sorolni, a fennmaradó részen nagyvárosias lakóterület és vegyes terület építési övezet nem jelölhető ki;

c) a vízgazdálkodási térség területét - e törvény hatálybalépését megelőzően már jogszerűen kijelölt beépítésre szánt területek kivételével - vízgazdálkodási terület, vízgazdálkodási célú erdőterület, vízgazdálkodási célú mezőgazdasági terület, természetközeli terület, zöldterület, továbbá különleges beépítésre nem szánt honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági célú terület vagy honvédelmi célú erdőterület övezetbe kell sorolni, és a működési területével érintett vízügyi igazgatási szervvel egyeztetve kell pontosítani;

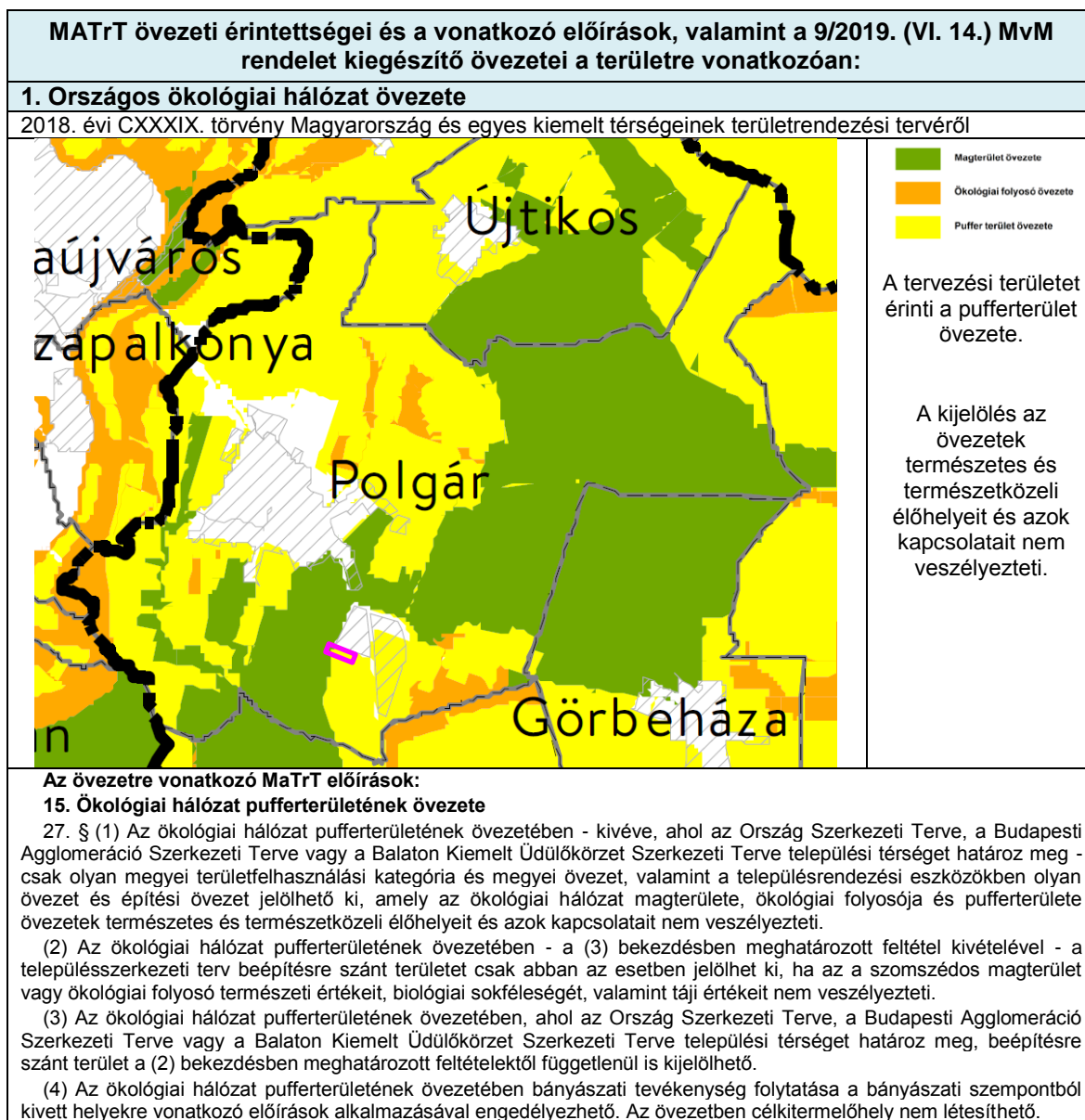
d) a települési térség területén bármely építési övezet, övezet kijelölhető;

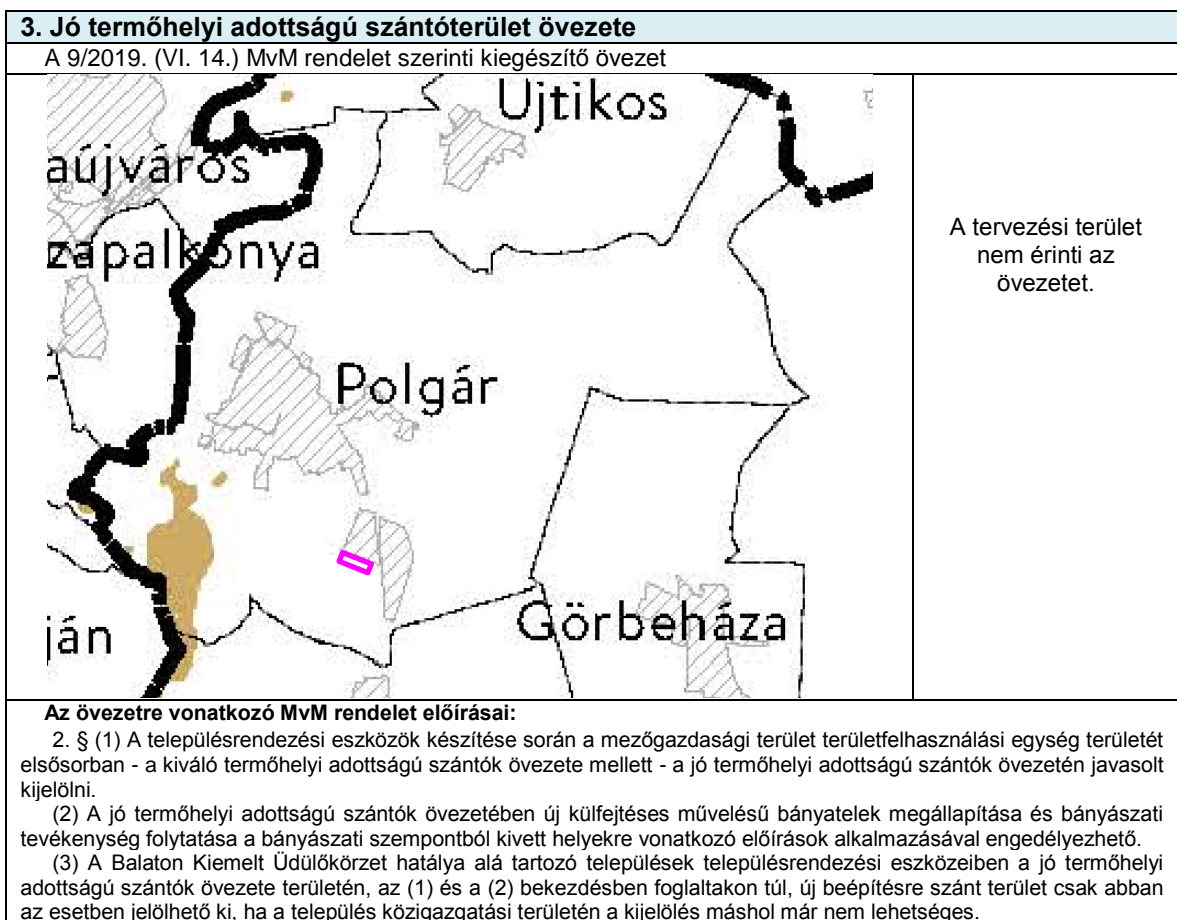
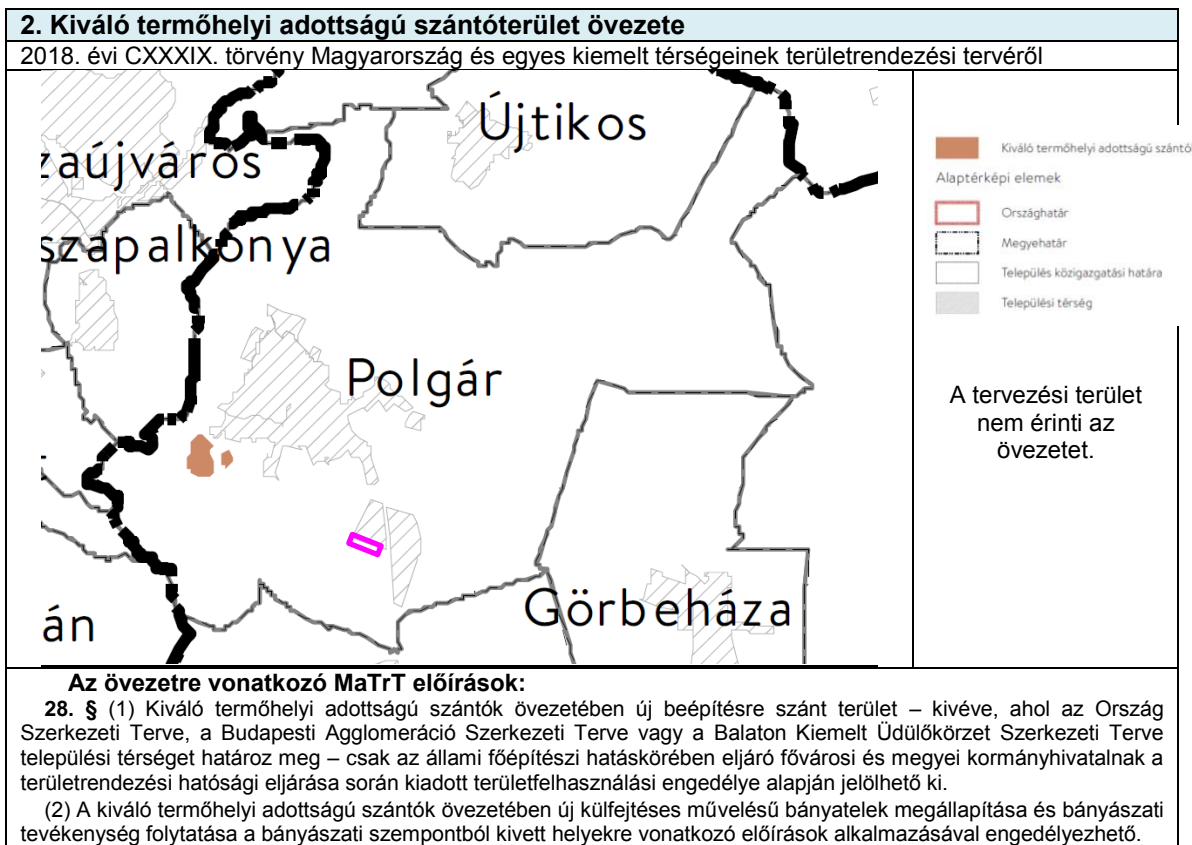
e) a sajátos területfelhasználású térség területét a terület tervezett felhasználásának megfelelően különleges - ideértve a beépítésre szánt vagy beépítésre nem szánt honvédelmi, katonai, nemzetbiztonsági célú területet -, közúti közlekedési, egyéb közlekedési, védelmi célú erdőterület, rekreációs célú erdőterület, egyéb erdőterület, kertes mezőgazdasági terület, általános mezőgazdasági terület, tájgazdálkodási mezőgazdasági terület, kereskedelmi szolgáltató gazdasági, ipari gazdasági, egyéb ipari gazdasági, általános gazdasági, intézményi vegyes területbe kell sorolni.

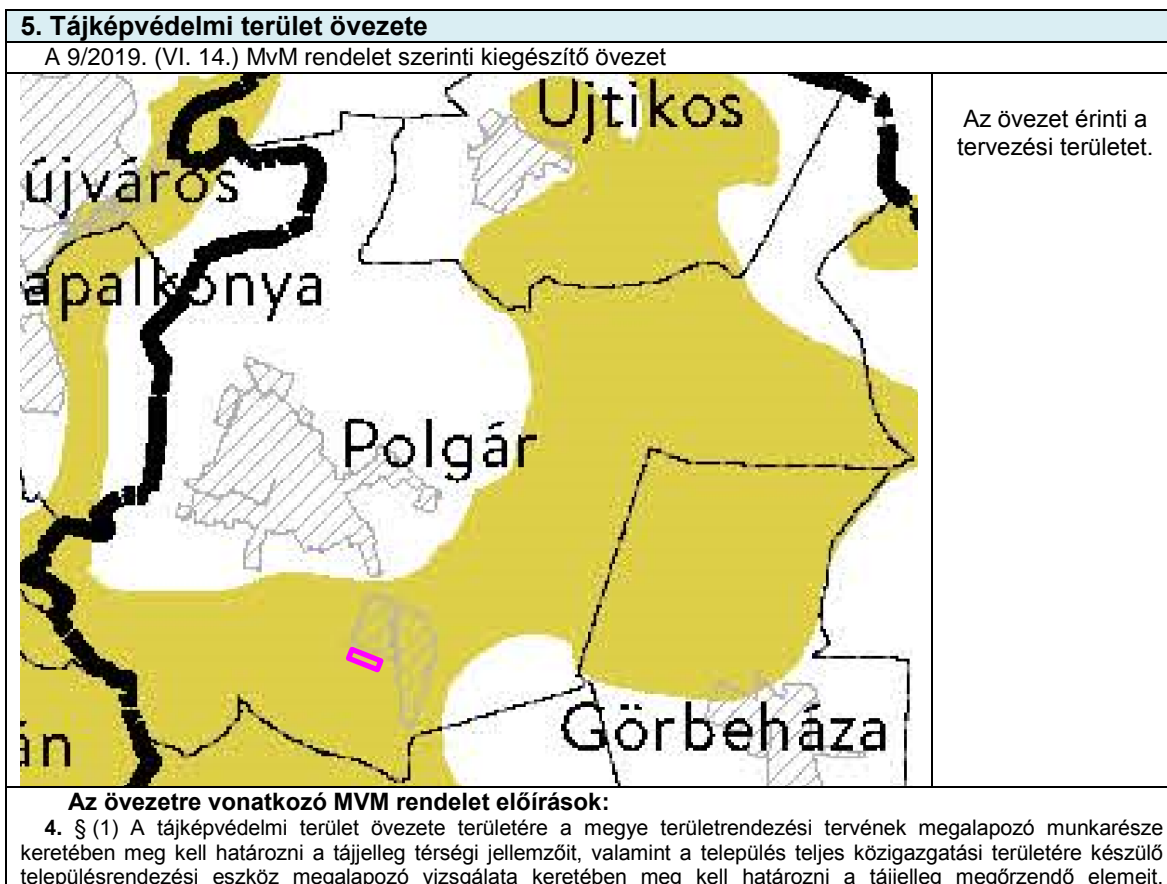
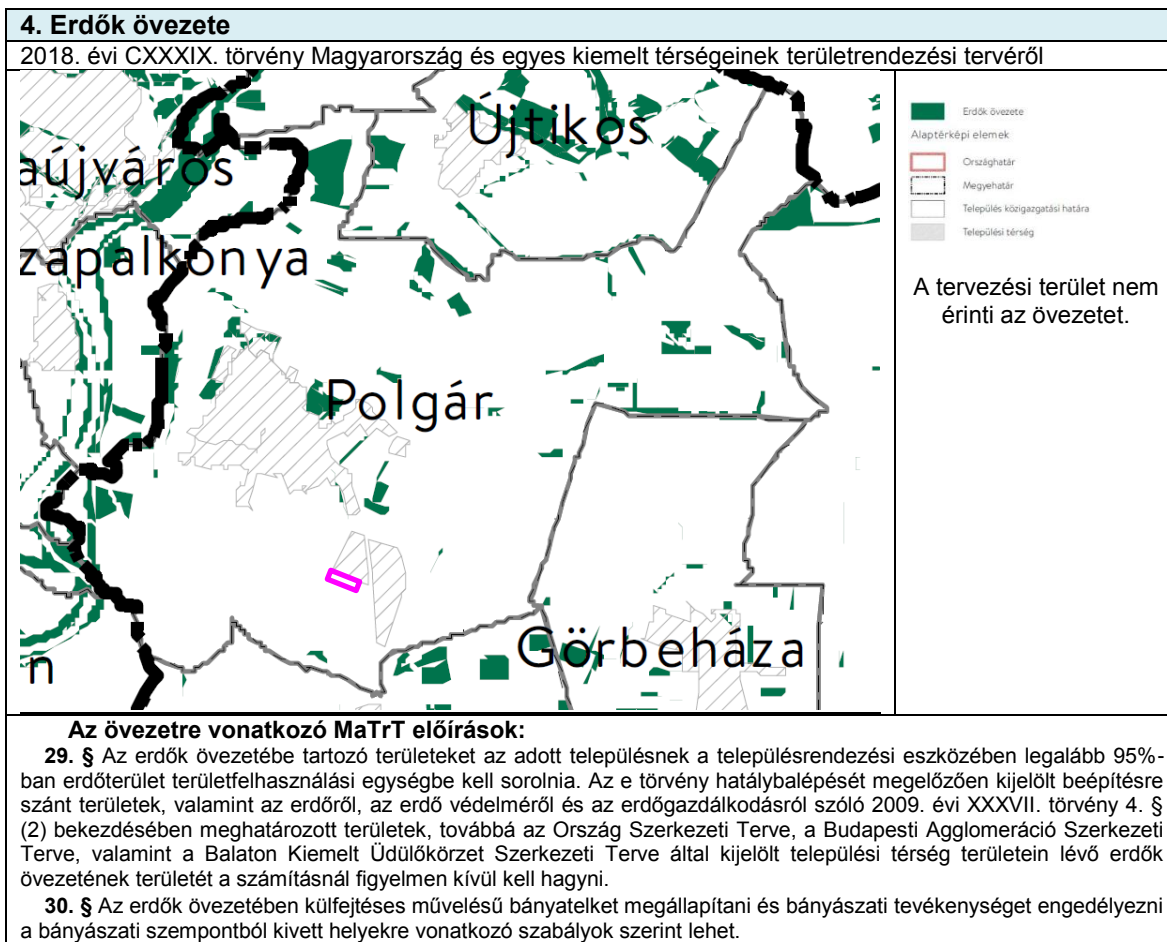
A települést az alábbi területhasználati besorolások érintik:

Térségi terület-felhasználási kategória	terület nagyság (ha)	területi megoszlás (%)
Települési térség	910	9
Erdőgazdálkodási térség	730	7
Mezőgazdasági térség	7758	80
Vízgazdálkodási térség	350	4

A mezőgazdasági térség 75%-a 5818 ha, a fennmaradó 25% 1939 ha. A tervezési terület, amelyet átsorolnánk, összesen 2,4 ha, tehát az átsorolás a törvénynek megfelel.







elemegyütteseit, valamint a tájképi egység és a hagyományos tájhasználat helyi jellemzőit.

(2) A tájképvédelmi terület övezetével érintett területre a tájképi egység, a hagyományos tájhasználat fennmaradása, valamint a tájba illesztés biztosítása érdekében - a településképi védelméről szóló törvény vagy annak felhatalmazása alapján kiadott jogszabály eltérő rendelkezésének hiányában - meg kell határozni

a) a településrendezési eszközökben a területfelhasználás és az építés helyi rendjének egyedi szabályait,

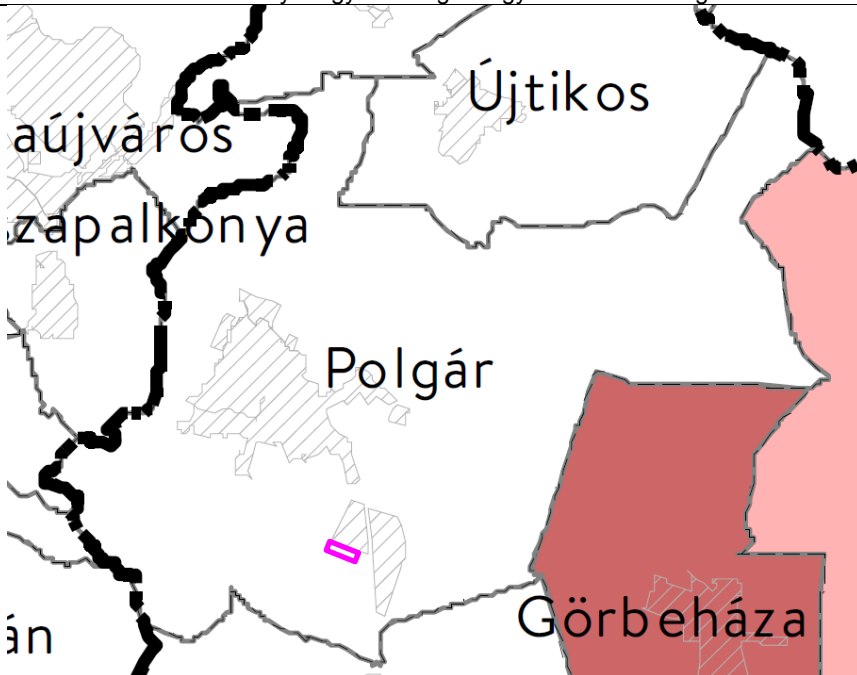
b) a településképi védelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvény 2. § (2) bekezdése szerinti településképi rendeletben (a továbbiakban: településképi rendelet) a településképi követelményeket.

(3) A tájképvédelmi terület övezetében bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető.

(4) A tájképvédelmi terület övezetében a közlekedési, elektronikus hírközlési és energetikai infrastruktúra-hálózatokat, továbbá az erőműveket a tájképi egység megőrzését és a hagyományos tájhasználat fennmaradását nem veszélyeztető műszaki megoldások alkalmazásával kell megvalósítani.

6. Világörökségi és világörökségi-várományos terület övezete

2018. évi CXXXIX. törvény Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről



Az övezet nem érinti a tervezési területet.

Az övezetre vonatkozó MaTrT előírások:

31. § (1) A világörökségi és világörökségi várományos területek övezetét a településrendezési eszközökben kell tényleges kiterjedésének megfelelően lehatárolni.

(2) Az (1) bekezdés szerint lehatárolt világörökségi és világörökségi várományos terület övezetén:

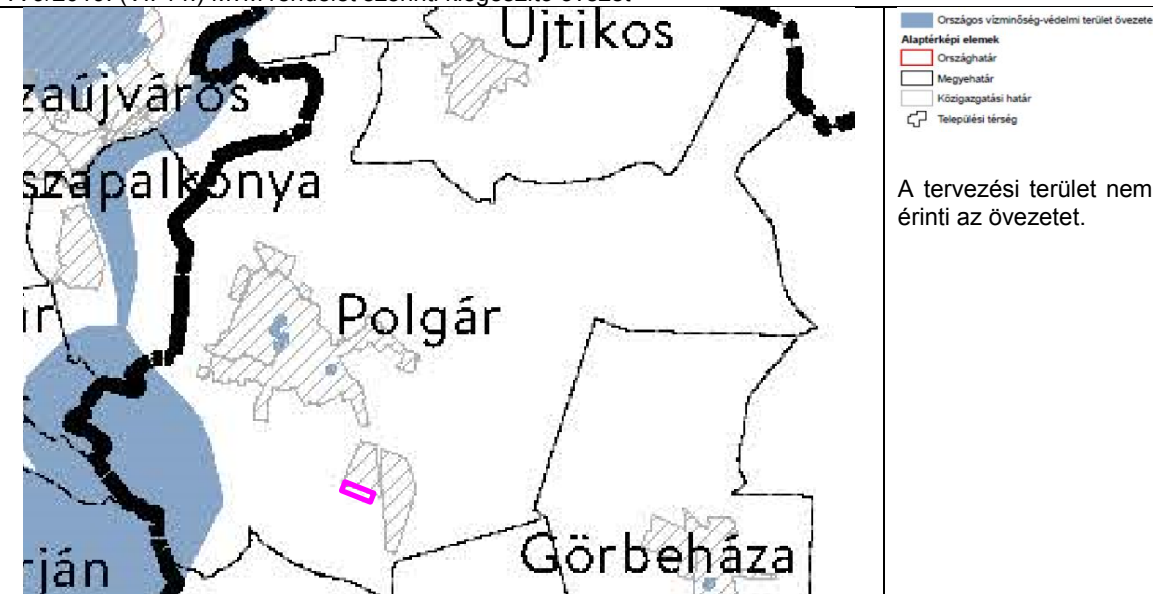
a) a területfelhasználás módjának és mértékének összhangban kell lennie a világörökségről szóló törvényben, valamint a világörökségi kezelési tervben meghatározott célokkal,

b) új külfejtéses művelésű bányatelek, célkitermelőhely nem létesíthető, meglévő külfejtéses művelésű bányatelek területe horizontálisan nem bővíthető; a felszíni tájsebeket rendezni kell,

c) a közlekedési, vízgazdálkodási és hírközlő infrastruktúra-hálózatokat, továbbá az erőműveket a kulturális és természeti örökség értékeinek sérelme nélkül, területi egységüket megőrizve, látványuk érvényesülését elősegítve és a világörökségi kezelési tervnek megfelelően kell elhelyezni.

7. Országos vízminőség-védelmi terület övezete

A 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet szerinti kiegészítő övezet

**Az övezetre vonatkozó MVM rendelet előírások:**

5. § (1) A vízminőség-védelmi terület övezetében keletkezett szennyvíz övezetből történő kivezetéséről és az övezeten kívül keletkezett szennyvizek övezetbe történő bevezetéséről, illetve a szennyvíz övezeten belüli kezelésének feltételeiről a megye területrendezési tervében rendelkezni kell.

(2) A vízminőség-védelmi terület övezetébe tartozó települések településrendezési eszközeinek készítése során ki kell jelölni a vízvédelemmel érintett területeket. A kijelölt vízvédelemmel érintett területekre vonatkozó egyedi szabályokat a helyi építési szabályzatban kell megállapítani.

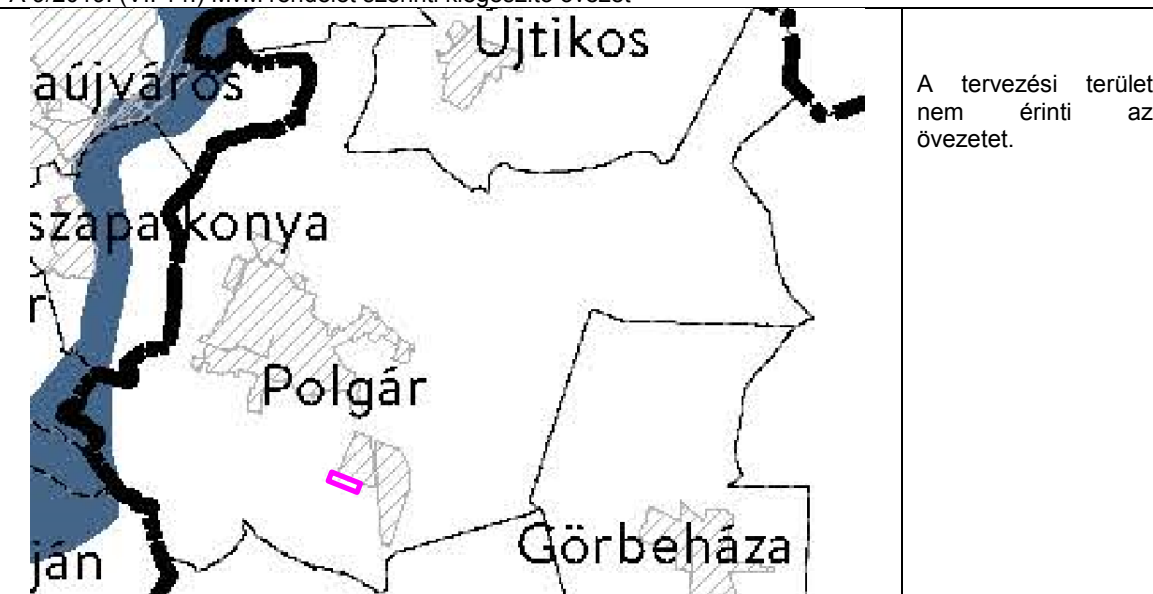
(3) A vízminőség-védelmi terület övezetében bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető.

(4) A Balaton Kiemelt Üdülőkörzet hatálya alá tartozó területen a vízminőség-védelmi terület övezet területén, az (1)-(3) bekezdésben foglaltak mellett

- a) korlátozott vegyszer- és műtrágya-használatú, környezetkímélő vagy extenzív mezőgazdasági termelés folytatható;
- b) új vegyszertároló, hulladékkezelő létesítmény - a komposztáló telepet és az átrakóállomást kivéve - nem létesíthető.

8. Nagyvízi meder és a Vásárhelyi-terv továbbfejlesztése keretében megvalósuló vízkár-elhárítási célú szükségtározók területének övezete

A 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet szerinti kiegészítő övezet



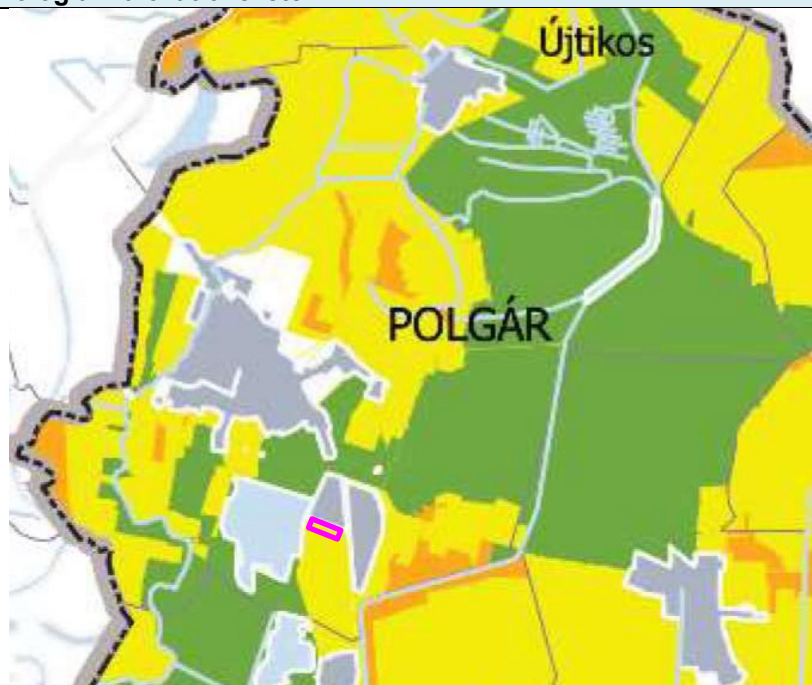
9. Honvédelmi és katonai terület övezete	
2018. évi CXXXIX. törvény Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről	
	<p> Honvédelmi és katonai célú terület övezete által érintett települések </p> <p>A tervezési terület nem érinti az övezetet.</p>
<p>Az övezetre vonatkozó MaTrT előírások:</p> <p>32. § (1) A honvédelmi és katonai célú terület övezetét a településrendezési eszközökben kell tényleges kiterjedésének megfelelően lehatárolni.</p> <p>(2) Az övezet (1) bekezdés alapján lehatárolt területét a településrendezési eszközökben</p> <p>a) a b) pontban megfogalmazottak kivételével – minden területfelhasználási kategóriában – beépítésre szánt vagy beépítésre nem szánt különleges honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági célra szolgáló terület területfelhasználási egységbe kell sorolni;</p> <p>b) a zárt bekerített objektumok kivételével honvédelmi célú erdőterület területfelhasználási egységbe kell sorolni, ha az adott terület az erdők övezete által is érintett.</p> <p>(3) A (2) bekezdésben foglalt területfelhasználási egység kijelölésének módosítása csak a honvédelemért felelős miniszter hozzájárulásával lehetséges.</p>	



Mellékút	Meglévő	Meglévő	Meglévő
— Meglévő egyéb mellékút	— Tervezett egyéb mellékút	— Meglévő	— Tervezett
Közüti híd	■ Meglévő	Átvitelt befolyásoló 132 kV-os elosztó hálózat	— Tervezett
Közüi határátkelő	◆ Meglévő	Vízi létesítmények	— Meglévő
◆ Meglévő	◆ Tervezett	Elsőrendű árvízvédelmi fővédvonal	— Meglévő
Nagysebességű vasútvonal	— Tervezett	Országos jelentőségű csatorna	— Meglévő
Egyéb országos törzshálózati vasúti pálya	— Meglévő	Térségi csatorna	— Meglévő
Országos vasúti mellékvonal	— Meglévő	— Tervezett	— Tervezett
— Tervezett	— Tervezett	Országos vízkár-elhárítási célú tározó	■ Meglévő
Vasúti határátkelő	◆ Meglévő	VTT-tározó	■ Tervezett
Nemzetközi kereskedelmi repülőtér	■ Meglévő	1 millió m ³ -t meghaladó térfogatú vízkár-elhárítási célú tározó	□ Meglévő
Országos kerékpárútvonal	• Meglévő	Kiemelt jelentőségű vízi építmény	▲ Meglévő
• Tervezett	• Tervezett	Hulladékgyűjtés	— Meglévő
Térségi kerékpárútvonal	• Meglévő térségi kerékpárútvonal	Térségi hulladékkezelő	■ Meglévő
• Tervezett térségi kerékpárútvonal	• Tervezett térségi kerékpárútvonal	Veszélyeshulladék lerakó	★ Meglévő
Kompátkelőhely	● Meglévő	ALAPTÉRKÉPI JELEMEK	— Országhatár
Térségi logisztikai központ	● Tervezett	□ Település közigazgatási határa	□ Megyehatár
● Tervezett	● Tervezett	Térségi repülőtér	✈ Meglévő térségi repülőtér
● Tervezett	● Tervezett	✈ Tervezett térségi repülőtér	✈ Tervezett térségi repülőtér

A HBMTTrT övezeti érintettségei és a vonatkozó előírások

5. Ökológiai hálózat övezetei



A tervezési terület érinti a pufferterület övezetét.

Az előírások az MaTrT-vel történő összhang igazolása munkarészben lettek felsorolva.

8. Tájképvédelmi terület övezete

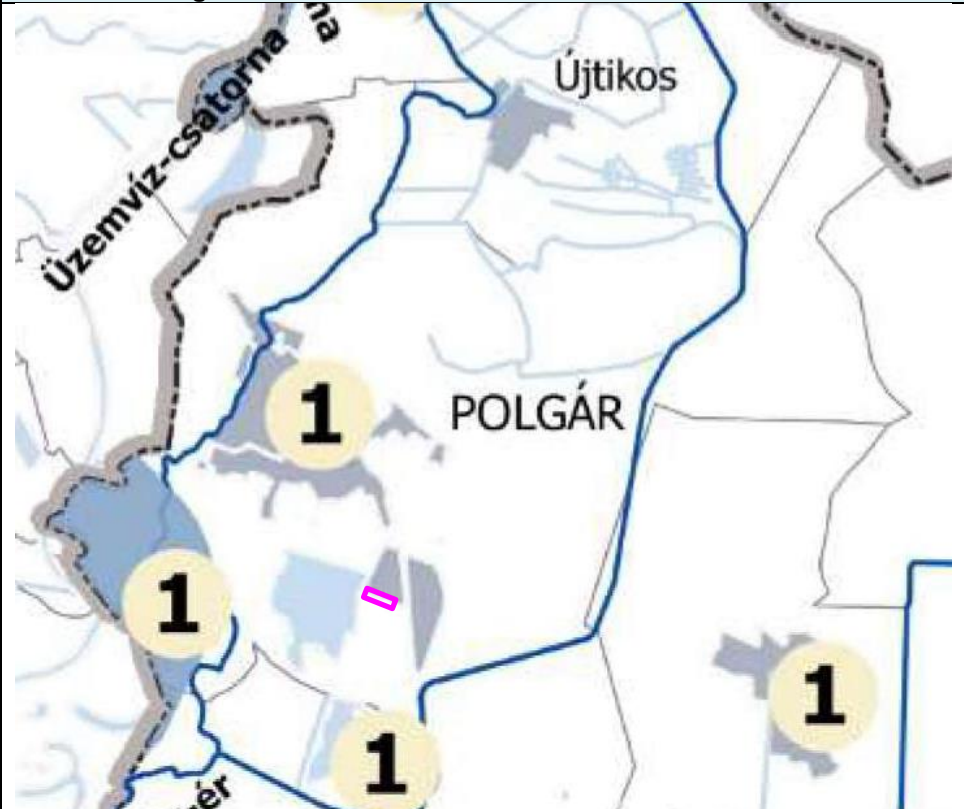
A tervezési terület érinti az övezetet.

Az előírások az MaTrT-vel történő összhang igazolása munkarészben lettek felsorolva.

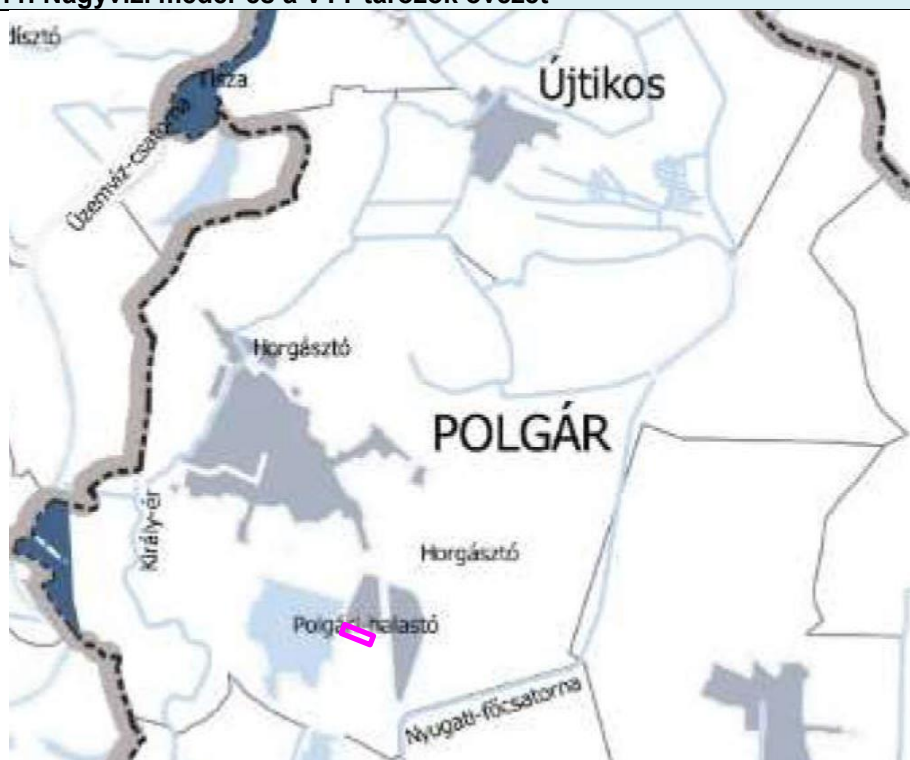
9. Világörökségi és világörökség várományos terület övezete

A tervezési terület nem érinti az övezetet.

Az előírások az MaTrT-vel történő összhang igazolása munkarészben lettek felsorolva.

10. Vízminőség-védelmi terület övezete	
	<p>A tervezési terület nem érinti az övezetet.</p>
<p>Hajdú-Bihar Megyei Önkormányzat Közgyűlésének 3/2020. (VI. 29.) önkormányzati rendelete</p> <p>5. A vízminőség-védelmi terület övezetében keletkezett szennyvíznek az övezetből történő ki- és bevezetésével kapcsolatos szabályok</p> <p>5. § (1) A vízminőség-védelmi terület övezetében keletkezett szennyvíz övezetből történő kivezetését és az övezeten kívül keletkezett szennyvizek övezetbe történő bevezetését, illetve a szennyvíz övezeten belüli kezelését a hatályos jogszabályok, különösen a vízszennyező anyagok kibocsátásaira vonatkozó határértékekről és alkalmazásuk egyes szabályairól szóló 28/2004. (XII. 25.) KvVM rendelet, továbbá a hatályos, környezetvédelmi és műszaki előírások szerint kell megvalósítani.</p> <p>(2) A vízminőség-védelmi terület övezetében keletkezett szennyvíz övezetből történő kivezetése és az övezeten kívül keletkezett szennyvizek övezetbe történő bevezetése nem okozhat a hatályos jogszabályokban meghatározott határértékeket meghaladó szennyezést a megye területén.</p>	

11. Nagyvízi meder és a VTT tározók övezet



A tervezési terület nem érinti az övezetet.

12. Honvédelmi és katonai terület övezete



A tervezési terület nem érinti az övezetet.

Az előírások az MaTrT-vel történő összhang igazolása munkarészben lettek felsorolva.

13. Ásványi nyersanyagvagyon terület övezete

A település területét érinti az övezet.

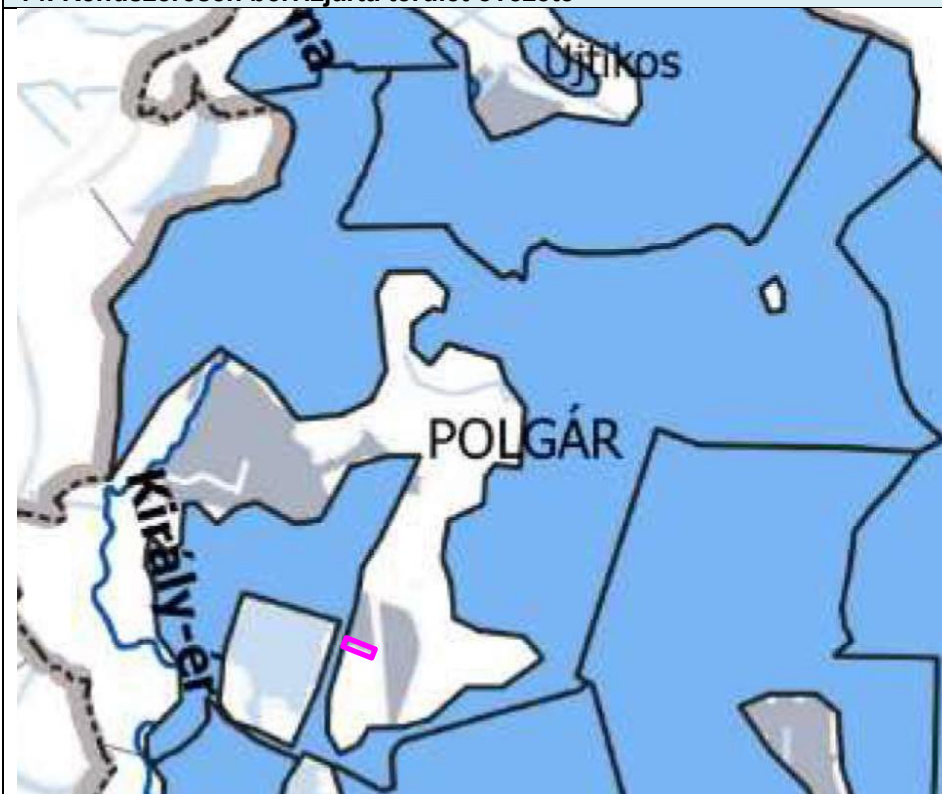
A hatályos településrendezési eszközök már lehatárolták a területeket.

A tervezési terület azokat nem érinti.

8. Ásványi nyersanyagvagyon övezete - 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet

8. § (1) Az ásványi nyersanyagvagyon övezetét a településrendezési eszközökben kell tényleges kiterjedésének megfelelően lehatárolni.

(2) Az (1) bekezdés szerinti területen, a településrendezési eszközökben csak olyan területfelhasználási egység, építési övezet vagy övezet jelölhető ki, amely az ásványi nyersanyagvagyon távlati kitermelését nem lehetetleníti el.

14. Rendszeresen belvízjárta terület övezete

A tervezési területet nem érinti az övezet.

9. Rendszeresen belvízjárta terület övezete - 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet

9. § (1) A rendszeresen belvízjárta terület övezetében új beépítésre szánt terület csak akkor jelölhető ki, ha ahhoz a működési területével érintett vízügyi igazgatási szerv a településrendezési eszközök egyeztetési eljárása során adott véleményében hozzájárul.

(2) A Balaton Kiemelt Üdülőkörzet hatálya alá tartozó települések településrendezési eszközeiben a

rendszeresen belvízjárta terület övezet területén az (1) bekezdésben foglalt előírások mellett a következő előírások alkalmazandók:

- a) a településrendezési eszközökben a természetvédelmi szempontokkal összhangban kell szabályozni a régészeti lelőhelyek leletmentését és bemutatását lehetővé tevő építmény, a horgászturizmust szolgáló esőbeálló jellegű építmény, továbbá a legkevesebb 5 ha területű rét vagy legelő művelésű ágú telken a legeltetést biztosító, állatállomány szállásául szolgáló hagyományos istállóépület, valamint a strand működtetéséhez szükséges építmény elhelyezésének a feltételeit,
- b) az a) pontban fel nem sorolt építmény a helyi építési szabályzatnak megfelelően, a vízügyi igazgatási szerv hozzájárulásával építhető vagy bővíthető;
- c) új vegyszertároló, üzemanyagtöltő állomás, hulladékkezelő létesítmény, valamint szennyvíztisztító nem létesíthető.

15. A tanyás területek övezete




A tervezési terület nem érinti az övezetet.

10. Tanyás területek övezete - 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet

10. § (1) A megyei területrendezési tervben a tanyás területek övezete azon járásokban jelölhető ki, ahol a kijelölést megelőző legutóbbi népszámlálás alapján a mezőgazdasági jellegű külterületen élő népesség aránya az összes lakónépességhez viszonyítva az országos átlag fölött van.

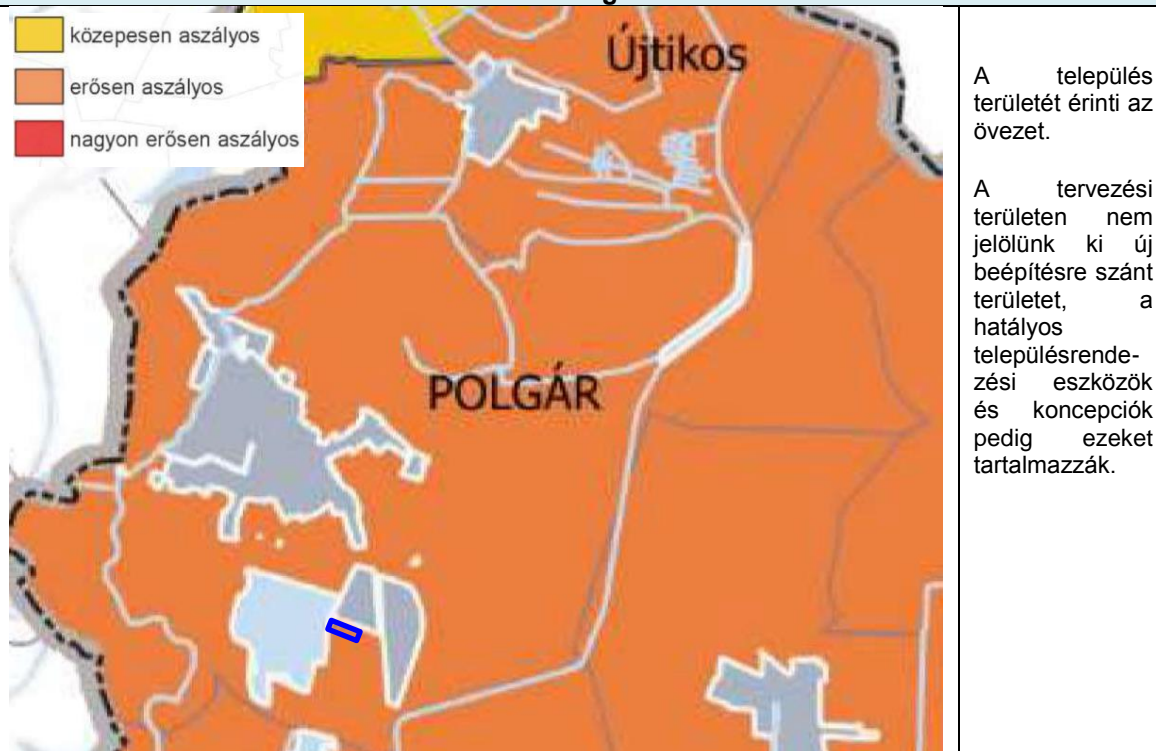
(2) A tanyás területek övezetével érintett területre a tájfenntartó tanyai gazdálkodás és életmód fennmaradásának elősegítése, valamint a tanyás településszerkezet és tájkarakter megőrzése érdekében meg kell határozni

- a) a településrendezési eszközökben a területfelhasználás és az építés helyi rendjének egyedi szabályait,
- b) az a) pont szerinti egyedi szabályokkal érintett területre a településképi rendeletben a településképi követelményeket.

16. A városkörnyéki településeggyüttes övezete	
	<p>A település területét érinti az övezet.</p> <p>A Településfejlesztési Koncepciónak és Integrált Településfejlesztési Stratégiának kell ezeket tartalmazni, nem a településrendezési eszközöknek.</p>
<p>Hajdú-Bihar Megyei Önkormányzat Közgyűlésének 3/2020. (VI. 29.) önkormányzati rendelete 6. Az egyedileg meghatározott megyei övezetek szabályai 6. § (1) A városkörnyéki településeggyüttes övezetébe tartozó települések Településfejlesztési Koncepciójának és Integrált Településfejlesztési Stratégiájának tartalmaznia kell:</p> <p>a) a várostérség közösen kialakított jövőképét, átfogó közös céljait;</p> <p>b) a központi város és a környék települései együttműködésének közösen kialakított lehetőségeit, azok megvalósításának módját;</p> <p>c) a közösen használt alapszolgáltatások szükség szerinti fejlesztését, legalább az alap- és középfokú oktatási és egészségügyi létesítmények, a munkahelyek, a rekreációs és szabadidő eltöltési lehetőségek, továbbá a várostérségen belüli közlekedési, és szükség szerint más műszaki infrastruktúra tekintetében.</p>	
17. A gyógytényezőkkel rendelkező települések övezete	
	<p>A település területét érinti az övezet.</p> <p>A tervezési területen nem jelölünk ki kereskedelmi, gazdasági szolgáltató építési övezeteket, a terv megfelel az előírásnak.</p>
<p>Hajdú-Bihar Megyei Önkormányzat Közgyűlésének 3/2020. (VI. 29.) önkormányzati rendelete 6. Az egyedileg meghatározott megyei övezetek szabályai 6. § (2) A gyógytényezőkkel rendelkező települések övezetében olyan kereskedelmi, gazdasági szolgáltató építési övezeteket lehet kialakítani, ahol a szállodai szálláshely szolgáltatás, vendéglátás, fürdő- és</p>	

gyógyturizmus vagy turisztikai rendeltetés céljára épület elhelyezést biztosító építési övezeteiben az építési telek beépítettsége legfeljebb 5 %-kal meghaladhatja az országos építési és településrendezési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet által a kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területekre előírt legnagyobb értéket.

18. A klímaváltozással fokozottan érintett térség övezete



Hajdú-Bihar Megyei Önkormányzat Közgyűlésének 3/2020. (VI. 29.) önkormányzati rendelete

6. Az egyedileg meghatározott megyei övezetek szabályai

7. § (1) A klímaváltozással fokozottan érintett térség övezetével érintett települések településfejlesztési koncepciójában és integrált településfejlesztési stratégiájában, továbbá településrendezési eszközeinek környezetalkítás tervében és közművesítési javaslataiban is vizsgálni és tervezni kell a település átszellőzésének javítása, a kondicionáló zöldfelületek növelése, a vízmegtartó vízgazdálkodás és a víztakarékos mezőgazdálkodás érdekében szükséges, a helyi sajátosságoknak, szükségleteknek és lehetőségeknek megfelelő tennivalókat.

19. Csillagos égbolt park övezete

	<p>A tervezési terület nem érinti az övezetet.</p>
--	--

Hajdú-Bihar Megyei Önkormányzat Közgyűlésének 3/2020. (VI. 29.) önkormányzati rendelete

6. Az egyedileg meghatározott megyei övezetek szabályai

6. § (3) A csillagos égbolt park övezetének területe a Hortobágyi Nemzeti Park (HNP) területére terjed ki. A 3/15. melléklet szerint a csillagos égbolt park 1. ütem megjelölésű terület által érintett települések településrendezési eszközeinek megalapozó vizsgálatában önálló fejezetben fel kell tárnai a csillagos égbolt park kialakult feltételrendszerét, az új fényforrásoknak a kedvező fényviszonyokat megőrző elhelyezése érdekében. A 3/15. mellékletben számmal jelölt, az övezet kis háttérfényű zónájában meglévő kivilágított telephelyeket, ahol a kialakult világítási viszonyok fenntarthatók, a 3/16. melléklet tartalmazza.

Az MaTrT, a HBMTTrT térségi övezetei és a 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet kiegészítő övezetei és a tervezési terület érintettsége:

Összefoglaló táblázatok

ORSZÁGOS TERÜLETRENDEZÉSI TERV	
ORSZÁGOS TERÜLETFELHASZNÁLÁSI/ÖVEZETI ÉRINTETTSÉG	
a közigazgatási területet az alábbiak érintik (X), illetve nem érintik (-)	
országos területfelhasználási kategóriák	
	tervezési terület
települési térség	-
erdőgazdálkodási térség	-
mezőgazdasági térség	X
vízgazdálkodási térség	-
országos övezetek	
országos ökológiai hálózat, magterület	-
országos ökológiai hálózat, ökológiai folyosó	-
országos ökológiai hálózat, pufferterület	X
kiváló termőhelyi adottságú szántóterület	-
jó termőhelyi adottságú szántóterület	-
erdők övezete	-
tájképvédelmi terület övezete	X
világörökségi és világörökségi várományos terület övezete	-
országos vízminőség-védelmi terület övezete	-
nagyvízi meder övezete	-
honvédelmi és katonai célú terület	-

HAJDÚ-BIHAR MEGYE TERÜLETRENDEZÉSI TERV	
KIEMELT TÉRSÉGI TERÜLETFELHASZNÁLÁSI / ÖVEZETI ÉRINTETTSÉG	
a közigazgatási területet az alábbiak érintik (X), illetve nem érintik (-)	
kiemelt térségi területfelhasználási kategóriák	
	tervezési terület
települési térség	-
erdőgazdálkodási térség	-
mezőgazdasági térség	X
vízgazdálkodási térség	-
térségi övezetek	
ásványi nyersanyagvagyon terület övezete	X
városkörnyéki településeggyüttes övezete	X
gyógytényezőkkel rendelkező települések övezete	X
klimaváltozással fokozottan érintett területek övezete	X

A tervezési terület Hajdú-Bihar Megye Területrendezési Tervében a mezőgazdasági térségen belül található.

Az övezeti terlapok alapján megállapítható, hogy Polgár közigazgatási területén belül a tervezési területet az MaTrT és a HBMTTrT alapján öt térségi övezet érinti:

- országos ökológiai hálózat, pufferterület övezete
- ásványi nyersanyagvagyon terület övezete
- városkörnyéki településeggyüttes övezete
- gyógytényezőkkel rendelkező települések övezete
- klímaváltozással fokozottan érintett területek övezete

A TELEPÜLÉSSZERKEZET ÉS TERÜLETFELHASZNÁLÁS MÓDOSÍTÁSA

A Településrendezési eszközökben felmerült módosítási igények összhangban vannak Polgár jóváhagyott településfejlesztési koncepciójának elképzeléseivel és a hatályos településszerkezeti és szabályozási tervet lényegében nem befolyásolják.

Jelen módosítással Polgár város településszerkezeti jellemzői a hatályos településszerkezeti tervben rögzítettekhez képest nem változnak. A fejlesztői szándék a tervezési területen az, hogy a területen gazdasági terület alakulhasson ki. Fenti cél eléréséhez tettünk javaslatot a terület feltárása és a területhasználat módosítására:

A fejlesztés megvalósításához szükséges a településszerkezeti és szabályozási terv módosítása is az alábbiak szerint:

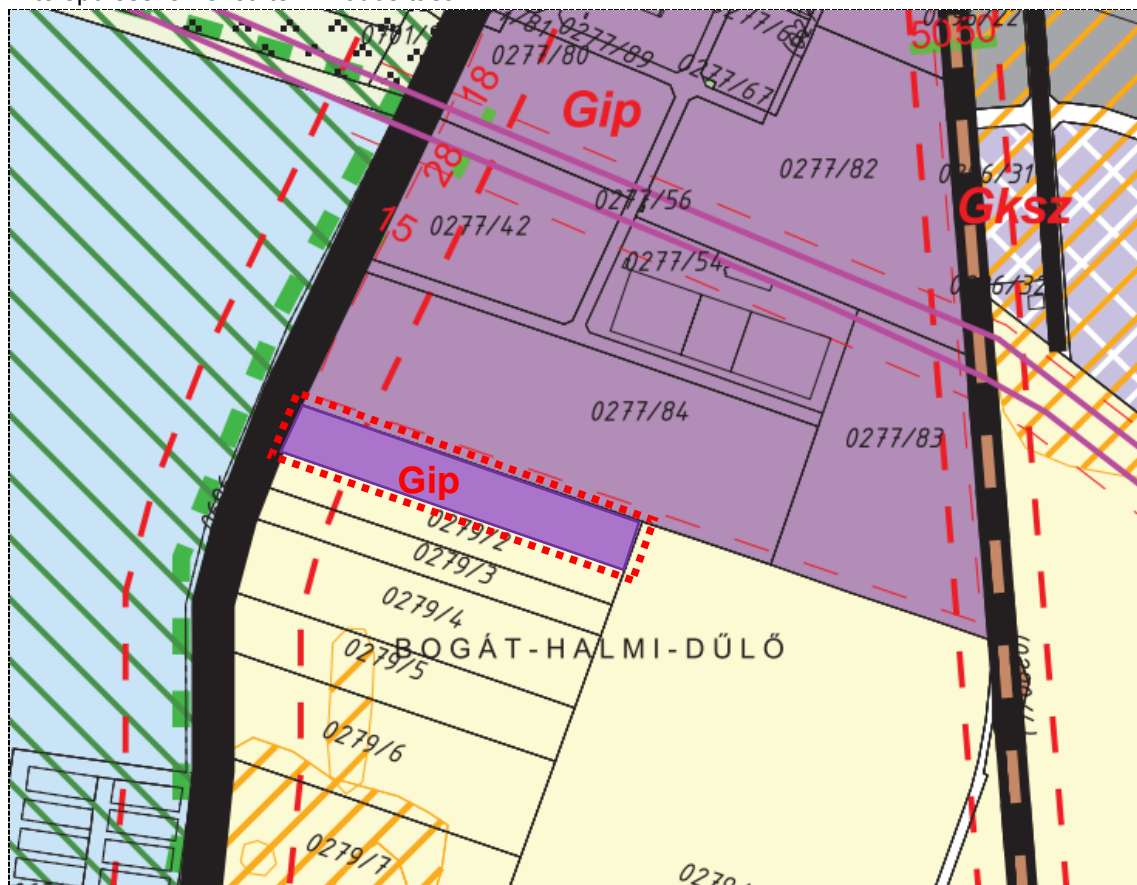
A MÓDOSÍTÁS ISMERTETÉSE

A településszerkezeti terv módosítása

A tervezési területet a terv részleges módosítása a Gip jelű ipari-gazdasági területbe és a Gip-1 jelű övezetbe sorolná, amelyben a hatályos HÉSZ szerint a legnagyobb beépíthetőség 50 %, a legnagyobb homlokzatmagasság 16 méter, a legkisebb kialakítható telek mérete 2000 m², és a beépítés módja szabadonálló. Ezzel a terület övezeti besorolása a szomszédos területekhez hasonló lenne.

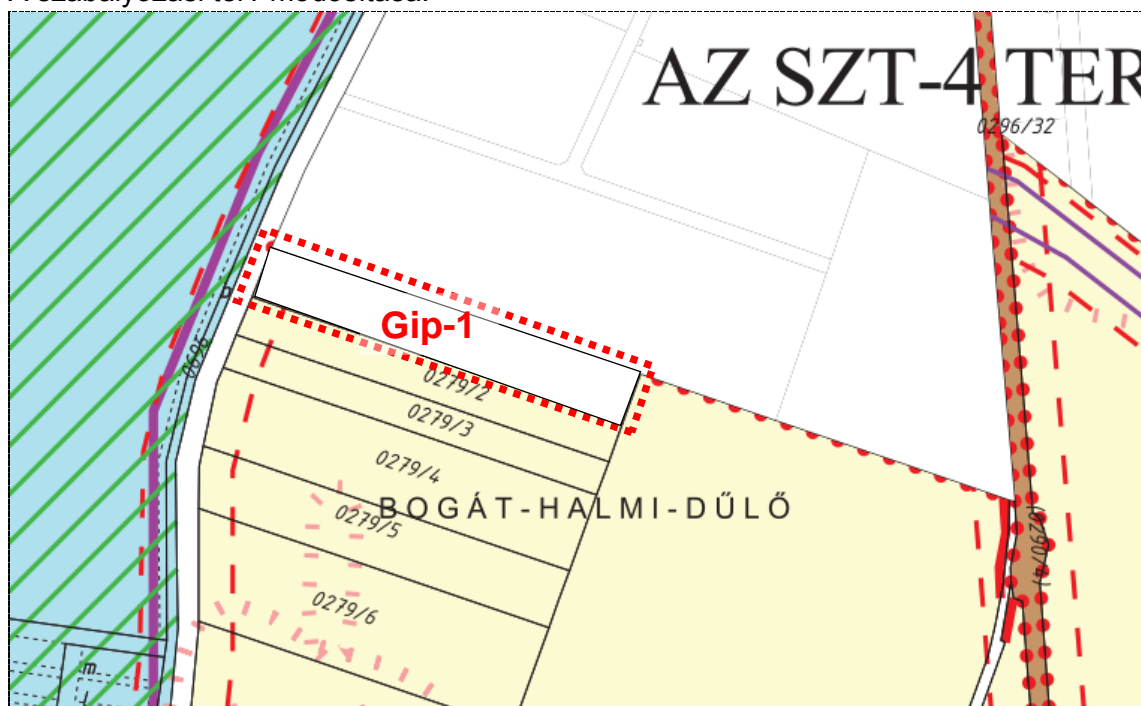
Ehhez azonban Polgár Város hatályos településrendezési eszközeinek részleges módosítása szükséges a tervezési területre vonatkozóan az alábbiaknak megfelelően:

A településszerkezeti terv módosítása:



Javaslat a szabályozási terv módosítására

A szabályozási terv módosítása:

**A Helyi építési szabályzat módosítása:**

A helyi építési szabályzat egyéb pontokban nem változik.

ÖRÖKSÉGVÉDELEM

A tervezési területen nincs világörökségi helyszínek közé felvett objektum vagy terület, és nem világörökség várományos terület.

A tervezési terület az épített örökség szempontjából nem érintett, nyilvántartott műemléki értéként védett épület, objektum, műemléki környezet nincs a szóban forgó területen. Településképi szempontból helyi védett épített érték nem található sem a tervezési területen, sem a közvetlen környezetében. Régészeti lelőhely nem található a területen. Tehát az örökségvédelmi értékek sérülésének veszélye nem áll fenn.

A terület hasznosításával szükséges terepmunkák során természetesen figyelemmel kell lenni a régészet szempontjából nagy jelentőségű jelenségekre, leletek esetleges előkerülésére.

ZÖLDFELÜLETEK

A tervezett gazdasági terület bővítés környezetre gyakorolt hatása elenyésző. A módosítás külterületen, még beépítetlen területen történik. A tervezett fejlesztés nem jár zavaró hatású tevékenységgel, így környezetre gyakorolt hatása elenyésző. A módosításnak káros környezeti hatása nincs, mivel a módosítás nem jár zavaró hatású funkcióval.

A TERV VÁRHATÓ HATÁSA A TELEPÜLÉS BIOLÓGIAI AKTIVITÁSÉRTÉK (BAÉ) EGYENLEGÉRE:

Mivel a javasolt átsorolás területfelhasználás beépítésre szánt területbe sorolás, ezért a település biológiai aktivitás értéke nagyjából 8 ponttal csökken, ezért a csökkenés miatti kompenzációs terület kijelölése szükséges, vagy pedig, ha van, a település meglévő tartalékából fel kell használni ennyit a kompenzáció céljára.

TERMÉSZETVÉDELMI HATÁSOK

A tervezési terület környezeti-, természeti értékkel, illetve élőhelyekkel nem rendelkezik. A területen védett, illetve védelemre érdemes természetközeli növényzet (lágyszárú és fás növényzet illetve ezek társulása) és védett állatok nem találhatók.

A tervezett beruházás a Polgár 0279/1 hrsz. ingatlan nem képezi részét a Natura 2000 hálózatnak. A helyszín a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény alapján a Nemzeti Ökológiai Hálózat pufferterületén helyezkedik el, valamint a tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezetén fekszik.

Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (a továbbiakban 2018. évi CXXXIX. törvény) 4. §- alapján:

„36. ökológiai hálózat pufferterületének övezete: az OTrT-ben megállapított, kiemelt térségi és megyei területrendezési tervben alkalmazott övezet, amelybe olyan rendeltetésű területek tartoznak, amelyek megakadályozzák vagy mérséklék azon tevékenységek negatív hatását, amelyek a magterületek és az ökológiai folyosók állapotát kedvezőtlenül befolyásolhatják vagy rendeltetésükkel ellentétesek;”

27. § (1) Az ökológiai hálózat pufferterületének övezetében - kivéve, ahol az Ország Szerkezeti Terve, a Budapesti Agglomeráció Szerkezeti Terve vagy a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Szerkezeti Terve települési térséget határoz meg - csak olyan megyei területfelhasználási kategória és megyei övezet, valamint a településrendezési eszközökben olyan övezet és építési övezet jelölhető ki, amely az ökológiai hálózat magterülete, ökológiai folyosója és pufferterülete övezetek természetes és természetközeli élőhelyeit és azok kapcsolatait nem veszélyezteti.

(2) Az ökológiai hálózat pufferterületének övezetében - a (3) bekezdésben meghatározott feltétel kivételével - a településszerkezeti terv beépítésre szánt területet csak abban az esetben jelölhet ki, ha az a szomszédos magterület vagy ökológiai folyosó természeti értékeit, biológiai sokféleségét, valamint táji értékeit nem veszélyezteti.

A területen tervezett területfelhasználás a szomszédos gazdasági területekhez kapcsolódik és az ökológiai hálózat magterülete, ökológiai folyosója és pufferterülete övezetek természetes és természetközeli élőhelyeit és azok kapcsolatait nem veszélyezteti.

KÖRNYEZETVÉDELEM

A tervmódosítás környezetvédelmi következményei általánosságban nem jelentősek. A rendelkezésre álló adatok és az illetékes szervek véleményei alapján ugyanis a tervmódosítások környezetvédelmi szempontból a meglévő környezeti állapothoz képest számottevő káros hatással nem járnak, ezért nem szükséges Környezeti Értékelés készítése.

Légszennyezés

A kivitelezés alatt ideiglenes levegőterhelés előfordulhat a szállítási tevékenység miatt. Az üzemeltetés során azonban a levegőt terhelő károsanyag kibocsátás nincs.

Zajkibocsátás

Olyan mértékű forgalmi változások nem várhatók a fejlesztést tekintve, melyek a már meglévő közlekedési eredetű zajterhelést jelentősen befolyásolnák.

A talaj és a föld védelme

A mezőgazdasági területeken megvalósuló beruházások esetében a talajvédelemre kiemelt figyelmet kell fordítani, a módosítási célokkal kapcsolatban követelmény talajvédelmi szempontból, hogy nem okozhatják a környező termőföldek minőségének és a talajvédő gazdálkodás feltételeinek romlását.

Az építési tevékenységek által érintett nagyobb kiterjedésű tereprendezési munkák végzése során a talaj védelme érdekében a kitermelt humuszt és az altalajt egymástól elkülönítve kell tárolni. A deponált humuszos talaj újrahasznosításáról lehetőség szerint ugyanazon területen belül kell gondoskodni.

A felszíni és a felszín alatti vizek védelme

A településrendezési eszközök módosítása során – területek átsorolása – vízvédelmi, vízgazdálkodási szempontból jelentős környezeti hatás nem várható.

A területen folytatott bármilyen tevékenység során úgy kell eljárni, hogy a felszín alatti vizek, illetve víztestek állapota ne romoljon. A burkolt felületekre hulló csapadékvíz megfelelő módú elvezetéséről, elhelyezéséről gondoskodni kell. Felszíni vízelvezető csatornába vagy szikkasztó árokba csak tiszta csapadékvíz vezethető. A vizek jó állapotának megőrzése érdekében a megelőző intézkedéseket már a tervezés során figyelembe kell venni.

A vizek védelme érdekében a kialakítandó nagy kiterjedésű, gépjárművek által használt burkolt felületekről a csapadékvizet víznyelőknön át tisztítóaknába (olaj- és homokfogó) kell vezetni, majd csak ezután vezethetők nyílt árokba. Szennyvízszikkasztás nem engedélyezhető.