

II. A SZABÁLYOZÁSI TERV ÉS HÉSZ MÓDOSÍTÁSA

II/A. A SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁSA

Polgár Város jelenleg hatályos szabályozási tervét 19/2006.(V.02.) sz. rendeletével hagyta jóvá az önkormányzat képviselő-testülete. A külterületre vonatkozó szabályozási tervet a 36/2006.(X.31.) sz. rendeletével módosította az önkormányzat képviselő-testülete. Ezzel egyidőben készült el a jelen rendezési tervmódosítással érintett kereskedelmi és gazdasági centrum, valamint az ennek ellátására kijelölt szennyvíztisztító különleges övezetre és környezetére készített szabályozási terv is.

A szabályozási terv módosítása a Hész mellékletét képező szabályozási tervlapok közül érinti:

-
- a.) SZT-5 jelű „Kereskedelmi és szolgáltató centrum” c. szabályozási tervet
 - b.) SZT-5b jelű „Kereskedelmi és gazdasági centrum szennyvíztisztító kijelölése” c. szabályozási tervet
 - c.) SZT-1m jelű „Külterület szabályozási terv” c. szabályozási tervet
-

c) Az „SZT-1m” jelű „Külterület szabályozási terv” tervezett módosításai:

Az SZT-1m - jelű szabályozási tervlap abban az értelemben változik csak, hogy a az előző pont szerint az SZT-5b tervlapon történt változások átvezetésre kerülnek a külterület szabályozási tervén, illetve a kereskedelmi és szolgáltató centrum önálló szabályozási tervlapjára utaló feliraton a módosított szabályozási tervlap elnevezése „SZT-5” -ről „SZT-5m”- re változik.

Egyéb változás a szabályozási tervlapon nem történik.

b) Az „SZT-5b” jelű „Kereskedelmi és gazdasági centrum szennyvíztisztító kijelölése” c. szabályozási terv tervezett módosításai:

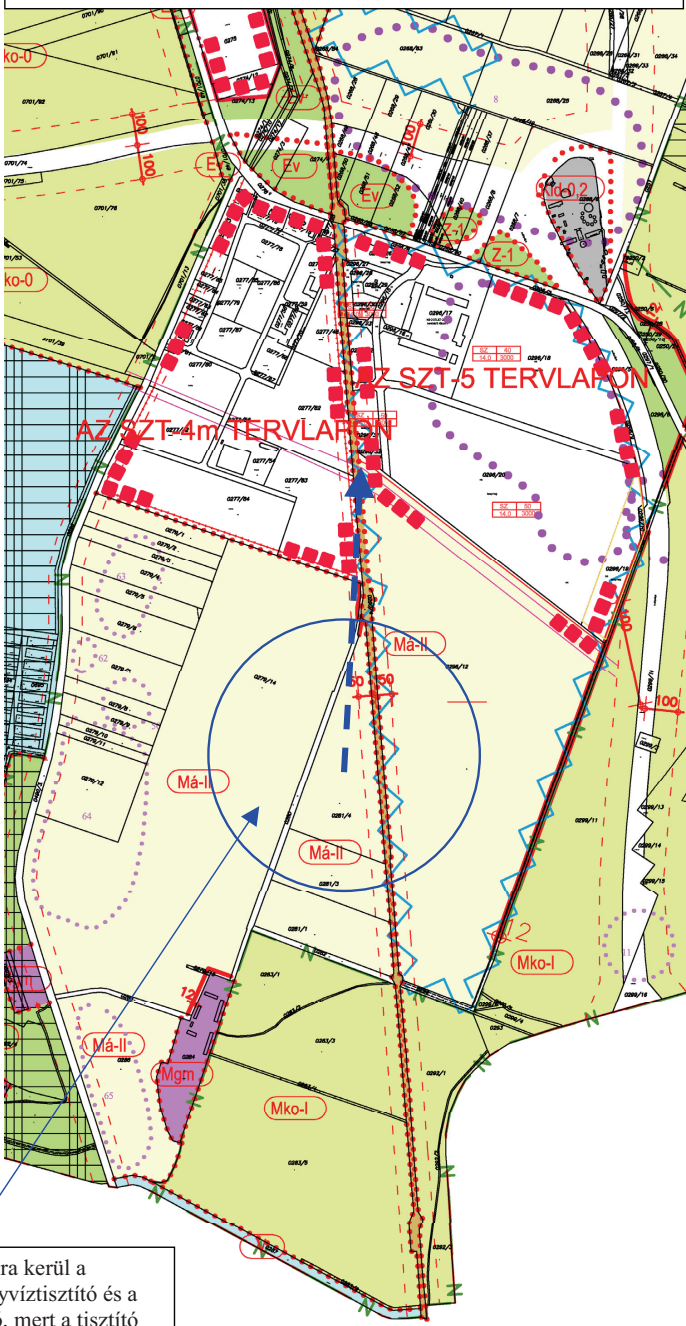
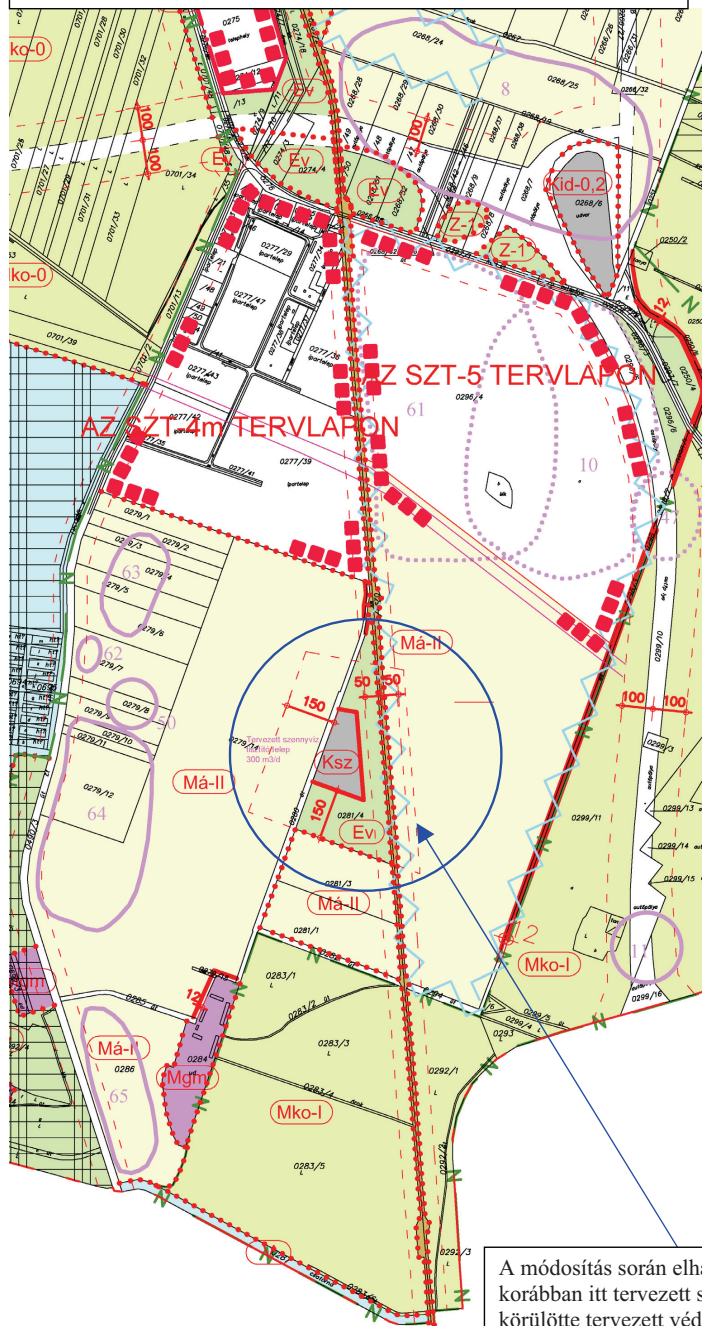
Az SZT-5b - jelű szabályozási tervlap, amely a tervezett szennyvíztisztító telepet és a környezetében tervezett védőerdő területeket magába foglaló tömbre vonatkozó szabályozást tartalmazza, a módosítást követően hatályon kívül kerül. Szabályozása a külterület szabályozási tervlapjába kerül beszerkesztésre.

A környezetétől jelenleg eltérő szabályozás, ami beépítésre szánt különleges övezetet és védőerdő övezetet irányoz elő, megszűnik és a területek a környezetükkel azonos „Má-II” általános mezőgazdasági övezetbe kerülnek átsorolásra. A módosítás során értelemszerűen a korábban szennyvíztisztító telep számára kijelölt terület elmaradásával, a körülötte biztosítandó 150 méteres védőzóna is aktualitását veszíti.

A szennyvíztisztító szára kijelölt terület elhagyása amiatt lehetséges, mert a kereskedelmi és gazdasági centrum és a szomszédos iparterület keletkező szennyvizeinek tisztítását egy gazdasági övezeten belül megvalósított, védőövezetet nem igénylő (épületen belüli zárt technológiával) oldották meg az érintett gazdasági szervezetek. A szabályozás változását a külterületi szabályozási terv módosítással érintett területegységre vonatkozó részletei mutatja be.

Polgár Város Külterület szabályozási tervének részlete.
2006. évtől (jelenleg is) hatályos terv

Polgár Város Külterület szabályozási tervének részlete.
2013. évi tervezett módosítás



A módosítás során elhagyásra kerül a korábban itt tervezett szennyvíztisztító és a körülötte tervezett védőerdő, mert a tisztító telep az M3CC. Déli részén valósult meg.

ALAPTÉRKÉPI ESZKÖZÖK

- TELEKHATÁR
- BELTERÜLETI HATÁR

JELENYTŐK:

- BELTERÜLETI HATÁR TERVEZETT
- MEGSZÜNŐ BELTERÜLETI HATÁR
- ERVÉNYES SZABÁLYOZÁSI TERV HATÁRA
- TERVEZETT SZABÁLYOZÁSI VONAL
- ÉPÍTÉSI ÖVEZET, ÖVEZET HATÁRA ÉS JELE
- VÉDŐTÁVOLSÁG
- SZABÁLYOZÁSI SZÉLESSÉG

BÉEPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK:
KOZLEKEDÉSI TERÜLETEK:

- Köu KOZÚT
- Kök VASÚT
- Kb BÉEPÍTHETŐ KOZLEKEDÉSI TERÜLET

ERDŐTERÜLETEK:

- Eg GAZDASÁGI ERDŐ
- Ev VEDŐ ERDŐ
- Ee EGÉSZSÉSGUGYI SZOCIÁLIS TURISZTIKAI ERDŐ

MEZŐGAZDASÁGI TERÜLETEK:

- Mk KERTSÉG
- Mko-0 KORLÁTOZOTT FUNKCIÓÚ MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET
- Mko-1 KORLÁTOZOTT FUNKCIÓÚ MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET
- Má-I ÁLTALÁNOS MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET
- Má-II ÁLTALÁNOS MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET

VÍZGAZDÁLKODÁSI TERÜLETEK:

- V VÍZMEDER, ÁRVÍZVEDELMI TÖLTÉS
- Vg VÍZGAZDÁLKODÁSI TERÜLET - GATÓRHAZ

BÉEPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK:

GAZDASÁGI TERÜLETEK:

- Gksz-1 KERESKEDELMI SZOLGÁLTATÓ GAZDASÁGI TERÜLET
- Gmg MEZŐGAZDASÁGI ÜZEMI GAZDASÁGI TERÜLET
- Ksz KÜLÖNLEGES TERÜLET - SZENNYVÍZTISZTÍTÓ TELEP
- Kd KÜLÖNLEGES TERÜLET - DOGKÚT, DOGKONTENER TERÜLETE
- M HORTOBÁGYINEMZETI PARK VEDETT ÉS VEDELEMBE TERVEZETT TERÜLETENKATÁRA
- Tt VEDETT TERMÉSZETI TERÜLET HATÁRA
- ht TERVEZETT HELYI JELENTŐSÉGŰ TERMÉSZETVEDELMI TERÜLET HATÁRA
- BANYÁSZATTAL ÉRINTETT TERÜLET HATÁRA
- KIEMELT JELENTŐSÉGŰ KÜLÖNLEGES TERMÉSZETMÉGŐRZÉSI TERÜLET
- KÜLÖNLEGES MADÁRVEDELMI TERMÉSZETMÉGŐRZÉSI TERÜLET
- RÉGÉSZTI TERÜLET HATÁRA

BÉEPÍTÉSI MÓD	BÉEPÍTÉSI SZÁZALÉK
ÉPÍTMÉNYMAGASSÁG	LEGKISEBB TELEKTERÜLET MÉRÉT
02 - 15	0.01 - 0.02
0.01 - 0.02	0.01 - 0.02

a) Az „SZT-5” jelű „Kereskedelmi és szolgáltató centrum” c. szabályozási tervében tervezett módosítások:

A Kereskedelmi-szolgáltató gazdasági centrum északnyugati tömbje a hatályos szabályozási terven jelölt „Gksz” (kereskedelmi- szolgáltató gazdasági) építési övezetből a keleti oldalon szomszédos tömbbel azonos „Kker” (Kereskedelmi központ különleges terület) építési övezetbe kerül átsorolásra.

A településrendezési terv módosításának indoka, hogy a „Kker” övezetben elhelyezhető építmények (létesítmények) köre a piaci- befektetői igényeknek, fejlesztési szándékoknak jobban megfelel.

A hatályos településrendezési terv szerint e tömbön belül megvalósult benzinkút a tervezett módosítást követően is elhelyezhető lenne, tehát a meglévő létesítményeket a tervezett módosítás nem érinti károsan.

A módosítás során csökkentésre kerül az övezetben alakítható legkisebb telek előírt mérete is. A hatályos Helyi építési szabályzatban lévő 1 ha (10 000m²) helyett 3000 m² lesz az előírás szerinti legkisebb alakítható telek területe.

A területrészt érintő további változás, hogy a Kereskedelmi-szolgáltató gazdasági centrum területét nyugati oldalon határoló Debrecen- Tiszaújváros vasútvonal túloldalán lévő iparterületen működő használt gumibroncsok égetésével energiát termelő üzem körül korábban kijelölt 300 m-es védőtávolság elhagyásra kerül. A vonatkozó új levegővédelmi előírások már nem tartalmazzák annak a biztonsági zónának a kijelölését, amit a hatályos településszerkezeti terv még tartalmaz.

Az övezetváltás környezeti hatásaira vonatkozóan az önkormányzat előzetes hatástanulmányt is készített, amely igazolta, hogy a módosításnak a szomszédos iparterületre nézve korlátozó hatása nem lesz.

A módosítással érintett területen az övezetváltás során (kereskedelmi szolgáltató gazdasági övezet- kereskedelmi központ különleges övezetre történő változása) a megengedett tevékenységek köre (illetve az ezeki számára elhelyezhető építmények köre az alábbiak szerint változik:

A módosítás után továbbra is elhelyezhető:

- Igazgatási és iroda épület
- Parkolóház, üzemanyagtöltő
- Egyéb közösségi szórakoztató épület
- sport építmények és kiszolgáló létesítményei,
- egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület *

* A „Kker” övezetben elhelyezhető építmények köre ezzel a lehetőséggel a módosítás során bővül, így e tevékenységek számára építmények továbbra is elhelyezhetőek lesznek!

A módosítás után elhelyezhetővé válik:

- Kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület
- Szálláshely szolgáltató épület

A módosítás után már nem lesz elhelyezhető:

- mindenfajta nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épület.

Polgár város – Kereskedelmi és gazdasági centrum
Szabályozási tervének 2013. évi módosítása

A 2006. évtől hatályos szabályozási terv részlete

A módosított szabályozási terv részlete

