

---

# POLGÁR VÁROS

## TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK RÉSZLEGES MÓDOSÍTÁSA

0301/18 hrsz. INGATLAN TERÜLETÉRE VONATKOZÓAN

---



---

### ÁLLAMI FŐÉPÍTÉSZI EGYEZTETÉS

előtti munkaközi dokumentáció

---

2022. március

## PESTTERV

PEST MEGYEI TERÜLET, TELEPÜLÉS, KÖRNYEZET  
TERVEZŐ ÉS TANÁCSADÓ KFT.  
BUDAPEST 1085, KÖFARAGÓ 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 településtervező TT/1-01-4863 É-01-4863	
Zöldfelületek, környezetrendezés:	Schuchmann Péter	TR1-01-5068	
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 e. v.		
Ügyvezető igazgató:	Schuchmann Péter	TR1-01-5068	

Ez a mű szerzői jogvédelem alatt álló alkotás.  
Ezért a mű részben vagy egészben történő közzétevése, 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 .....	5
A területrendezési tervekkel való összefüggések vizsgálata .....	7
A tervezési terület bemutatása .....	19
A településszerkezet és területfelhasználás módosítása .....	22
Örökségvédelem .....	26
Közlekedés .....	27
Zöldfelületek, környezetvédelem .....	27
A terv várható hatása a település biológiai aktivitásérték (BAé) egyenlegére .....	29
Közművesítés .....	29
Polgár város Önkormányzatának ...../2022. (.....) .... határozata a 3/2018. (I.25.) határozat szerinti Településszerkezeti Terv módosításáról .....	32
Polgár Város Önkormányzata Képviselő-testületének .../2022.(.....) önkormányzati rendelete a helyi építési szabályzatról szóló 1/2018.(I.26.) önkormányzati rendelet módosításáról .....	36

### RAJZI MUNKARÉSZEK:

TSZT-M1	Településszerkezeti terv módosítása
SZ-5	Szabályozási terv módosítása

## VIZSGÁLATI ÉS ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK

### BEVEZETÉS, ELŐZMÉNYEK

Jelen településrendezési eszköz Polgár város településrendezési eszközeinek részleges módosítására a Polgár, 0301/18 hrsz. ingatlan területére vonatkozóan Polgár város Önkormányzata megbízásából készül. A tervezési munka tárgyát a Polgár, 0301/18 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 Vpp Solar Kft. mint tervező és a V122 SolarPower Kft. mint beruházó és üzemeltető telepítési tanulmányterv készítését kezdeményezte a hatályos Településszerkezeti terv és Helyi Építési Szabályzat módosítása céljából.

Ehhez kapcsolódóan előzetesen elkészítette a területre vonatkozó Hálózati csatlakozási tervét valamint helyszínrajzát, valamint előzetes véleményt kért a Hajdú-Bihar Megyei Kormányhivatal Környezetvédelmi és Természetvédelmi Főosztály Természetvédelmi Osztályától valamint Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztályától.

A megkeresés során a beépítésre nem szánt különleges, megújuló energia hasznosítás 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 beépítésre nem szánt különleges területre. A terület elhelyezkedése a Google alapján:



A 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet alapján a tervezetetésre 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.

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

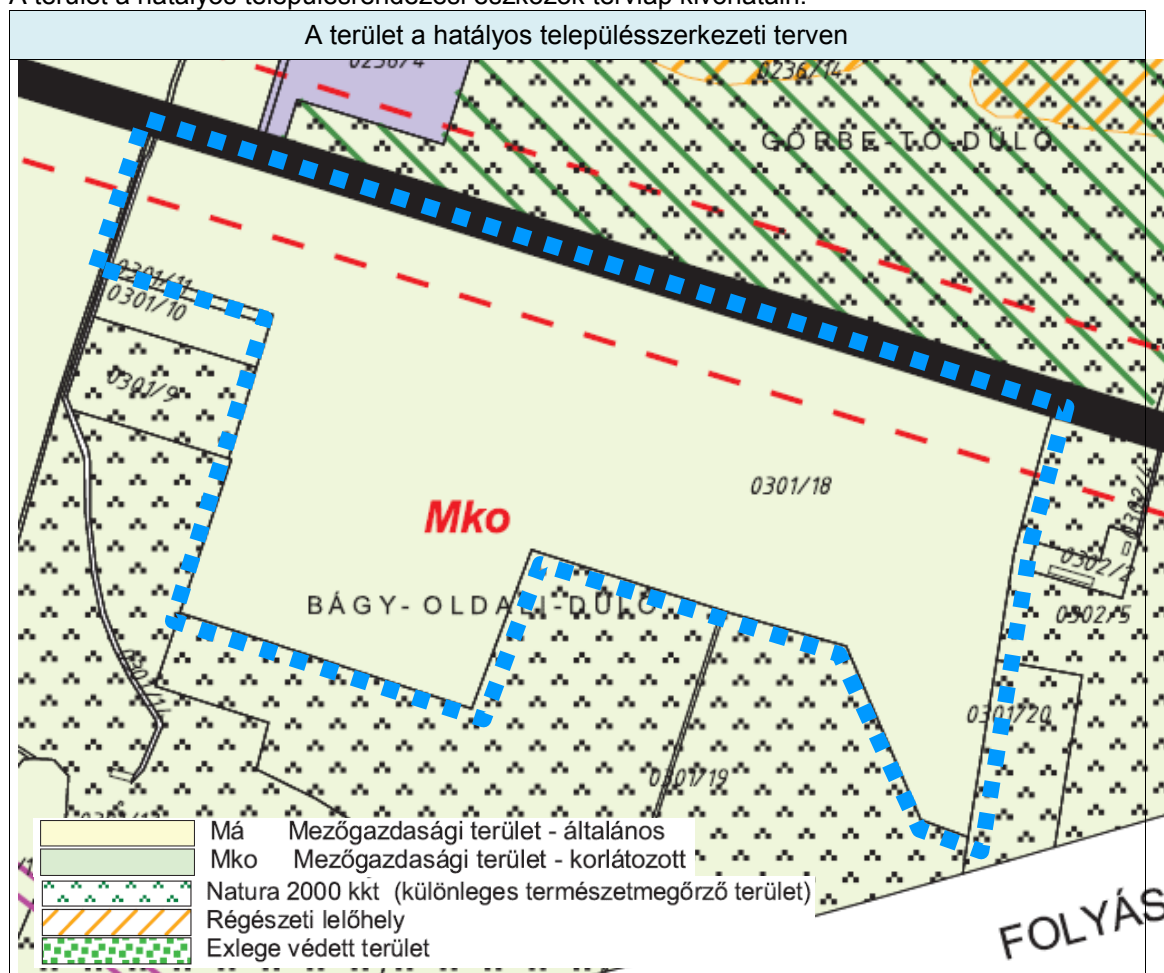
## TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVELŐZMÉNYEK

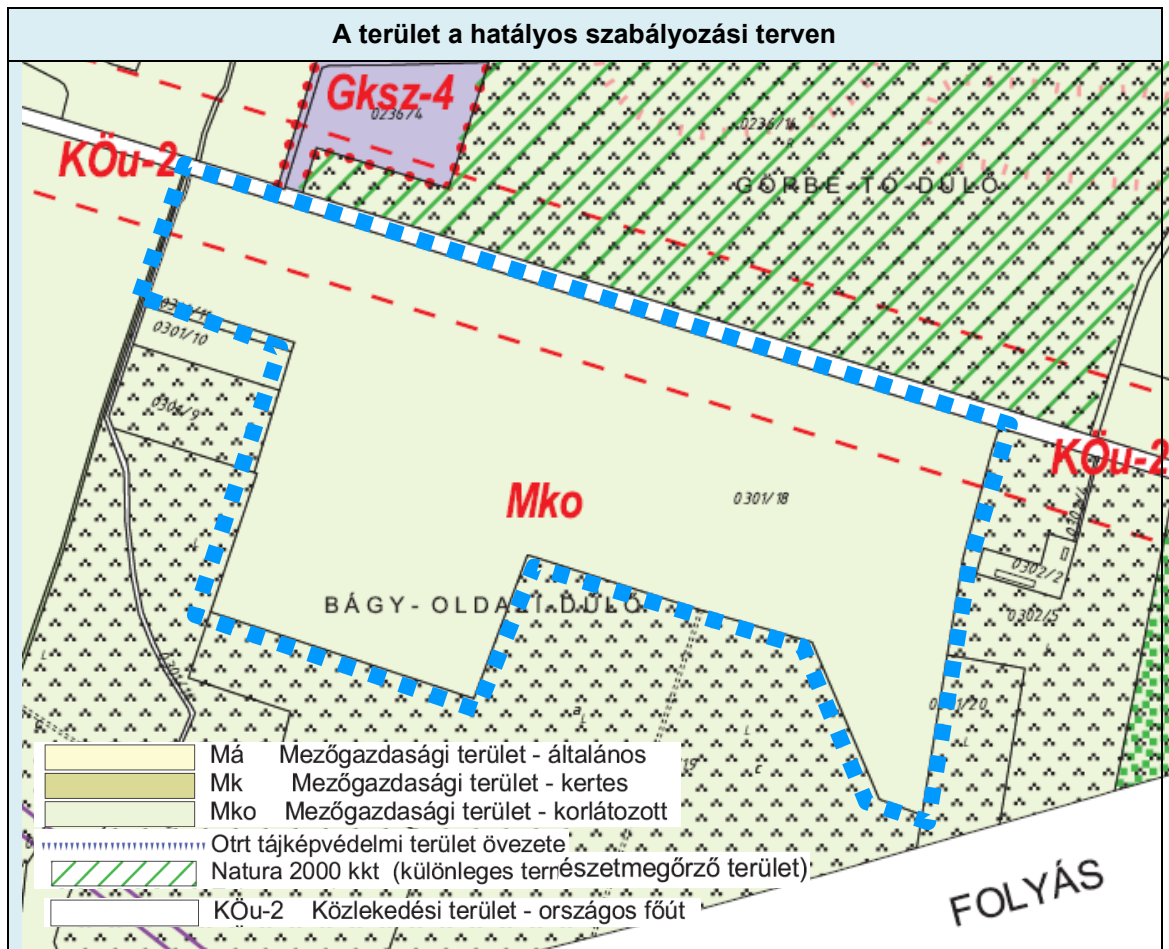
A területre vonatkozóan jelenleg a következő településrendezési tervek vannak hatályban:

- 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 termőmódosításhoz, ezért ennek módosítása nem szükséges.

A terület a hatályos településrendezési eszközök tervlap kivonatain:





**A TERÜLETRENDEZÉSI TERVEKKEL VALÓ ÖSSZEFÜGGÉSEK VIZSGÁLATA**

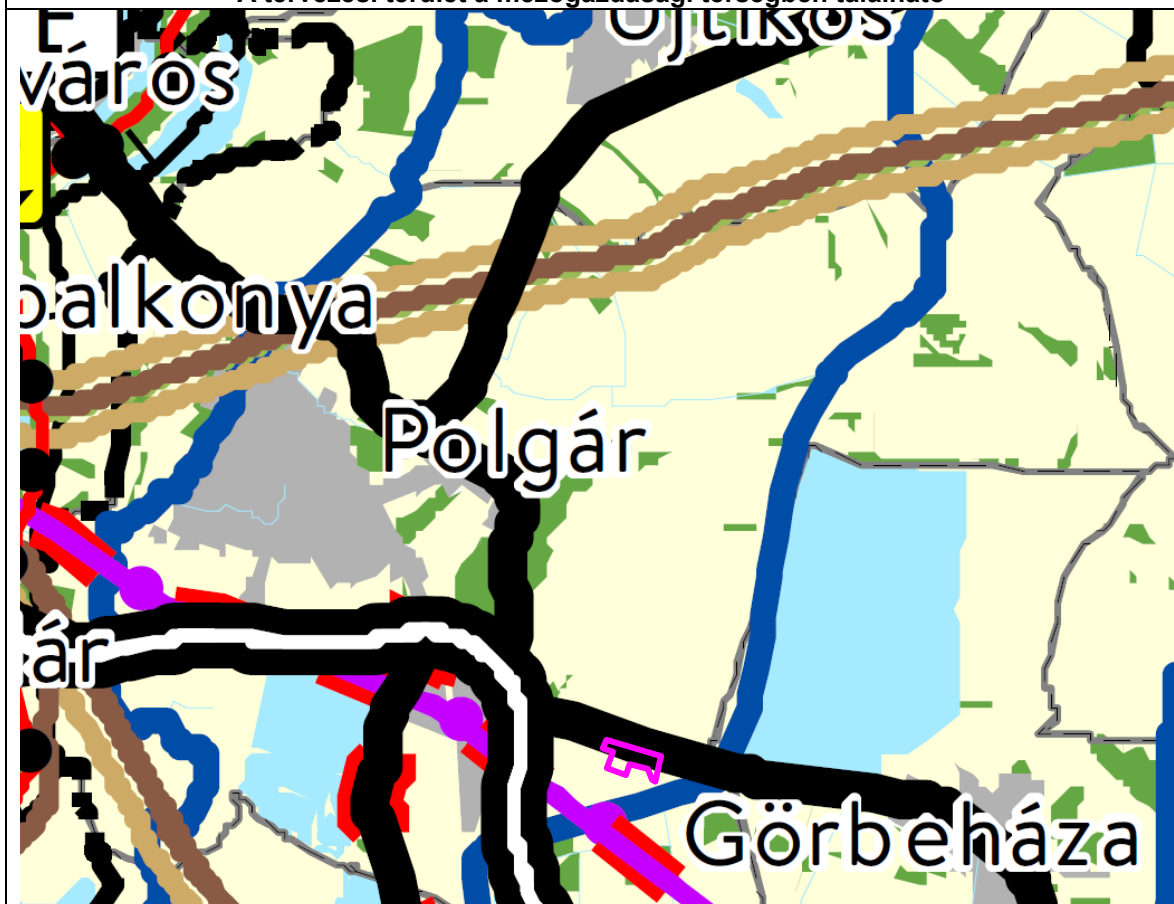
A település területét az alábbi területrendezési tervek érintik:

- 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.

**Kivonat a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéből (MaTrT)**

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

A tervezési terület a mezőgazdasági térségben található



Térségi területfelhasználási kategóriák	Energetikai hálózatok és egyedi építmények
Erdőgazdálkodási térség	Egyéb 50 MW vagy annál nagyobb névleges teljesítőképességű erőmű (meglévő)
Nagy 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)
<b>Közlekedési hálózatok és egyedi építmények</b>	Térségi ellátást biztosító 132 kV-os elosztó hálózat (tervezett)
Gyorsforgalmi út (meglévő)	Átvitelt 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)	Kőolajszállító vezeték (meglévő)
Térségi szerepkörű összekötő út (tervezett)	Termékvezeték (meglévő)
Mellékút (meglévő)	<b>Vízi létesítmények</b>
Mellékút (tervezett)	1 millió m <sup>3</sup> -t meghaladó térfogatú vízkár-elhárítási célú tározó (meglévő)
Térségi jelentőségű P+R parkoló	Kiemelt jelentőségű vízi építmény (meglévő)
Nagysebességű vasútvonal (tervezett)	Országos jelentőségű csatorna (meglévő)
Egyéb országos törzshálózati vasúti pálya (meglévő)	Térségi csatorna (meglévő)
Egyéb országos törzshálózati vasúti pálya (tervezett)	Elsőrendű árvízvédelmi fővédvonal (meglévő)
Országos vasúti mellékvonal (meglévő)	Másodrendű árvízvédelmi fővédvonal (meglévő)
Nemzetközi kereskedelmi repülőtér (meglévő)	<b>Hulladékgazdálkodási létesítmények</b>
Térségi repülőtér (meglévő)	Veszélyeshulladék-lerakó (meglévő)
Országos kerékpárútvonal	Veszélyeshulladék-égetőtű (meglévő)
Térségi kerékpárútvonal (meglévő)	Térségi hulladékkezelő (meglévő)
Térségi kerékpárútvonal (tervezett)	<b>Alaptérképi elemek</b>
Országos kikötő (meglévő)	Budapesti Agglomeráció határa
Térségi kikötő (meglévő)	Megyehatár
Térségi kikötő (tervezett)	Település közigazgatási határa
Kompátkelőhely (meglévő)	Kerület határ
Térségi logisztikai központ (meglévő)	HÉV-vonal
Térségi logisztikai központ (tervezett)	

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 figyelembevételével

a) az erdőgazdálkodási térségben az erdőterület övezetet 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

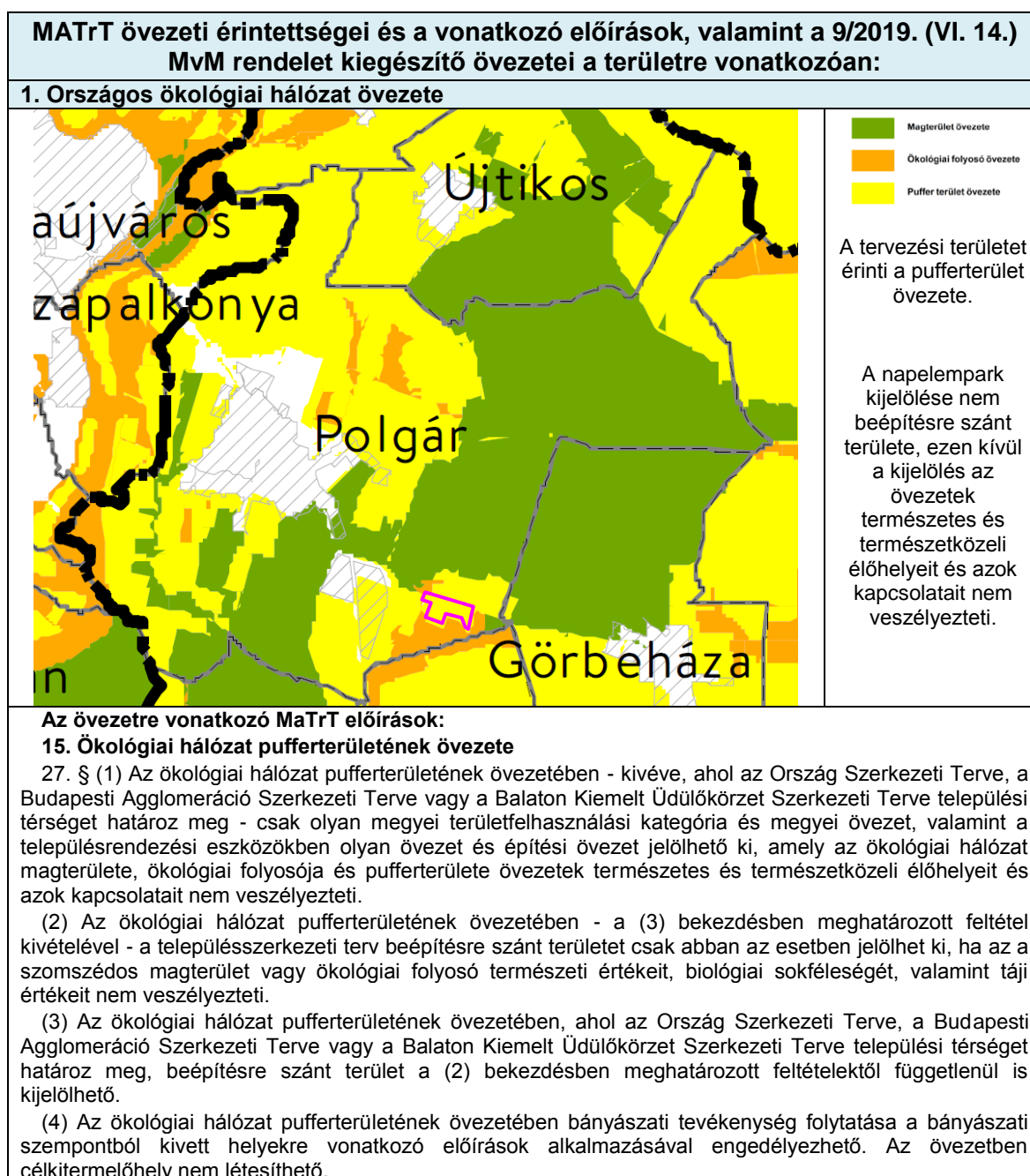


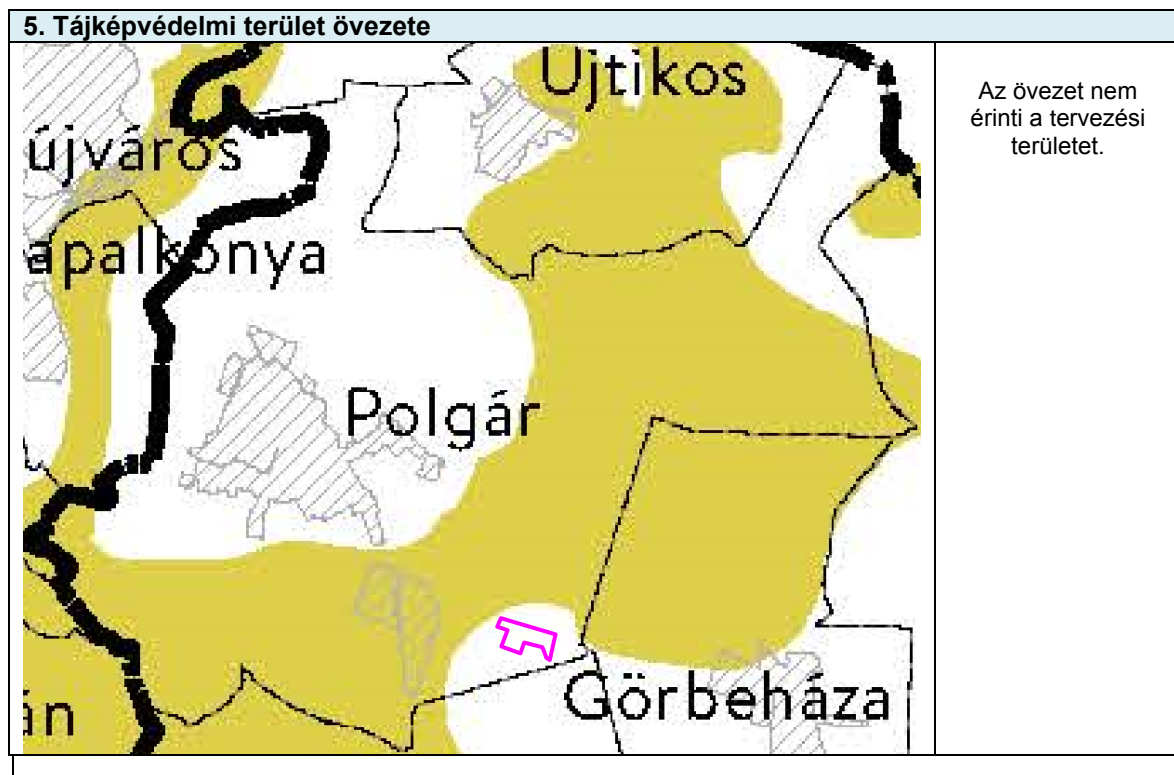
gazdasági, ipari gazdasági, egyéb ipari gazdasági, általános gazdasági, intézményi vegyes területbe kell sorolni.

**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 51 ha, tehát az átsorolás a törvénynek megfelel.**





## KIVONAT HAJDÚ-BIHAR MEGYE TERÜLETRENDEZÉSI TERVÉBŐL (HBMTRT)

Hajdú-Bihar Megyei Önkormányzat Közgyűlésének 3/2020. (VI. 29.)  
önkormányzati rendelete, 2. melléklet

A tervezési terület a mezőgazdasági térségben található



## JELMAGYARÁZAT

## TERÜLETSZERKEZET, TERÜLETHASZNÁLAT

Térségi területfelhasználási kategóriák

Erdőgazdálkodási térség

Mezőgazdasági térség

Vízgazdálkodási térség

Települési térség

Településrendszer elemei

● Regionális térszervező központ

● Térségi térszervező központ

TÉRSÉGI JELENTŐSÉGŰ

MŰSZAKI INFRASTRUKTÚRA-HÁLÓZAT

ÉS EGYEDI ÉPÍTMÉNYEK

Közlekedési hálózatok és egyedi építmények

Gyorsforgalmi út

— Meglévő

— Tervezett

Főút

— Meglévő

— Tervezett

Térségi szerepű összekötő út

— Meglévő

— Tervezett

Energetikai hálózatok és egyéb építmények

5-50 MW névleges teljesítőképességű erőmű

E Meglévő

E Tervezett

50MW vagy annál nagyobb névleges teljesítőképességű erőmű

E Meglévő

Kőolajszállító vezeték

— Meglévő

Földgázszállító vezeték

— Meglévő

Földgázelosztó vezeték

- - Meglévő

Termékvezeték

— Meglévő

750 kV-os átviteli hálózati távvezeték

— Meglévő

400 kV-os átviteli hálózati távvezeték

— Meglévő

— Tervezett

220 kV-os átviteli hálózati távvezeték

— Meglévő

— Tervezett

Térségi ellátást biztosító 132 kV-os elosztó hálózat

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

Azonban az 5 és 50 MW közötti névleges teljesítményű erőművek a 218/2009. (X.6.) Korm. rendelet 7. melléklet II.A1.2.2.10 pontja értelmében térségi jelentőségű egyedi építménynek minősülnek. Ezért ilyen névleges kapacitású erőművek csak abban az esetben jelölhetők ki a településrendezési eszközökben, ha az összhangban van a megyei területrendezési tervvel. A HBMTTrT 1/11 melléklete tartalmazza a tervezett és meglévő erőműveket és kiserőműveket. Polgár város esetén a meglévő gumiégető kiserőmű mellett további tervezett kiserőművel nem számol. Ezért a településrendezési eszközök csak akkor módosíthatók, ha a HBMTTrT-vel való összhang területrendezési hatósági eljárás (beillesztés) lefolytatásával biztosítottá válik.

**A térségi területfelhasználási engedélyt az Állami főépítész megadta a területre vonatkozóan:****HATÁROZAT**

Az állami főépítési hatáskörében eljáró Hajdú-Bihar Megyei Kormányhivatal (a továbbiakban: iroda) a Polgár Város Önkormányzatának Polgármestere (4090 Polgár, Barankovics tér 5.- a továbbiakban: engedélyes) által benyújtott kérelmének

**helyt ad.**

A Károlyi GEO-TERV Bt. (2096 Üröm, Kárókatona u. 7. E/6.) Károlyi János (TR 13-1017) területrendező vezető tervező által kidolgozott, „Polgár területén tervezett napelempark és kiserőmű területrendezési hatósági eljárást megalapozó területi (környezeti, társadalmi, gazdasági) hatásvizsgálat” megnevezésű, 2021. november hó keltezésű dokumentációban szereplő, a Polgár, 0301/18 hrsz.-ú területre érvényesíthetően a Hajdú-Bihar Megyei Önkormányzat Közgyűlésének Hajdú-Bihar Megye Területrendezési Tervéről szóló 3/2020. (VI. 29.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: HBM TrT) Térségi Szerkezeti Tervén a nem szereplő egyedi építmény – napelempark létesítmény – területi elhelyezéséhez a kérelmezett

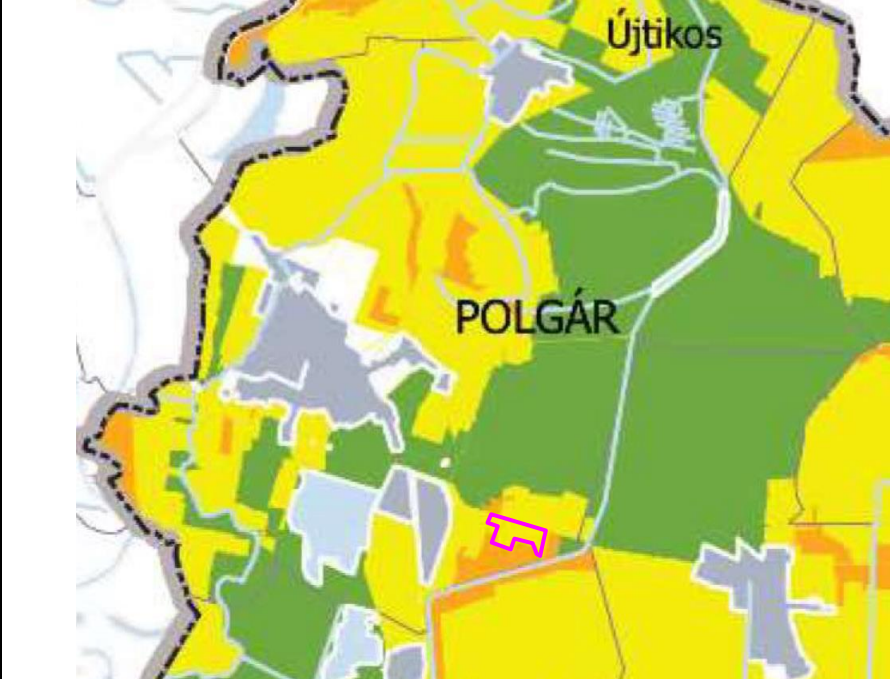

**térségi területfelhasználási engedélyt az iroda az alábbi kikötésekkel és feltételekkel megadja.**


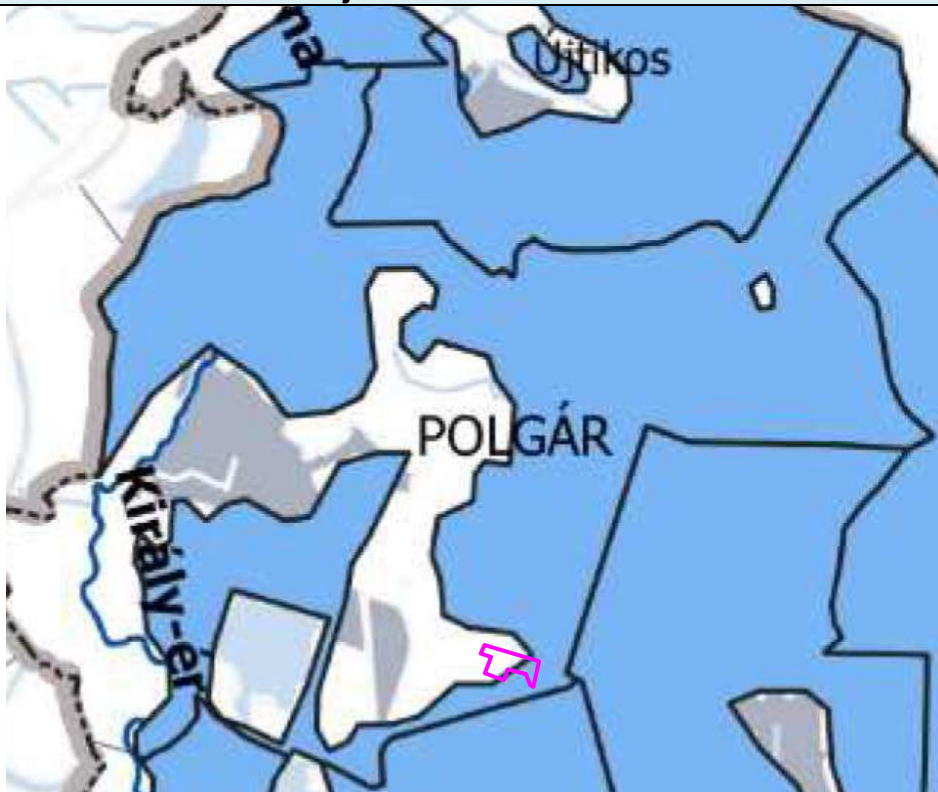
A településrendezési eszközökben kijelölt, kiserőmű (napelempark) létesítmény Polgár, 0301/18 hrsz.-ú területen térségi jelentőségű napelempark is megvalósítható a megyei területrendezési terv előzetes módosítása nélkül.

A térségi területfelhasználási engedély az engedélynek megfelelő településrendezési eszközök elkészültéig, de legfeljebb 5 évig érvényes. Az engedély kérelemre további egy évvel meghosszabbítható.

Az iroda felhívja az engedélyes figyelmét arra, hogy a térségi területfelhasználási engedély nem mentesíti az egyéb vonatkozó jogszabályi rendelkezések megtartása alól.

A térségi területfelhasználási engedéllyel érintett területre vonatkozó részletes helyi építési szabályozási előírások a településrendezési eszközök határozzák meg.

A HBMTTrT övezeti érintettségei és a vonatkozó előírások	
<b>1. Ökológiai hálózat övezetei</b>	
	<p>A tervezési terület érinti a puffterület övezetét.</p> <p>Az előírások az MaTrT-vel történő összhang igazolása munkarészben lettek felsorolva.</p>
<b>4. Tájképvédelmi terület övezete</b>	
	<p>A tervezési terület <b>nem</b> érinti az övezetet.</p>

<b>9. Ásványi nyersanyagvagyon terület övezete</b>	
	<p>A tervezési terület érinti az övezetet.</p> <p>Az alábbi előírások nem sérülnek a területek átsorolása során:</p>
<b>8. Ásványi nyersanyagvagyon övezete</b>	
<p>8. § (1) Az ásványi nyersanyagvagyon övezetét a településrendezési eszközökben kell tényleges kiterjedésének megfelelően lehatárolni.</p> <p>(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.</p>	
<b>10. Rendszeresen belvízjárta terület övezete</b>	
	<p>A település területét érinti az övezet.</p> <p>A területen nem jelölünk ki új beépítésre szánt területet</p>
<b>9. Rendszeresen belvízjárta terület övezete</b>	
<p>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.</p>	

(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.

## 12. A városkörnyéki településeggyüttes övezete



A település területét érinti az övezet.

### 12. A városkörnyéki településeggyüttes övezete

6. § (1) A városkörnyéki településeggyüttes övezetében tartozó települések Településfejlesztési Konceptiójának és Integrált Településfejlesztési Stratégiájának tartalmaznia kell:

- a) a várostérség közösen kialakított jövőképét, átfogó közös céljait;
- b) a központi város és a környék települései együttműködésének közösen kialakított lehetőségeit, azok megvalósításának módját;
- 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.



13. A gyógytényezőkkel rendelkező települések övezete	
	<p>A település területét érinti az övezet.</p> <p>A területen nem jelölünk ki új beépítésre szánt területet</p>
<p><b>A gyógytényezőkkel rendelkező települések övezete</b></p> <p>(2) A gyógytényezőkkel rendelkező települések övezetében olyan kereskedelmi, gazdasági szolgáltató építési övezeteket lehet kialakítani, ahol a szállodai szálláshely szolgáltatás, vendéglátás, fürdő- és 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.</p>	
14. A klímaváltozással fokozottan érintett területek övezete	
	<p>A település területét érinti az övezet.</p> <p>Az alábbi előírások nem sérülnek a terület átsorolása során:</p>
<p><b>A klímaváltozással fokozottan érintett területek övezete</b></p> <p>7. § (1) A klímaváltozással fokozottan érintett térség övezetével érintett települések településfejlesztési koncepciójában és integrált településfejlesztési stratégiájában, továbbá településrendezési eszközeinek környezetalakítás tervében és közművesítési javaslataiban is vizsgálni és tervezni kell a település</p>	

átszellőzésének javítása, a kondicionáló zöldfelületek növelése, a vízmegtartó vízgazdálkodás és a víztakarékos mezőgazdálkodás érdekében szükséges, a helyi sajátosságoknak, szükségleteknek és lehetőségeknek megfelelő tennivalókat.

(2) A klímaváltozással fokozottan érintett térség övezetén belül a Hortobágyi Nemzeti Park – a Pusztai világörökségi helyszínt magában foglaló területen, vagy azzal szomszédos Egyek, Tiszacsege, Újszentmargita, Hortobágy, Balmazújváros, Nagyhegyes, Nádudvar és Püspökladány települések területén új erdőterület területfelhasználási egység csak akkor jelölhető ki, ha a tervezett erdő a pusztai táj karakterét nem változtatja meg, és az erdőterület kijelölése természetvédelmi, örökségvédelmi szempontból fontos.

(3) A (2) bekezdésben meghatározott területen a 2. mellékletben feltüntetett települési térségen kívül új beépítésre szánt terület csak a természetvédelmi kezelés, a bemutatás, az ismeretterjesztés, a kutatás, a gyepgazdálkodás és az ökoturizmus céljából különleges területként jelölhető ki, ha a terület nem része az országos ökológiai hálózat magterületének, nem tartozik Natura 2000 területhez, és ahhoz a természetvédelmi hatóság, valamint a védett terület kezelője is hozzájárul.

**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, puffertérület	X
kiváló termőhelyi adottságú szántóterület	-
jó termőhelyi adottságú szántóterület	-
erdők övezete	-
tájképvédelmi terület övezete	-
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
rendszeresen belvízjárta terület övezete	X
városkörnyéki településeggyüttes övezete	X
gyógytényezőkkel rendelkező települések övezete	X
klímaváltozással fokozottan érintett területek övezete	X

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

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

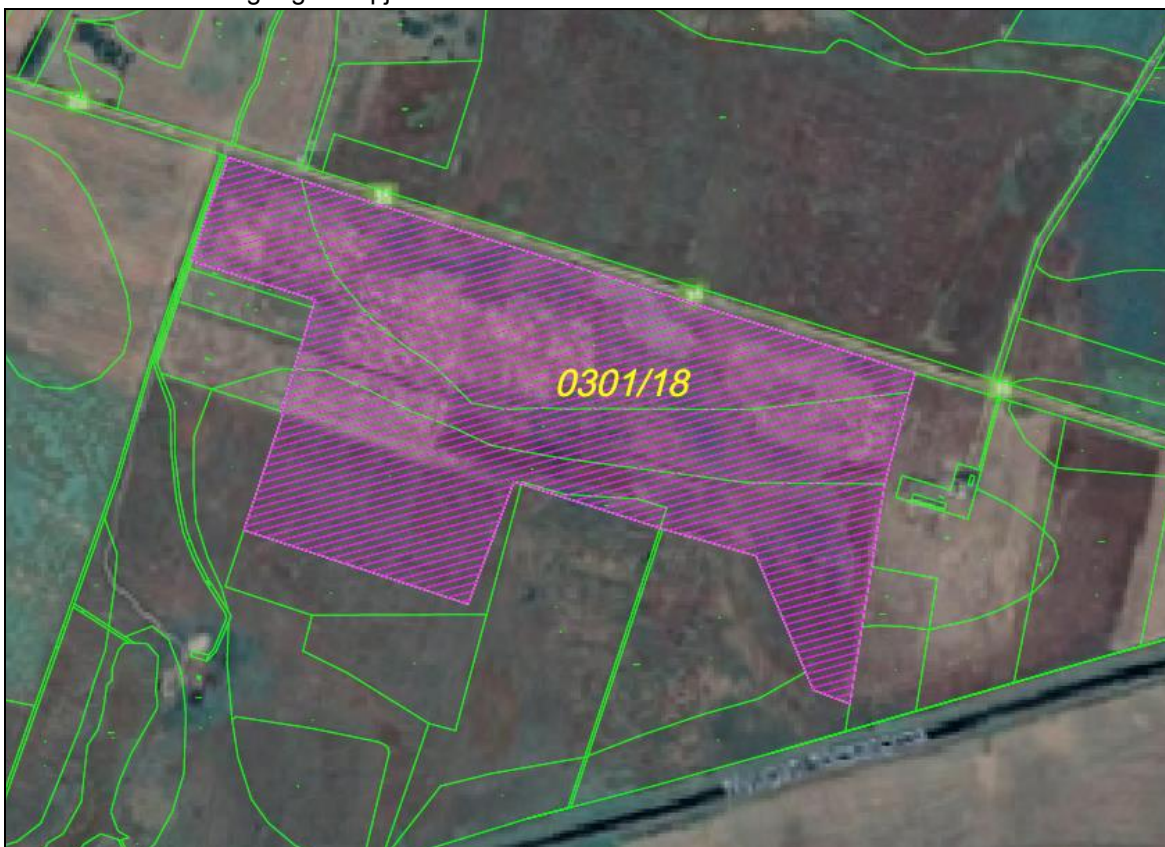
- országos ökológiai hálózat, pufferterület övezete
- ásványi nyersanyagvagyron terület övezete
- rendszeresen belvízjárta terület övezete
- városkörnyéki településeggyüttes övezete
- gyógytényezőkkal rendelkező települések övezete
- klímaváltozással fokozottan érintett területek övezete

## A TERVEZÉSI TERÜLET BEMUTATÁSA

A tervezési terület Polgár belterületétől dél-keletre helyezkedik el, a közigazgatási terület dél-keleti részén. A terület a 0301/18 hrsz. ingatlan területe.

A tervezési terület Polgár belterületétől dél-keletre, a 35. sz. főút déli oldalán, a közigazgatási terület dél-keleti részén helyezkedik el. A terület ezért jól megközelíthető a 35. sz. útról.

A tervezési terület a google alapján:

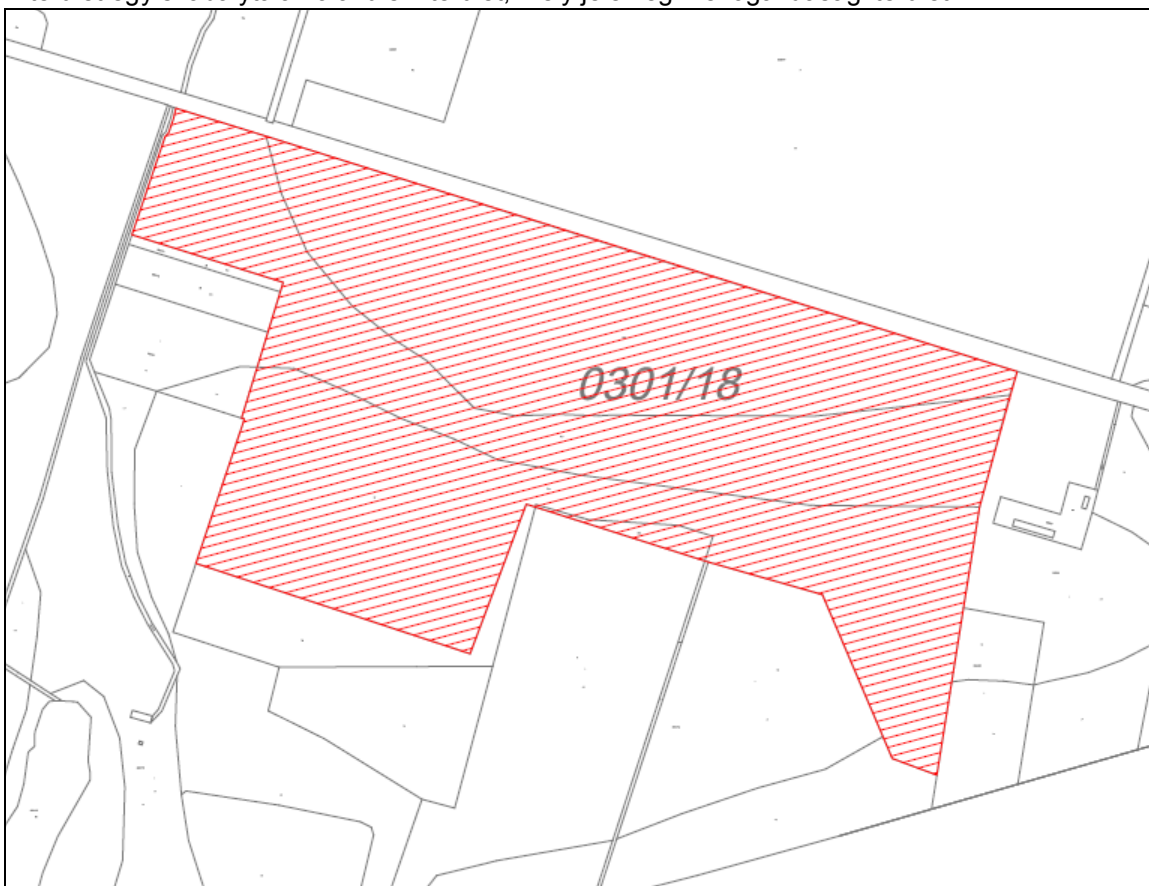


A tervezési terület mellett szintén főleg mezőgazdasági területek találhatók és egy-egy kisebb mezőgazdasági telephely. Északi oldalán található a 35. sz. főút, a területtől dél-keletre található a közigazgatási határ.

A tervezési feladat a Polgár dél-keleti részén elhelyezkedő terület tényleges hasznosításának előkészítése, a terület átsorolása beépítésre nem szánt különleges megújuló energia területbe. A terület ideális megvalósítási helyszín a tervezett napelempark számára.

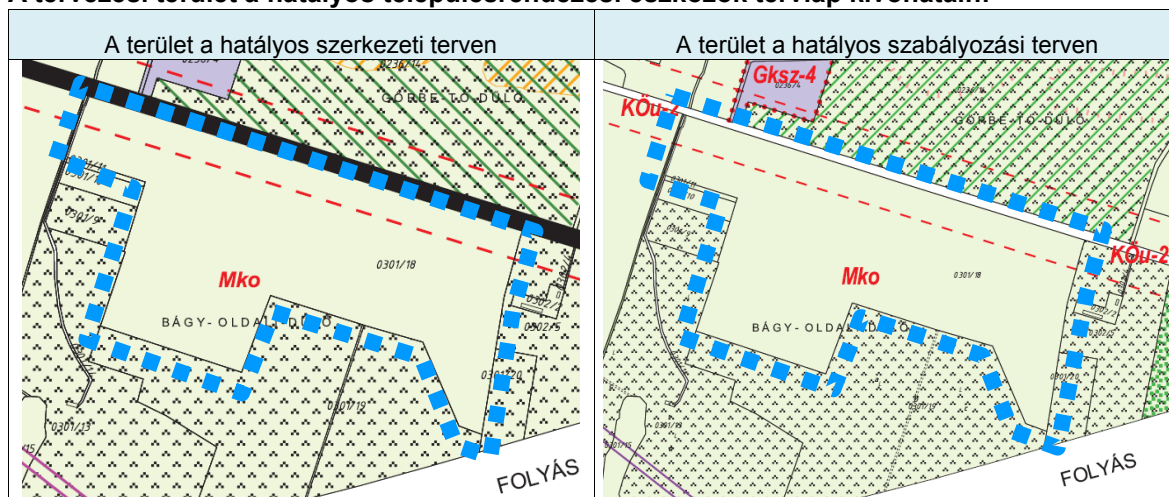
A tervezés célja az, hogy a terület Polgár Településszerkezeti tervében és a Helyi Építési Szabályzatban is beépítésre nem szánt különleges napelempark terület legyen és lehetővé tegye a területen a 10 MW teljesítményű napelempark létrehozását.

A terület egy szabálytalan alakú sík terület, mely jelenleg mezőgazdasági terület:



Sorszám	Helyrajzi szám	Telek alapterület (m <sup>2</sup> )	Tulajdoni lap szerinti megnevezés
1.	0301/18	511 446	szántó
	terület összesen:	511 446 m <sup>2</sup>	

### A tervezési terület a hatályos településrendezési eszközök tervlap kivonatain:



A jóváhagyott településszerkezeti terv tervezési területre vonatkozó főbb megállapításai a következők:

- A tervezési terület a belterülettől dél-keletre található.
- A tervezési terület mellett található a 35. sz. főút.
- A tervezési terület a hatályos szerkezeti terven mezőgazdasági terület, mely jelenleg a valóságban is mezőgazdasági területként funkcionál.

Polgár jóváhagyott Helyi Építési Szabályzatának és Szabályozási tervének a tervezési területre vonatkozó főbb megállapításai a következők:

- A tervezési területet az Mko jelű mezőgazdasági övezetbe sorolja a hatályos szabályozási terv.

A területre vonatkozó övezeti előírások a hatályos HÉSZ-ben:

#### „46. MEZŐGAZDASÁGI TERÜLETEK ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSAI

##### 49.§

(1) A város külterületének, mezőgazdasági termelést (növénytermelést, állattartást és állattenyésztést, halászatot továbbá az ezekkel kapcsolatos, a saját termékfeldolgozást, és tárolást, árusítást) szolgáló része.

A mezőgazdasági területeken az OTÉK 6.§.(3) alapján és a 29.§. előírásainak megfelelően, a helyi sajátosságokat is figyelembe véve, a következő övezetek kerültek kijelölésre:

- a) **Mk** Kertes – általános
- b) **Má** Általános – jellemzően szántó terület
- c) **Mko** Korlátozott felhasználású - jellemzően gyeper, legelő terület

(2) mezőgazdasági területen a növénytermesztés, az állattartás és állattenyésztés és a halászat, továbbá az ezekkel kapcsolatos, a saját termék feldolgozására, tárolására és árusítására szolgáló építmények helyezhetők el.

(3) Az építmények elhelyezésére, kialakítására vonatkozó szabályokat az övezetek részletes előírásai tartalmazzák.

50. KORLÁTOZOTT FELHASZNÁLÁSÚ (JELLEMZŐEN GYEP)  
MEZŐGAZDASÁGI TERÜLETEK  
(MKO) ÖVEZET

**53.§**

(1) Az övezetbe a természeti (Natura 2000) védettségű és a „tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület” térségi övezetébe tartozó (emiat korlátozottnak számító) mezőgazdasági területek azon- viszonylag egybefüggő részei tartoznak, ahol a gyeplélegelő művelésű területek meghatározó arányban találhatók, ezért főként a legeltetés, állattartás jelenti a fő gazdálkodási tevékenységet.

(2) Az övezetben az Oték. 29.§. (1) bekezdése szerinti építmények, továbbá a 10.000 m<sup>2</sup> fölötti telekméret esetében lakóépület helyezhetők el.

(3) A telek megengedett legnagyobb beépítettsége 3%.

(4) Az övezetben Birtokközpont nem alakítható.

(5) Az épületet a telekhatártól legalább az övezetben meghatározott homlokzatmagasság értékének, felét meghaladó távolságra kell elhelyezni, maximum 4,5 m homlokzatmagassággal.”

## 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.

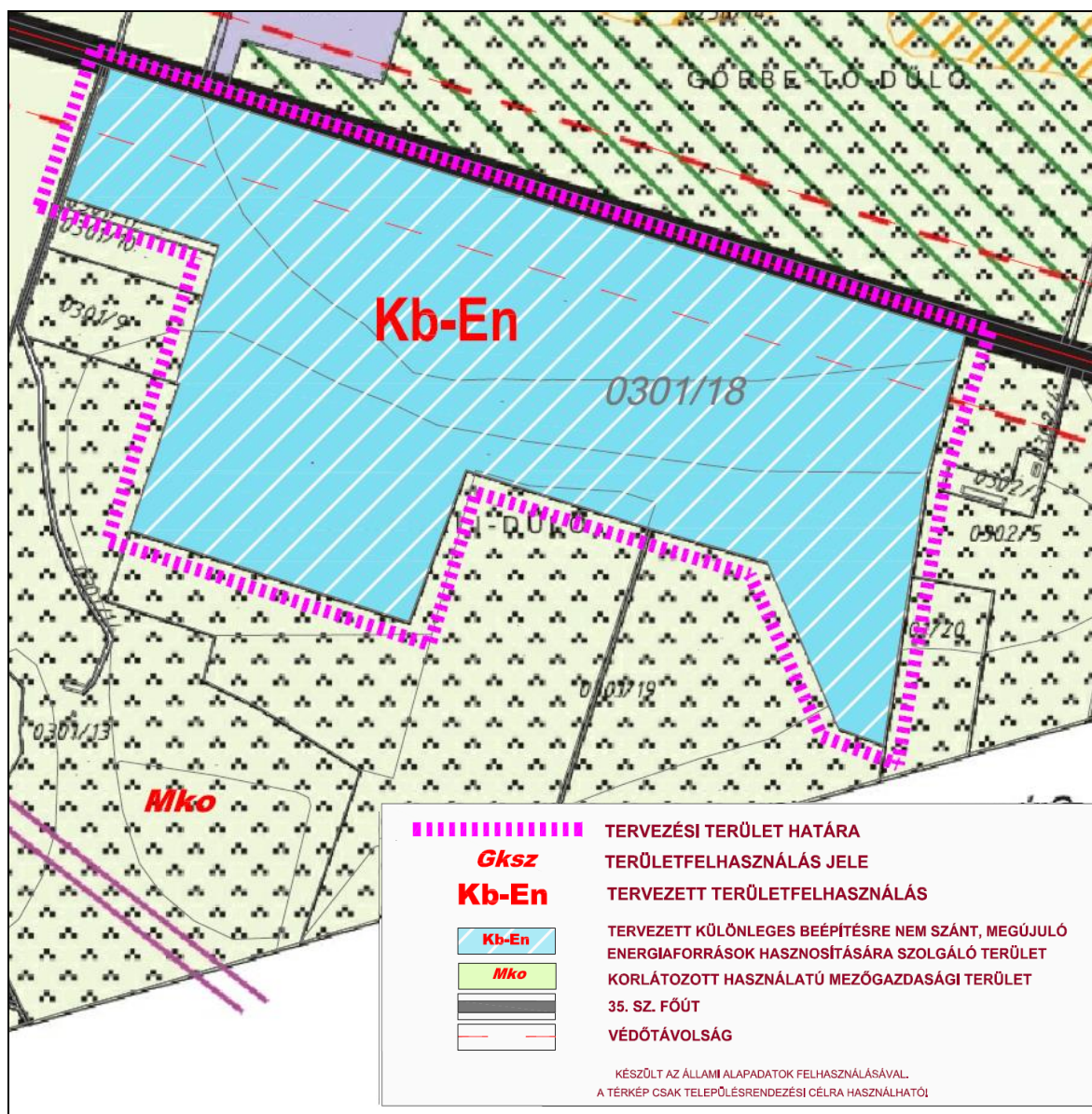
Jelen módosítással Polgár város településszerkezeti jellemzői a hatályos településszerkezeti tervben rögzítettekhez képest nem változnak. A fejlesztői szándék a tervezési területen az, hogy a területen gazdasági terület alakulhasson ki. Fenti cél eléréséhez tettünk javaslatot a terület feltárása és a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

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

### A településszerkezeti terv módosítása

A fejlesztés megvalósításához szükséges a HBMT-rT-vel való összhang megteremtése érdekében területrendezési hatósági eljárás (beillesztés) lefolytatása, valamint Polgár településszerkezeti tervének és szabályozási tervének módosítása is.

A terület fejlesztője a vizsgált területen megújuló energia fejlesztés (napelempark) számára tervez területet kialakítani. A területet a terv módosítása beépítésre nem szánt különleges megújuló energia területbe javasolja átsorolni. Az átsorolás, mivel nem jelölünk ki új beépítésre szánt területet, nem okozza a település biológiai aktivitás értékének csökkenését, változás nem alakul ki, így területi kompenzációra nincs szükség.

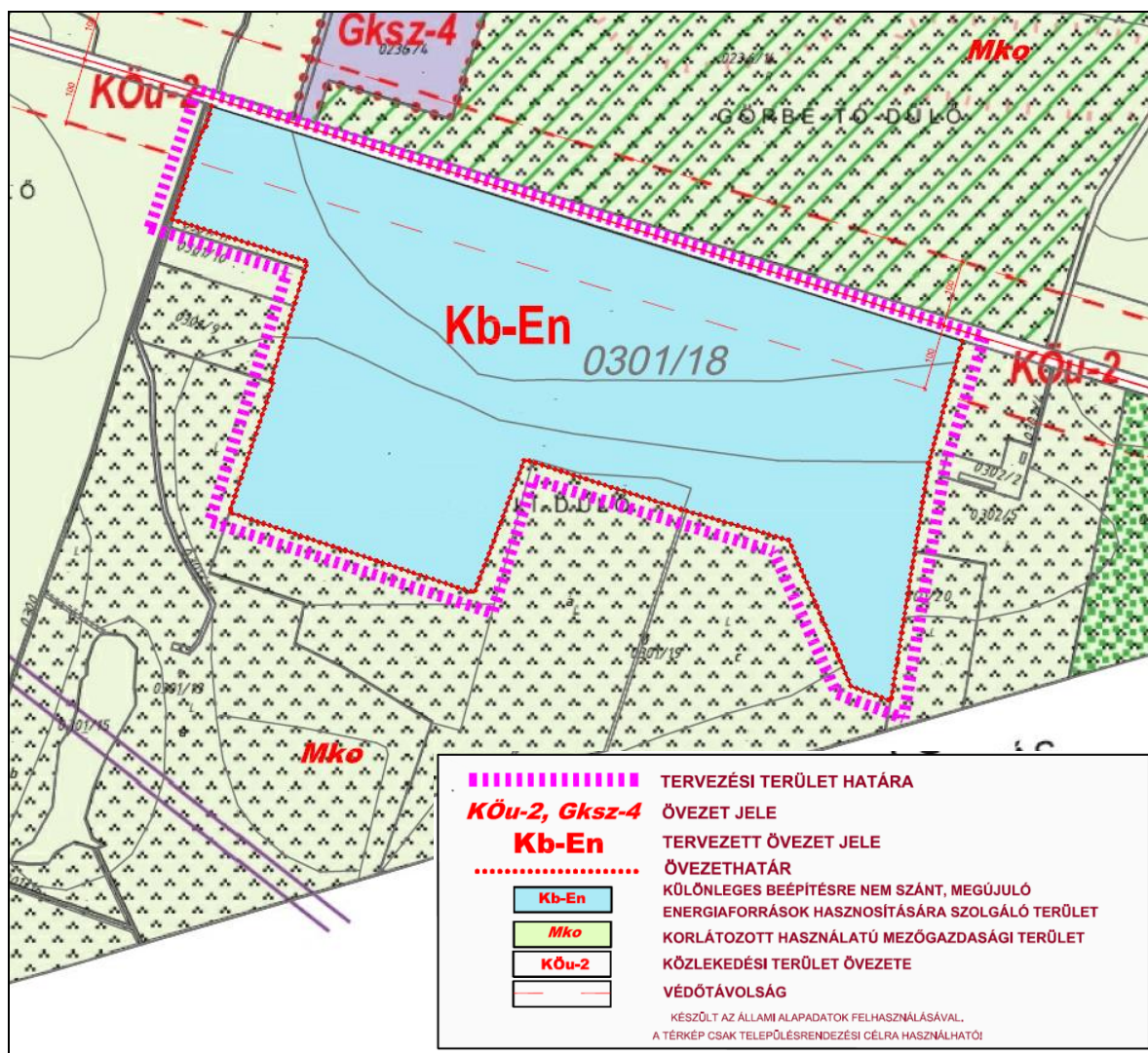


A településszerkezeti terv leírása az e határozat hatálya alá tartozó területre vonatkozóan a következőkkel egészül ki:

sorszám	Helyrajzi szám	Terület ha	TSZT/SZT Területfelhasználás/övezet módosítás	
			hatályos	tervezett
1	0301/18 hrsz.	51,144 ha	Má	Kb-En

#### Javaslat a szabályozási terv módosítására

A terület nem kerülne megosztásra, hanem egy telekként kerülne kialakításra. A **Kb-En** jelű beépítésre nem szánt különleges, megújuló energiaforrások hasznosításának céljára szolgáló terület övezet kialakítása ajánlott, amely lehetővé tenné a napelempark kialakítását a területen. Az övezetben a létesítmények a szomszédos magterület vagy ökológiai folyosó természeti értékeit, biológiai sokféleségét, valamint táji értékeit nem veszélyeztető megoldásokkal telepíthetők és tarthatók fenn



### A Helyi építési szabályzat módosítása:

Javasolt övezeti előírások a Helyi építési szabályzat módosítása során:

#### A Kb-En jelű beépítésre nem szánt különleges, megújuló energiaforrások hasznosításának céljára szolgáló terület övezete 55/A §

- (1) A **Kb-En** jelű övezet előírásai:
 

a) A kialakítható telek legkisebb területe (m <sup>2</sup> )	50.000
b) A beépítésnél alkalmazható terepszint feletti legnagyobb beépítettség (%)	10
c) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb épületmagasság (m)	6,5
d) A közműellátás mértéke:	részleges
- (2) Az övezetben megújuló energiaforrás műtárgya építhető és tartható fenn.
- (3) Az övezetben elhelyezhető melléképítmények és létesítmények a következők:
  - a) közműcsatlakozási és közműpótló műtárgy,
  - b) hulladéktartály-tároló (legfeljebb 2,0 m-es belmagassággal)



- c) ömlesztett anyag-, folyadék- és gáztároló,
  - d) építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop, szélkerék,
  - e) a megújuló energia hasznosításához szükséges egyéb speciális építmények (pl.: szoláris energiahasznosító blokk, szélturbina, geotermikus energiahasznosító létesítmények).
- (4) Az övezetben a létesítmények a szomszédos magterület vagy ökológiai folyosó természeti értékeit, biológiai sokféleségét, valamint táji értékeit nem veszélyeztető megoldásokkal telepíthetők és tarthatók fenn.
- (5) A kivitelezési munkálatok semmilyen káros hatással nem lehetnek a közeli Natura 2000 hálózat részét képező, valamint ex lege védelem alatt álló területekre, azok területét igénybe venni semmilyen formában nem lehet.
- (6) Az övezetben az építés olyan napelem-panelekkel történhet, amelyek a lehető legkisebb káros hatással vannak a környéken előforduló élővilágra.

A beruházás előreláthatólag az ingatlan területének 35. sz. úttal párhuzamos, téglalap alakú részén valósul majd meg. A terület megközelítése a 35. sz. főútról történik a terület nyugati széle felől. A terület középső, téglalap alakú része lenne betelepítve a napelemekkel úgy, hogy közepén egy K-Ny-i irányú feltáró út haladna, és ettől két irányban helyezkednek el a napelemek, összesen 28000 db.

A napelempark elrendezési terve (Vpp Energy Zrt. elrendezési terve alapján)



A kötelezően betartandó előírásokat a helyi építési szabályzat módosítása tartalmazza.

## 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. Tehát az örökségvédelmi értékek sérülésének veszélye nem áll fenn.

Régészeti lelőhely szintén nem található a területen, azonban a környezetében igen, ezért a terület régészeti érdekű területnek minősül. Ezért a tervezett tevékenység örökségvédelmi szempontból bolygatott bolygatott területen történik.

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

A kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV. törvény 24. § (2) és (3) bekezdése értelmében, ha a tárgyi ingatlanon régészeti feltárás nélkül régészeti emlék, lelet vagy annak tűnő tárgy kerül elő, a felfedező, a tevékenység felelős vezetője, az ingatlan tulajdonosa, az építető vagy a kivitelező köteles

- a) az általa folytatott tevékenységet azonnal abbahagyni,
- b) a jegyző útján a Hajdú-Bihar Megyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztálynak azt haladéktalanul bejelenteni, amely arról haladéktalanul tájékoztatja a mentő feltárás elvégzésére a 22. § (5) bekezdése szerint feltárásra jogosult intézményt, valamint
- c) a tevékenységet szüneteltetni, továbbá a helyszín és a lelet őrzéséről - a felelős őrzés szabályai szerint - a feltárásra jogosult intézmény intézkedéséig gondoskodni.

A feltárásra jogosult intézmény köteles a mentő feltárást haladéktalanul megkezdeni, és folyamatosan - az elvárható ütemben - végezni, az előkerült régészeti leletet ideiglenesen elhelyezni.

A tervezési terület más 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.

Összességében megállapítható, hogy a területfelhasználás és a tervezett változtatási javaslat környezeti szempontból a hatályos településszerkezeti és szabályozási tervhez képest nem jelentősen zavaró hatású, különleges intézkedések megfogalmazása nem szükséges. A terület betelepítése a hatályos tervhez képest csak kis mértékben venne igénybe plusz területeket, ami nem jelent jelentős zavaró hatásokat. A terv környezeti adottságoknak megfelelő kidolgozása és gondos kivitelezése esetén a környezeti értékek nem sérülhetnek.

A terület beépítése településképi és tájképvédelmi szempontból a tájképben kisebb változást okoz. A javasolt beépítés csak kis forgalmat okoz. A területen tervezett funkció környezetre káros anyagok beépítésével vagy azok kibocsátásával nem jár.

A terület beépítése során figyelembe kell venni a hatályos Helyi Építési Szabályzat előírásai mellett Polgár elfogadott Településképi Arculati Kézikönyvének ajánlásait és a Településképi Rendelet rendelkezéseit is.

## KÖZLEKEDÉS

### Közúti közlekedés

A terület az M3 autópálya felől a 175 km csomóponttól a 35. számú főúton közelíthető meg. A 35. számú Nyékládháza – Polgár – Debrecen másodrendű főút külterületi szakaszának déli oldalán van, ennek megfelelően a főút 100 méteres védőtávolsága érinti, amelyen belül építmények elhelyezéséhez a közút kezelőjének hozzájárulása szükséges.

A 0301/18 hrsz. terület nyugati határán levő földútnál van a 35. számú főút felé kiépített útsatlakozás. A Napelem parknak nincs számottevő forgalma, így csomópont kiépítése nem szükséges.

### Közösségi közlekedés

A terület mellett a 35. számú főúton közlekedő autóbusszjáratoknak nincs megállója, de a napelempark létesítése ezt nem is teszi szükségessé.

## ZÖLDFELÜLETEK

A tervezett napelempark környezetre gyakorolt hatása elenyésző. A módosítások külterületen, még beépítetlen területen történnek. A tervezett fejlesztések nem járnak zavaró hatású tevékenységgel, így környezetre gyakorolt hatásuk elenyésző. A módosításoknak káros környezeti hatása nincs, mivel a módosítás nem jár zavaró hatású funkcióval.

A külterületi mezőgazdasági területen megvalósuló napelempark a földminőséget nem rontja, és annak amortizálódása után, igény esetén a termőföld újra művelésbe vonható, illetve maga a napelempark a zöldfelületet nem szünteti meg, és a mezőgazdasági művelés fedettsége sem jelentős illetve időszakos.

Ingatlana: 0301/18 hrsz. Mérete: ~ 51,14 ha. Javasolt övezeti jele: Kb-En (különleges, beépítésre nem szánt terület – megújuló energiaforrások felhasználása céljára szolgáló).

## KÖRNYEZETVÉDELEM

A termómódosítás környezetvédelmi következményei általánosságban nem jelentősek. A rendelkezésre álló adatok és az illetékes szervek véleményei alapján ugyanis a termómódosítások környezetvédelmi szempontból a meglévő környezeti állapothoz képest számottevő káros hatással nem járnak, ezért nem volt szükség Környezeti Értékelés készítésére.

### 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.

## TERMÉSZETVÉDELMI HATÁSOK

A Hajdú-Bihar Megyei Kormányhivatal Környezetvédelmi és Természetvédelmi Főosztály Természetvédelmi Osztálya a Polgár közigazgatási területén található 0301/18 hrsz. ingatlanon napelemes kiserőmű megvalósíthatósági lehetőségeire vonatkozó tájékoztatáskérésével kapcsolatban az alábbi előzetes tájékoztatást adta:

*„A tervezett beruházás megvalósításával érintett Polgár 0301/18 hrsz-ú ingatlan nem áll természetvédelmi oltalom alatt, 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 egy minimális része a tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezetén fekszik.*

*A tervezési területtől keletre, a közelben a 2012./1. Vidékfejlesztési Miniszteri közlemény 2. számú melléklete alapján ex lege védett szikes tóval érintett területek találhatóak, továbbá északi irányban az európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területekkel érintett földrészletekről szóló 14/2010. (V. 11.) KvVM rendelet szerint a Natura 2000 hálózat (Hortobágy HUH10002 különleges madárvédelmi terület, Hortobágy HUH20002 kiemelt jelentőségű természetmegőrzési terület) részét képező ingatlanok helyezkednek el.*

*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;”*

*A fentebbiek alapján, valamint a rendelkezésére álló Információk alapján a Természetvédelmi Hatóság a tervezett napelempark megvalósításával kapcsolatban természetvédelmi szempontból kifogást nem emel, annak kivitelezésével, tervezésével kapcsolatban az alábbiakra hívja fel a figyelmet:*

- A tényleges kivitelezési munkálatok megkezdése előtt legalább 5 nappal korábban telefonon értesíteni kell a Hortobágyi Nemzeti Park természetvédelmi órét (Gulyás András 06-30/523-2883) és lehetőség szerint rendszeresen tájékoztatni kell a munkálatok előrehaladtáról.*
- A kivitelezési munkálatok semmilyen káros hatással nem lehetnek a közeli Natura 2000 hálózat részét képező, valamint ex lege védelem alatt álló területekre, azok területét igénybe venni semmilyen formában nem lehet.*
- Az építés olyan napelem-panelekkel történjen, amelyek a lehető legkisebb káros hatással lehetnek a környéken előforduló élővilágra (pl. depolarizációs ráccsal felosztott, alacsony polarizációfokú panelek stb.).*
- A tereprendezési munkálatokat, valamint a fásszárú növényzet eltávolítását a költési és a vegetációs időszakon kívül el kell végezni (március 15. előtt, szeptember 1. után).*
- A terület megközelítéséhez kizárólag a meglévő utak használhatóak.*
- Depónia kizárólag az érintett területen helyezhető el.*
- A munkálatok végzése során védett élőlény egyedének, illetve állományának*

veszélyeztetése esetén a munkálatokat fel kell függeszteni, és haladéktalanul értesíteni kell a területileg illetékes természetvédelmi őrt, aki a helyszínen a természeti értékek védelme érdekében a munkálatokat leállíthatja, valamint a természetvédelmi hatóság útján további korlátozásokat tehet.

- A beruházás területét az inváziós és tájidegen gyomfajok viszonylagos kiszorítása érdekében a kivitelezést követően ős- és tájhonos fűmaggal (pl. sovány csenkesz (*Festuca pseudovina*), ezüstperje (*Corynephorus canescens*)) kell bevetni.
- A kivitelezést követően kerülni kell a talajbolygatást.
- A napelemek alatt kialakuló gyepterület kezelését vegyszermentesen kell megoldani.
- Fokozott figyelmet kell fordítani az üzemeltetési időszakban is az inváziós fajok visszaszorítására.

Az elővigyázatosság elve alapján a beruházásnak a védett fajokra gyakorolt hatásának megismerése érdekében az üzemeltetés során természetvédelmi monitoring rendszer működtetése szükséges.”

**Összességében tehát a terület rendeltetésének megváltozásával fellépő környezeti hatások nem jelentősek, a fentieken kívül egyéb előírást alkalmazni nem szükséges.**

## **A TERV VÁRHATÓ HATÁSA A TELEPÜLÉS BIOLÓGIAI AKTIVITÁSÉRTÉK (BAÉ) EGYENLEGÉRE**

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 7. § (3) bekezdés b) pontja értelmében az újonnan beépítésre szánt területek kijelölésével egyidejűleg a település közigazgatási területének biológiai aktivitás értéke az átminősítés előtti aktivitás értékhez képest nem csökkenhet. A területek biológiai aktivitásértékének számítási módjáról a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet rendelkezik.

Mivel a javasolt területfelhasználás beépítésre nem szánt különleges terület, ezért a terv módosítása esetén nem kerül kijelölésre új beépítésre szánt terület, ezért a módosítás során a biológiai aktivitás érték nem csökken. A biológiai aktivitásérték egyenleg számítása ezért a vonatkozó jogszabály alapján nem szükséges.

## **KÖZMŰVESÍTÉS**

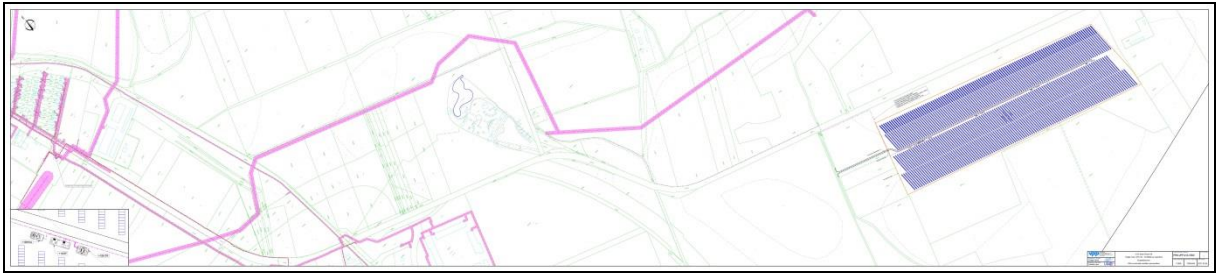
A tervezési terület a Polgár, 0301/18 hrsz. területre terjed ki.

A V122 SolarPower Kft. a Polgár, 0301/18 hrsz. területen, külterületen 10 MW egységteljesítményű, napelemmel működő kiserőművet szándékozik telepíteni és üzemeltetni.

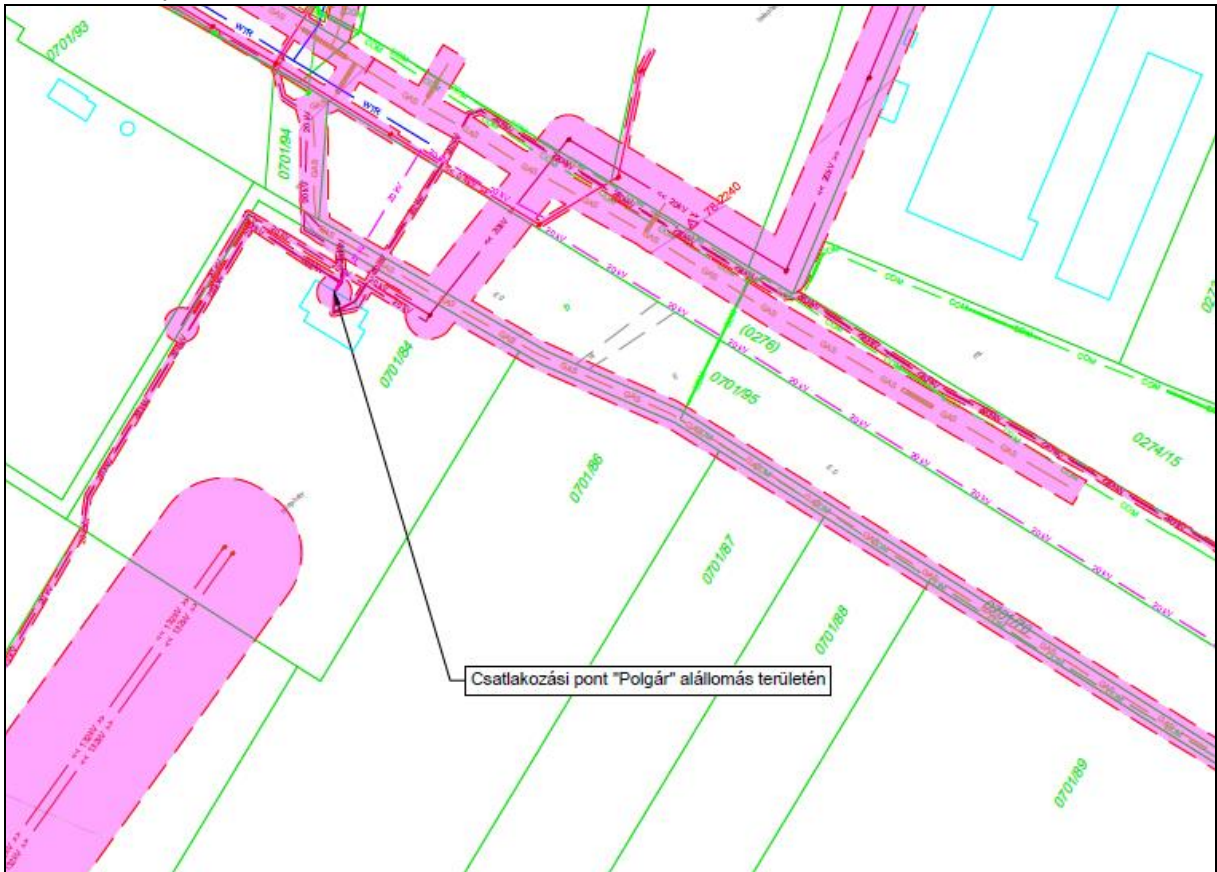
A kiserőmű a megtermelt villamos energiát kitáplálja az E.ON Tiszántúli Áramhálózati Zrt. közcélú 22 kV-os hálózatára.

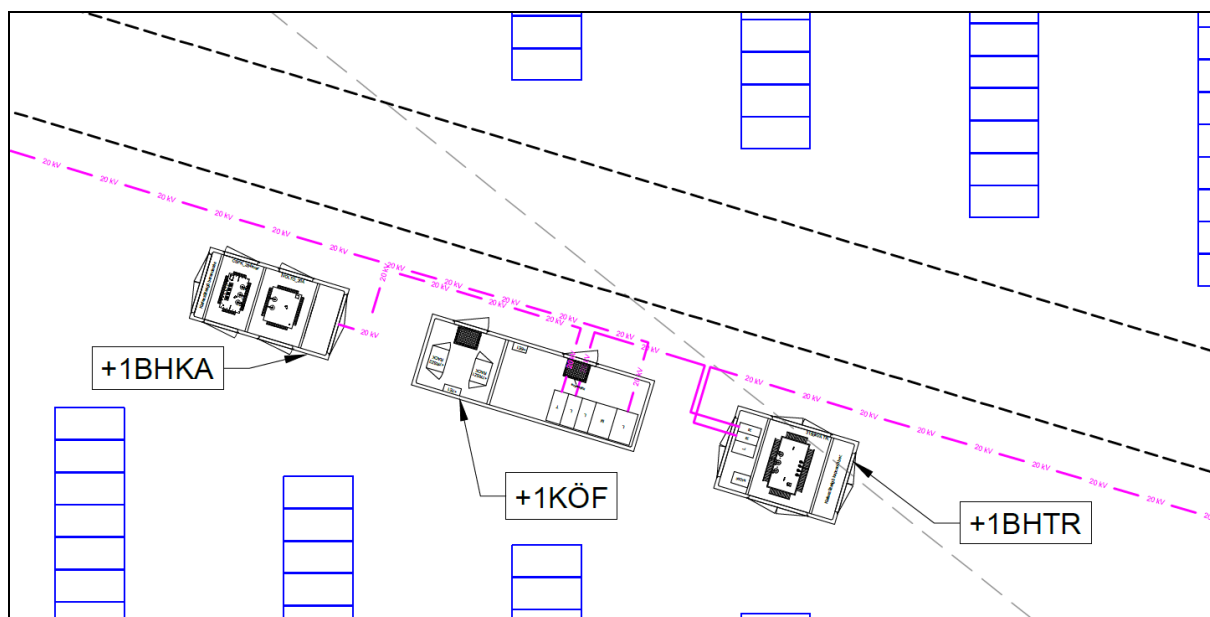
A napelemes kiserőmű telepítési helyét a fenti helyszínrajz tartalmazza.

Az alábbi nyomvonalterv tartalmazza a meglévő közcélú 22 kV-os hálózatot, valamint a kiserőmű 22 kV-os, közcélú hálózathoz csatlakozó termelői kábel nyomvonalát és csatlakozási pontját is.



Csatlakozási pont:





Csatlakozási pont és tulajdoni határ:

- 22 kV-on, villamos energia kitáplálás céljából, a Kiserőmű és az E.ON Tiszántúli Áramhálózati Zrt. között a csatlakozási pont és tulajdoni határ: a „Polgár” alállomásban kiépítendő új 22kV-os leágazásába kapcsolódó termelő kábel áramkötései. A csatlakozási pont becslült EOV koordinátái: 805941; 281189.
- A Kiserőmű csatlakozási pontjának normál üzemállapotbeli megtáplálása a Polgár megnevezésű 132/22kV-os alállomás új 22kV-os leágazásáról történik.
- Az alállomási új 22kV-os leágazásából termelői tulajdonban maradó 22 kV-os kábelt kell indítani az ingatlanon elhelyezett szintén termelői tulajdonú +1KÖF állomásig.
- Minden, normáltól eltérő üzemállapotban a kiserőműnek le kell válnia a közcélú hálózatról, melyet az Üzemviteli Megállapodásban is rögzíteni szükséges.
- A kiserőmű 22 kV-os kapcsolóberendezése a BHTR-ekben 4 cellából áll:
  - 2 db erőműi betápcella földelőképes terheléskapcsolóval,
  - vonali megszakító / földelő szakaszoló betáplálási kábelcsatlakozó mező, transzformátor csatlakozó kábelének bekötésével.
  - segédüzemi transzformátor: 0,8/0,4 kV / 10kVA
- A termelői kábel, a kábelfej a Kiserőmű tulajdona, az új 22 kV-os alállomási leágazás az E.ON Tiszántúli Áramhálózati Zrt. tulajdonába kerül.

A napelemek típusai közül a monokristályos kivitel van előirányozva. A 10 MW névleges teljesítményű napelemes kiserőmű egység teljesítményű napelemes telepekből lesz összeállítva. A napelem telepek hálózati csatlakozását biztosító invertek az E.ON területén alkalmazásra elfogadott inverter-családok teljesítménysorának megfelelően kerültek kiválasztásra.

A kiserőmű csatlakoztatásának műszaki megoldása

Hálózati kapcsolat, telepítés

A telephely az E.ON Tiszántúli Áramhálózati Zrt. ellátási körzetébe tartozik.

A kiserőműnek az E.ON Tiszántúli Áramhálózati Zrt. tulajdonában lévő közcélú hálózatra kell csatlakoznia. A Kiserőműnek rendelkeznie kell frekvenciafüggő teljesítményszabályozó automatikával, illetve ilyen funkcióval. Amíg ez irányú OVRAM engedélyes automatika nem áll rendelkezésre, addig az invertereknél kell beállítani ezt az automatika funkciót.

A teljesítményszabályozó funkció működése: a beállítási érték (50.2 Hz) felett a betáplált hatásos teljesítményt 40 %/Hz meredekséggel csökkentse. A kiserőmű csatlakozó 22 kV-os termelői földkábele az alállomás új létesítésű, közcélú 22 kV-os leágazására csatlakozik. A kábelek hossza:

- alállomás és +1KÖF között: 4439 m
- +1KÖF és +1BHTR között: 17 m
- +1BHTR és +2BHTR között: 245 m
- +2BHTR és +3BHTR között: 253 m
- +3BHTR és +4BHTR között: 253 m
- +1KÖF és +1BHKA között: 20 m

A kitesztelt napelemes cellarendszerek invertereken keresztül állítják elő a stabil háromfázisú 800 V-os feszültségű hálózatot, melyek a BHTR-ek 22/0.8 kV-os, 3150 kVA-es transzformátorai segítségével táplálják ki a megtermelt villamos energiát a közcélú hálózatra.

A kiserőmű által megtermelt villamos energiából az önfogyasztással csökkentett rész kerül kiadásra a közcélú hálózatba. Az önfogyasztás kb. 100 kVA nagyságrendű.



**TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÁSA**

POLGÁR VÁROS ÖNKORMÁNYZATÁNAK  
...../2022. (.....) .... HATÁROZATA  
3/2018. (I.25.) KT. HATÁROZATA SZERINTI  
TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÁSÁRÓL

Polgár város Önkormányzatának Képviselő-testülete az alábbi döntéseket hozza: 3/2018. (I.25.) sz. határozattal elfogadott Polgár város Településszerkezeti Tervét – a helyi önkormányzatokról szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontja szerint, valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 9/B. § (2) bekezdés a) pontjára tekintettel –, az 1 jelű Településszerkezeti Tervét, valamint a Településszerkezeti Terv módosításáról szóló leírását az 1. mellékletben rögzítettek szerint módosítja és egyúttal jóváhagyja a TSZT-M1 jelű településszerkezeti terv módosítását.

- (1) Polgár város teljes igazgatási területére vonatkozóan az alábbiak szerint jóváhagyja a 3/2018. (I. 25.) számú határozatával elfogadott településszerkezeti terv szöveges mellékleteiben rögzített leírás módosítását, valamint rajzi mellékletként a TSZT-M1 jelű településszerkezeti terv módosítását.
- (2) A Településszerkezeti tervet érintő, területfelhasználás változással érintett terület változása: az 1 melléklet 1. pontja szerint.
- (3) Biológiai aktivitásérték (BAé) egyenleg biztosítása  
A módosítás során nem történik új beépítésre szánt terület kijelölése. A biológiai aktivitásérték egyenleg számítása ezért a vonatkozó jogszabály alapján nem szükséges.
- (4) A Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvénnyel való összhang igazolása: az 1. melléklet 2. pontja szerint.
- (5) Ez a határozat és a hozzá tartozó településszerkezeti terv módosítás 2022. év ..... hó ..... napján lép hatályba.
- (6) Polgár város Önkormányzatának Képviselő-testülete utasítja a Polgármestert a szükséges intézkedések megtételére.

Határidő:.....

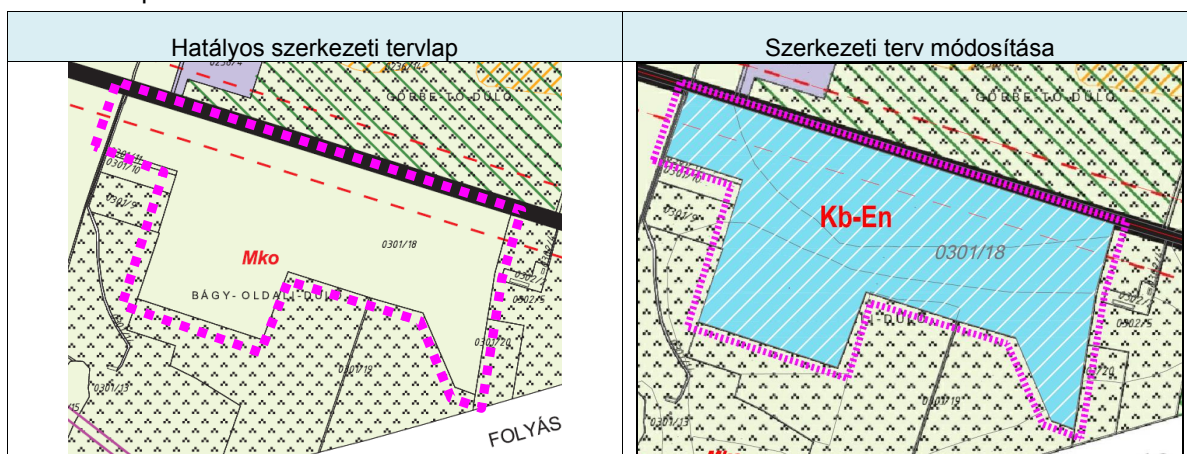
Felelős: ..... polgármester

A határozatról értesítést kapnak:

- 1.
- 2.
- 3.

## 1. melléklet

1. A településszerkezeti terv módosítása az alábbi változásokat tartalmazza:



A településszerkezeti terv leírása az e határozat hatálya alá tartozó területre vonatkozóan a következőkkel egészül ki:

sorszám	Helyrajzi szám	Terület ha	TSZT/SZT Területfelhasználás/övezet módosítás	
			hatályos	tervezett
1	0301/18 hrsz.	51,144 ha	Má	Kb-En

2. A HBMTTrT-vel való összhang igazolása:

Az MaTrT, a HBMTTrT térségi övezetei és a 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet kiegészítő övezetei és Polgár, valamint a tervezési terület érintettsége, mely a mezőgazdasági térségen belül található, **a települési térség nem növekszik a módosítás során.**

3. A HBMTTrT Szerkezeti Terv kivonata:

**Hajdú-Bihar Megyei Önkormányzat Közgyűlésének 3/2020. (VI. 29.)  
önkormányzati rendelete, 2. melléklet  
A tervezési terület a mezőgazdasági térségben található**



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

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

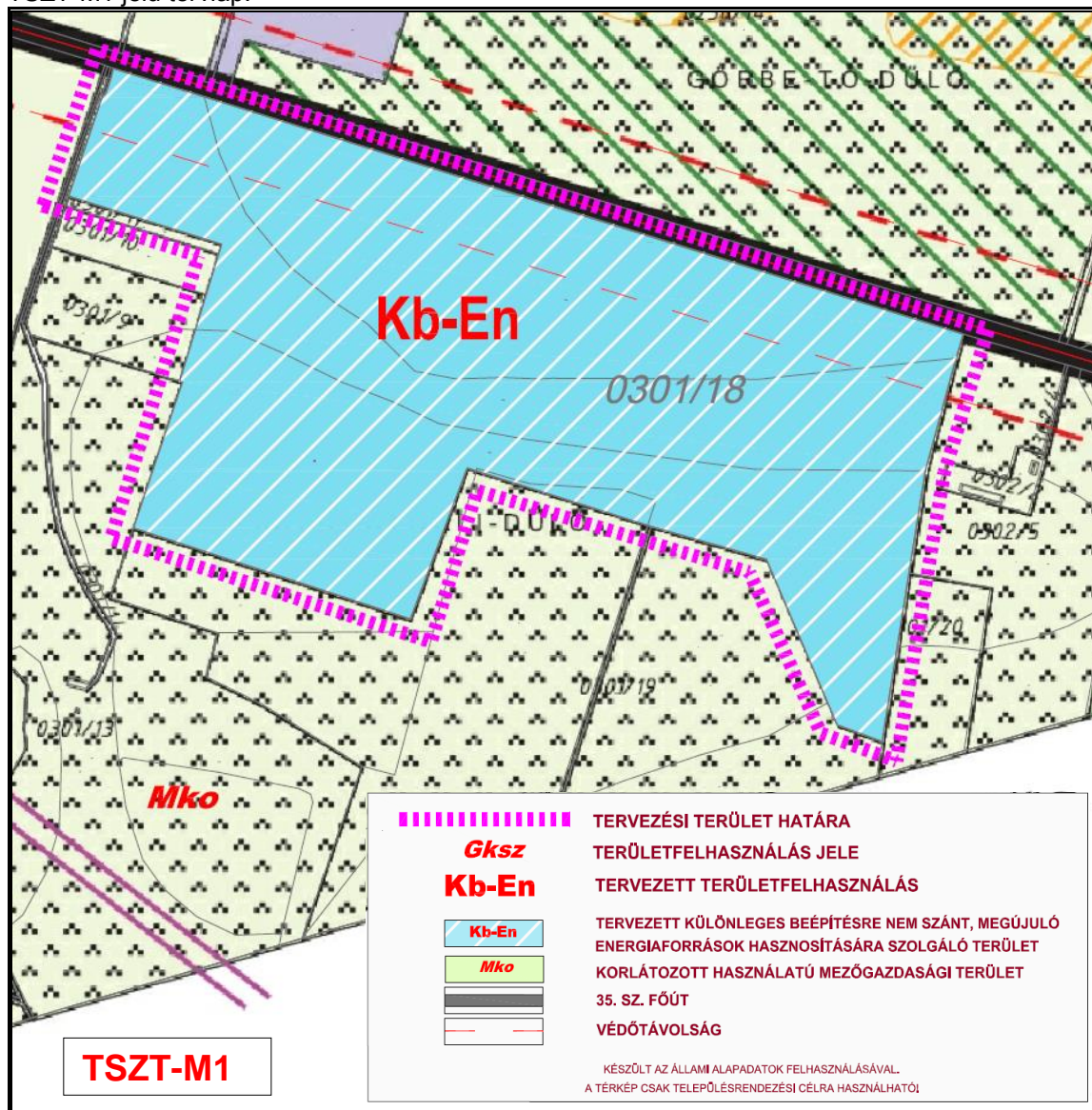
- országos ökológiai hálózat, pufferterület övezete
- ásványi nyersanyagvagyon terület övezete
- rendszeresen belvívjárta terület övezete
- városkörnyéki településegüttes övezete
- gyógytényezőkkel rendelkező települések övezete
- klímaváltozással fokozottan érintett területek övezete

#### 4. A biológiai aktivitásérték egyenleg változása, zöldterületek

A településszerkezeti és szabályozási terv módosítása során nem csökkenhet a település biológiai aktivitás értéke. A területen nem történik új beépítésre szánt terület kijelölése.

## 2. melléklet

TSZT-M1 jelű tervlap:



## HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSÁNAK TERVEZETE

### POLGÁR VÁROS ÖNKORMÁNYZATA KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK ...../2022.(.....) ÖNKORMÁNYZATI RENDELETE A HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATRÓL SZÓLÓ 1/2018.(I.26.) ÖNKORMÁNYZATI RENDELET MÓDOSÍTÁSÁRÓL

Polgár Város Képviselőtestülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el:

**1. §** A helyi építési szabályzatról szóló 1/2018. (I. 26.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Ör.) 2. § (2) bekezdése a következő ponttal egészül ki:  
„11. melléklet: SZ-5 jelű szabályozási tervlap a 0301/18 hrsz. ingatlan területére.”

**2. §** Az Ör. 2. §-a a következő (4) bekezdéssel egészül ki:  
„(4) Az 1. melléklet: SZ-1 Külterületi szabályozási terv területi hatálya nem terjed ki a 0301/18 hrsz. ingatlan területére.”

**3. §** Az Ör. 3. §-a a (2) bekezdés kiegészül a következő g) ponttal:  
„g) Beépítésre nem szánt különleges területek, ezen belül:  
ga) megújuló energiaforrások hasznosításának céljára szolgáló terület **Kb-En.**”

**4. §** Az Ör. kiegészül a következő 55/A §-sal:

#### „A Kb-En jelű beépítésre nem szánt különleges, megújuló energiaforrások hasznosításának céljára szolgáló terület övezete 55/A §

- (1) A **Kb-En** jelű övezet előírásai:
- |  |           |
|--|-----------|
| a) A kialakítható telek legkisebb területe (m <sup>2</sup> )                 | 50.000    |
| b) A beépítésnél alkalmazható terepszint feletti legnagyobb beépítettség (%) | 10        |
| c) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb épületmagasság (m)                  | 6,5       |
| d) A közműellátás mértéke:   | részleges |
- (2) Az övezetben megújuló energiaforrás műtárgya építhető és tartható fenn.
- (3) Az övezetben elhelyezhető melléképítmények és létesítmények a következők:
- a) közműcsatlakozási és közműpótló műtárgy,
  - b) hulladéktartály-tároló (legfeljebb 2,0 m-es belmagassággal)
  - c) ömlesztett anyag-, folyadék- és gáztároló,
  - d) építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop, szélkerék,
  - e) a megújuló energia hasznosításához szükséges egyéb speciális építmények (pl.: szoláris energiahasznosító blokk, szélturbina, geotermikus energiahasznosító létesítmények).
- (4) Az övezetben a létesítmények a szomszédos magterület vagy ökológiai folyosó természeti értékeit, biológiai sokféleségét, valamint táji értékeit nem veszélyeztető megoldásokkal telepíthetők és tarthatók fenn.
- (5) A kivitelezési munkálatok semmilyen káros hatással nem lehetnek a közeli Natura 2000 hálózat részét képező, valamint ex lege védelem alatt álló területekre, azok területét igénybe venni semmilyen formában nem lehet.
- (6) Az övezetben az építés olyan napelem-panelekkel történhet, amelyek a lehető legkisebb káros hatással vannak a környéken előforduló élővilágra.”

5. § Az Ör. e rendelet mellékletével egészül ki.

6. § Ez a rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba.

jegyző

Tóth József  
polgármester

## 1. melléklet

SZ-5 jelű tervlap:

