

Polgár Város Önkormányzat  
4090 Polgár, Barankovics tér 5.  
Tóth József Polgármester Úr

Tárgy: Rendezési terv módosítása iránti  
kérelem

Tisztelt Tóth József Polgármester Úr!

Alulírott Székely Ádám, mint a Polgár-Invest Kft. (4090 Polgár, Hajdú út 40., cégjegyzékszám: 09-09-001901, adószám: 11143732-2-09) önálló joggal rendelkező ügyvezetője az alábbi

### kérelmet

terjesztem elő:

Társaságunk tulajdonát képezi a Polgár külterületén, a Polgár Ipari Park közvetlen déli szomszédságában lévő 0279/1 hrsz-ú ingatlan, mely Polgár város hatályos településszerkezeti tervében mezőgazdasági terület, amely a hatályos szabályozási terv és helyi építési szabályzat értelmében építési jogokkal is rendelkezik. A hatályos településszerkezeti terv a mezőgazdasági területek közé sorolja, szabályozási terv alapján Má jelű mezőgazdasági övezetbe tartozik, melyben a beépíthetőség 3%.

A 0279/1 hrsz-ú ingatlan GIP jelű ipari-gazdasági területbe, GIP-1 jelű övezetbe sorolásával nagyban növelné a Polgár Ipari Park versenyképességét, mivel így annak déli oldalán egy egybefüggő több, mint 12 ha-os terület jönne létre, olyan dimenziókkal (telekmélység, szélesség) mely a jelenlegi nagyobb befektetői igényeket is ki tudná elégíteni és ezzel a jövőbeni ipari-logisztikai fejlesztés új munkahelyeket teremtené. Jelenleg az ipari parkban lévő nagyobb, összefüggő területek beépítését nagyban korlátozza a parkot keresztben átszelő két nagyfeszültségű vezeték, melyek védőtávolságában épület nem helyezhető. Több betelepülői szándék is az ipari park jelenlegi telekállomány beépíthető területeinek elégtelensége miatt hiúsult meg. A terület övezeti átsorolásával a park déli oldalán lévő terület mélysége több, mint 57m-el megnőne, mely már alkalmassá tenné nagyobb ipari-logisztikai csarnokfejlesztésre.

Az ipari övezetbe való átsorolással a hatályos HÉSZ szerint a legnagyobb beépíthetőség 50%, a legnagyobb homlokzatmagasság 16m, a legkisebb kialakítható telek mérete 2000m<sup>2</sup>, és a beépítés módja szabadonálló lenne.

A fentiek alapján azzal a kéréssel fordulunk Polgár Város Önkormányzatához, hogy szíveskedjenek a Településrendezési eszközöket akként módosítani, hogy a Polgár ipari Park déli határa, egyben a GIP övezet határa a 0279/1 hrsz-ú ingatlant is magába foglalja.

Kérjük a fejlesztés indokoltsága miatt a területet az új beruházói igények miatt kiemelt fejlesztési területté nyilvánítani.

Társaságunk a településrendezési szerződés keretében a szükséges módosítás költségeit vállalja megfizetni.



Kérelmünk kedvező elbírálásában bízva, tisztelettel:

Budapest, 2022. 02. 14.

POLGÁR-INVEST KFT.  
4090 Polgár, Majdú út 40.  
Adószám: 11143732-2-09

.....  
Székely Ádám ügyvezető igazgató

Melléklet: döntéselőkészítő anyag

## **A településrendezési eszközök tervezett módosítása a Polgár, 0279/1 hrsz. ingatlan területére vonatkozóan:**

---

### **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 lehajtó 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.

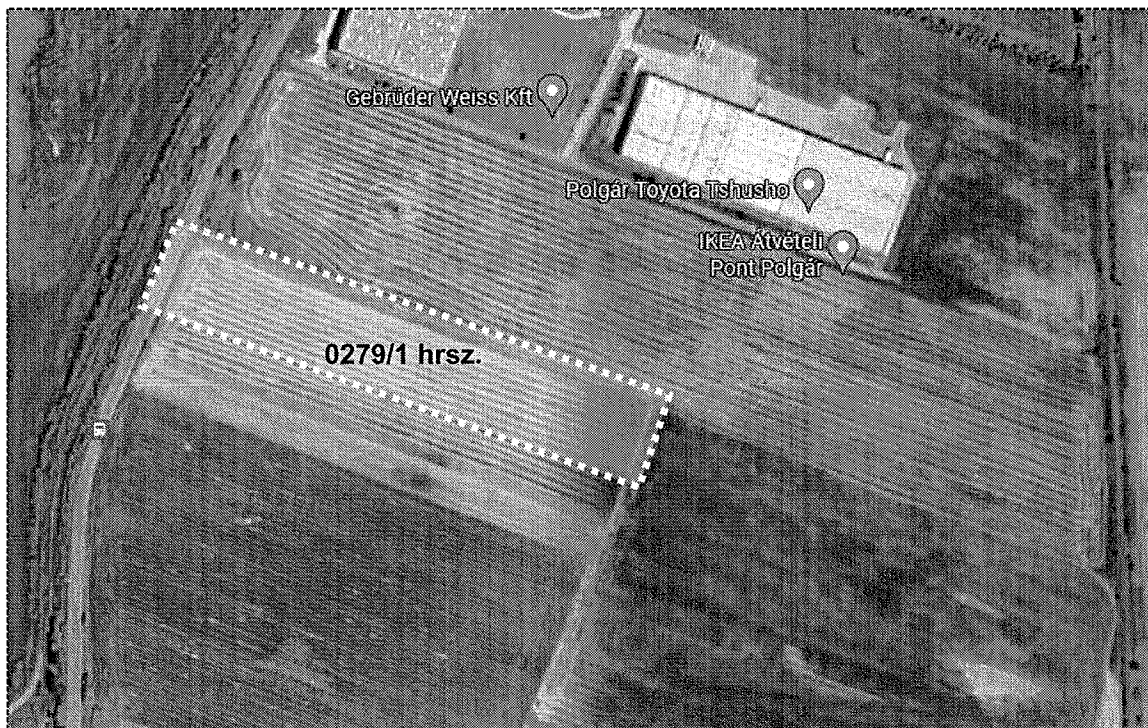
A tervi megoldások kidolgozásában a hatályos településfejlesztési koncepció megfelelő alapot biztosít a tervmódosításhoz, ezért ennek módosítása nem szükséges.

A tervezési terület Polgár belterületétől dél-keletre, az M3 autópálya lehajtójának 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.

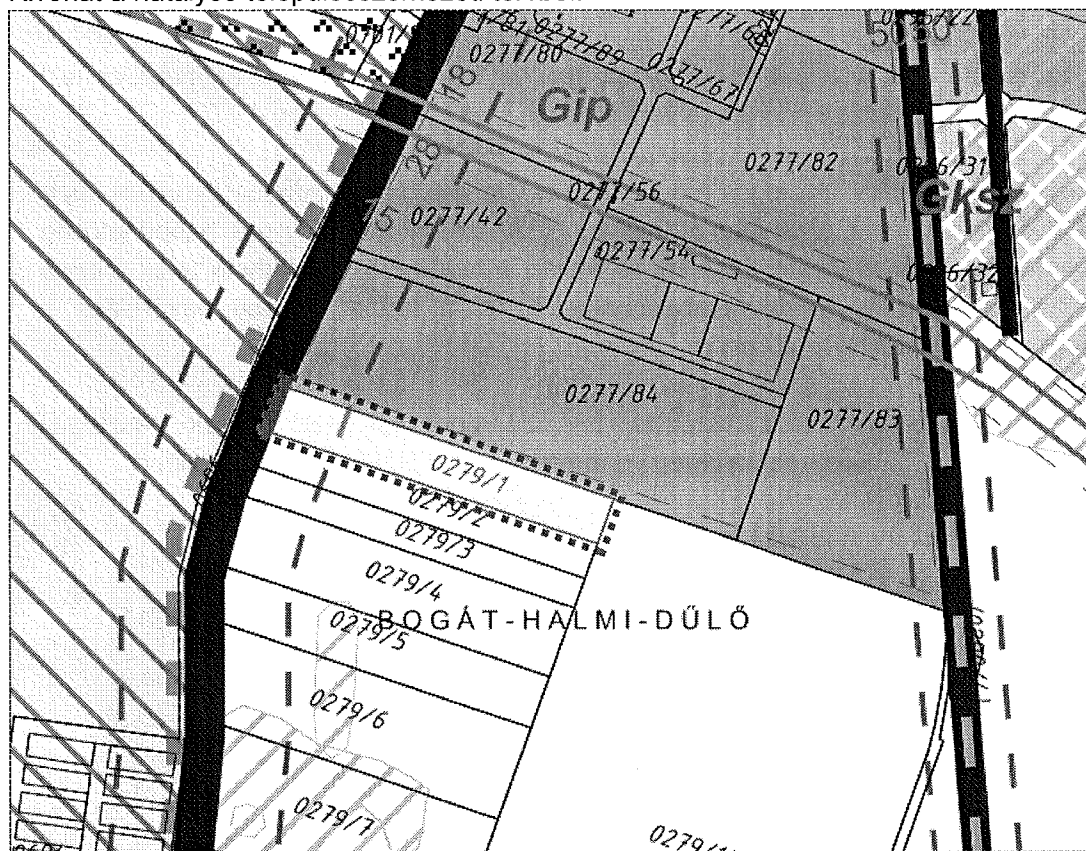
A terület északi oldalán ipari területek helyezkednek el, keleti és déli oldalán mezőgazdasági területek, nyugati oldalán pedig a halastó északi széle található.

A tervezési terület elhelyezkedése a google alapján:

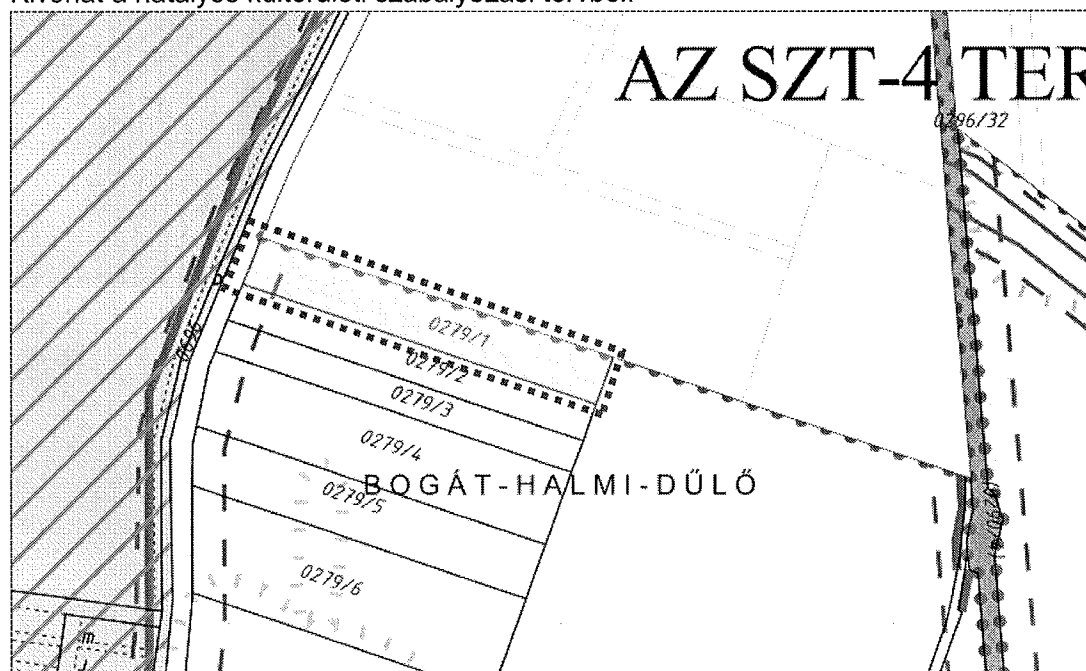


A terület besorolása a hatályos településrendezési eszközökben:

Kivonat a hatályos településrendezési tervből:



Kivonat a hatályos külterületi szabályozási tervből:



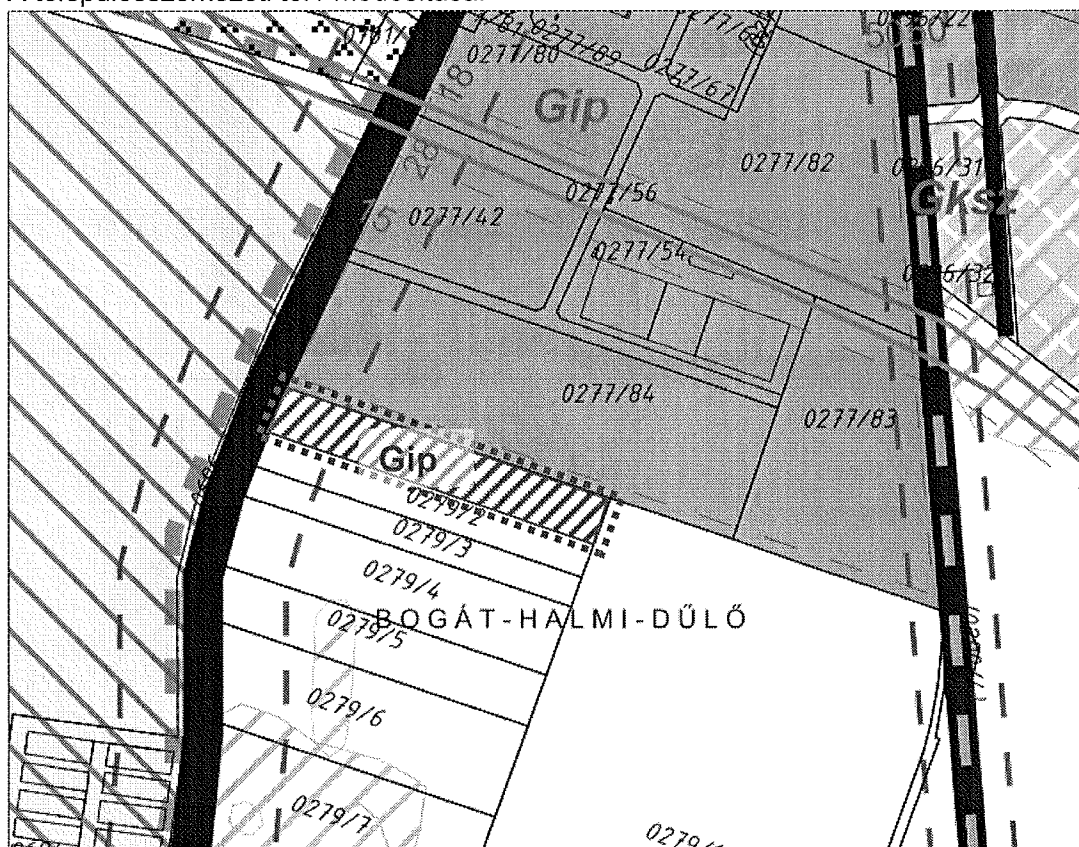
A tervezési területet a hatályos településszerkezeti terv a mezőgazdasági területek közé sorolja, a hatályos szabályozási terv pedig az M4 jelű mezőgazdasági övezetbe, melyben a beépíthetőség 3%.

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

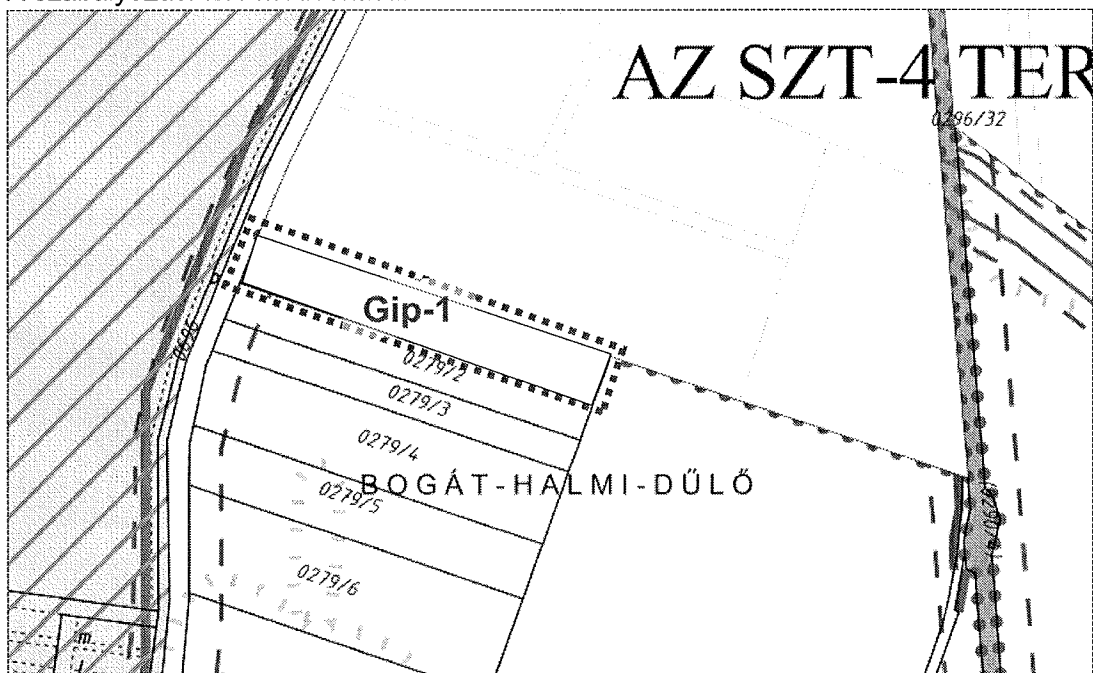
A tervezési területet a terv részleges módosítása a Gip jelű ipari-gazdasági területbe és a Gip-1 jelű övezetbe sorolná, amelyben a hatályos HÉSZ szerint a legnagyobb beépíthetőség 50 %, a legnagyobb homlokzatmagasság 16 méter, a legkisebb kialakítható telek mérete 2000 m<sup>2</sup>, és a beépítés módja 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:



A szabályozási terv módosítása:



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

A tervezési terület természetvédelmi szempontból és az épített örökség szempontjából nem érintett, nyilvántartott műemléki értéként védett épület, objektum, műemléki környezet, régészeti lelőhely 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.

A terv várható hatása a település biológiai aktivitásérték (BAÉ) egyenlegére:

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

Készítette:

Mátyás-Varga Eszter  
vezető településtervező  
(TT/1-01-4863, É-01-4863)  
PESTTERV Kft.