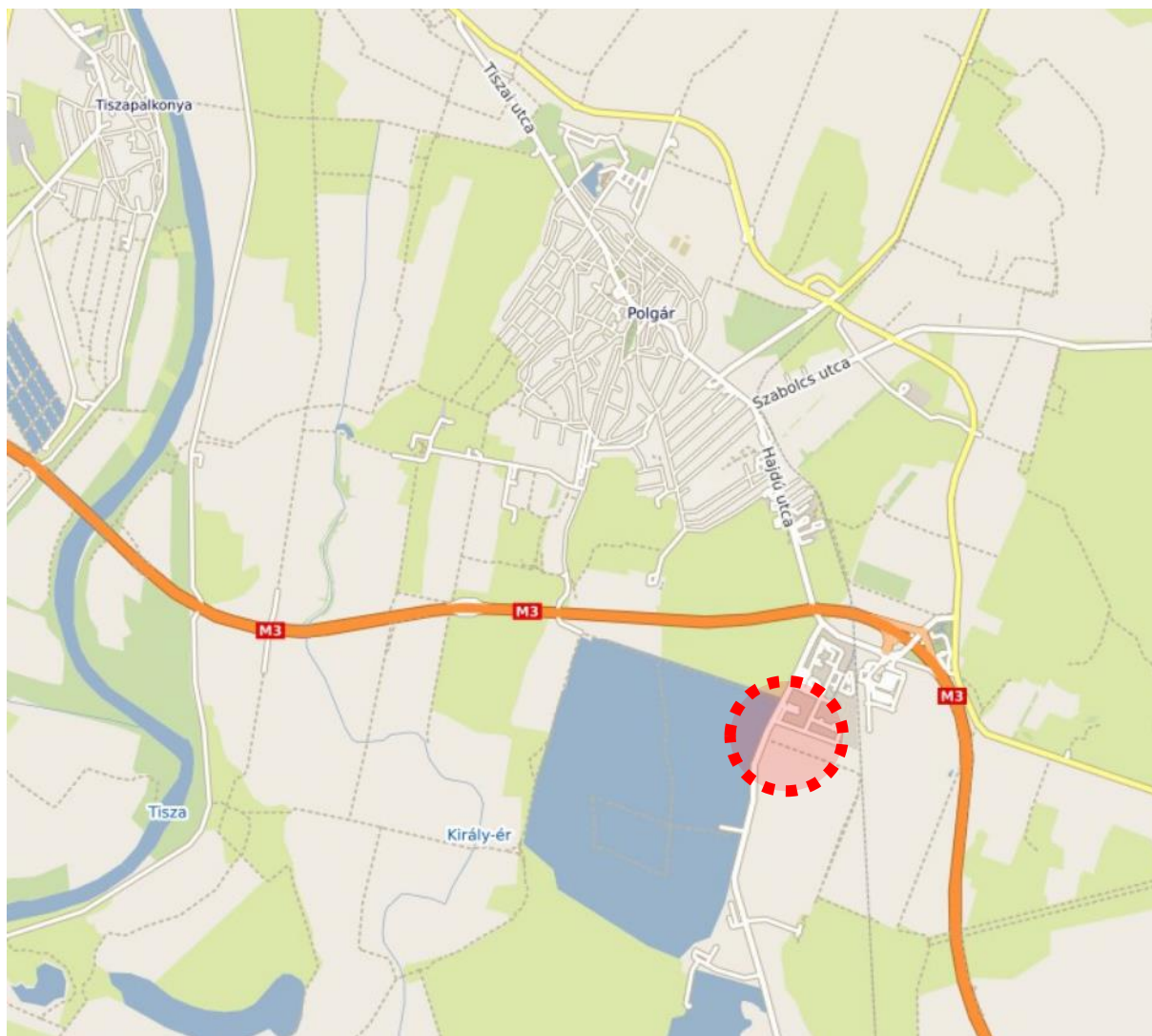

POLGÁR

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK
RÉSZLEGES MÓDOSÍTÁSA A
0279/1 hrsz. INGATLAN TERÜLETÉRE VONATKOZÓAN



ÁLLAMI FŐÉPÍTÉSZI EGYEZTETÉSI DOKUMENTÁCIÓ

2022. szeptember

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 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		
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, KÖFARAGÓ U. 9.
TEL.: 267-0508, 267-7078
E-MAIL: pestterv@pestterv.hu

TARTALOMJEGYZÉK

SZÖVEGES MUNKARÉSZEK:

Bevezetés, előzmények.....	4
A tervezési terület bemutatása	6
Településrendezési tervelőzmények	8
A területrendezési tervekkel való összefüggések vizsgálata	10
A településszerkezet és területfelhasználás módosítása	28
Közlekedés	31
Örökségvédelem	31
Zöldfelületek	33
A terv várható hatása a település biológiai aktivitásérték (BAÉ) egyenlegére:	33
Természetvédelem	33
Környezetvédelem	34
Közművesítés	35
Polgár város Önkormányzatának/2022. (.....) határozata a 3/2018. (I.25.) Kt. határozata szerinti Településszerkezeti Terv módosításáról	38
Polgár Város Önkormányzata Képviselő-testületének/2022.(.....) önkormányzati rendelete a helyi építési szabályzatról szóló 1/2018.(I.26.) önkormányzati rendelet módosításáról	42

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. Mivel a településen nincs több szabad gazdasági terület, viszont van rá újabb igény, ezért szükséges az új iparterület kijelölése a korábbiak mellett. A korábbi iparterületek tulajdonosai a területek beépítését tervezik, így azok között nincs már szabad kapacitás.

A megkeresés során a gazdasági funkció 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 terv előzetes egyeztetése még 2022. július 1. előtt kezdődött, ezért 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.

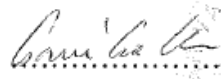
Felelős: Tóth József polgármester

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.

A TERVEZÉSI TERÜLET BEMUTATÁSA

A módosítással érintett terület Polgár területének dél-keleti részén található. A tervezési terület 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 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.

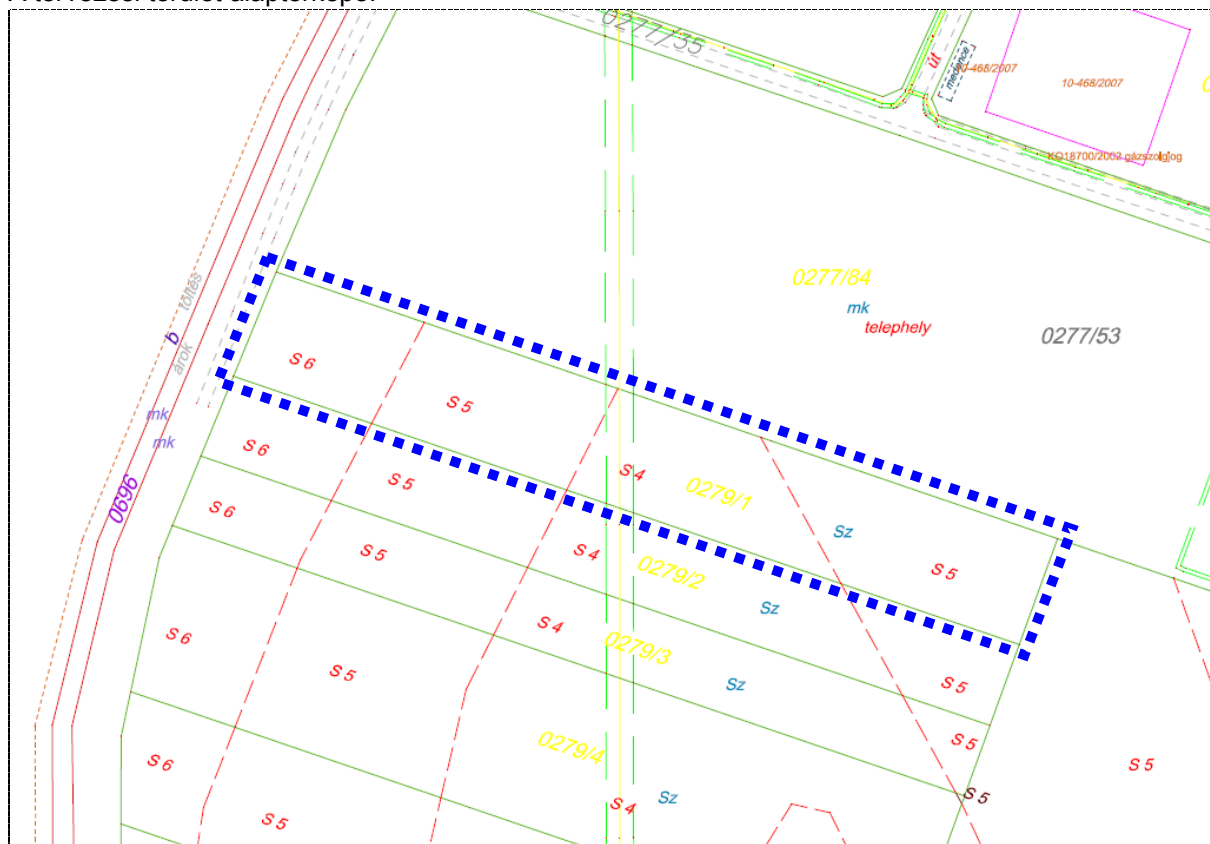
A terület északi oldalán ipari területek helyezkednek el, keleti és déli oldalán mezőgazdasági területek, nyugati oldalán pedig a halastó északi széle található.

A tervezési terület elhelyezkedése a google alapján:





A tervezési terület alaptérképe:



TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVELŐZMÉNYEK

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.

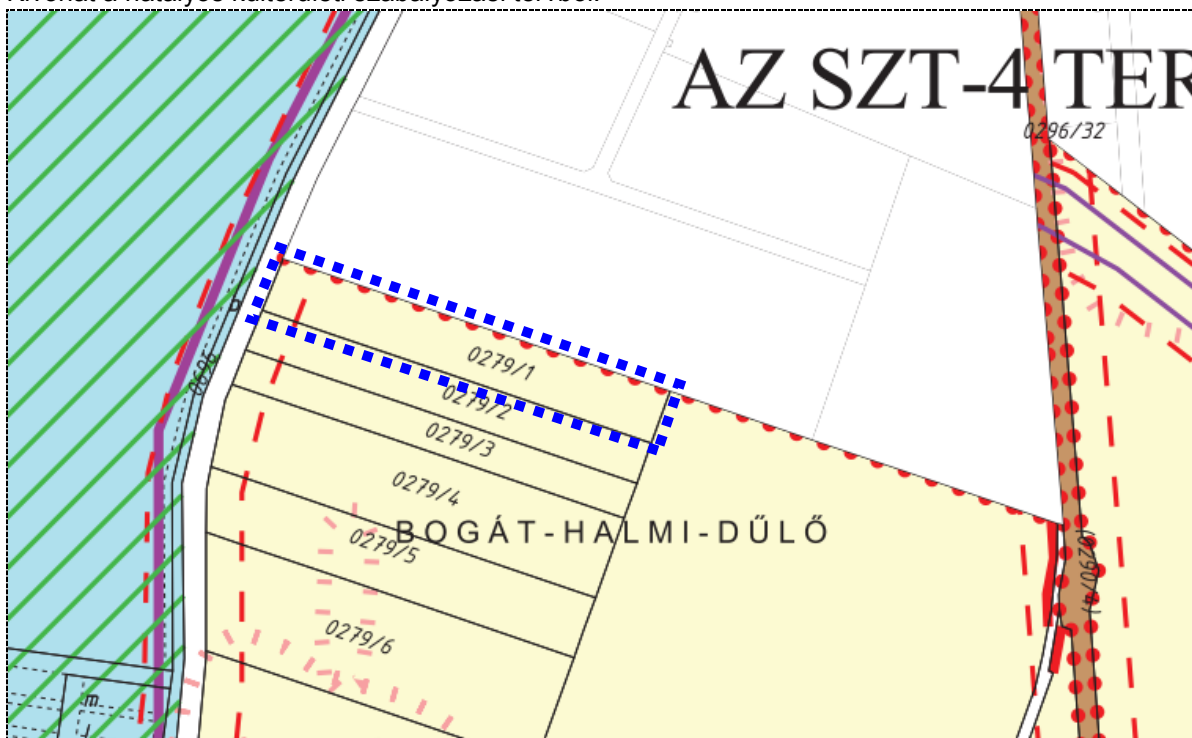
A tervi megoldások kidolgozásában a hatályos településfejlesztési koncepció megfelelő alapot biztosít a tervmódosításhoz, ezért ennek módosítása nem szükséges.

A terület besorolása a hatályos településrendezési eszközökben:

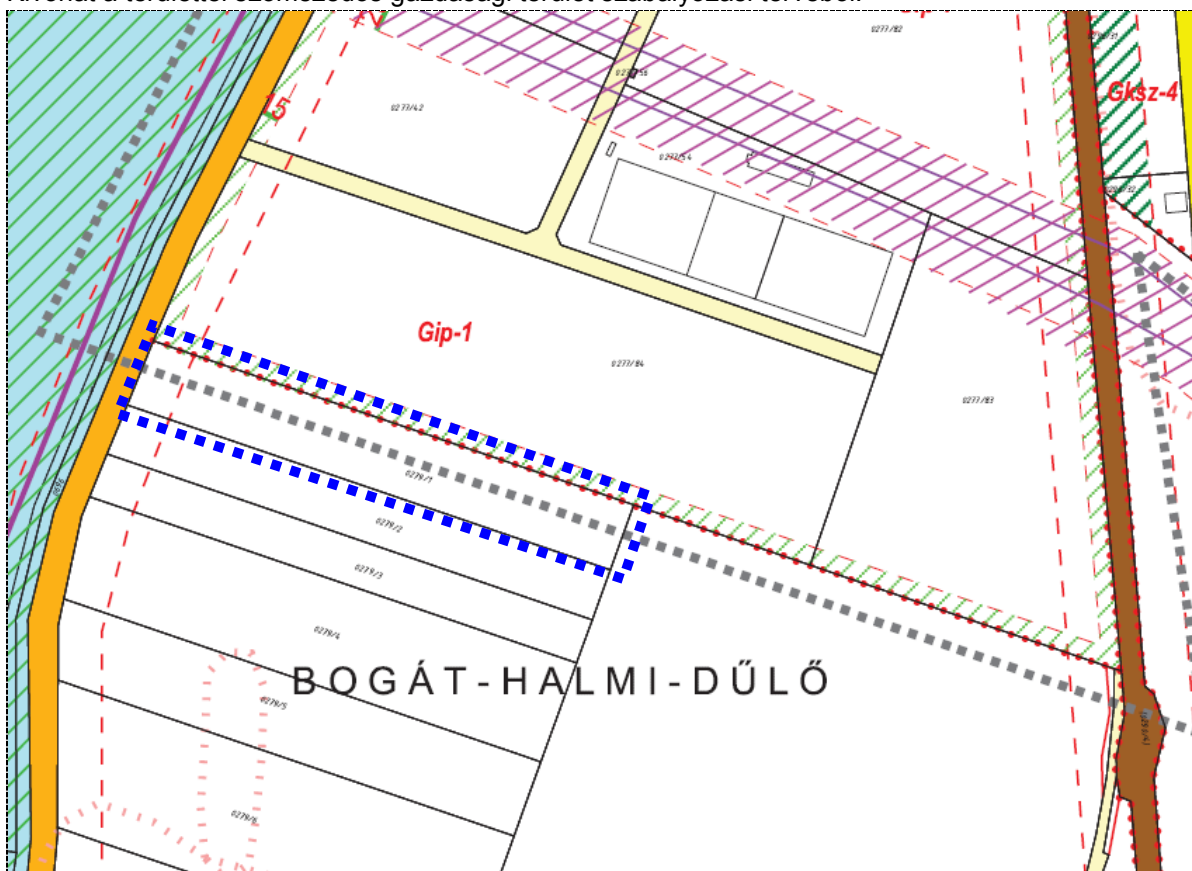
Kivonat a hatályos településszerkezeti tervből:



Kivonat a hatályos külterületi szabályozási tervből:



Kivonat a területtel szomszédos gazdasági terület szabályozási tervéből:



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)
	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)
Közlekedési hálózatok és egyedi építmények			Térségi ellátást biztosító 132 kV-os elosztó hálózat (tervezett)
	Gyorsforgalmi út (meglévő)		Átvittelt 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)	Vízi létesítmények	
	Mellékút (tervezett)		1 millió m ³ -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 pályák (meglévő)		Térségi csatorna (meglévő)
	Egyéb országos törzshálózati vasúti pályák (tervezett)		Elsőrendű árvízvédelmi fővédvonal (meglévő)
	Országos vasúti mellékvonal (meglévő)		Másodrendű árvízvédelmi fővédvonal (meglévő)
	Nemzetközi kereskedelmi repülőtér (meglévő)	Hulladékgazdálkodási létesítmények	
	Térségi repülőtér (meglévő)		Veszélyeshulladék-lerakó (meglévő)
	Országos kerékpárútvonal		Veszélyeshulladék-égetőmű (meglévő)
	Térségi kerékpárútvonal (meglévő)		Térségi hulladékkezelő (meglévő)
	Térségi kerékpárútvonal (tervezett)	Alaptérképi elemek	
	Országos kikötő (meglévő)		Budapesti Agglomeráció határa
	Térségi kikötő (meglévő)		Megyehatár
	Térségi kikötő (tervezett)		Település közigazgatási határa
	Kompart-kelőhely (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 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 jogszzerűen 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;

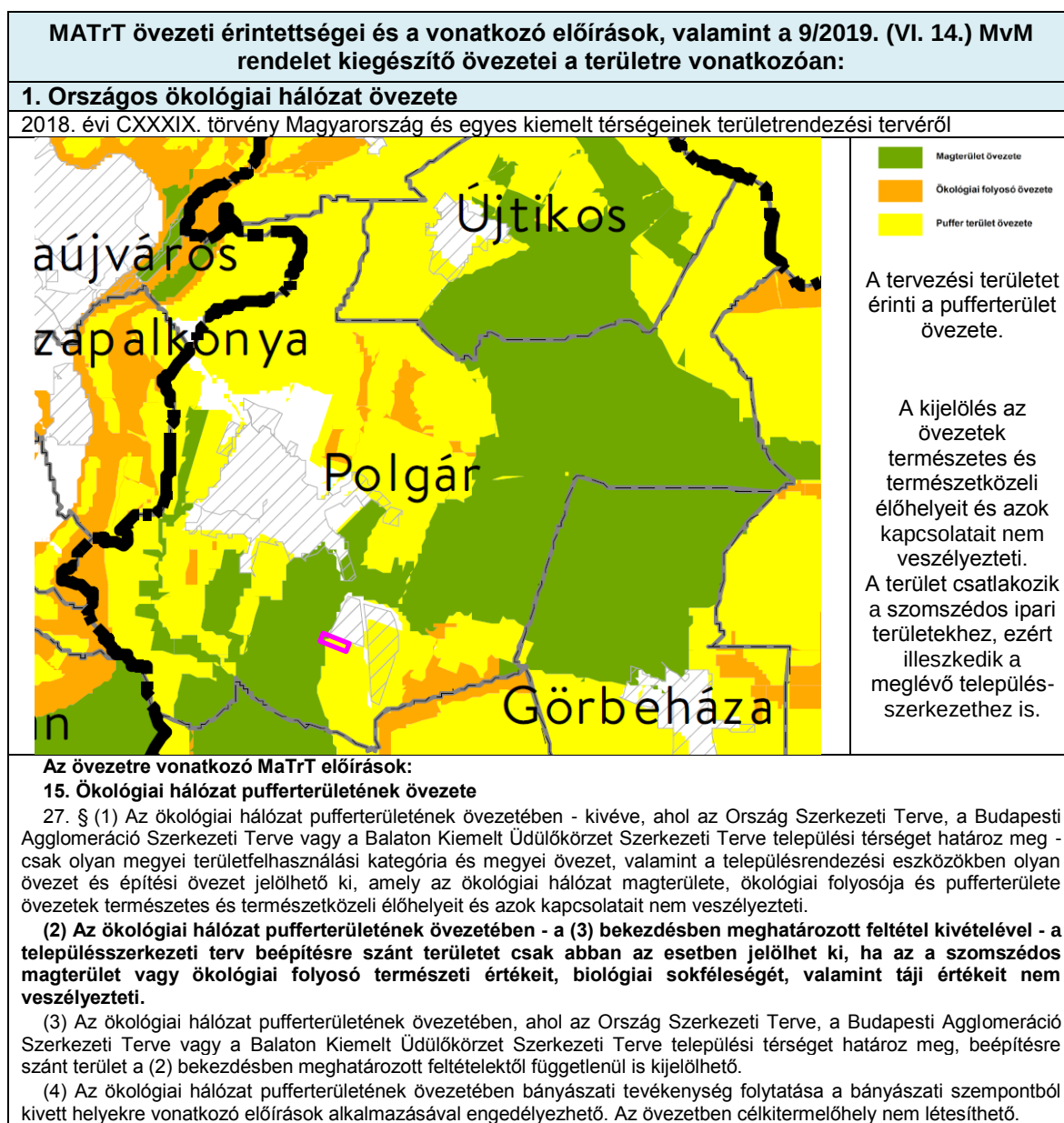
d) a települési térség területén bármely építési övezet, övezet kijelölhető;

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:

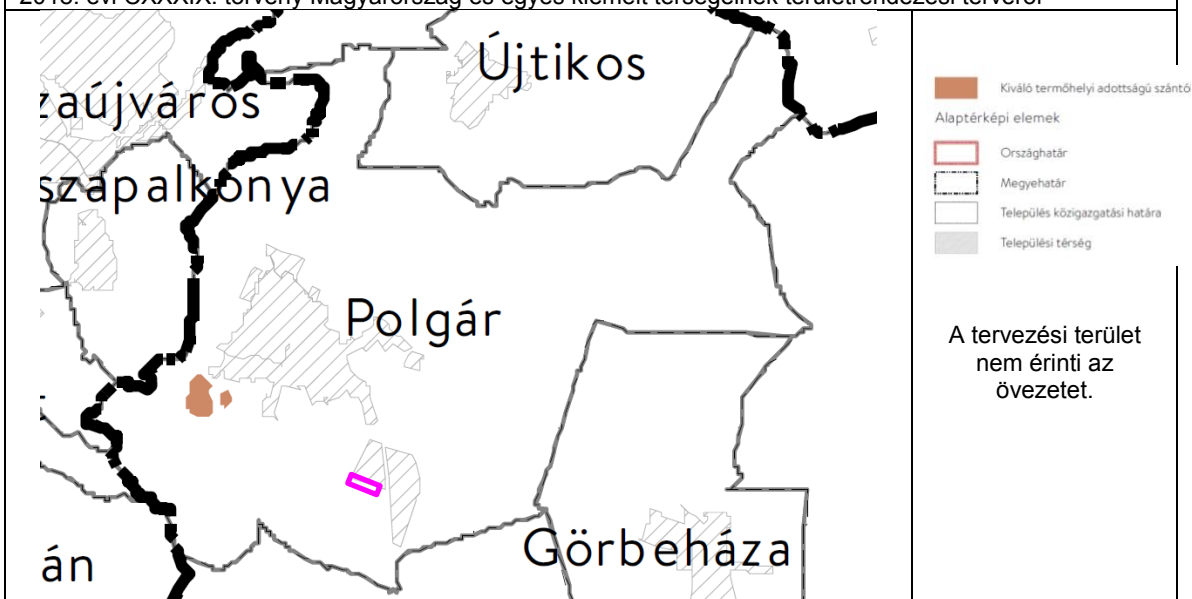
Térségi terület-felhasználási kategória	terület nagyság (ha)	területi megoszlás (%)
Települési térség	910	9
Erdőgazdálkodási térség	730	7
Mezőgazdasági térség	7758	80
Vízgazdálkodási térség	350	4

A mezőgazdasági térség 75%-a 5818 ha, a fennmaradó 25% 1939 ha. A tervezési terület, amelyet átsorolnánk, összesen 2,41 ha, tehát az átsorolás az előírásnak megfelel.



2. Kiváló termőhelyi adottságú szántóterület övezete

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

**Az övezetre vonatkozó MaTrT előírások:**

28. § (1) Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezetében új beépítésre szánt terület – kivéve, ahol az Ország Szerkezeti Terve, a Budapesti Agglomeráció Szerkezeti Terve vagy a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Szerkezeti Terve települési térséget határoz meg – csak az állami főépítési hatáskörében eljáró fővárosi és megyei kormányhivatalnak a területrendezési hatósági eljárása során kiadott területfelhasználási engedélye alapján jelölhető ki.

(2) A kiváló termőhelyi adottságú szántók övezetében új külfejtéses művelésű bányatelek megállapítása és bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető.

3. Jó termőhelyi adottságú szántóterület övezete

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

**Az övezetre vonatkozó MvM rendelet előírásai:**

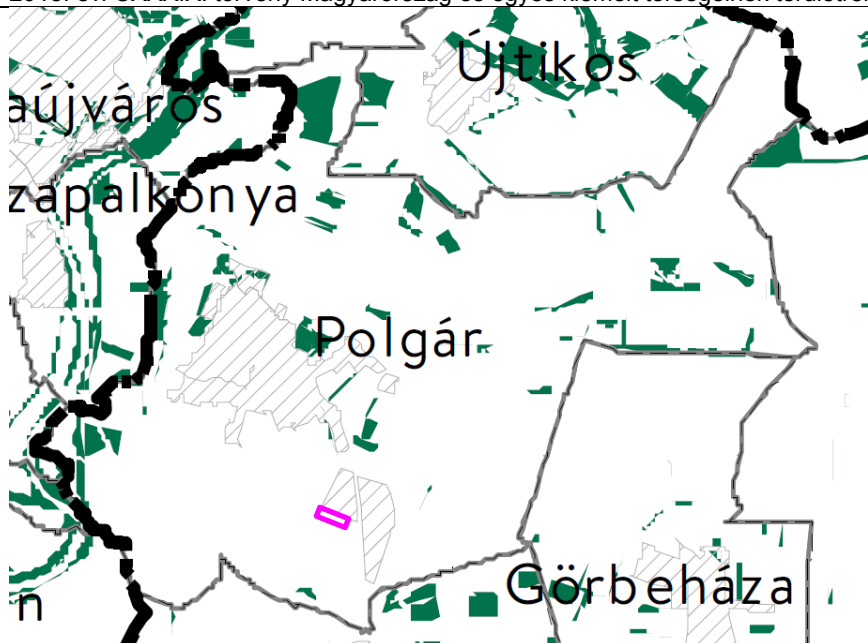
2. § (1) A településrendezési eszközök készítése során a mezőgazdasági terület területfelhasználási egység területét elsősorban - a kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete mellett - a jó termőhelyi adottságú szántók övezetén javasolt kijelölni.

(2) A jó termőhelyi adottságú szántók övezetében új külfejtéses művelésű bányatelek megállapítása és bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető.

(3) A Balaton Kiemelt Üdülőkörzet hatálya alá tartozó települések településrendezési eszközeiben a jó termőhelyi adottságú szántók övezete területén, az (1) és a (2) bekezdésben foglaltakon túl, új beépítésre szánt terület csak abban az esetben jelölhető ki, ha a település közigazgatási területén a kijelölés máshol már nem lehetséges.

4. Erdők övezete

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



Erdők övezete

Alaptérképi elemek:

Országhatár

Megyehatár

Település közigazgatási határa

Települési térség

A tervezési terület nem érinti az öveget.

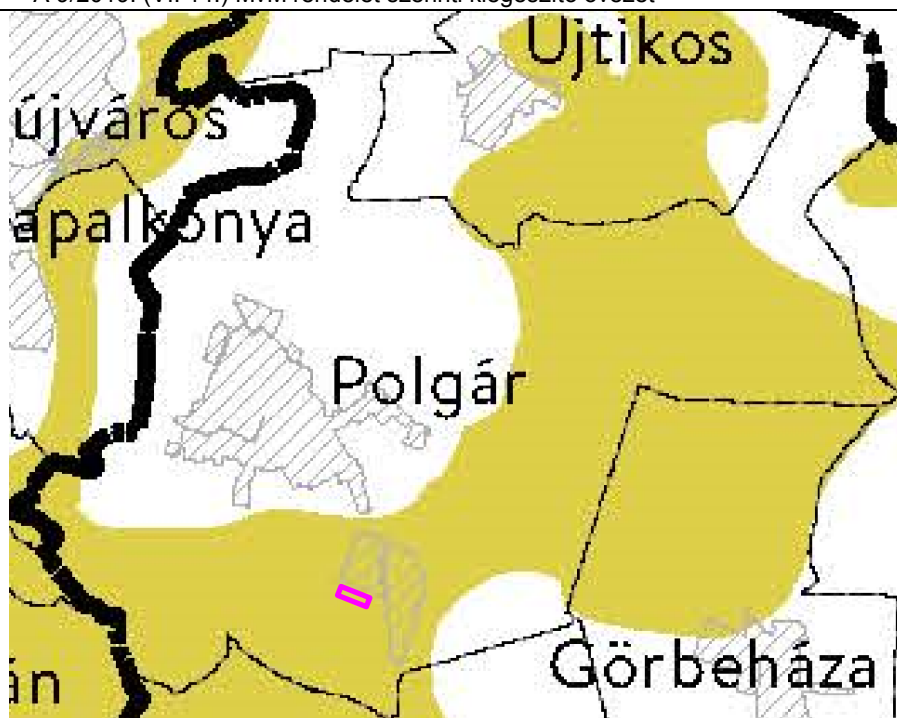
Az övezetre vonatkozó MaTrT előírások:

29. § Az erdők övezetébe tartozó területeket az adott településnek a településrendezési eszközében legalább 95%-ban erdőterület területfelhasználási egységbe kell sorolnia. Az e törvény hatálybalépését megelőzően kijelölt beépítésre szánt területek, valamint az erdőről, az erdő védelméről és az erdőgazdálkodásról szóló 2009. évi XXXVII. törvény 4. § (2) bekezdésében meghatározott területek, továbbá az Ország Szerkezeti Terve, a Budapesti Agglomeráció Szerkezeti Terve, valamint a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Szerkezeti Terve által kijelölt települési térség területein lévő erdők övezetének területét a számításnál figyelmen kívül kell hagyni.

30. § Az erdők övezetében külfertéses művelésű bányatelket megállapítani és bányászati tevékenységet engedélyezni a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó szabályok szerint lehet.

5. Tájképvédelmi terület övezete

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



Az övezet érinti a tervezési területet.

A hatályos településrendezési eszközökben a területfelhasználás és az építés helyi rendjének egyedi szabályai meg vannak határozva, a településképi rendelet meghatározza a településképi követelményeket. Bányászati tevékenységet nem terveznek a területen.

A módosításokkal a következő jogszabályi előírások egyike sem sérül:

Az övezetre vonatkozó MVM rendelet előírások:

4. § (1) A tájképvédelmi terület övezete területére a megye területrendezési tervének megalapozó munkarésze keretében meg kell határozni a tájjelleg térségi jellemzőit, valamint a település teljes közigazgatási területére készülő településrendezési eszköz megalapozó vizsgálata keretében meg kell határozni a tájjelleg megőrzendő elemeit, 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 védelmről 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,

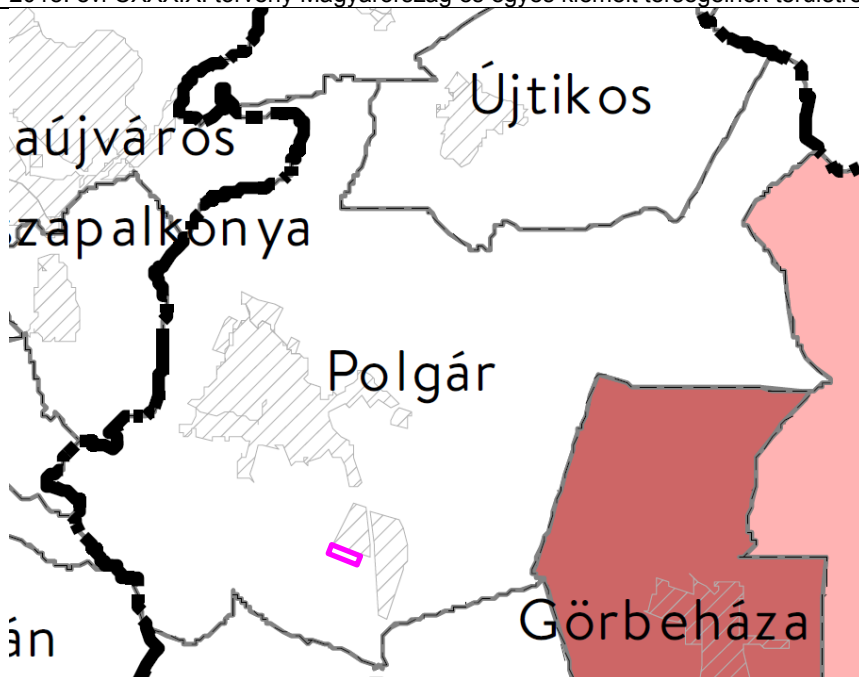
b) a településképi védelmről szóló 2016. évi LXXIV. törvény 2. § (2) bekezdése szerinti településképi rendeletben (a továbbiakban: településképi rendelet) a településképi követelményeket.

(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



A tervezési terület nem érinti az övezetet.

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:

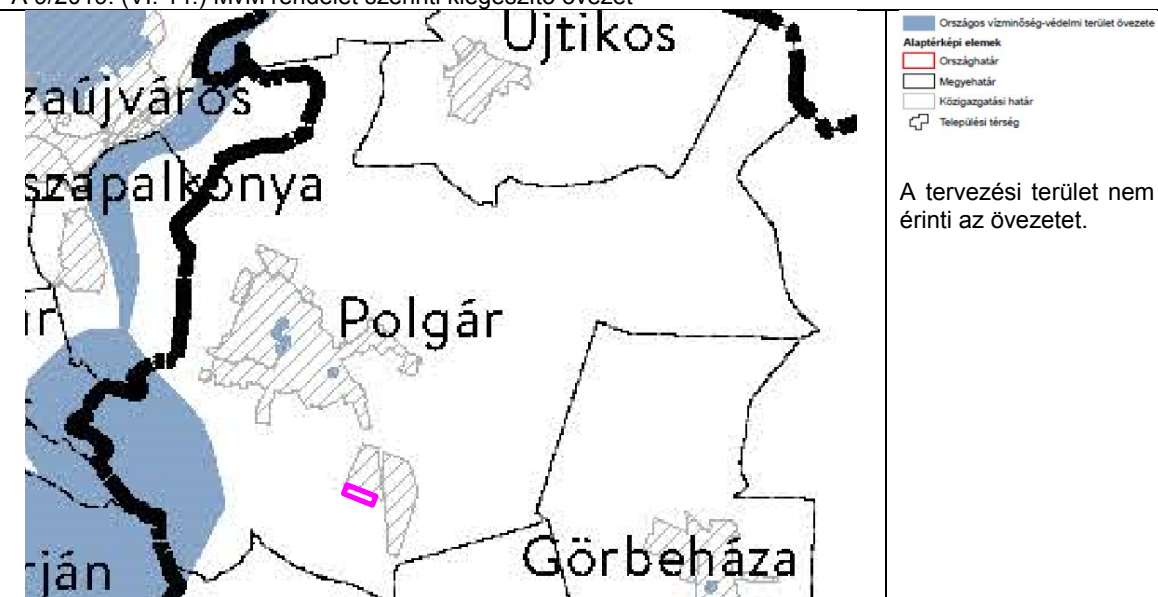
a) a területfelhasználás módjának és mértékének összhangban kell lennie a világörökségről szóló törvényben, valamint a világörökségi kezelési tervben meghatározott célokkal,

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 övezetében 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.

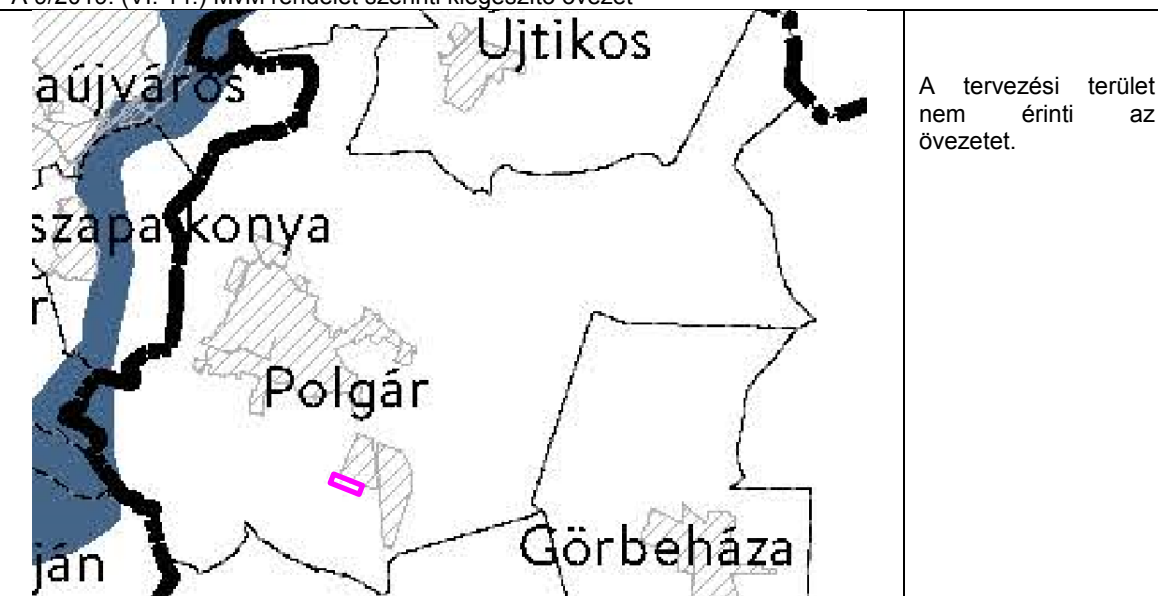
(3) A vízminőség-védelmi terület övezetében bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető.

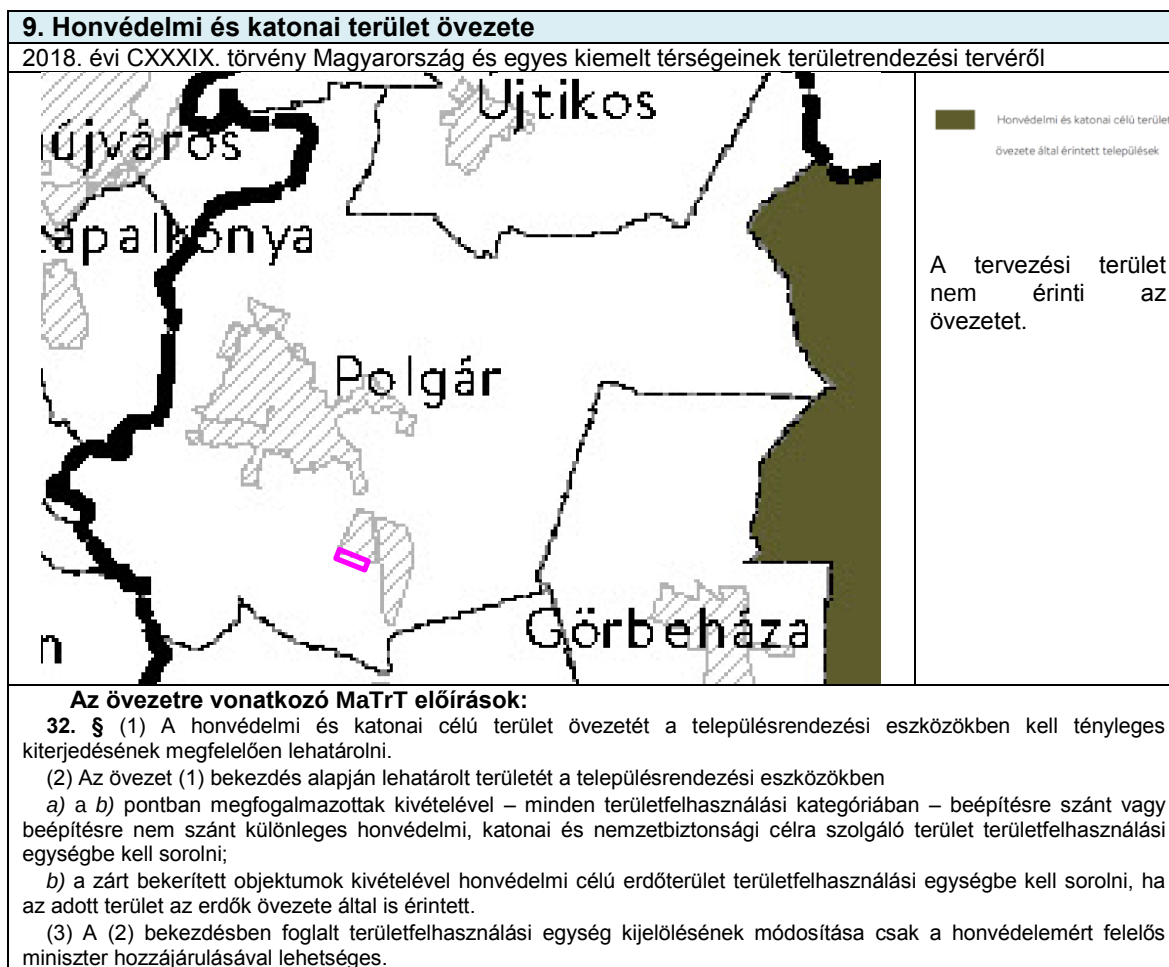
(4) A Balaton Kiemelt Üdülőkörzet hatálya alá tartozó területen a vízminőség-védelmi terület övezet területén, az (1)-(3) bekezdésben foglaltak mellett

- 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

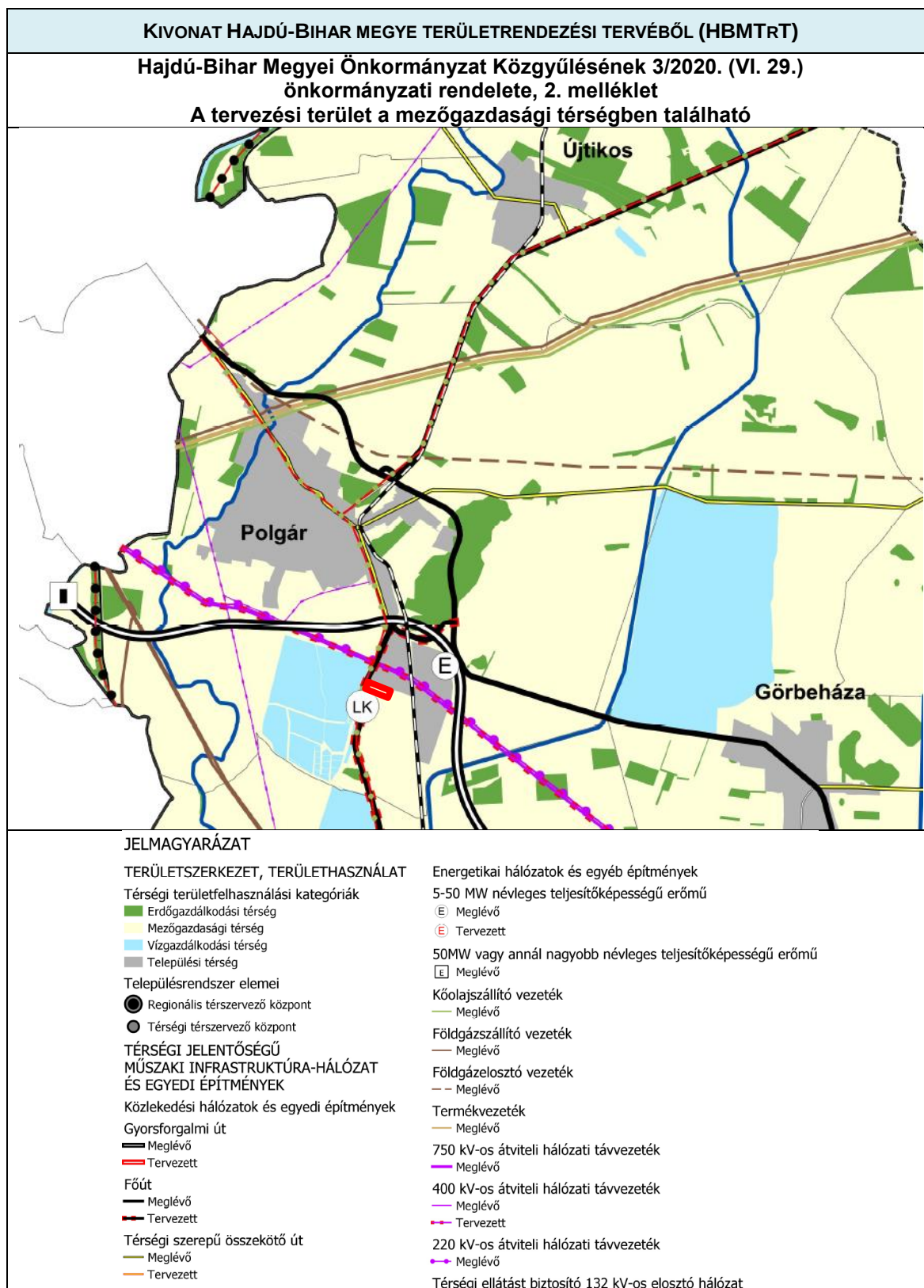




Az új beépítésre szánt területek kijelölésére vonatkozó szabályok:

Az MATrT 12. § (3) bekezdése előírja: „Új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a területnövekmény legkevesebb 5%-ának megfelelő kiterjedésű, legalább 50%-ában az újonnan kijelölt beépítésre szánt területtel kapcsolatban lévő zöldterületet, – gazdasági vagy különleges terület kijelölése esetén zöldterületet vagy véderdőt – kell kijelölni. Ha a zöldterület vagy véderdő kijelölése az új beépítésre szánt terület rendeltetése miatt az adott területen nem valósítható meg, akkor a zöldterületet vagy a véderdő területét a település arra alkalmas más területén kell kijelölni.”

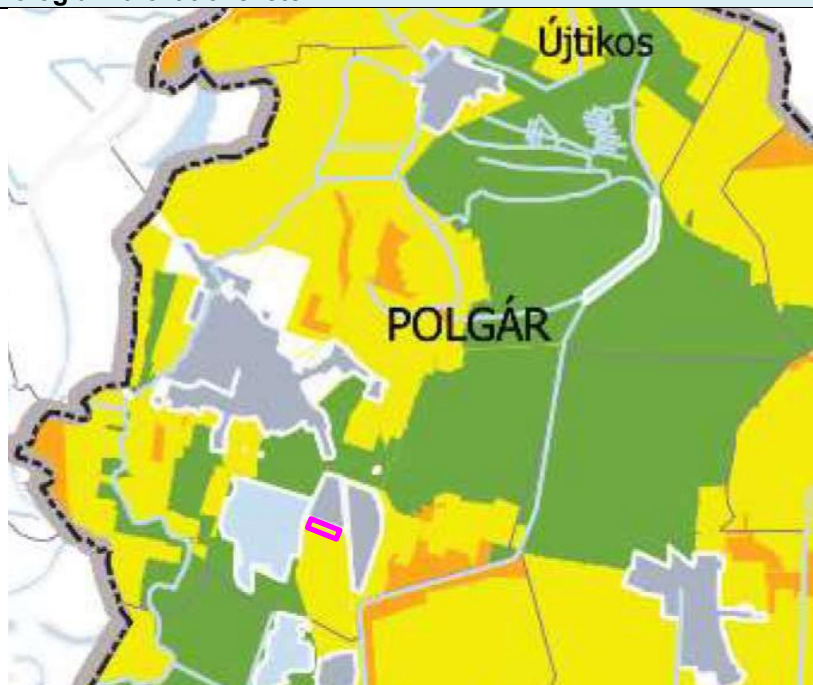
A módosítás során Polgár településszerkezeti tervében 2,41 hektár új beépítésre szánt kerül kijelölésre, tehát összesen 1200 m² zöldterület kijelölése válik szükségessé, ami a tervezési területen belül történik.



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

A HBMTTrT övezeti érintettségei és a vonatkozó előírások

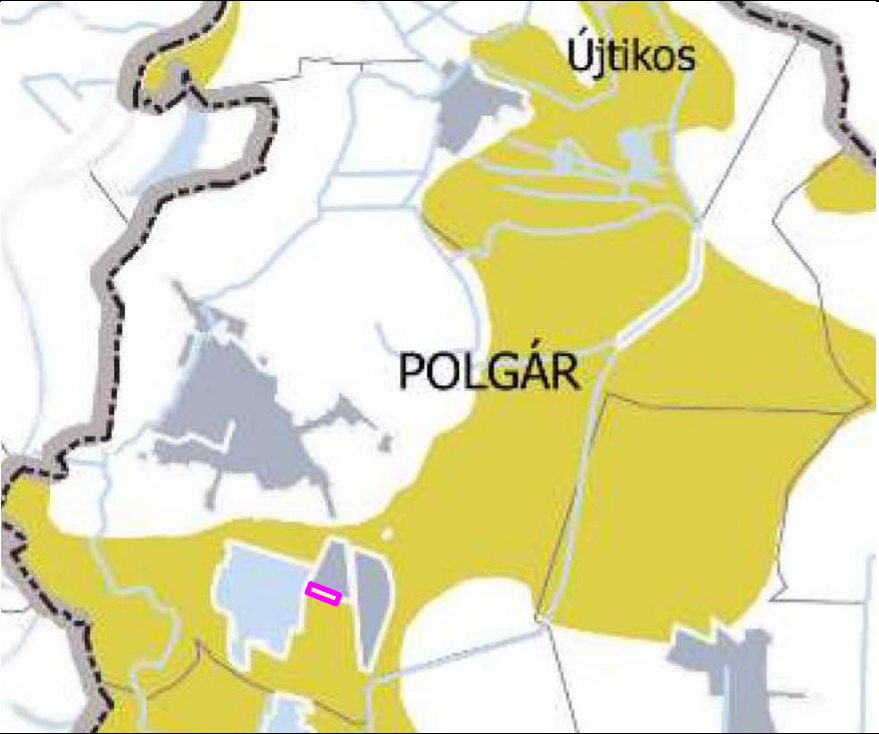
5. Ökológiai hálózat övezetei



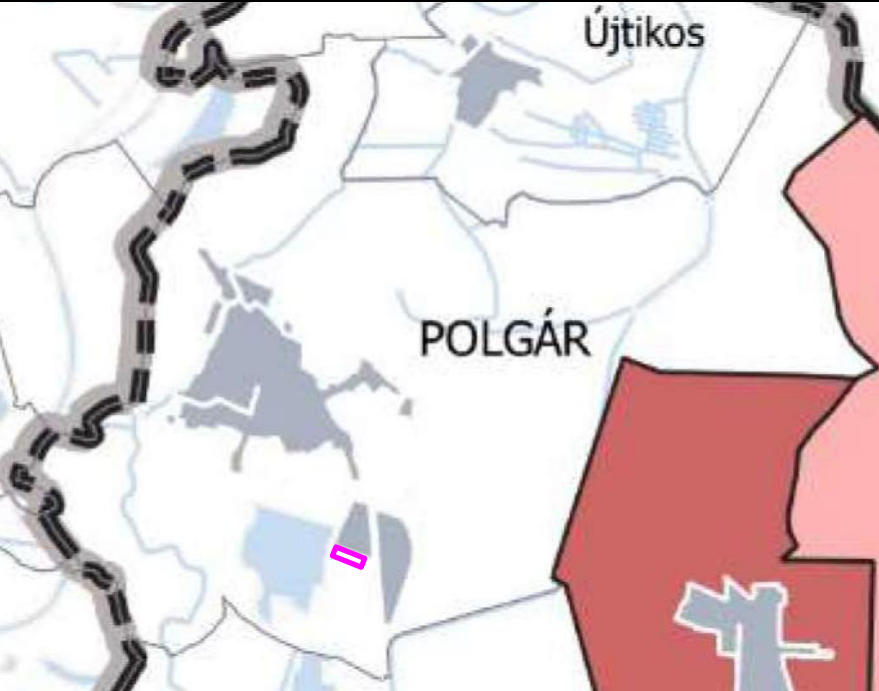
A tervezési terület érinti a puffterület övezetét.

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

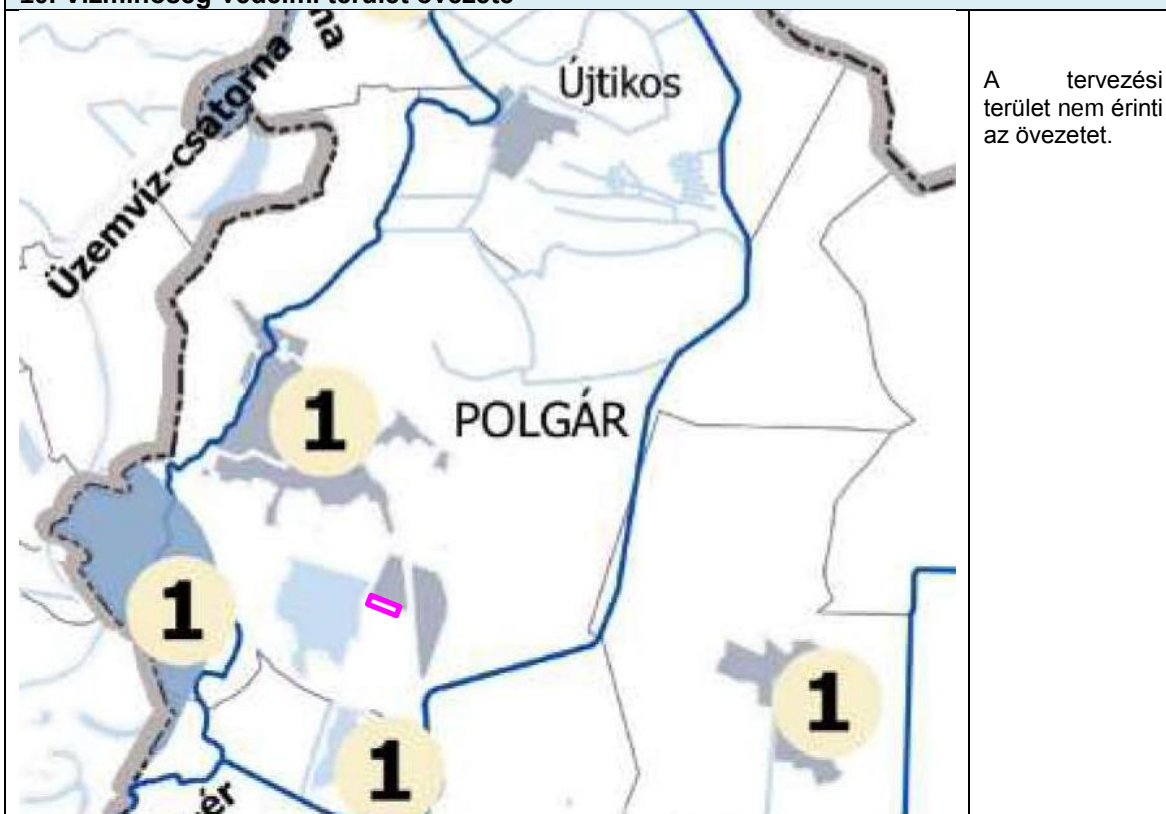
8. Tájképvédelmi terület övezete

	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

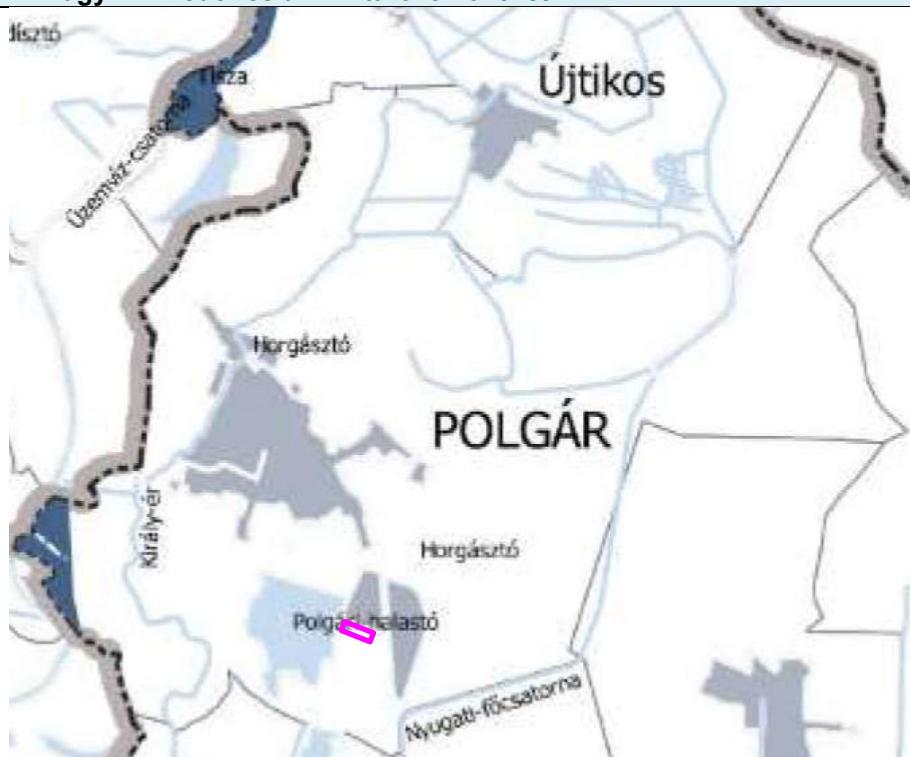


Hajdú-Bihar Megyei Önkormányzat Közgyűlésének 3/2020. (VI. 29.) önkormányzati rendelete

5. A vízminőség-védelmi terület övezetében keletkezett szennyvíznek az övezetből történő ki- és bevezetésével kapcsolatos szabályok

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.

(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.

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.

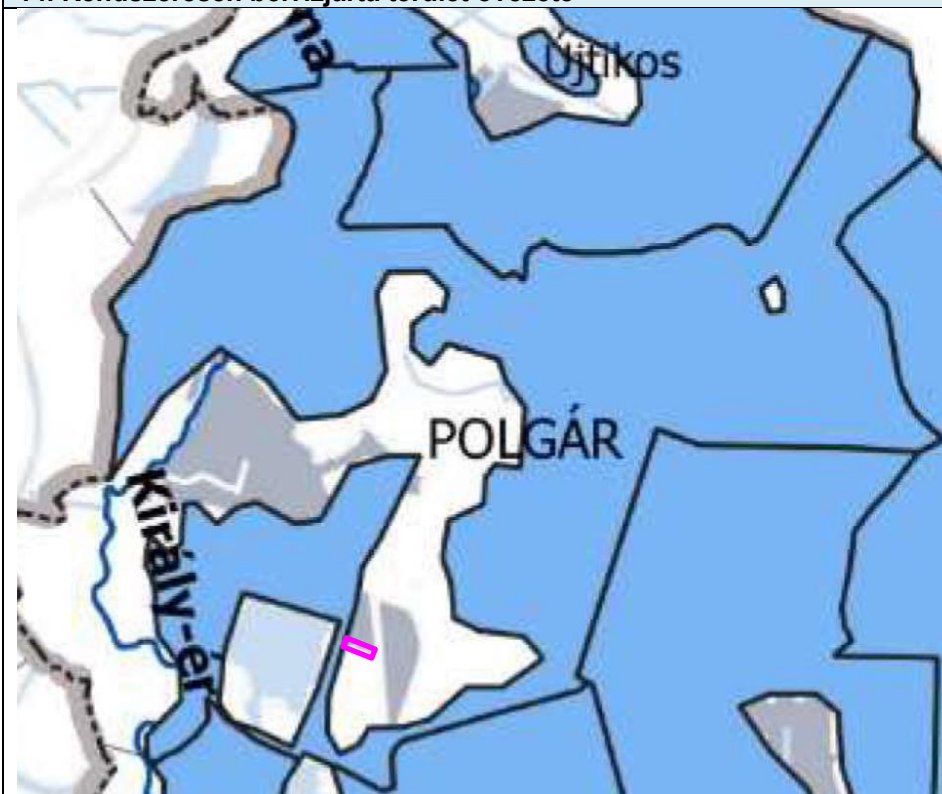
A hatályos településrendezési eszközök már lehatárolták a területeket.

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

A település területét érinti az övezet.

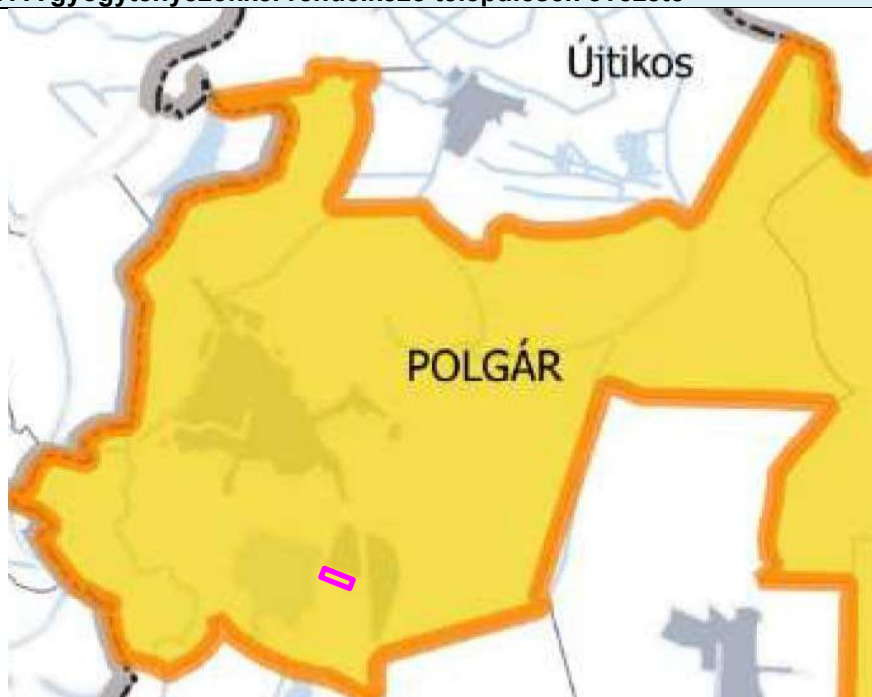
A Településfejlesztési Konceptciónak és Integrált Településfejlesztési Stratégiának kell ezeket tartalmazni, nem a településrendezési eszközöknek.

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

6. Az egyedileg meghatározott megyei övezetek szabályai

6. § (1) A városkörnyéki településeggyüttes övezetbe tartozó települések Településfejlesztési Konceptciójának 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.

17. A gyógytényezőkkel rendelkező települések övezete

A település területét érinti az övezet.

A tervezési területen nem jelölünk ki kereskedelmi, gazdasági szolgáltató építési övezetet, a terv megfelel az előírásnak.

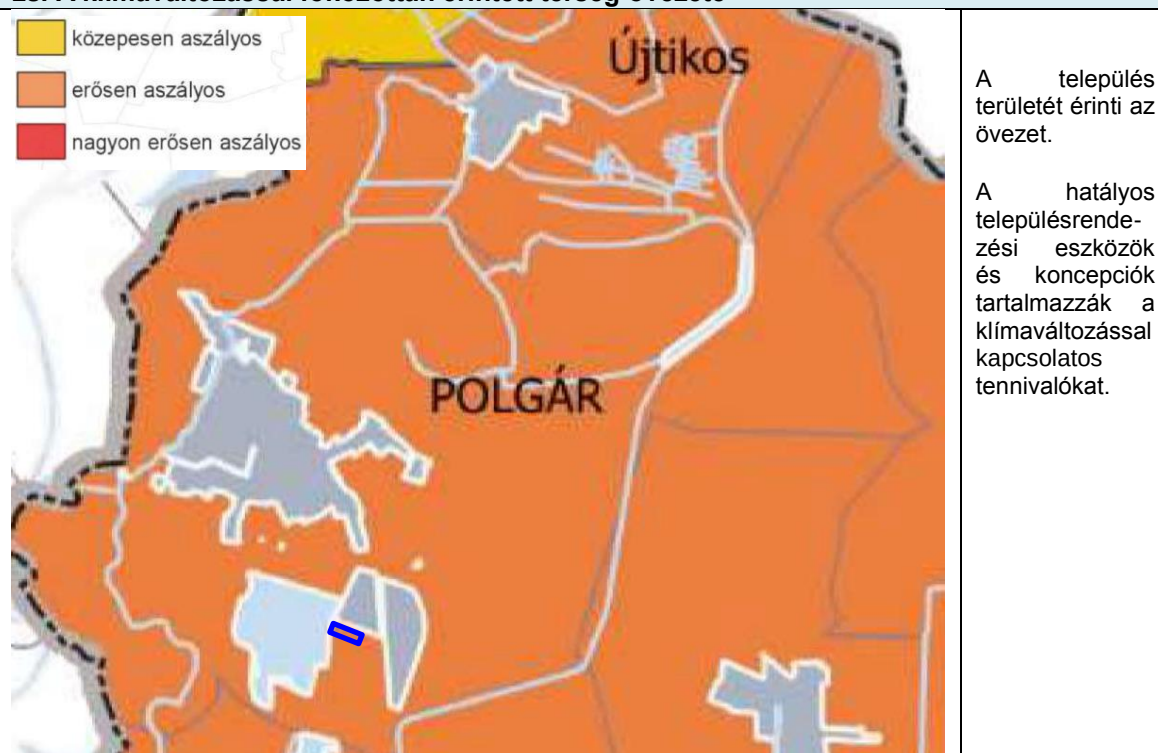
Hajdú-Bihar Megyei Önkormányzat Közgyűlésének 3/2020. (VI. 29.) önkormányzati rendelete

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 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



A település területét érinti az övezet.

A hatályos településrendezési eszközök és koncepciók tartalmazzák a klímaváltozással kapcsolatos tennivalókat.

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

A tervezési terület nem érinti az övezetet.

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 tární 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, puffertérület	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	-
hónvédelmi 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	
országos ökológiai hálózat, puffertérület	X
tájképvédelmi terület övezete	X
világörökségi és világörökség várományos terület övezete	-
vízminőség-védelmi terület övezete	-
nagyvízi meder és a VTT tározók övezet	-
hónvédelmi és katonai terület övezete	-
ásványi nyersanyagvagyon terület övezete	X
rendszeresen belvízjárta terület övezete	-
a tanyás területek övezete	-
városkörnyéki településeggyüttes övezete	X
gyógytényezőkkel rendelkező települések övezete	X
klimaváltozással fokozottan érintett területek övezete	X
csillagos égbolt park övezete	-

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 két országos és négy térségi övezet érinti:

- országos ökológiai hálózat, puffertérület övezete
- tájképvédelmi terület 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 feltárására és a területhasználat módosítására.

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

A módosítás ismertetése

Jelen fejlesztés a megvalósulóban lévő ipari parkkal közvetlenül határosan, attól délre helyezkedik el. A tervezési területtől északra folyamatban van az ipari park kiépítése, mely alapvetően fogja megváltoztatni a terület megjelenését, forgalmát.

A megbízó szándéka a tervezési területen környezetét nem zavaró ipari-gazdasági, áruszállítási, továbbá logisztikai-raktározási egység kialakítása, mely a települési és térségi célokkal teljes összhangban van.

Mivel a településen nincs több szabad gazdasági terület, viszont van rá újabb igény, ezért szükséges az újabb iparterület kijelölése a korábbiak mellett. A korábbi iparterületek tulajdonosai a területek beépítését tervezik, így azok között nincs már szabad kapacitás.

Polgár területén „környezetre jelentős hatást gyakorló”, különösen veszélyes gazdasági tevékenység célját szolgáló iparterület nem került kijelölésre. A településszerkezeti terv „egyéb” ipari területeket jelölt ki a déli ipari parkban, melyek elsősorban az ipari, az energiaszolgáltatási és a településgazdálkodási építmények elhelyezésére szolgál.

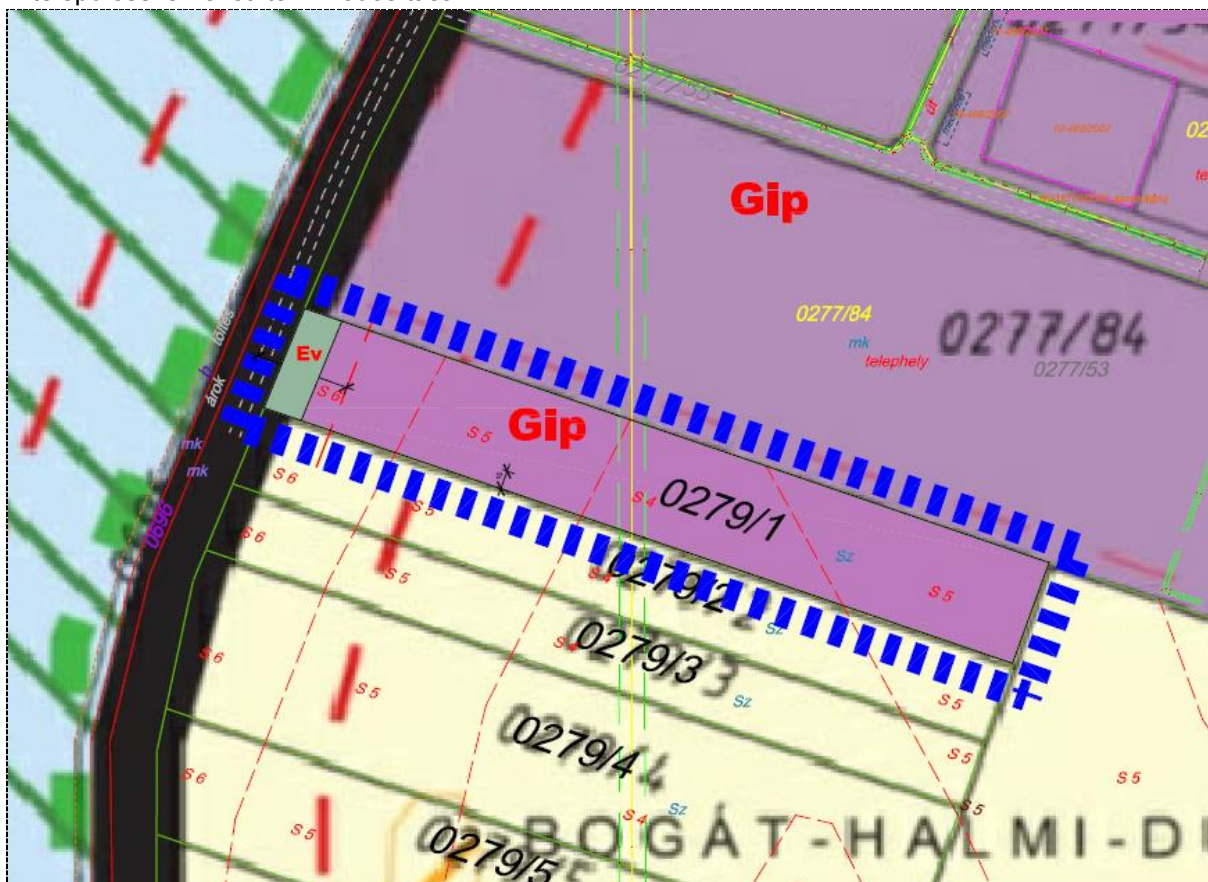
A tervezési területet a terv módosítása is ebbe az egyéb ipari területbe és övezetbe sorolja. A terv részleges módosítása a Gip jelű egyéb ipari-gazdasági területbe és a Gip-2 jelű övezetbe sorolja, amelyben a HÉSZ módosítása szerint a legnagyobb beépíthetőség 55 %, a legnagyobb homlokzatmagasság 16 méter, a legkisebb kialakítható telek mérete 2000 m², és a beépítés módja szabadonálló. Ezzel a terület övezeti besorolása a szomszédos területekhez hasonló.

Az övezetben a technológiai építmények, valamint a technológiához tartozó épületrészek magassága nem esik korlátozás alá, ha azt egyébként más előírások nem szabályozzák.

Ezen kívül az MaTrT előírásainak megfelelően a területen az új beépítésre szánt terület 5%-ának megfelelő erdő- vagy zöldterület kijelölése is szükséges a területen vagy ahhoz kapcsolódva. Ez a kis erdőterület a terület nyugati részén, az út melletti területen kerül kijelölésre, 1200 m²-en, amely az új beépítésre szánt terület 5%-a.

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

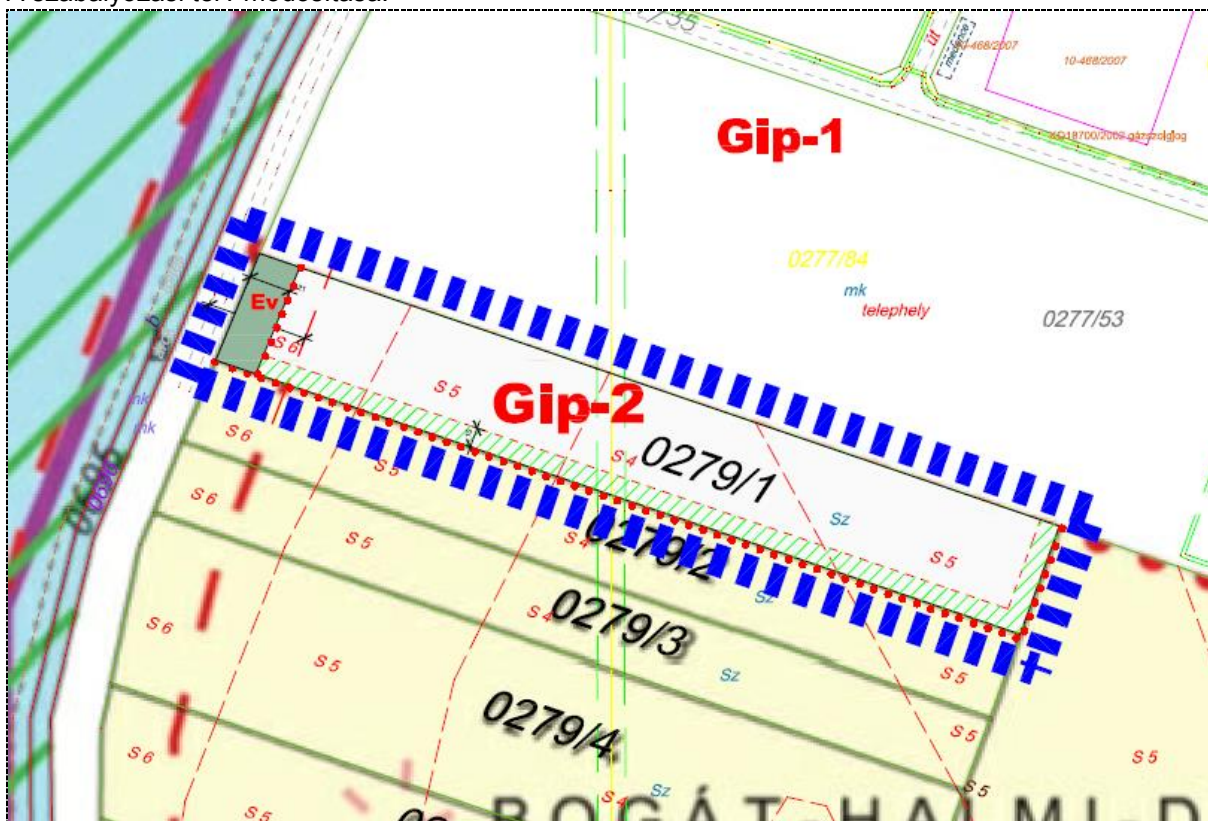
A településszerkezeti terv módosítása:



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	0279/1 hrsz.	2,39 ha	Má	Gip
2	0279/1 hrsz.	0,12 ha	Má	Ev

A szabályozási terv módosítása:



A Helyi építési szabályzat módosítása:

A tervmódosítás során a helyi építési szabályzat és melléklete, a szabályozási terv csak annyiban változik, hogy a terület a Gip-2 jelű építési övezetbe kerül. A szabályozási terv védőfásítást javasol a terület szélén. A területre vonatkozóan a szabályozási terv módosul. A helyi építési szabályzat egyéb pontokban nem változik.

A HÉSZ módosítás javaslata előírásai a Gip-2 jelű építési övezetre vonatkozóan:

„32/A §

(1) A város területén olyan gazdasági célú ipari építmények elhelyezésére kijelölt gazdasági területek (Gip), amelyek más beépítésre szánt területen nem helyezhetők el.

a) **Gip-2** (Ipari gazdasági terület általános)

(2) Az övezetben elhelyezhető:

a) A környezetre jelentős hatást nem gyakorló ipari, az energiaszolgáltatási és településgazdálkodás építményei, illetve ha

b) A gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és személyzet számára szolgáló lakások

(3) A technológiai építményeket a „Gip-2” övezetbe tartozó ingatlanok esetében, az homlokzatmagasság számításánál nem kell figyelembe venni. A technológiai építmények magassága, ha egyéb előírások, a településképi okok egyébként azt nem korlátozzák, nem esik övezeti korlátozás alá.

(4) A szabályozási terven jelölt védőfásítás területén háromszintű gyep+ 40 db cserje/150 m² + 1 db nagy lombkoronájú fa/150 m² növényzet kell telepíteni.

(5) Az övezet építési telkeinek legnagyobb beépítettségét, az építhető homlokzatmagasság mértékét, valamint a telkek kialakítása, rendezése során kialakítható telek legkisebb területét a HÉSZ 5. mellékletének 3. táblázata tartalmazza.”

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

KÖZLEKEDÉS

Közüti közlekedés

A területnek jó országos gyorsforgalmú úthálózati kapcsolata van az M3 autópálya 1,5 kilométerre levő Polgár – Nyékládháza csomópontjánál.

A terület közvetlen megközelítését a 3115 jelű Tiszafüred – Polgár összekötő út biztosítja. Az út 2x1 sávós, külterületi jellegű, forgalma 2013 Ej/nap, a napi nehézforgalom 122 jármű.

Az út külterületi jellege miatt az út tengelyétől mért 5,0 m védőtávolságon belül építmények elhelyezéséhez a közútkezelő hozzájárulása szükséges.

A terület a Polgár Ipari Park kapcsolatát biztosító csomóponttól mintegy 350 – 390 méterre van, így önálló csomópont kialakításához a közlekedési hatóság hozzájárulása szükséges, mivel nincs biztosítva az útügyi előírásokban előírt min. 400 m csomóponttávolság.

Közösségi közlekedés

A területtől keletre halad el a Tiszafüred – Tiszalök vasútvonal, nincsenek utasforgalmi létesítményei Polgár Ipari Parknál.

A közösségi közlekedési kapcsolatot a 3315 jelű úton közlekedő helyközi autóbuszjáratok biztosítják.

Kerékpáros kapcsolat

A térségben kiépített kapcsolat Polgár belterülete és az Ipari Park között van.

Parkolás

A területen tervezett beépítéshez az OTÉK előírásai szerinti parkolómennyiséget telken belül kell elhelyezni.

ÖRÖKSÉGVÉDELEM

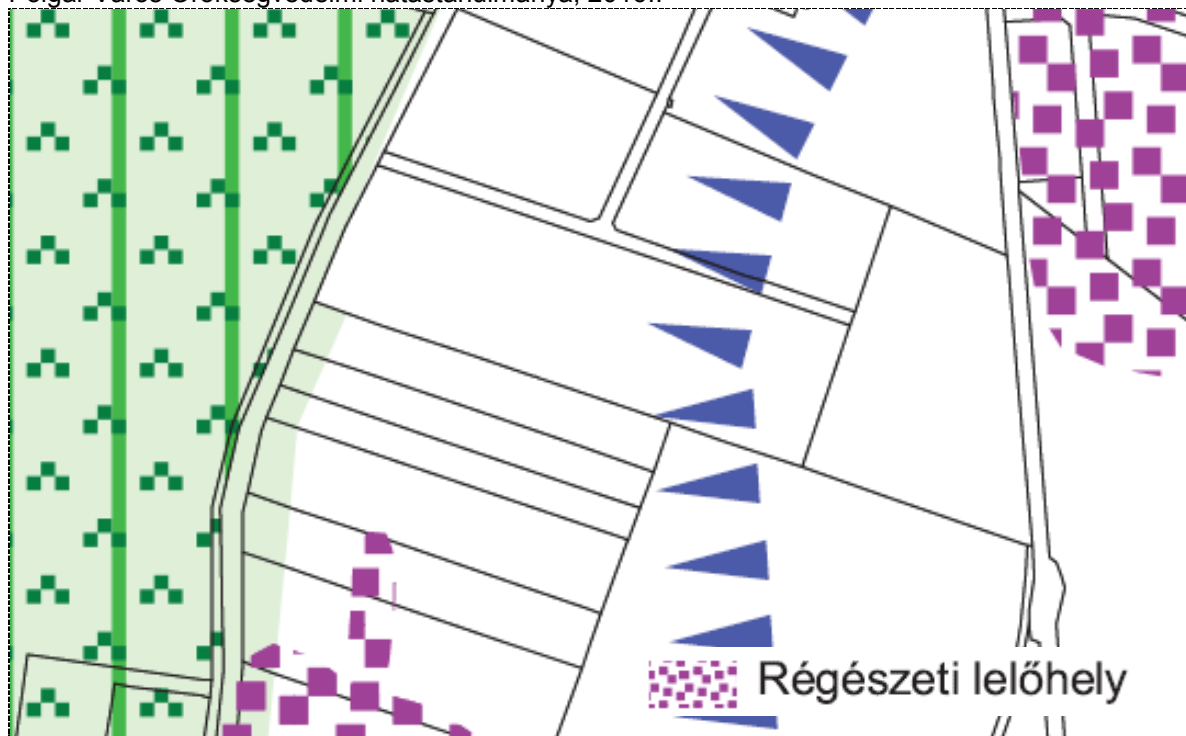
A tervezési területen nincs világörökségi helyszínek közé felvett objektum vagy terület, és nem világörökség várományos terület.

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.

Budapest Főváros Kormányhivatala Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály Építésügyi és Örökségvédelmi Koordinációs Osztálya megállapította: „*az Építési és Beruházási Minisztérium által vezetett közhiteles örökségvédelmi nyilvántartás aktuális adatai alapján, hogy a módosítással érintett 0279/1. hrsz-ú ingatlan területén régészeti lelőhely nem található.*”

Polgár Város Örökségvédelmi hatástanulmánya, 2016.:



Régészeti lelőhely nem található a területen.

Az e-epites.hu oldalon a védett ingatlanok lekérdezése oldalon:

VÉDETT INGATLANOK LEKÉRDEZÉSE

Védett ingatlanok

Az adatokat a Miniszterelnökség Építészeti, Építésügyi és Örökségvédelmi Helyettes Államtitkárság által kezelt kulturális örökség ingatlan elemeinek hatósági nyilvántartása szolgáltatja. A megjelenített adatok tájékoztató jellegűek, hatósági eljárás során nem használhatók.

Település (Településrész): Polgár Helyrajzi szám: 0279/1 ☐ Keresés képpel

Lekérdezés

Találatok:

Műemléki védelem (0 db) Régészeti védelem (0 db) Világörökségi védelem (0 db)

Műemléki védelem (0 db)

Régészeti védelem (0 db)

Világörökségi védelem (0 db)

Műemlék, régészeti lelőhely és világörökségi védelem sem található a területen.

Tehát a területen nem található régészeti lelőhely, az örökségvédelmi értékek sérülésének veszélye nem áll fenn.

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

A jelenleg beépítetlen, mezőgazdasági területen a tárgyi módosítás nyomán földmunkával járó, ipari-gazdasági beruházás valósulhat meg a jövőben, ezért a terület előzetes régészeti felmérése szükséges az esetlegesen előforduló régészeti örökség védelme érdekében.

ZÖLDFELÜLETEK

A tervezett gazdasági terület bővítés a meglévő településszerkezetbe illeszkedik, a módosítás 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 szabályozási terv a tervezési terület szélén védőfásítást javasol.

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 8,43 ponttal csökken.

A BAé alakulását érintő területfelhasználási változás közvetlen hatása az alábbi:

Területfelhasználás jele Meglévő -->Tervezett	terület (ha)	BAé szorzó különbség	BAé változás
1.: Má → Gip	2,39	$(3,7-0,2) = -3,5$	-8,36
1.: Má → Ev	0,12	$(9-3,7) = +5,3$	+0,63
2.: a település számított biológiai aktivitás értéke			+1550,82
Összesen:			+1543,09

A BAÉ negatív irányú változásának összege -7,73, a változás egyenlege tehát negatív értéket eredményez. A fentiek alapján a TSZT módosítással a jelenleginél kismértékben kedvezőtlenebbé válik a település számított biológiai aktivitás értéke és kompenzációt igényelne, amennyiben a település nem rendelkezne pozitív BAé tartalékkal. Ennek összege +1550,82 BAé pont.

A települési szintű **BAé tartalék** -7,73 ponttal **+1543,09 pontra** csökken.

A fentiek alapján a TSZT módosítással kismértékben csökken a település számított biológiai aktivitás értéke, de kompenzációt nem igényel.

TERMÉSZETVÉDELEM

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 OTTrT-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.

KÖRNYEZETVÉDELME

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 volt szükséges Környezeti Értékelés készítése, melyről a Képviselő-testület határozatban döntött.

Légszennyezés

A kivitelezés alatt ideiglenes levegőterhelés előfordulhat a szállítási tevékenység miatt. Az üzemeltetés során azonban a levegőt terhelő károsanyag kibocsátás nincs. A településrendezési eszközök módosítása kapcsán határértéket meghaladó légszennyezettség kialakulása, jelentős környezeti hatás nem várható.

Zajkibocsátás

Olyan mértékű forgalmi változások nem várhatók a fejlesztést tekintve, melyek a már meglévő közlekedési eredetű zajterhelést jelentősen befolyásolnák. A településrendezési eszközök módosítása során megfogalmazott célok a vonatkozó jogszabályi előírások betartása mellett zaj-és rezgésvédelmi szempontból a környezetre várhatóan nem lesznek kedvezőtlen hatással.

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 víznyelőkön át tisztítóaknába (olaj- és homokfogó) kell vezetni, majd csak ezután vezethetők nyílt árokba. Szennyvízszikkasztás nem engedélyezhető.

KÖZMŰVESÍTÉS

A tervezési terület a Polgár, 0279/1 hrsz. területre terjed ki. A jelenleg beépítésre nem szánt mezőgazdasági övezeti besorolású területen a terület tulajdonosa ipari terület létesítését tervezi.

A területen várható közműigények:

A szükséges vízigény	4 m3/nap
Szennyvíz mennyiség	4 m3/nap
Villamosenergia igény	100 kW
Földgáz igény	20 nm3/óra

Polgár város közműhálózatai, a víz-, gáz-, villamosenergia-ellátás és a szennyvízcsatornázás mellett a hírközlés valamennyi vételi lehetősége áll rendelkezésre a terület összközműves ellátásához.

A közműrendszerek fejlesztése és jelenlegi kiépítettsége főleg a város közműigényeinek figyelembevételével történt.

Vízellátás

A városban saját vízmű üzemel, amely sérülékeny földtani közegű vízbázisra épült. A közigazgatási területen távlati ivóvízbázis is található (Polgár Nyugati). Az ivóvíz beszerzése 4 db kútból történik, amelyek a város belterületén vannak.

Az ipari park a területén lévő saját vízművel rendelkezik. A vízmű két kútról nyeri az ivóvizet, a nyomásfokozás hidroforokkal van megoldva. A vízmű kapacitása 400 m3/d. Az ipari park területén megépült a víznyomóhálózat, a tűzoltáshoz szükséges víz biztosítására föld feletti tűzcsapokat telepítettek.

A tervezési terület vízellátása az ipari park irányából valósulhat meg.

Az új hálózaton tűzcsapokat kell létesíteni.

A tervezési terület ingatlanjainál amennyiben a javasoltnál nagyobb tűzszakaszú épület létesül, úgy egyedi tűzvíz-tározó és tűzi-víz-hálózat fejlesztéssel ingatlanon belül megoldható.

Szennyvízelvezetés

A városban elválasztott rendszerű csatornahálózat üzemel. A csatornahálózat túlnyomórészt gravitációs, de szükséges volt helyi átemelők építése is, 32 db átemelő üzemel. Az átemelők rövid nyomott vezetéken emelik a szennyvizet a legközelebbi gravitációs csatornába. A végátemelő nyomott vezetéken juttatja a szennyvizet Polgár szennyvíztisztító telepére. A szennyvíztisztító kapacitása 1000 m³/d.

Az ipari parkban keletkező szennyvíz mennyisége teljes beépülés után 150 m³/d lesz, a régészeti emlékparkban keletkező szennyvíz mennyisége 30 m³/d lesz. Ilyen kis mennyiségű szennyvíz helyi tisztítására nem lehet gazdaságosan tisztító telepet építeni, ezért a keletkező szennyvizet a polgári tisztító telepre juttatják szennyvíz nyomóvezetéken.

A tervezési terület szennyvízelvezetését az ipari parkhoz csatlakoztatva lehet megoldani.

Csapadékvíz-elvezetés

Vízrendezési szempontból a város közigazgatási területe az 50 jelű – Nyugati főcsatorna menti belvízrendszer – ezen belül az 50a Királyéri belvízöblözet, valamint a 49a szorosan vett Hortobágy öblözet észak-nyugati részén helyezkedik el.

A belterületi felszíni vizek befogadói a Királyéri főcsatorna, a Polgár- Epreskerti csatorna és a Selypes mellécsatorna. A befogadó kül- és belterületi csatornához zárt, illetve nyílt, burkolt és földmedrű mellécsatornák csatlakoznak.

A tervezési terület közlekedési területein, az úthálózata mentén zárt vagy zárt felszínközeli csapadékcatorna kiépítését javasoljuk. A tervezési területen kialakításra javasolt zárt vagy zárt felszínközeli csapadékcatornákat, a csapadék-minőségétől függően hordalék-, és olajfogón keresztül lehet a befogadóba bevezetni.

Az új beépítéseknél törekedni kell a csapadékvíz ingatlanon történő megtartására, azaz szükséges a csapadékvíz tározása, és célszerűen újrafelhasználása. A helyi vízvisszatartásra, telken belüli műszaki megoldás alkalmazására fokozottabb figyelmet kell majd fordítani.

Gázellátás

Polgár város vezetékes földgázellátása 1985-ben valósult meg. A betáplálás a város északi oldalán húzódó ún. „Román” vezetékről történik. Az átadóállomás 1500 m³/ó kapacitással épült, melyet 1993-ban 3000 m³/ó-ra bővítettek, ami a település igényét biztonsággal szolgáltatja. Az átadó-fogadó 12/3 bar-on üzemel, a települést teljes egészében középnyomáson (3 bar) látják el. Középnyomású hálózat továbbépítésével lehet a felhasználási helyre juttatni.

Ipari park földgáz ellátása

Az ipari park gázellátása a MOL Rt. Hajdúszoboszlói Távvezeték üzeme által működtetett Bödőnháti átadóállomástól 12 bar-os DN150 vezeték és 3000 m³/ó teljesítményű átadóállomás építésével valósult meg. Az ipari park területén középnyomású elosztóhálózat üzemel.

A tervezési terület keleti oldala közelében található vezetékről lehet megoldani a gázellátást, ha erre igény van.

Villamos energiaellátás

Polgár villamosenergia-ellátását a Tiszaújváros 132/22 kV-os állomás biztosítja két 22 kV-os szabadvezetékes gerinchálózaton keresztül. Üzemszerűen a település keleti részét a „Polgár I.”, míg a nyugati részét a „Polgár II.” nevű hálózat táplálja. Tartalék ellátás több irányból biztosított (Hajdúnánás, Tiszafüred, Tiszalök, Tuka). A település külterületén halad a Tiszaújvárost ellátó 132 kV-os, a Tiszalök irányú 220 kV-os távvezeték.

A tervezési területen a becsült villamosenergia-igény biztosítására új leágazás építése szükséges. Az ipari park felől, a terület északi széle felől lehet megoldani a terület ellátását. A konkrét villamosenergiaigénytaz engedélyezési terv során lehet meghatározni.

A tervezési területen kialakításra kerülő úthálózat mentén javasoljuk kiépíteni a kifeszültségű ellátó illetve közvilágítás hálózatait.

Hírközlés

Polgáron a távközlési infrastruktúra jó, nincsenek rosszul ellátott részek. A telefon- és internet szolgáltatás a településen igénybe vehető.

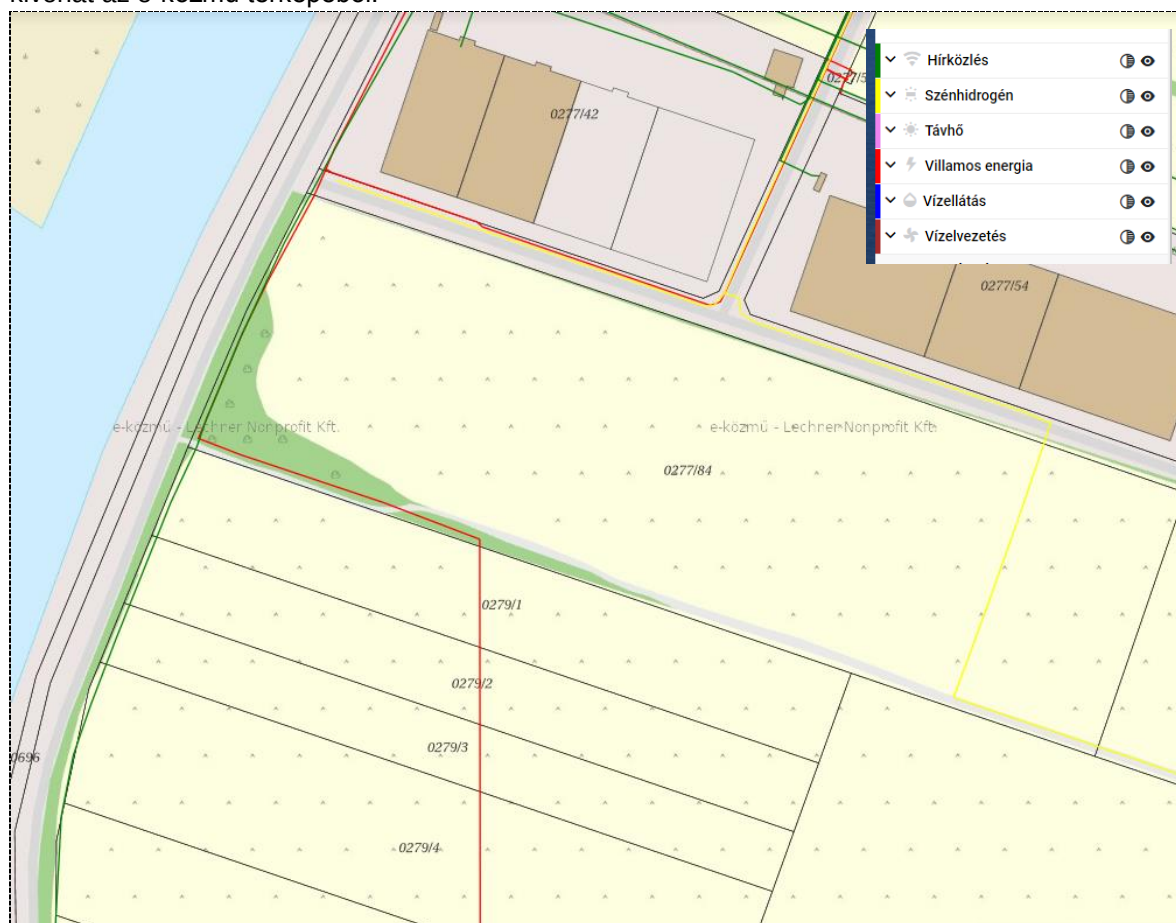
A hálózat olyan elemeket és technológiát tartalmaz, amely alkalmassá teszi, hogy a területen működő távközlési szolgáltatók a szabad kapacitást elérjék.

Az optikai kábel Hajdúnánás felől érkezik a településre és halad tovább Tiszaújváros irányba.

A vezetékes távközlés bár műszaki megjelenésében közmű jellegű, szolgáltatása alanyi jogon történik.

A távközlési ellátottságot lényegesen növeli a mobiltelefonok használata. Ennek területi korlátja nincs. Polgáron valamennyi vezetékek nélküli táv- és hírközlési szolgáltató megfelelő vételi lehetőséget tud biztosítani.

kivonat az e-közmű térképéből:



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-M2 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 települési szintű BAé tartalék -7,73 ponttal +1543,09 pontra csökken.
- (4) A Hajdú-Bihar megye területrendezési tervével 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:.....

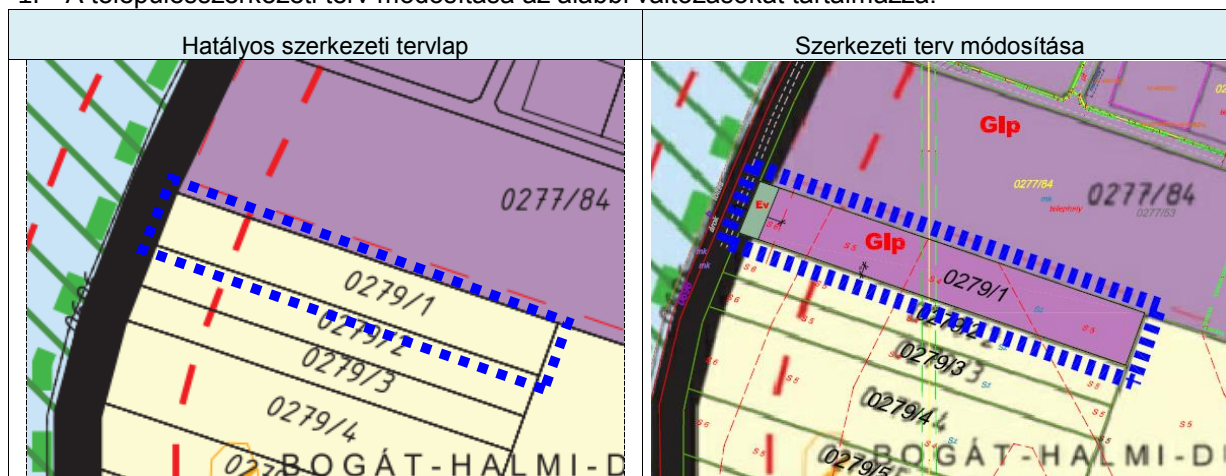
Felelős: polgármester

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	0279/1 hrsz.	2,39 ha	Má	Glp
2	0279/1 hrsz.	0,12 ha	Má	Ev

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 2,39 ha-ral növekszik a módosítás során.

A mezőgazdasági térség 75%-a 5818 ha, a fennmaradó 25% 1939 ha. A beépítésre szánt területbe sorolás összesen 2,39 ha, tehát az átsorolás az előírásnak megfelel.

3. A HBMTTrT Szerkezeti Terv kivonata:



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

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

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

4. A biológiai aktivitásérték egyenleg változása, zöldterületek

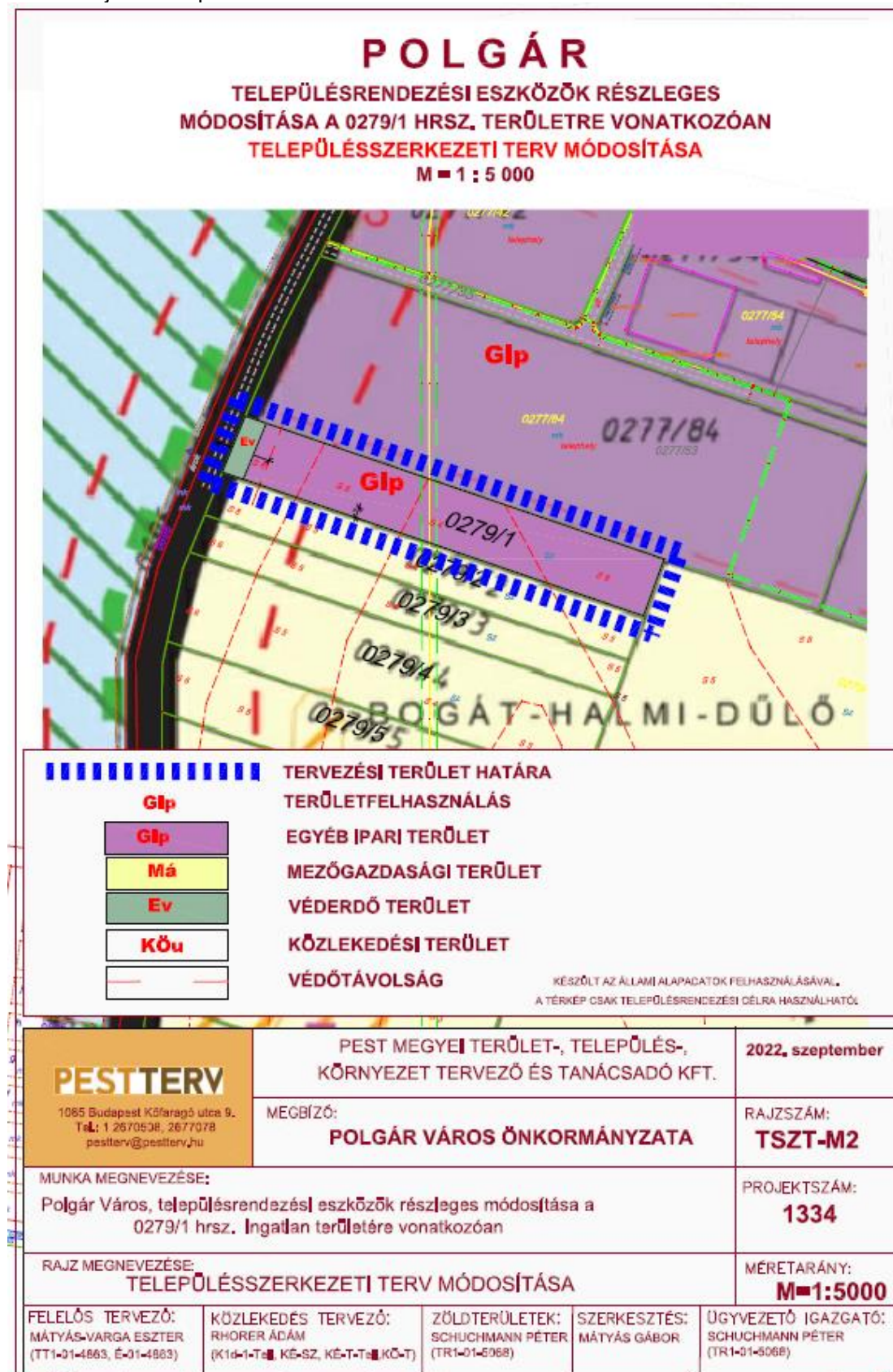
A BAé alakulását érintő területfelhasználási változás közvetlen hatása az alábbi:

Területfelhasználás jele Meglévő -->Tervezett	terület (ha)	BAé szorzó különbség	BAé változás
1.: Má → Gip	2,39	$(3,7-0,2) = -3,5$	-8,36
1.: Má → Ev	0,12	$(9-3,7) = +5,3$	+0,63
2.: a település számított biológiai aktivitás értéke			+1550,82
Összesen:			+1543,09

A fentiek alapján a TSZT módosítással a települési szintű **BAé tartalék** -7,73 ponttal **+1543,09 pontra** csökken.

2. melléklet

TSZT-M2 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:
„12. melléklet: SZ-6 jelű szabályozási tervlap a 0279/1 hrsz. ingatlan területére.”

2. § Az Ör. 2. §-a a következő (5) bekezdéssel egészül ki:
„(5) Az SZ-1 jelű Szabályozási tervlap a 2. melléklet szerinti SZ-6 jelű szabályozási tervlap szerint módosul a módosítással érintett terület vonatkozásában.”

3. § Az Ör. kiegészül az alábbi 32/A §-sal:

„32/A §

(1) A város területén olyan gazdasági célú ipari építmények elhelyezésére kijelölt gazdasági területek (Gip), amelyek más beépítésre szánt területen nem helyezhetők el.

*a) **Gip-2** (Ipari gazdasági terület általános)*

(2) Az övezetben elhelyezhető:

a) A környezetre jelentős hatást nem gyakorló ipari, az energiaszolgáltatási és településgazdálkodás építményei, illetve ha

b) A gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és személyzet számára szolgáló lakások

(3) A technológiai építményeket a „Gip-2” övezetbe tartozó ingatlanok esetében, az homlokzatmagasság számításánál nem kell figyelembe venni. A technológiai építmények magassága, ha egyéb előírások, a településképi okok egyébként azt nem korlátozzák, nem esik övezeti korlátozás alá.

(4) A szabályozási terven jelölt védőfásítás területén háromszintű gyep+ 40 db cserje/150 m² + 1 db nagy lombkoronájú fa/150 m² növényzet kell telepíteni.

(5) Az övezet építési telkeinek legnagyobb beépítettségét, az építhető homlokzatmagasság mértékét, valamint a telkek kialakítása, rendezése során kialakítható telek legkisebb területét a HÉSZ 5. mellékletének 3. táblázata tartalmazza.”

4. § Az Ör. 5. mellékletének 3. táblázata az 1. melléklet szerinti 9. sorral egészül ki.

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

jegyző

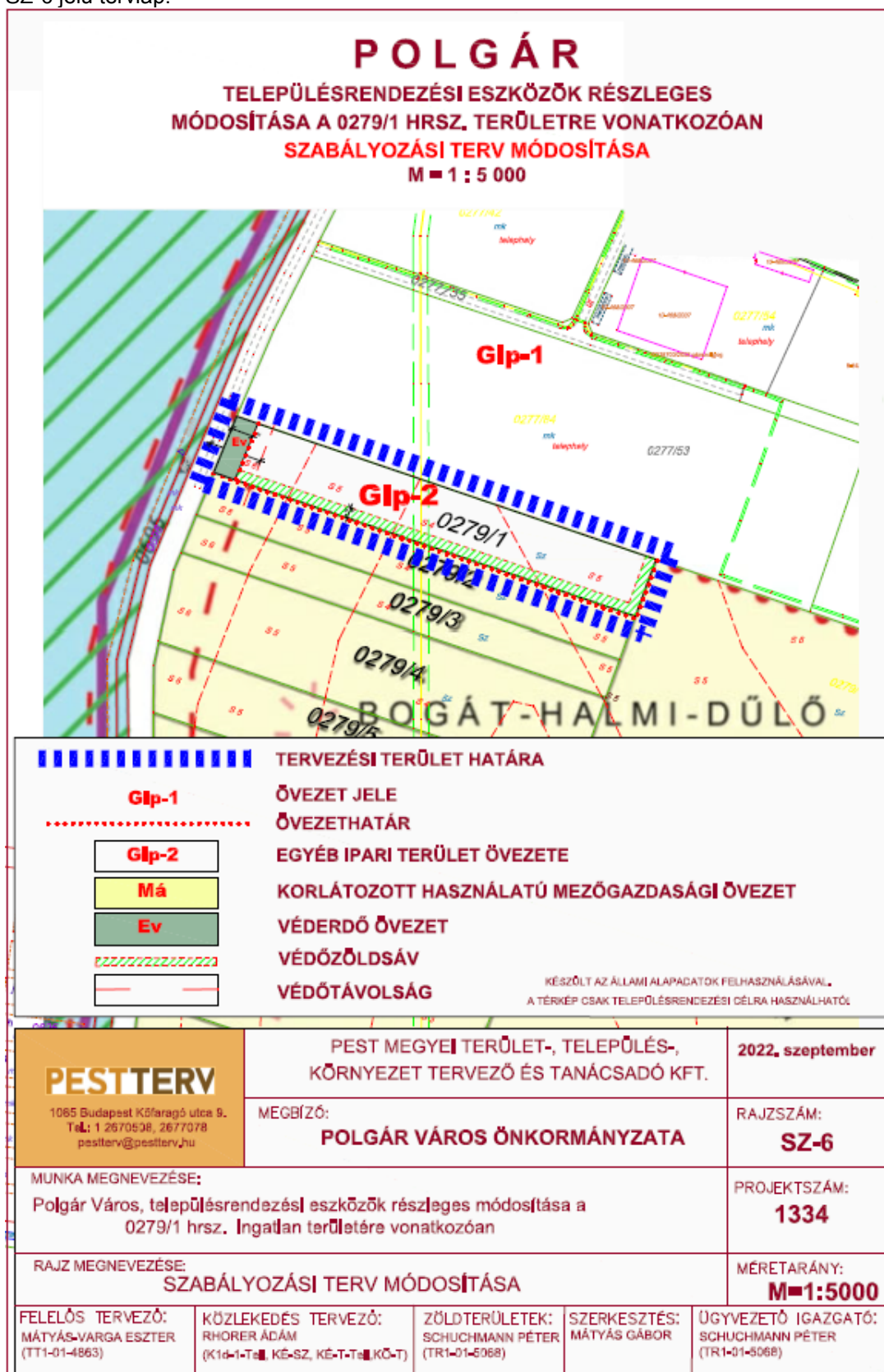
Tóth József
polgármester

1. melléklet

9	Gip-2	SZ	2000	30	-	55	25	≤16,0*
---	-------	----	------	----	---	----	----	--------

2. melléklet

SZ-6 jelű tervlap:

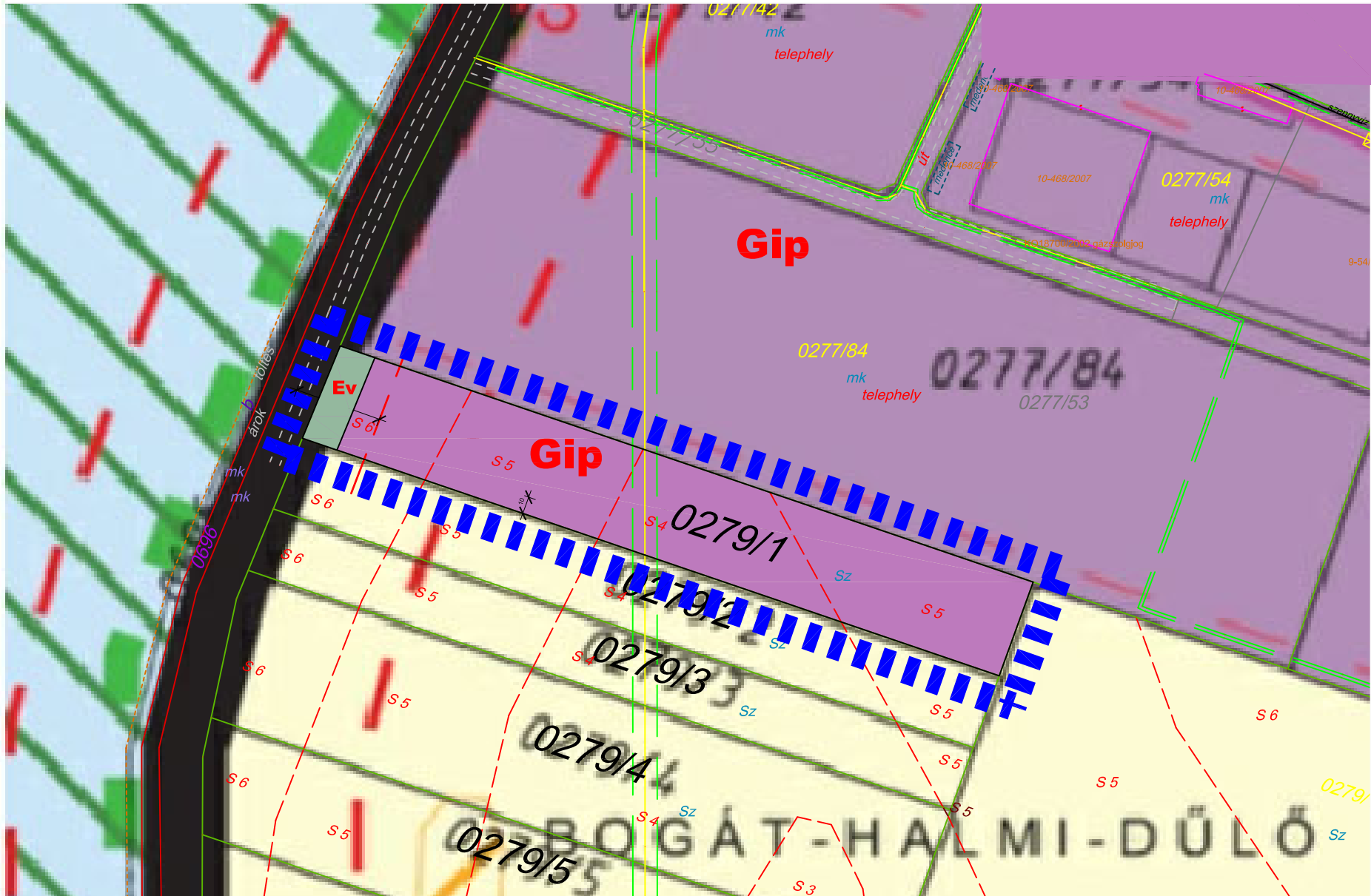


P O L G Á R

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK RÉSZLEGES
MÓDOSÍTÁSA A 0279/1 HRSZ. TERÜLETRE VONATKOZÓAN

TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÁSA

M = 1 : 5 000



Gip

Gip

Má

Ev

KÖu

TERVEZÉSI TERÜLET HATÁRA

TERÜLETFELHASZNÁLÁS

EGYÉB IPARI TERÜLET

MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET

VÉDERDŐ TERÜLET

KÖZLEKEDÉSI TERÜLET

VÉDŐTÁVOLSÁG

KÉSZÜLT AZ ÁLLAMI ALAPADATOK FELHASZNÁLÁSÁVAL.
A TÉRKÉP CSAK TELEPÜLÉSRENDEZÉSI CÉLRA HASZNÁLHATÓ!

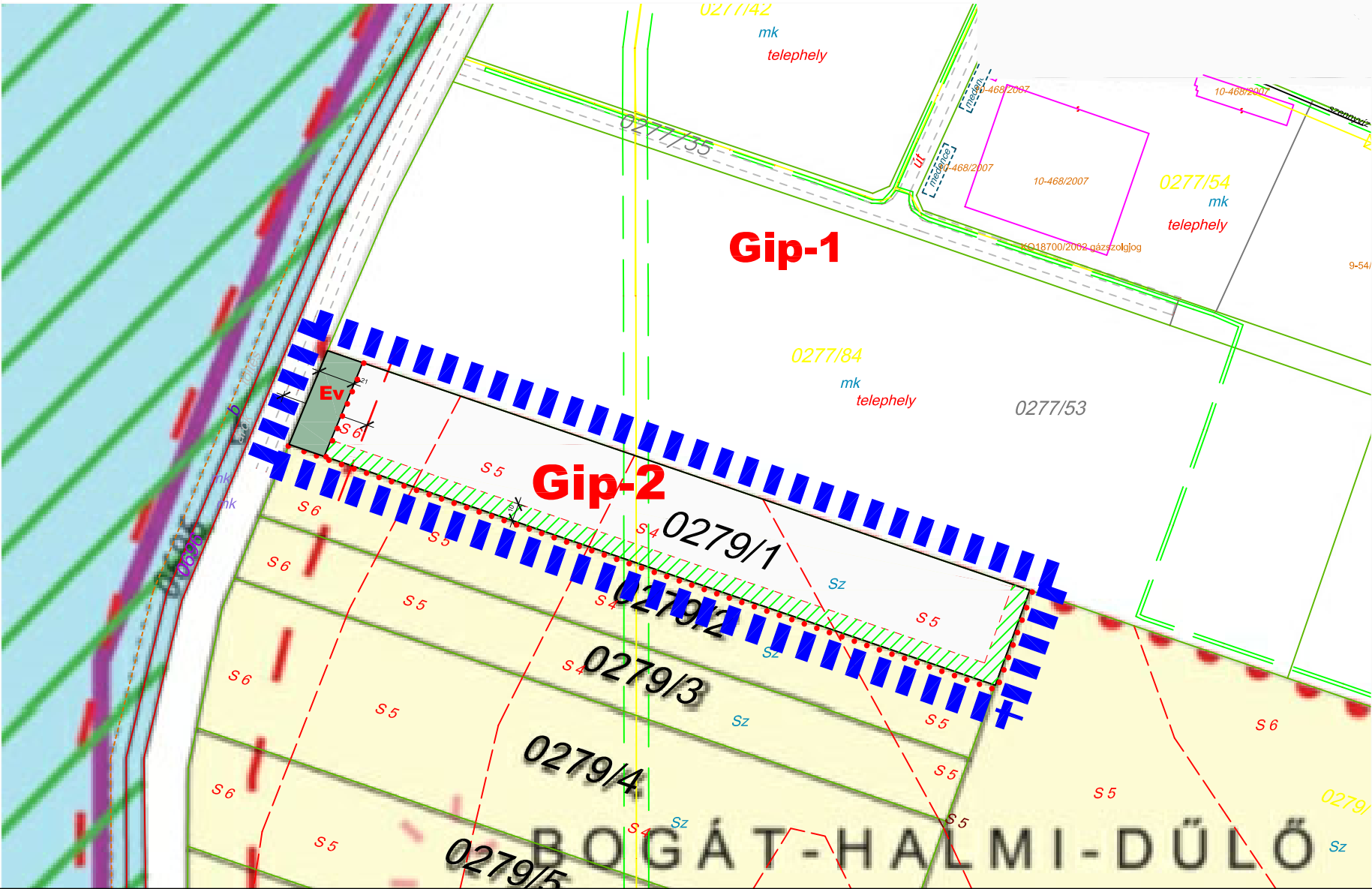
PESTTERV 1085 Budapest Kőfaragó utca 9. Tel.: 1 2670508, 2677078 pestterv@pestterv.hu		PEST MEGYEI TERÜLET-, TELEPÜLÉS-, KÖRNYEZET TERVEZŐ ÉS TANÁCSADÓ KFT.		2022. szeptember	
		MEGBÍZÓ: POLGÁR VÁROS ÖNKORMÁNYZATA		RAJZSZÁM: TSZT-M2	
MUNKA MEGNEVEZÉSE: Polgár Város, településrendezési eszközök részleges módosítása a 0279/1 hrsz. ingatlan területére vonatkozóan				PROJEKTSZÁM: 1334	
RAJZ MEGNEVEZÉSE: TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÁSA				MÉRETARÁNY: M=1:5000	
FELELŐS TERVEZŐ: MÁTYÁS-VARGA ESZTER (TT1-01-4863, É-01-4863)		KÖZLEKEDÉS TERVEZŐ: RHORER ÁDÁM (K1d-1-Tell, KÉ-SZ, KÉ-T-Tell,KÖ-T)		ZÖLDTERÜLETEK: SCHUCHMANN PÉTER (TR1-01-5068)	
				SZERKESZTÉS: MÁTYÁS GÁBOR	
				ÜGYVEZETŐ IGAZGATÓ: SCHUCHMANN PÉTER (TR1-01-5068)	

P O L G Á R

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK RÉSZLEGES
MÓDOSÍTÁSA A 0279/1 HRSZ. TERÜLETRE VONATKOZÓAN

SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁSA

M = 1 : 5 000



	TERVEZÉSI TERÜLET HATÁRA
	ÖVEZET JELE
	ÖVEZETHATÁR
	EGYÉB IPARI TERÜLET ÖVEZETE
	KORLÁTOZOTT HASZNÁLATÚ MEZŐGAZDASÁGI ÖVEZET
	VÉDERDŐ ÖVEZET
	VÉDŐZÖLDSÁV
	VÉDŐTÁVOLSÁG
KÉSZÜLT AZ ÁLLAMI ALAPADATOK FELHASZNÁLÁSÁVAL. A TÉRKÉP CSAK TELEPÜLÉSRENDEZÉSI CÉLRA HASZNÁLHATÓ!	

PESTTERV 1085 Budapest Kőfaragó utca 9. Tel.: 1 2670508, 2677078 pestterv@pestterv.hu	PEST MEGYEI TERÜLET-, TELEPÜLÉS-, KÖRNYEZET TERVEZŐ ÉS TANÁCSADÓ KFT.		2022. szeptember	
	MEGBÍZÓ: POLGÁR VÁROS ÖNKORMÁNYZATA		RAJZSZÁM: SZ-6	
MUNKA MEGNEVEZÉSE: Polgár Város, településrendezési eszközök részleges módosítása a 0279/1 hrsz. ingatlan területére vonatkozóan			PROJEKTSZÁM: 1334	
RAJZ MEGNEVEZÉSE: SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁSA			MÉRETARÁNY: M=1:5000	
FELELŐS TERVEZŐ: MÁTYÁS-VARGA ESZTER (TT1-01-4863)	KÖZLEKEDÉS TERVEZŐ: RHORER ÁDÁM (K1d-1-Tell, KÉ-SZ, KÉ-T-Tell,KÖ-T)	ZÖLDTERÜLETEK: SCHUCHMANN PÉTER (TR1-01-5068)	SZERKESZTÉS: MÁTYÁS GÁBOR	ÜGYVEZETŐ IGAZGATÓ: SCHUCHMANN PÉTER (TR1-01-5068)