

Előterjesztés
a Képviselő-testület 2023. október 26-án tartandó ülésére

Tárgy: Javaslat Polgár város településrendezési eszközeinek 2023. évi módosítására
Előterjesztő: Tóth József polgármester
Előkészítő: Boruzs Bernát mb. főépítész
dr. Sivák Anita jegyző
Kissné Barta Piroska irodavezető
Véleményező: Pénzügyi és gazdasági bizottság
Iktatószám: I/2709-28/2023.
Melléklet: 1. sz. melléklet: Tárgyalásos eljárás jegyzőkönyv
2. sz. melléklet: Állami Főépítész végső szakmai véleménye
(melléletek elektronikus formában)

Tisztelt Képviselő-testület!

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban: Étv.) 6. § (1) bekezdése alapján a települési önkormányzat építésügyi feladata a településrendezési feladatkör ellátása, melyet a helyi építési szabályzat, valamint a településrendezési tervek elkészíttetésével, elfogadásával lát el.

Polgár Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a 2018. januári ülésén fogadta el a 3/2018. (I. 28.) önkormányzati határozattal az új településszerkezeti tervét és megalkotta Polgár Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 1/2018. (I.26.) önkormányzati rendeletét, továbbiakban együtt településrendezési eszközeit.

POLGÁR-INVEST Kft. (4090 Polgár, Hajdú út 40.) kezdeményezésére - mely szerint a polgári 0279/1. hrsz.-ú külterületi ingatlan területével bővíteni kívánja a Polgári Ipari Park területét - a képviselő-testület a hatályos településrendezési eszközeinek módosításáról döntött, továbbá az érintett területet kiemelt fejlesztési területté nyilvánította (20/2022. (II.24.) és a 21/2022. (II.24.) határozatok). A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (továbbiakban: Elj.) 32. § (6) c) bekezdésben előírtaknak megfelelően lehetőség nyílt arra, hogy a módosítást tárgyalásos eljárás előírásai alapján folytassuk le, így az az elfogadást követő nap hatályba lép.

A módosítási eljárásban Polgár Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a 86/2022. (IX.01.) határozatában döntött arról, hogy a vonatkozó településrendezési eszközök módosításával kapcsolatban lefolytatott partnerségi egyeztetést lezárta, az egyeztetési dokumentációt elfogadta, továbbá döntött arról is, hogy a végső szakmai véleményezési szakasz tárgyalásos egyeztetésének lefolytatását kezdeményezi az állami főépítész hatáskörében eljáró Hajdú-Bihar Vármegyei Kormányhivatalnál. A képviselő-testület a 87/2022. (IX.01.) határozata szerint döntést hozott a környezeti vizsgálat szükségességének kérdésében is.

A végső véleményezésre 2022. szeptember 1-jén került felterjesztésre az egyeztetési dokumentáció tervezete, mely tárgyalásos eljárásban az Állami Főépítész több ízben kért módosítást a szakmai anyagban.

A Hajdú-Bihar Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítésze a tárgyalásos eljárást 2023. május 23.-án 10 órakor megtartotta és az arról szóló HB/14-ÁF/00470-16/2023. iktatószámú számú záró szakmai véleményt, jelenléti ívet, beérkezett véleményeket, jegyzőkönyvet megküldte, melyet az előterjesztéshez mellékelek. Az eljárásban ismertetésre kerültek az államigazgatási szervek észrevételei (1. sz. melléklet: jegyzőkönyv).

A jegyzőkönyvben rögzített és elfogadott észrevételek alapján javításra és kiegészítésre került az egyeztetési dokumentáció, így az Állami Főépítész a HB/14-ÁF/00470-24/2023. iktató számú záró szakmai véleményében a településrendezési eszközök jelen módosítását nem kifogásolta (2. sz. melléklet: záró szakmai vélemény)

A fentebb ismertetett eljárások és döntések meghozatalát követően kerülhet sor a településrendezési eszközök (településszerkezeti terv, építési szabályzat és szabályozási terv) módosításának képviselő-testületi jóváhagyására.

A szerkezeti terv módosítási javaslat, a szabályozási terv és a rendelet-tervezet az előterjesztés mellékletét képezi.

Előzetes hatásvizsgálat (a jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény 17. §-a alapján)

A tervezett jogszabály valamennyi jelentősnek ítélt hatásai, különösen:

1. **Társadalmi hatása:** A képviselő-testület által támogatott módosítás gazdaságfejlesztő beruházás alá tartozik.
2. **Gazdasági, költségvetési hatása:** A kérelmezők végre tudják hajtani a tervezett fejlesztéseket, mely fejlesztésekkel növekedhet a vállalkozás foglalkoztatása és emelkedhet az ár bevétele. A módosítással így az állam és az önkormányzat adóbevétele is növekedhet, a gazdasági és költségvetési hatás tehát kedvezőbb lesz.
3. **Környezeti következményei:** Káros környezeti hatása a beruházásnak várhatóan nem lesz, mivel az ipari parkban a rendeletben meghatározott tevékenység végezhető.
4. **Egészségi következményei:** Nincsenek.
5. **Adminisztratív terheket befolyásoló hatásai:** Nem releváns.
6. **A jogszabály megalkotásának szükségessége:** A helyi építési szabályzat és szabályozási terv módosításaira irányuló egyszerűsített eljárás lefolytatását követően, majd az Állami Főépítész végső szakmai véleménye alapján az egy beavatkozási pont szerinti településrendezési terv és helyi építési szabályzat módosítás befejező szakaszához érkezett, melyet a rendelet megalkotásával kell lezárni.
7. **A jogalkotás elmaradásának várható következményei:** A vállalkozó a fejlesztési tervét nem tudja végrehajtani.
8. **A jogszabály alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételek:** A személyi, szervezeti, tárgyi feltételek rendelkezésre állnak

INDOKOLÁS (a jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény 18. §-a alapján)

A rendelettervezet az uniós jogból eredő kötelezettségekkel összhangban áll, tekintve, hogy a felhatalmazást adó, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény a jogharmonizációs követelményeknek megfelel.

A jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény 20. §-ában foglalt egyeztetési kötelezettség a rendelet módosításának tervezetével szemben nem áll fenn.

Kérem a Képviselő-testületet, hogy az előterjesztést megtárgyalni, a határozati javaslatot és a rendelet módosítását elfogadni szíveskedjen.

Felkérem a jegyzőt, hogy a rendelet elfogadását követő napon a kihirdetéséről gondoskodjon.

Polgár, 2023. október 12.

Tisztelettel:

Tóth József
polgármester

Határozati javaslat
...../2023. (X.26.) sz. határozat

Polgár Város Önkormányzatának Képviselő-testülete megtárgyalta a „Polgár város helyi építési szabályzatáról és szabályozási tervéről szóló 1/2018.(I.26.) Önkormányzati Rendelet módosítására Polgár város településrendezési eszközeinek módosítására” vonatkozó előterjesztést és a 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-M2 jelű településszerkezeti terv módosítását.

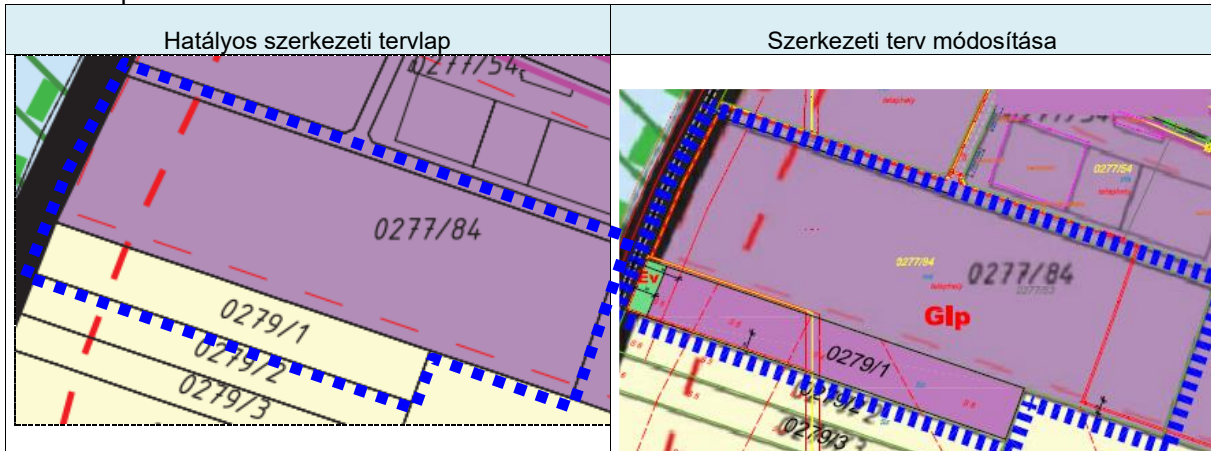
- (1) Polgár város teljes igazgatási területére vonatkozóan az alábbiak szerint jóváhagyja a 3/2018. (I. 25.) számú határozatával elfogadott településszerkezeti terv szöveges mellékleteiben rögzített leírás módosítását, valamint rajzi mellékletként a TSZT-M2 jelű településszerkezeti terv módosítását.
- (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 8,52 ponttal növekszik.
- (4) A Hajdú-Bihar Vármegye területrendezési tervével való összhang igazolása: az 1. melléklet 2. pontja szerint.
- (5) Ez a határozat és a hozzá tartozó településszerkezeti terv módosítás 2023. év október 27. napján lép hatályba.
- (6) Polgár város Önkormányzatának Képviselő-testülete utasítja a Polgármestert a szükséges intézkedések megtételére.

Felelős: Tóth József polgármester

Határidő: 2023. október 27. - értelemszerűen

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:

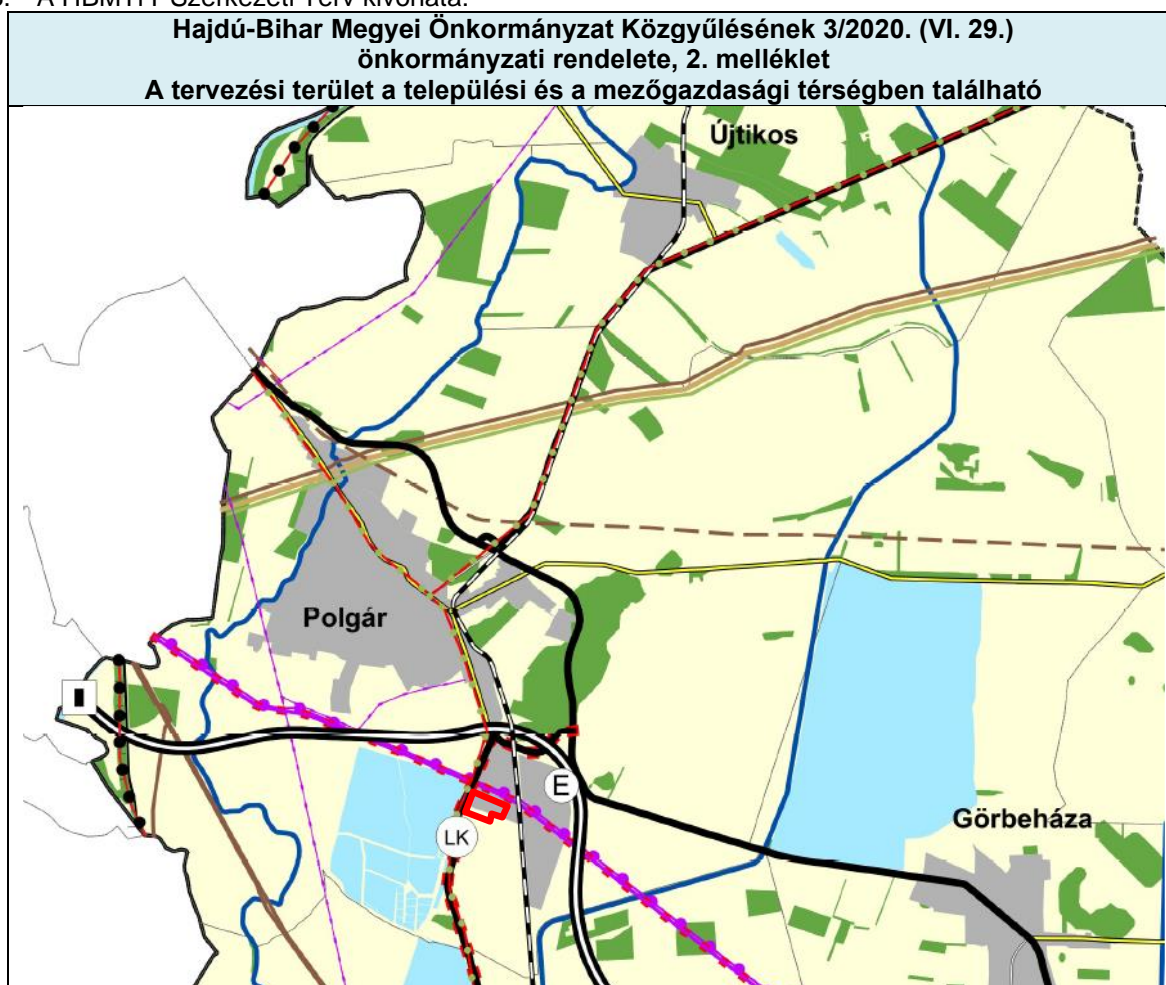
sorszám	Helyrajzi szám	Terület ha	TSZT/SZT Területfelhasználás/övezet módosítás	
			hatályos	tervezett
1	0279/1 hrsz.	2,241 ha	Má	Glp
2	0279/1 hrsz.	0,1161 ha	Má	Ev

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 2,241 ha-ral növekszik a módosítás során.

A mezőgazdasági térség 75%-a 5818 ha, a fennmaradó 25% 1939 ha. A beépítésre szánt területbe sorolás összesen 2,241 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 nyersanyagvagyon terület övezete
- városkörnyéki településeggyüttes övezete
- gyógytényezőkkel rendelkező települések övezete
- klímaváltozással fokozottan érintett területek övezete

4. A biológiai aktivitásérték egyenleg változása, zöldterületek

A területfelhasználási változás következtében történő BAÉ **változást** az alábbi

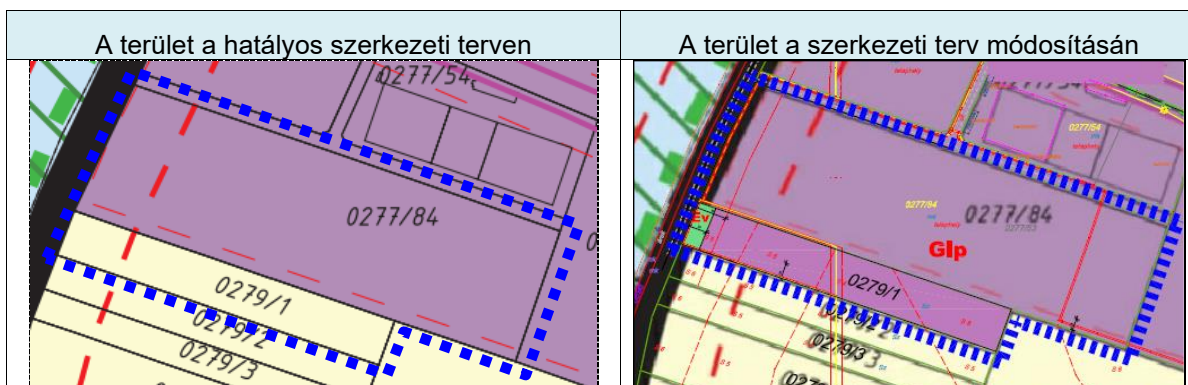
Új beépítésre szánt területté való átsorolás									
kijelöléssel érintett ingatlan(ok)	össz mérete	kijelölés előtti általános használata	BIA érték/ hektár	terület össz BIA értéke	kijelölés utáni általános használata	terület differenciált használata	BIA érték/ hektár	terület össz BIA értéke	kijelölés utáni BIA érték egyenleg
(hrsz(ek))	(ha)	(általános használat rövidítése)			(általános használat rövidítése)				(BIA számított értéke)
0277/84	9,49	Gip	0,4	3,79	Gip	75 % ipari rész (7,117 ha)	0,4	2,84	
					Gip	25 % 3 szintű növényzet * (2,37 ha)	7,0	16,59	
0279/1	2,28	Má	3,7	8,43	Gip	75 % ipari rész (1,71 ha)	0,4	0,684	

					Gip	25 % 3 szintű növényzet * (0,57 ha)	7,0	3,99	
				12,226				24,104	+11,878

* a kötelező zöldfelület a telek 25%-án háromszintű növényzet

az erdőterület kijelölését az alábbi

erdőterületté való átsorolás									
kijelöléssel érintett ingatlan(ok)	össz mérete	kijelölés előtti általános használata	BIA érték/ hektár	terület össz BIA értéke	kijelölés utáni általános használata	terület differenciált használata	BIA érték/ hektár	terület össz BIA értéke	kijelölés utáni BIA érték egyenleg
(hrsz(ek))	(ha)	(általános használat rövidítése)			(általános használat rövidítése)				(BIA számított értéke)
0279/1	0,116	Má	3,7	0,4292	Ev	-	9	1,044	
				0,4292				1,044	+0,6148



táblázat és rajz részletezi.

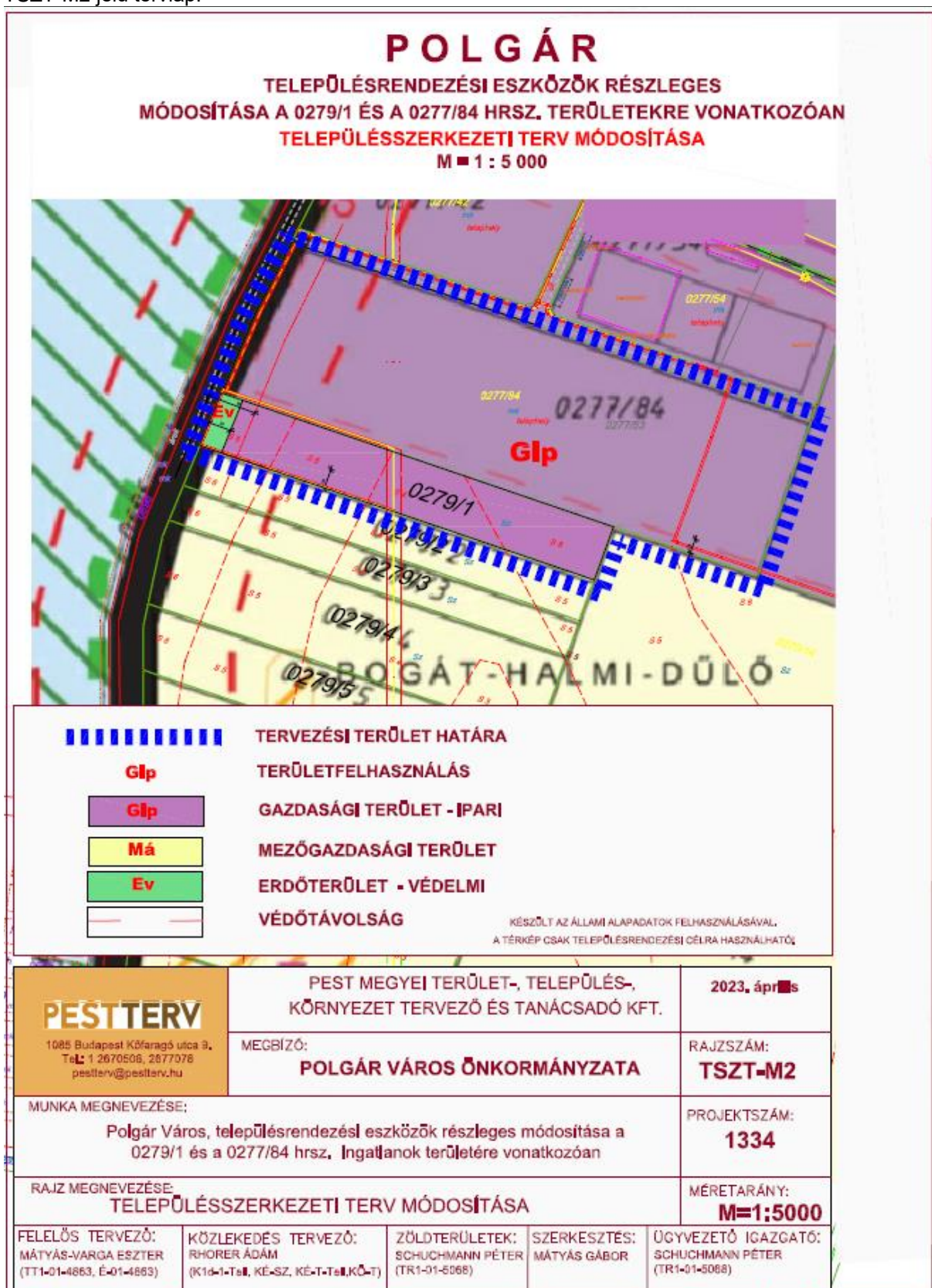
A BAÉ differenciált számítással való változásának összege **+11,878**, mely azt jelenti, hogy BAÉ növekedés történik. A fentiek alapján tehát egyértelmű, hogy a TSZT Má-ról Gip területre való módosításával a jelenleginél kedvezőbbé válik a település számított biológiai aktivitás értéke. Ehhez hozzájön a kötelezően kijelölt erdőterület, mely esetén a BAÉ növekedés mértéke **+0,6148**, amely kettő együttesen: **+12,49 pont lesz a BAÉ érték, tehát ezzel a terv megfelel az előírásoknak.**

A kijelölt új gazdasági terület miatt elvesző biológiai aktivitásértéket tehát egyrészt a terület dél-nyugati részén kijelölt erdőterülettel, másrészt differenciált számítás alapján a területen előírt 25%-nyi kötelező háromszintű növényzet létesítésével, - amelynek egy része a szabályozási terven került ábrázolásra - lehet visszapótolni.

A BAÉ differenciált számítással való változásának összege +12,49, mely azt jelenti, hogy a terv megfelel az előírásoknak.

2. melléklet

TSZT-M2 jelű tervlap:



**HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT
MÓDOSÍTÁSÁNAK TERVEZETE**
POLGÁR VÁROS ÖNKORMÁNYZATA KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK
...../2023.(....) ÖNKORMÁNYZATI RENDELETE
A HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATRÓL SZÓLÓ 1/2018.(I.26.) ÖNKORMÁNYZATI
RENDELET MÓDOSÍTÁSÁRÓL

Polgár Város Önkormányzatának Képviselő-testülete 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, Polgár Város Önkormányzata Képviselő-testületének az önkormányzat és szervei Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 16/2019. (X. 24.) önkormányzati rendelet 5. mellékletében biztosított véleményezési jogkörében eljáró Polgár Város Önkormányzatának Pénzügyi és gazdasági bizottsága véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

1. § A helyi építési szabályzatról szóló 1/2018. (I. 26.) önkormányzati rendelet (1. §-a a következő h) ponttal egészül ki:

„h) Háromszintű növényzet: gyep és 40 db cserje/150 m² és 1 db nagy lombkoronájú fa/150 m².”

2. § A helyi építési Szabályzatról szóló 1/2018. (I.26.) önkormányzati rendelet 2. § (2) bekezdése a következő ponttal egészül ki:

„12. melléklet: SZ-6 jelű szabályozási tervlap a 0279/1 és a 0277/84 hrsz. ingatlanok területére.”

3. § A helyi építési Szabályzatról szóló 1/2018. (I.26.) önkormányzati rendelet 2. §-a a következő (5) bekezdéssel egészül ki:

„(5) Az SZ-1 jelű Szabályozási tervlap az 1. melléklet szerinti SZ-6 jelű szabályozási tervlap szerint módosul a módosítással érintett terület vonatkozásában.”

4. § A helyi építési Szabályzatról szóló 1/2018. (I.26.) önkormányzati rendelet 32. §-a kiegészül az alábbi (6), (7), (8) és (9) bekezdésekkel:

„(6) A tervezési terület legalább 25%-án háromszintű növényzet telepítendő, amely a szabályozási terven ábrázolt területeken kötelezően és azon kívüli területeken helyezendő el.”

„(7) A tervezési terület nyugati szélén ábrázolt kötelező háromszintű növényzet telepítése már a telkek beépítése előtt megvalósítandó, de legkésőbb az első építmény engedélyezése előtt el kell végezni.”

„(8) A területrendezési tervben meghatározott tájképvédelmi szempontból kiemelt területek övezete által érintett területekre törvényi szinten meghatározott külön előírások vonatkoznak.”

„(9) Az övezetben toronyszerű építmény, valamint távközlési magasépítmény, adótorony nem létesíthető.”

5. § A Helyi Építési Szabályzatról szóló 1/2018. (I.26.) önkormányzati rendelet jelen mellékletekkel egészül ki.

6. § Ez a rendelet 2023. október 27. napján lép hatályba.

dr. Sivák Anita
jegyző

Tóth József
polgármester

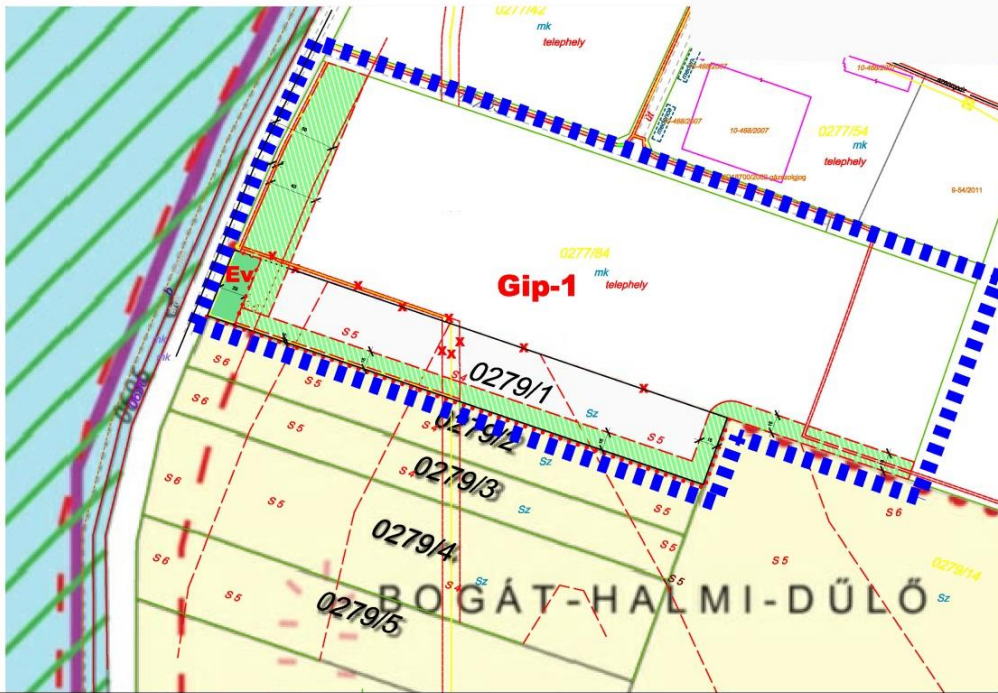
rendelet 1.sz. melléklete
1. melléklet

SZ-6

jelű

tervlap:

POLGÁR
TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK RÉSZLEGES
MÓDOSÍTÁSA A 0279/1 ÉS A 0277/84 HRSZ. TERÜLETEKRE VONATKOZÓAN
SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁSA
M = 1 : 5 000



	TERVEZÉSI TERÜLET HATÁRA		VÉDŐTÁVOLSÁG
	Gip-1 ÉPÍTÉSI ÖVEZET JELE		MEGSZÜNTETENDŐ ELEKTROMOS
	ÉPÍTÉSI ÖVEZET, ÖVEZET HATÁRA		VEZETÉK ÉS VÉDŐTÁVOLSÁGA
	MEGSZÜNTETŐ JEL		TERVEZETT ELEKTROMOS
	GAZDASÁGI TERÜLET - IPARI		VEZETÉK ÉS VÉDŐTÁVOLSÁGA
	KÖTELEZŐEN TELEPÍTENDŐ		
	3 SZINTŰ NÖVÉNYZET		
	ERDŐTERÜLET - VÉDELMI		

KÉSZÜLT AZ ÁLLAMI ALAPADATOK FELHASZNÁLÁSÁVAL.
A TERVEP 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.	2023. augusztus
	MEGBÍZÓ: POLGÁR VÁROS ÖNKORMÁNYZATA	RAJZSZÁM: SZ-6
MUNKA MEGNEVEZÉSE: Polgár Város, településrendezési eszközök részleges módosítása a 0279/1 és a 0277/84 hrsz. ingatlanok 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)	