



**TELEKGERENDÁS  
TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVÉNEK  
MÓDOSÍTÁSA  
ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZ  
LEÍRÁS**



**KÉSZÍTETTE:**  
Tér és Terület Kft.  
Gyula, Hajnal utca 25/2.

**Alátámasztó munkarész:**

Torma Gyöngyi, vezető tervező  
SZÉS5, TT-1/04-0135/2006  
okl. építészmérnök

---

**Számítógépes feldolgozás:**

Benkő Lajos  
településmérnök

---

Gyula, 2017. augusztus hó



## Tartalomjegyzék

Előzmények	4. oldal
Jelenlegi állapot	4. oldal
Tervezett módosítás	5. oldal
Biológiai aktivitásérték alakulása	6. oldal



## Előzmények

Telekgerendás Község a 84/2017. (VIII. 14.) önkormányzati határozatában a 049, a 050/7 és a 050/8 hrsz-ú területeket kiemelt fejlesztési területté nyilvánította a a 314/2012. (VI. 8.) Korm. rendelet 2. § 4a. pontja szerint. A fejlesztési cél: a DAN-FARM Kft az adott területeken zárt rendszerű sertéstartást tudjon megvalósítani a saját technológiai igényei szerint.

Ugyanezen határozat döntött arról is, hogy a fejlesztési cél megvalósíthatósága érdekében módosítja a településrendezési tervét a 052 hrsz-ú út, 058 hrsz-ú út, igazgatási terület határa, 047 hrsz-ú út, 046 hrsz-ú út, 048 hrsz-ú út által körbezárt területre.

tekintettel a kiemelt fejlesztési területre, a módosítás során alkalmazott egyeztetési eljárás fajtája: tárgyalásos.

## Jelenlegi állapot

A kiemelt fejlesztési terület a település szerkezeti tervében legnagyobb részt tekintve ipari gazdasági területbe tartozik. Ugyanakkor a 049 hrsz-ú területbe középre beékelődve erdőterülete, azon belül is véderdőt jelöl a hatályos tervdokumentáció. Ez a véderdő akadálya annak, hogy a tervezett épületek a technológiai elvárások szerint közvetlenül egymás mellett helyezkedhessenek el, kapcsolódjanak egymáshoz. Ráadásul a település lakott belterülete ill. a 47-es főút szempontjából ez a véderdő elhelyezkedés nem előnyös.

Az említett helyrajzi számú és Gip1 besorolású területen korábban is sertéstelep működött, melynek épületei ma is állnak, de használaton kívül vannak más néhány éve. Az elektronikusan meglevő és a jogtárban is megtalálható szabályozási terven – melyet az eredeti tervező készített – nincs védelmi övezet kijelölve a telep körül az előzőek ellenére sem. Ugyanakkor kinyomtatott formában találtunk olyan tervlapot – záradékolás nélkül – melyen egy középpontból 1000m-es védelmi övezetet tüntetett fel a tervező. Ezt viszont nem tekinthetjük hivatalosnak.

A jelenlegi övezeti besorolás és a megengedett építési paraméterek a Gip1 övezetben:

AZ ÉPÍTÉSI TELEK						
övezeti jele	beépítés módja	Legkisebb kialakítható telekszélesség (m)	legkisebb területe (m <sup>2</sup> )	legnagyobb beépítettsége %	építmények legnagyobb építménymagassága (m)	minimális zöldfelületi aránya %
Gip1	SZ	120	10000	30	7,5*	40
Gip2	SZ	70	5000	30	7,5*	40

\* - lásd (7) bekezdés

(7) Ha az alkalmazott technológia miatt nagyobb építménymagasság szükséges, az övezetben előírt legnagyobb megengedhető építménymagasság 10,5 méter.



## Tervezett módosítás

A tervezett módosítás során a tervben szereplő véderdő területét ipari gazdasági területbe soroljuk. Ugyanakkor az övezet DK-i határvonala mentén az ipari gazdasági területből véderdőt alakítunk ki a meglévővel azonos terület nagyságban. Ez az elhelyezés az uralkodó szélirány (ÉK-i) miatt kedvezőbb állapotot jelent a belterület és a 47-es főút számára. A z ipari gazdasági területen belül új övezet hozunk létre, ennek jele Gip3. A Gip1 előírásaihoz képest a beépítési %-ban történik változás, azt 30%-ról 40%-ra emeljük.

A tervezett övezeti besorolás és a megengedett építési paraméterek a Gip3 övezetben:

AZ ÉPÍTÉSI TELEK						
övezeti jele	beépítés módja	Legkisebb kialakítható telekszélesség (m)	legkisebb területe (m <sup>2</sup> )	legnagyobb beépítettsége %	építmények legnagyobb építménymagassága (m)	minimális zöldfelületi aránya %
Gip3	SZ	120	10000	40	7,5*	40

\* - lásd (7) bekezdés

- (7) Ha az alkalmazott technológia miatt nagyobb építménymagasság szükséges, az övezetben előírt legnagyobb megengedhető építménymagasság 10,5 méter.

A módosítás során foglalkoztunk a tervezési területet érintő régészeti lelőhelyekkel. A hatályos terv – a készítésekor szokásos módon – a lelőhelyek középpontját/súlypontját ábrázolják, nem a valós kiterjedésüket. A módosított tervlapokon a lelőhelyek valós kiterjedése kerül feltüntetésre – számuk, besorolásuk nem változott – a Miniszterelnökség adatszolgáltatása alapján. Ezt a teljes tervezési területen belül megcsináltuk. Ugyanakkor önálló tervlap erről nem készül, mert szövegesen van örökségvédelmi hatástanulmány, de önálló tervlapja nincs.

A jelenlegi állapot ismertetésénél volt szó a védelmi övezetről, annak nem egyértelmű helyzetéről. A jelenlegi módosítás során a tervben a bűzhatás ellen 500m-es védelmi övezetet jelölünk ki a valós telekhatárokhoz igazodóan, a környezeti vizsgálat eredményeként. Az ismeretek alapján mondhatjuk, hogy a valós védelmi övezet mindenképpen az 500m-es távolságon belül megmarad (így kell a technológiát tervezni).

**Biológiai aktivitásérték alakulása**

terület	jelenlegi			tervezett			BAÉ különbözet
	terület felhasználás	BAÉ mutató	BAÉ	terület felhasználás	BAÉ mutató	BAÉ	
7870	E	9	7,08	Gip	0,4	0,31	-6,77
7980	Gip	0,4	0,32	E	9	7,18	6,86
<b>összesített BAÉ</b>							<b>+0,09</b>

Mint a táblázat mutatja, a tervezett módosítás során minimális többlet keletkezik, azaz 0,09. Ezt nyilván kell tartani, még akkor is, ha nagyon csekély érték, mert egy következő módosítás során ez a többlet felhasználható a 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 9. § (9) és 16. § (8) bekezdései értelmében.