



**TELEKGERENDÁS
TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVÉNEK
MÓDOSÍTÁSA
MEGALAPOZÓ, 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, 2026. február hó



Tartalomjegyzék

Előzmények	4. oldal
Tervezési területek	5. oldal
Jelenlegi állapot (településrendezési eszközök: területfelhasználás és szabályozás)	6. oldal
Tervezett állapot (módosító javaslat: területfelhasználás és szabályozás)	7. oldal
Örökségvédelem	8. oldal
Biológiai aktivitásérték alakulása	8. oldal
Mellékletek: (Területrendezési tervekkel való összhang vizsgálata)	
• Az ország szerkezeti terve	9. oldal
• Békés megyei Területrendezési Terv	12. oldal



Előzmények

Képviselő-testületi döntések

Telekgerendás Község Önkormányzat Képviselő-testülete a 2/2026. (I. 27.) számú KT határozatában elindította a településrendezési eszközök módosítását a Rákóczi utca – Tulipán utca – Körtefasor – Gerle utca által határolt tömbre.

A tömb kertvárosi lakóterületbe tartozik, ezen belül a Körtefasor telkei külterületbe, a többi telek belterületbe tartozik.

A módosítás célja, hogy a belterületi részeken OTÉK alóli felmentéssel – mivel az átlagnál kisebbek a telkek és jelenleg is meghaladja a beépítettségük a jelenleg megengedett 25 %-ot – a beépítettséget 35 %-ra emeljük fel.

A határozat a főépítési feljegyzést is elfogadta, amely a megalapozó, alátámasztó javaslatok szükségességét tartalmazza, továbbá rögzíti, hogy a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 68. § (1) bekezdése szerint az egyeztetés az egyszerűsített eljárás szabályai szerint történhet.

Környezeti vizsgálattal kapcsolatos megkeresések

A 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet előírásának megfelelően megkeresésre kerültek azok az államigazgatási szervek, akik érintettek a módosításban, kérve válaszukat arra vonatkozóan, hogy szükségesnek tartják-e környezeti vizsgálat elkészítését. A válaszok alapján ennek elkészítése nem volt szükséges.

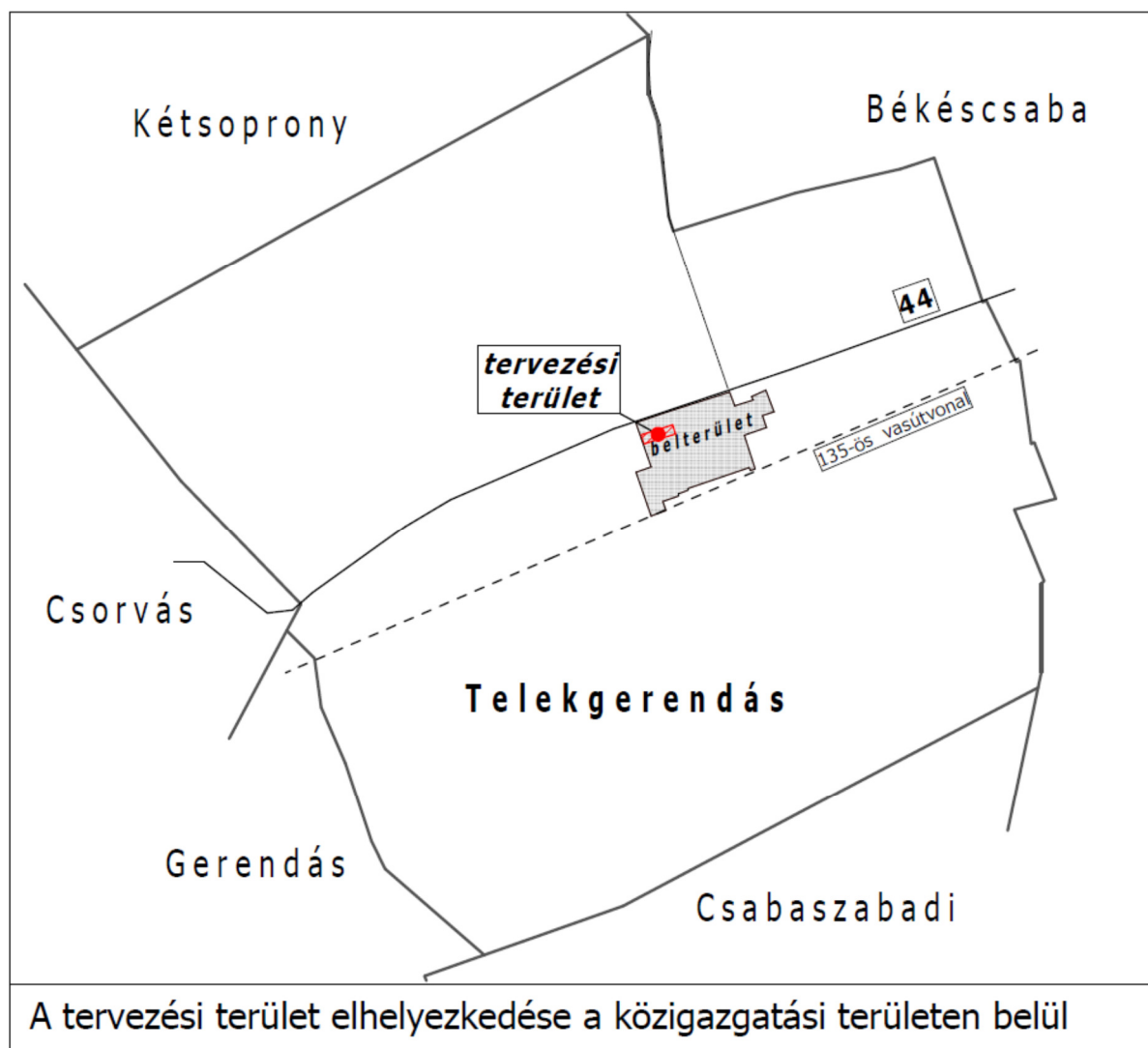


Tervezési terület lehatárolása

A tervezési területek határvonala, amelyen belül a változtatással érintett telkek elhelyezkednek:

- Rákóczi utca – Tulipán utca – Körtefasor – Gerle utca

A tervezési terület elhelyezkedése a település közigazgatási területén



Jelenlegi állapot (településrendezési eszközök: területfelhasználás és szabályozás)

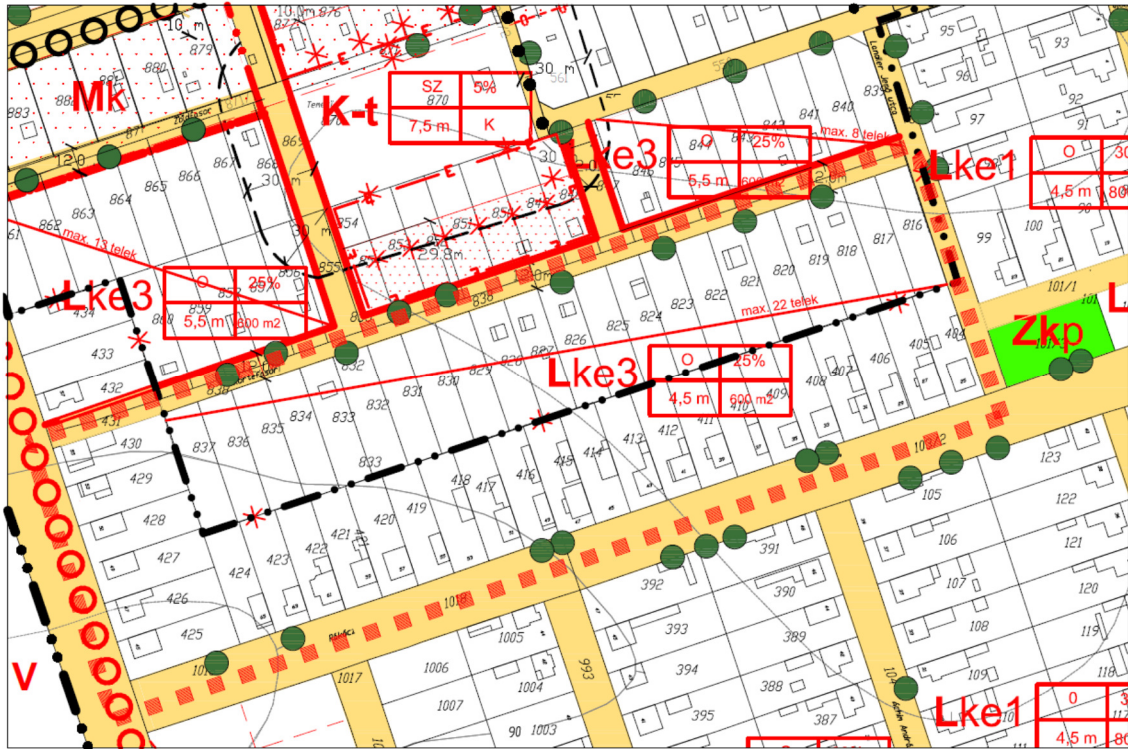
A tervezési terület egésze jelenleg teljes egészében kertvárosias lakóterületbe tartozik, a belterületi és a külterületi rész egyaránt. Az övezeti besorolás Lke3, ami oldalhatáron álló beépítési módot jelent a szabályozási tervlapon 4,5 m-es, a HÉSZ szöveges részében és a szomszédos tömbben is 5,5 m-es építménymagassággal, 25%-os max. beépítettséggel. A minimális telekterület 600 m².



Ortofotó a tervezési területről



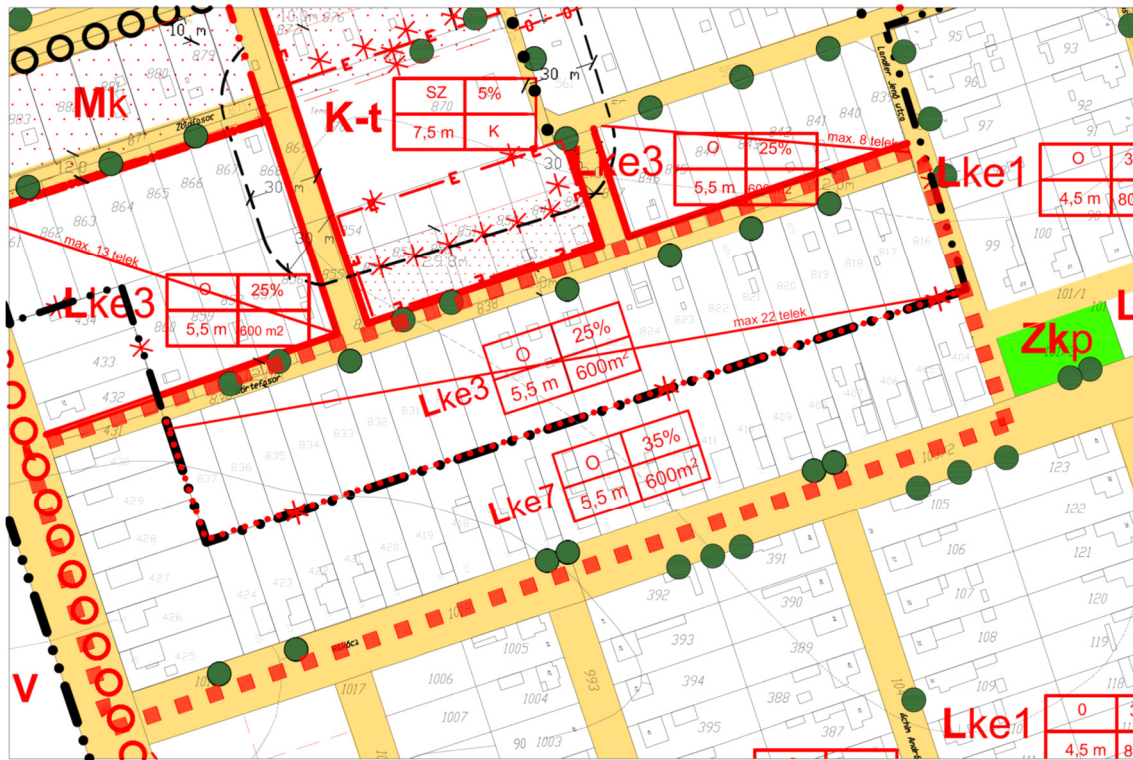
Hatályos és megtartott településszerkezeti terv



Hatályos szabályozási terv

Tervezett állapot (módosító javaslat: területfelhasználás és szabályozás)

A jelenlegi módosítás a területfelhasználást nem érinti, azaz a teljes tömb továbbra is kertvárosias lakóterületbe fog tartozni. A tömb külterületi telkei továbbra is az Lke3 jelű építési övezetbe maradnak besorolva, míg a belterületi telkek egy új, Lke7 jelű kertvárosias övezetbe kerülnek. Az övezetben oldalhatáron álló beépítési mód, max. 35 %-os beépítettség, 5,5 m-es építménymagasság lesz megengedve min. 45 % zöldfelülettel. Természetesen az Lke7 építési övezetre vonatkozó értékek csak abban az esetben lépnek életbe, ha erre vonatkozóan az OTÉK alóli felmentést az állami főépítész megadja. Ennek indoklását külön dokumentáció tartalmazza.



Módosított szabályozási terv

Örökségvédelem

A tervezési terület nem érintett sem országos sem pedig helyi védett művi és természeti értékkel, így örökségvédelmi hatástanulmány készítése nem szükséges.

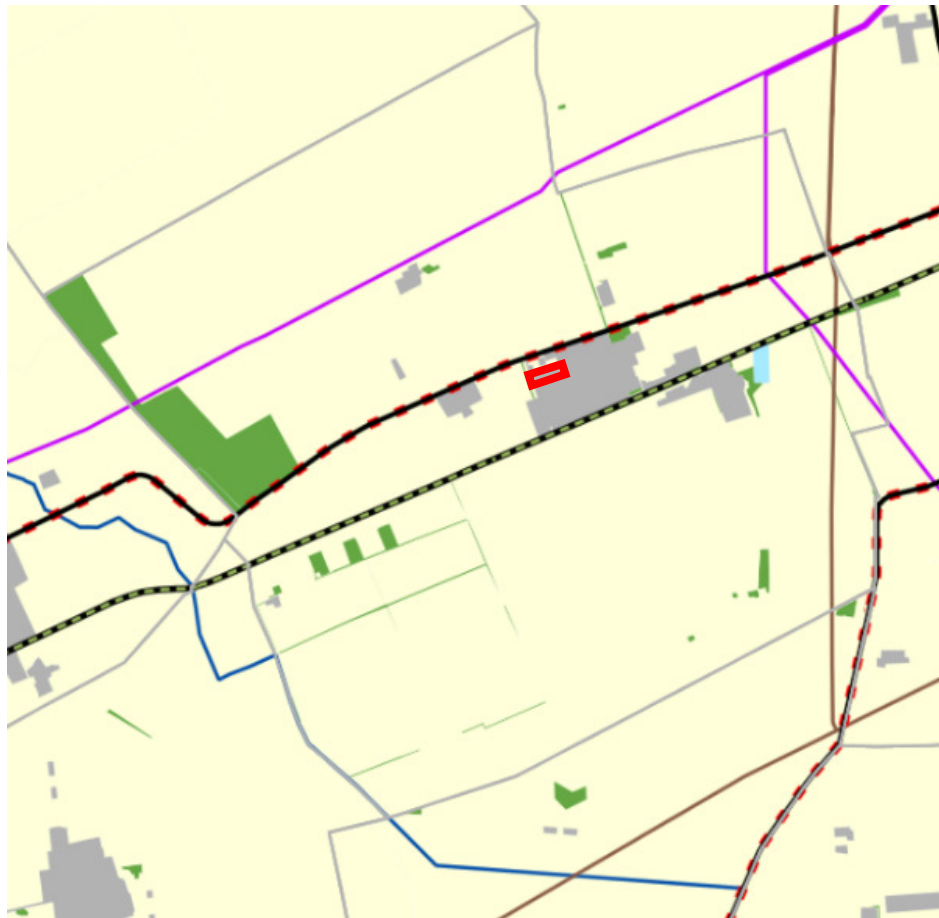
Biológiai aktivitásérték

A területfelhasználás nem változik – kertvárosias lakóterületbe tartozik és marad is a teljes tömb – így a biológiai aktivitásérték változással nem kell számolni.



Az ország szerkezeti terve

1. melléklet



a tervezési terület határa

Országos területfelhasználási kategóriák

- Erdőgazdálkodási térség
- Mezőgazdasági térség
- Vízgazdálkodási térség
- Települési térség

Közelekedési hálózatok és egyedi építmények

- Gyorsforgalmi út (meglévő)
- Gyorsforgalmi út (tervezett)
- Főút (meglévő)
- Főút (tervezett)
- Nagysebességű vasútvonal (tervezett)
- Egyéb országos törzshálózati vasúti pálya (meglévő)
- Egyéb országos törzshálózati vasúti pálya (tervezett)
- Nemzetközi kereskedelmi repülőtér (meglévő)
- Közös felhasználású katonai és polgári repülőtérre fejleszthető repülőtér (meglévő)
- Országos kerékpárútvonal
- Országos kikötő (meglévő)
- Határkikötő (meglévő)

Energetikai hálózatok és egyedi építmények

- Atomerőmű (meglévő)
- Atomerőmű (tervezett)
- Egyéb 50 MW vagy annál nagyobb névleges teljesítmőképességű erőmű (meglévő)
- Egyéb 50 MW vagy annál nagyobb névleges teljesítmőképességű erőmű (tervezett)
- 750 kV-os átviteli hálózati távvezeték (meglévő)
- 750 kV-os átviteli hálózati távvezeték (tervezett)
- 400 kV-os átviteli hálózati távvezeték (meglévő)
- 400 kV-os átviteli hálózati távvezeték (tervezett)
- 220 kV-os átviteli hálózati távvezeték (meglévő)
- 220 kV-os átviteli hálózati távvezeték (tervezett)
- Földgázszállító vezeték (meglévő)
- Földgázszállító vezeték (tervezett)
- Kőolajszállító vezeték (meglévő)
- Termékvezeték (meglévő)

Vízi létesítmények

- VTT-tározó (meglévő)
- VTT-tározó (tervezett)
- Országos vízkár-elhárítási célú tározó (meglévő)
- Országos vízkár-elhárítási célú tározó (tervezett)
- Kiemelt jelentőségű vízi építmény (meglévő)
- Országos jelentőségű csatorna (meglévő)
- Országos jelentőségű csatorna (tervezett)
- Elsőrendű árvízvédelmi fővédvonal (meglévő)
- Elsőrendű árvízvédelmi fővédvonal (tervezett)

Hulladékgazdálkodási létesítmények

- Veszélyeshulladék-lerakó (meglévő)
- Veszélyeshulladék-égetőmű (meglévő)
- Radioaktív hulladék-tároló (meglévő)

Alaptérképi elemek

- Országhatár
- Megyehatár
- Település közigazgatási határa

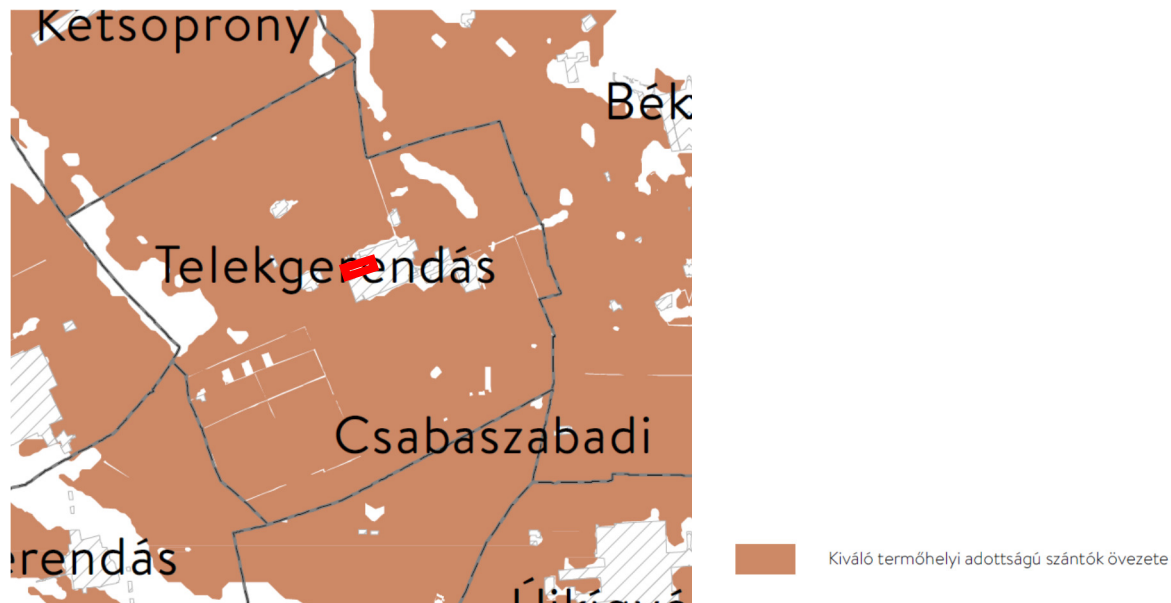
A tervezési terület települési térségben helyezkedik el, így a tervezett módosítás megvalósítható.



A település közigazgatási területét érintő, de a tervezési területet nem érintő országos övezetek:

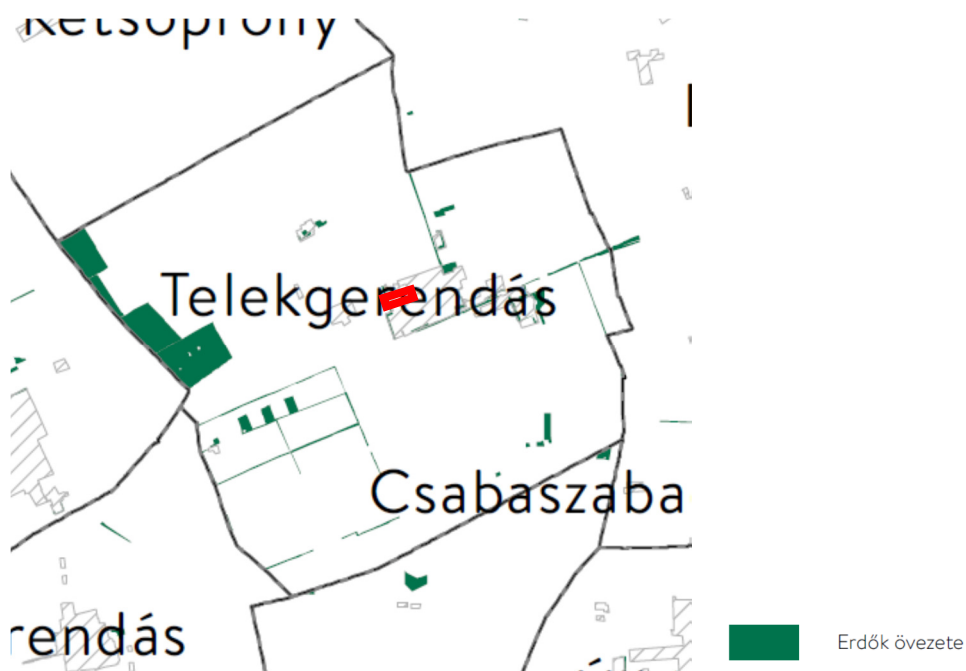
Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete

1/a. melléklet



Erdők övezete

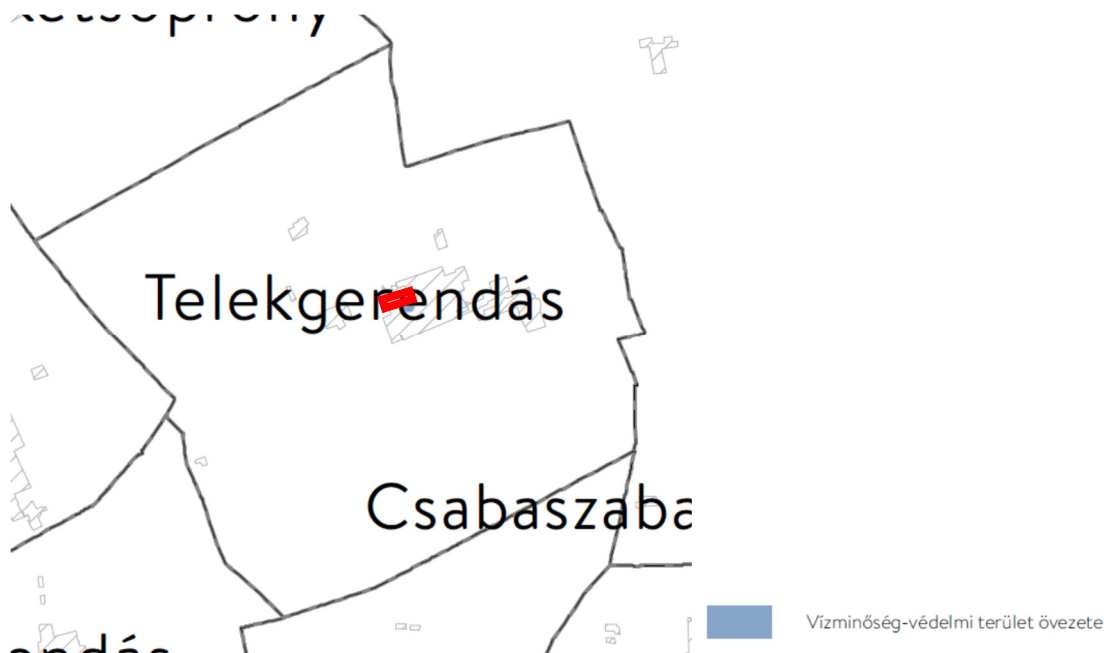
1/b. melléklet





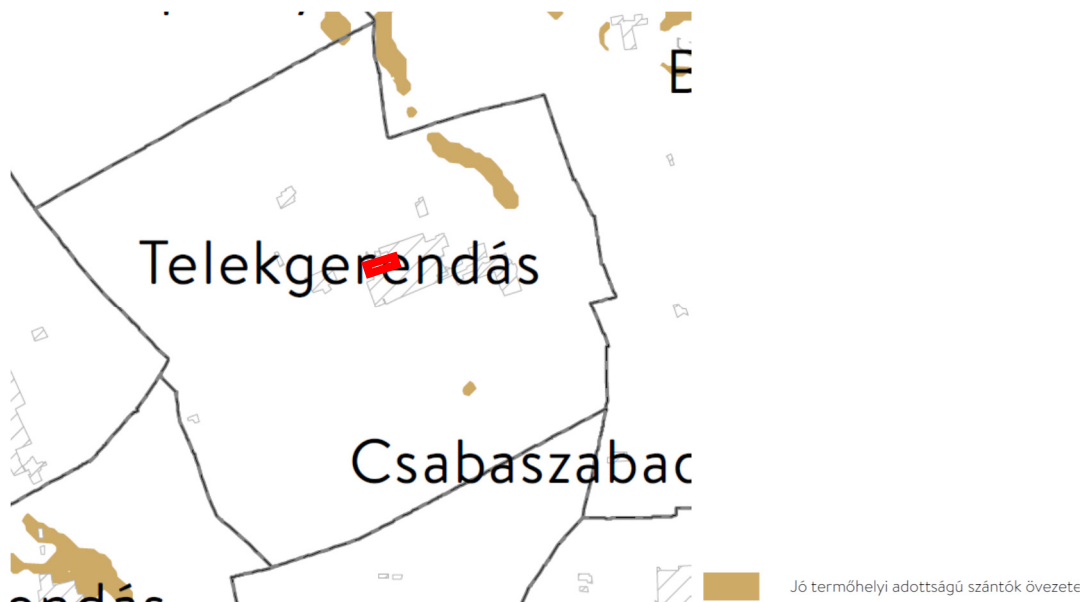
Vízminőség-védelmi terület övezete

1/c. melléklet



Jó termőhelyi adottságú szántók övezete

1/d. melléklet

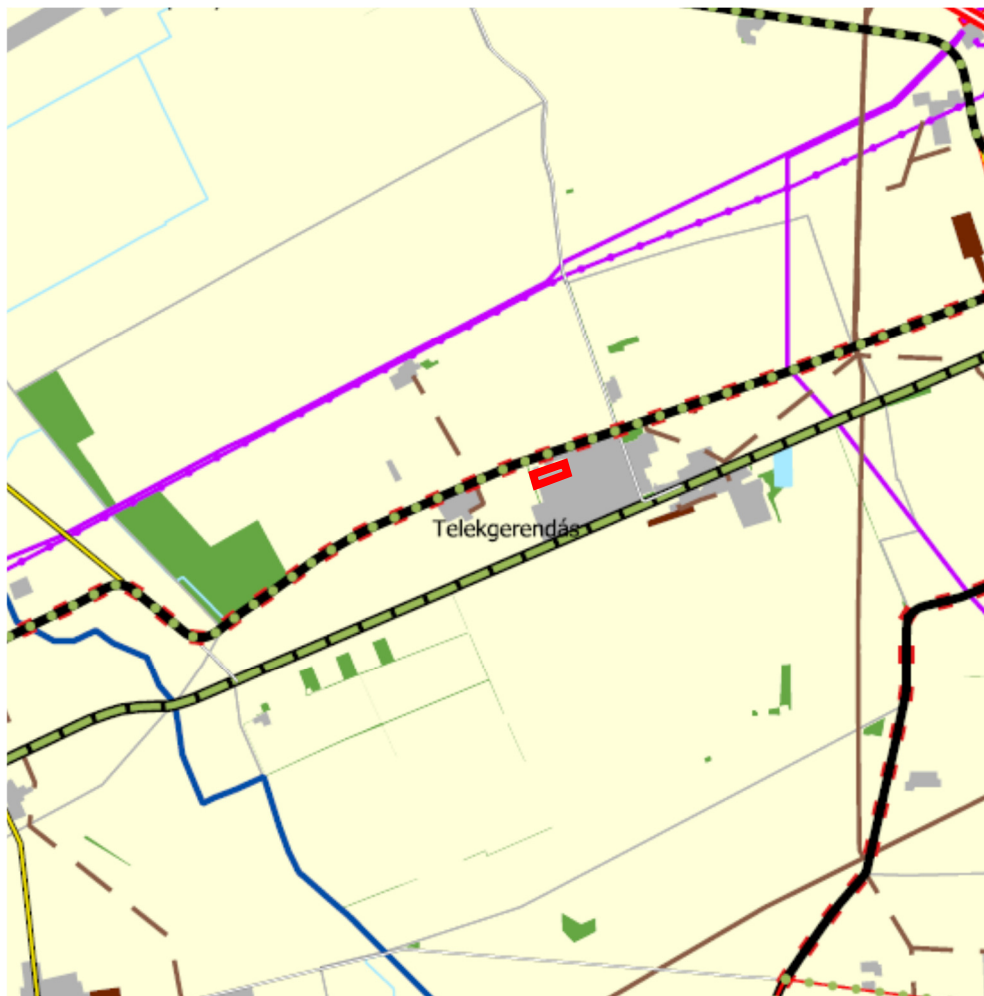


A további országos övezetek nem érintik a település közigazgatási területét.



Békés megyei Területrendezési Terve, térségi szerkezeti terv

2. melléklet



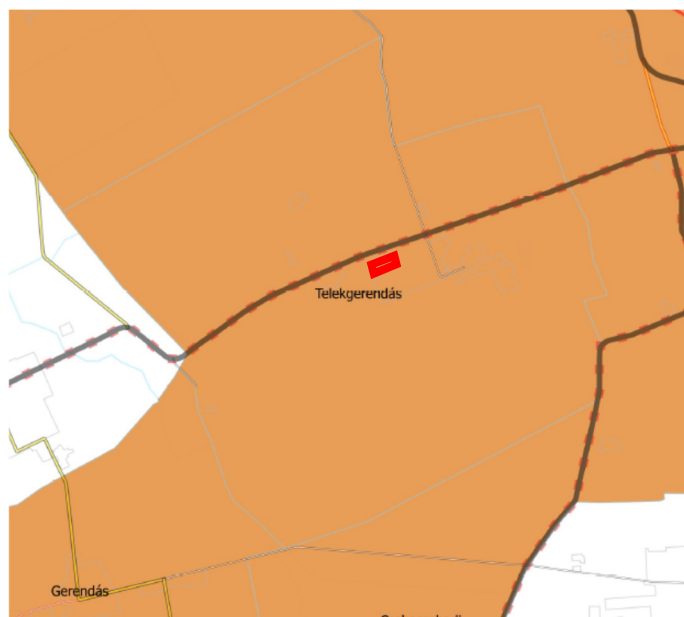
Jelmagyarázat Erdőgazdálkodási térség Mezőgazdasági térség Sajátos területfelhasználású térség Települési térség Vizgazdálkodási térség Regionális térszervező központ Térségi térszervező központ Közeledési hálózat elemei Meglévő gyorsforgalmi út Tervezett gyorsforgalmi út Meglévő főút Tervezett főút Meglévő térségi szerepű összekötő út Tervezett térségi szerepű összekötő út Meglévő mellékút Tervezett mellékút	 Meglévő egyéb országos törzshálózati vasúti pálya Meglévő országos vasúti mellékvonal Tervezett országos vasúti mellékvonal Meglévő országos kerékpárútvonal Tervezett országos kerékpárútvonal Meglévő térségi kerékpárútvonal Tervezett térségi kerékpárútvonal Meglévő határátkelő főúthálózaton Tervezett határátkelő főúthálózaton Tervezett határátkelő mellékúton Meglévő vasúti határátkelő törzshálózaton Tervezett vasúti határátkelő mellékvonalon Közműhálózat elemei Meglévő 400 kV-os átviteli hálózati távvezeték Tervezett 400 kV-os átviteli hálózati távvezeték Meglévő térségi ellátást biztosító 132 kV-os elosztó hálózat Tervezett térségi ellátást biztosító 132 kV-os elosztó hálózat Meglévő átviteli befolyásoló 132-kV-os elosztó hálózat Meglévő földgázszállító vezeték	 Meglévő földgázelosztó vezeték Egyéb szerkezeti elemek Tervezett térségi logisztikai központ Meglévő térségi repülőtér Meglévő térségi kikötő Tervezett térségi kikötő Meglévő térségi hulladéklerakó Meglévő kiemelt jelentőségű vízi építmény Meglévő komátkelőhely Meglévő országos jelentőségű csatorna Meglévő elsőrendű árvízvédelmi fővédvonal Meglévő 1 millió m³-tmeghaladó és 10 millió m³-nél kisebb térfogatú vízkár-elhárítási célú tározó Meglévő országos vízkárelhárítási célú tározó Közigazgatási határok Országhatár Megyehatár Település közigazgatási határa
--	--	---

A tervezési terület települési térségen belül helyezkedik el, így ott a tervezett változtatás megvalósítható.



Tanyás területek övezet

2/a. melléklet



Övezeti elem

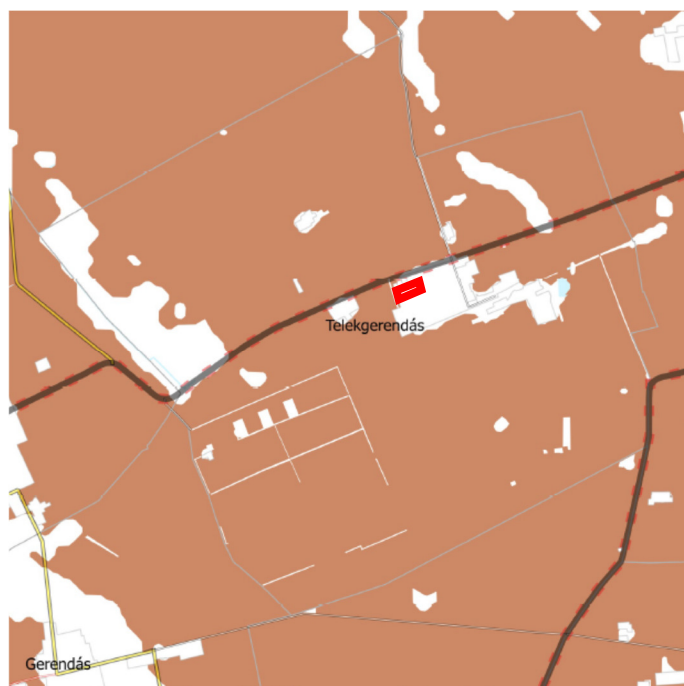
 Tanyás területek övezete

Az övezet lefedi a teljes közigazgatási területet, mert a település külterületén jellemző a tanyák jelenléte. Ugyanakkor a módosítással érintett terület belterületen helyezkedik el, így ez az övezet az adott területen irreleváns.

A további övezetek érintik a település közigazgatási területét, de a tervezési területet nem:

Kiváló, jó termőhelyi adottságú szántóterületek övezetei

2/b. melléklet



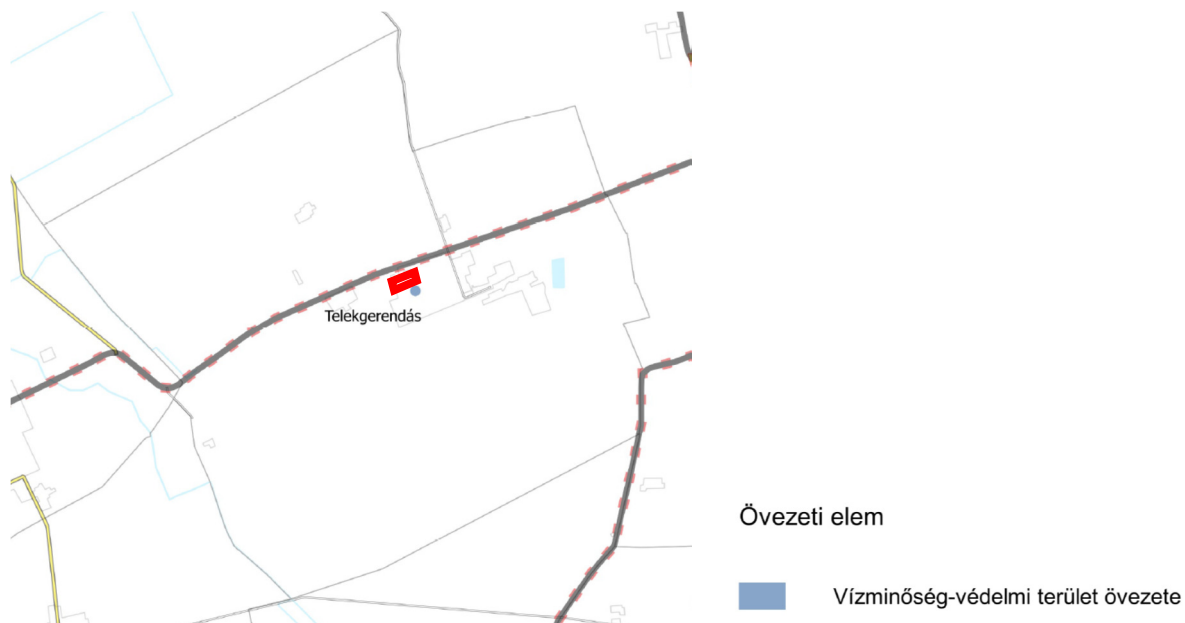
Övezeti elem

 Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete



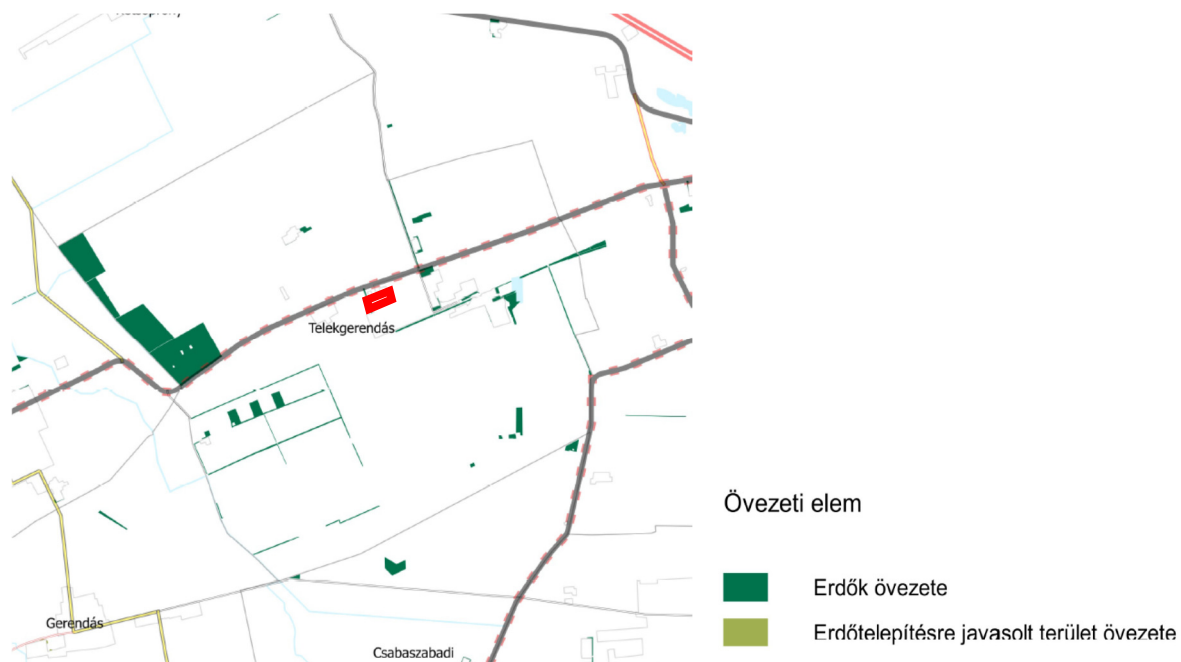
Vízminőség-védelmi terület övezete

2/c. melléklet



Erdők, erdőtelepítésre javasolt terület övezete

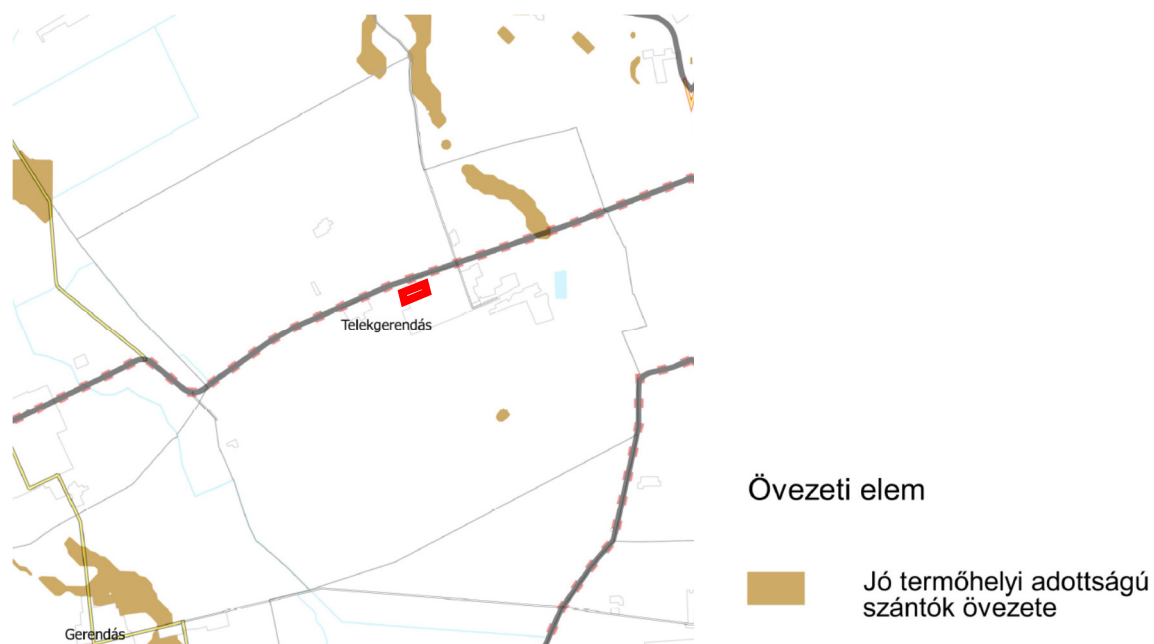
2/d. melléklet





Jó termőhelyi adottságú szántó

2/e. melléklet



A további megyei övezetek nem érintik Telekgerendás közigazgatási területét.