



**TELEKGERENDÁS
TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVÉNEK
MÓDOSÍTÁSA
ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZ**



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, 2021. március hó



Tartalomjegyzék

Előzmények	4. oldal
Jelenlegi állapot	4. oldal
Tervezett módosítás	4. oldal
Biológiai aktivitásérték alakulása	5. oldal
Örökségvédelem	5. oldal
Mellékletek:	
• Képviselő-testületi határozatok	6. oldal
• OTrT	8. oldal
• Békés megye TrT	10. oldal



Előzmények

Telekgerendás Község Önkormányzata a 61/2020. (X. 14.) önkormányzati határozatában döntött arról, hogy módosítani kívánja a hatályos településrendezési tervét. A módosítás célja, hogy a település északi és déli határa mentén a kertes mezőgazdasági területek lakóterületek legyenek.

A 62/2020. (X. 14.) önkormányzati határozat arról is döntött, hogy a változtatással érintett telkeket, területeket kiemelt fejlesztési területté nyilvánítja, így a településrendezési terv módosítása a tárgyalásos eljárás szabályai szerint történhet.

A 2/2005. (I. 11.) Korm. rendeletnek megfelelően megkeresésére kerültek a környezeti vizsgálat elkészítésében illetékes államigazgatási szervek. Nyilatkozataik értelmében környezeti vizsgálat elkészítése nem szükséges.

Jelenlegi állapot

Telekgerendás települést belterületét északról a 47-es főút, délről a Békéscsaba-Szeged vasútvonal határolja. Ehhez a jelenlegi településrendezési tervben már a külterület részét képező kertes mezőgazdasági területsáv csatlakozik. Ez tulajdonképpen egy-egy teleksort jelent, melynek keleti ill. nyugati széléi is már lakóterületbe vannak besorolva. Az északi teleksáv közművel ellátott, a déli oldalon a vezetékes ivóvíz kiépítése ez évre tervezett. Szennyvízhálózat még nincs a településen.

Bár a telkek jelenleg külterületi mezőgazdasági telkek, azok jelentős részét lakótelek-szerűen használják, a telken álló épületben életvitel-szerűen laknak. Ez jelenleg az északi részen a telkek ~ 50 %-át, a déli részen ~ 30 %-át jelenti.

Az önkormányzati szándék az, hogy ezeken a területeken legalizálja a tényleges használatot, belterületi lakóterületté alakítva azokat. Ezt a már jelelő folyamat és a közművek kiépítettsége miatt tervezi.

Ugyanakkor azt is látni kell, hogy a lakóterületi célra a keleti és a nyugati településszálen kijelölt területeknél (tervezett kertvárosias lakóterület) évek óta nem történik semmi sem, nincs telekalakítás, közművesítés, nem jelentkezik építési szándék sem. A kertes mezőgazdasági területek övezeti besorolása Mk, a hatályos tervben a tervezett lakóterületeké Lke1.

Tervezett módosítás

A tervezett módosítás során a kertes mezőgazdasági területekből kertvárosias lakóterület lesz, mind a település északi mind pedig a déli szélén. A beépítési mód szabadonállóra tervezett, igazodva a megindult beépítéshez. Az északi részen a hátsókerthez kapcsolódó 47-es úttól kell a területet védeni, így ott mély hátsókert lesz az előírás, beültetési kötelezéssel (ez részben kialakult). Az övezeti besorolás Lke5. A déli részen a vasúthoz az előkert csatlakozik, így itt ez lesz a „védősáv”, míg hátsókertként csak a minimumot írjuk elő. Az övezeti besorolás Lke6.

A tervezett lakóterületek közül a belterület keleti szélén levő helyére véderdőt javasunk, Ev övezeti besorolással. A nyugati szálen levő tervezett lakóterület helyett a



továbbiakban mezőgazdasági területfelhasználás lesz a tényleges használatához igazodóan, ahogyan a véderdősáv kiterjedése is a tényleges erdőterülethez igazodik. A mezőgazdasági terület övezeti besorolása Má1 lesz. A belterület nyugati szélén van még egy tervezett lakóterületi sáv a 47-es úthoz csatlakozóan, véderdősávon belül. Itt az elmúlt időszakban csapadékvíz tározót alakítottak ki. A tározó területe vízgazdálkodási terület lesz V övezeti megjelöléssel, míg a „maradék” terület pedig véderdő.

Még egy hibajavítást is elvégzünk. A déli részen a vasút melletti 0132/2 hrsz-ú terület a településszerkezeti tervben – a valóságnak megfelelően – erdő, míg a szabályozási tervben a vasút részelt képező Kö-k övezeti jelű közlekedési terület. Ezt a szabályozás tervben véderdőként fogjuk szerepeltetni.

Biológiai aktivitásérték alakulása

A jelenlegi módosítás során létrejönnek új beépítésre szánt területek, de meg is szűnnek. Éppen ezért a biológiai aktivitásérték alakulásával foglalkozni kell.

A változást az alábbi táblázat mutatja.

terület(ha)	meglevő			tervezett			különbözet
	területfelhasználás	BAÉ mutató	BAÉ	területfelhasználás	BAÉ mutató	BAÉ	
3,31	Lke	2,7	8,9	E	9	29,8	20,9
0,85	Mk	5	4,3	Lke	2,7	2,3	-2,0
4,75	Mk	5	23,8	Lke	2,7	12,8	-10,9
0,56	Mk	5	2,8	Lke	2,7	1,5	-1,3
0,15	G	0,4	0,1	V	6	0,9	0,8
1,26	Lke	2,7	3,4	V	6	7,6	4,2
0,61	Lke	2,7	1,6	E	9	5,5	3,8
0,19	Zkp	6	1,1	E	9	1,7	0,6
0,35	Zkp	6	2,1	Má	3,7	1,3	-0,8
0,13	Lke	2,7	0,4	E	9	1,2	0,8
6,14	Lke	2,7	16,6	Má	3,7	22,7	6,1
8,12	Mk	5	40,6	Lke	2,7	21,9	-18,7
0,62	E	9	5,6	Má	3,7	2,3	-3,3
Összesen:							0,3

Látható, hogy a módosítás során minimális többlet keletkezik, ami felhasználható egy későbbi módosításnál.

Örökségvédelem

A tervezési területen ill. ahhoz közvetlenül kapcsolódóan találunk régészeti lelőhelyet, olyat is, melyet a tényleges változtatás is érint. Éppen ezért a régészeti kérdéssel külön anyagrész foglalkozik.

A változással érintett területeken nincs épített vagy természeti érték, így ilyen munkarész nem készül.



Képviselő-testületi határozatok

1. melléklet



Telekgerendás Község Önkormányzata
5675 Telekgerendás, Dózsa Gy. u. 13 szám Pf: 5.
Tel: (66) 482-147, 482-122 Fax: (66) 482-147.
e-mail: polgarmester@telekgerendas.hu

**Jegyzőkönyvi Kivonat Telekgerendás Község Önkormányzat
 Képviselő-testületének 2020. október 14-i soros nyílt üléséről**

A képviselő-testület 7 jelen lévő tagja közül 7 fő az alábbi döntést hozta
 -7 igen - szavazattal:

61/2020. (X.14.) önkormányzati határozat

Telekgerendás Község Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy határoz, hogy a 0136/68 hrsz-ú út, a 0134 hrsz-ú út, a 0131/1 hrsz-ú vasút, a 079/3 hrsz-ú vasút, a 886 hrsz-ú Kossuth utca, a 958 hrsz-ú út, a 070 hrsz-ú út, a 065 hrsz-ú út, a 063/1 hrsz-ú 47-es főút, a 05 hrsz-ú 47-es főút és a 04 hrsz-ú út által határolt területre vonatkozóan elindítja a hatályos településrendezési terv módosítását. A módosítás célja, hogy a közművel már jórészt ellátott, a község északi és déli oldalán húzódó kertes mezőgazdasági területekből – igazodva a valós használathoz – belterületi lakóterületek legyenek kialakítva.

Felelős: Ránkli Ferenc polgármester
 Határidő: folyamatos

Ránkli Ferenc s.k.
 polgármester

dr. Csatlós László
 jegyző megbízásából:

Kosznáné dr. Pule Ilona
 kirendeltség-vezető s.k.

A kivonat hitelül:

Szabados Henriette
 Szabados Henriette
 jegyzőkönyvhitelesítő



Telekgerendás, 2020. október 14.



Telekgerendás Község Önkormányzata
 5675 Telekgerendás, Dózsa Gy. u. 13 szám Pf: 5.
 Tel: (66) 482-147, 482-122 Fax: (66) 482-147.
 e-mail: polgarmester@telekgerendas.hu

**Jegyzőkönyvi Kivonat Telekgerendás Község Önkormányzat
 Képviselő-testületének 2020. október 14-i soros nyílt üléséről**

A képviselő-testület 7 jelen lévő tagja közül 7 fő az alábbi döntést hozta
 -7 igen - szavazattal:

62/2020. (X.14.) önkormányzati határozat

Telekgerendás Község Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy határoz, hogy a kertes mezőgazdasági területek lakóterületté történő átalakítása érdekében tervezett településrendezési termódosításhoz a – a tervezett lakóterületeket és a biológiai aktivitásérték egyensúlyának biztosításához használt területeket – a 891-910, a 913-936, a 888, az 517/1-2, az 518/1-2, az 519/1-2, az 520/1-2, az 521, 522, 523, 524/1-2, az 525-540, az 541/1-2, az 542, az 543/1-2, az 544/1-2, az 545/1-2, az 546/1-2, az 547/1-2, az 548/1-2, az 549/1-2, az 550, az 551/1-2, az 552/1-2, az 553/1-2, az 554/1-2, az 555/1-2, az 556/1-2, az 557/1-2, az 558/1-2, az 559/1-2, az 560, 561, a 872, a 873-884, a 337/2, a 337/1, a 0132/61-64, a 335/4, a 334/6, a 334/5, a 334/3, a 0133/1, a 779/5, a 779/4, a 750/2, a 815/2, a 798-814, a 751-777, a 730/2, a 716/1-2, és a 717-729 helyrajzi számú területeket kiemelt fejlesztési területté nyilvánítja.

Felelős: Ránkli Ferenc polgármester
 Határidő: folyamatos

Ránkli Ferenc s.k.
 polgármester

dr. Csatlós László
 jegyző megbízásából:

Kosznáné dr. Pule Ilona
 kirendeltség-vezető s.k.

A kivonat hitelül:

.....
 Szabados Henriette
 jegyzőkönyvhitelesítő



Telekgerendás, 2020. október 14.



Az ország szerkezeti terve

2. melléklet



a tervezési terület határa

Országos területfelhasználási kategóriák

- Erdőgazdálkodási térség
- Mezőgazdasági térség
- Vizgazdálkodási térség
- Települési térség

Közlekedési 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 lakóterületnek szánt részek települési térségen belül találhatóak. A tervezett erdő és a mezőgazdasági terület is a mezőgazdasági térségben helyezkedik el.

Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete

2/a. melléklet



Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete

A települési térséget nem érinti az övezet. A tervezett vízgazdálkodási terület az övezeten belül helyezkedik el, de ez már megvalósult. A tervezett mezőgazdasági területfelhasználás nem az övezeten belül található.

Erdők övezete

2/b. melléklet



Erdők övezete



A tervezési területen belül levő erdő övezetet a vasút mentén levő erdőnél érinti a változás, ahol a szabályozási terven is erdő lesz az erdő.

Vízminőség-védelmi terület övezete

2/c. melléklet



Az övezet a víztorony környezetét jelenti. Ezt tényleges változás nem érinti, a zárt szennyvízkezelés pedig előírás.

A tervezési területet nem érintő övezetek:

Jó termőhelyi adottságú szántók övezete

2/d. melléklet

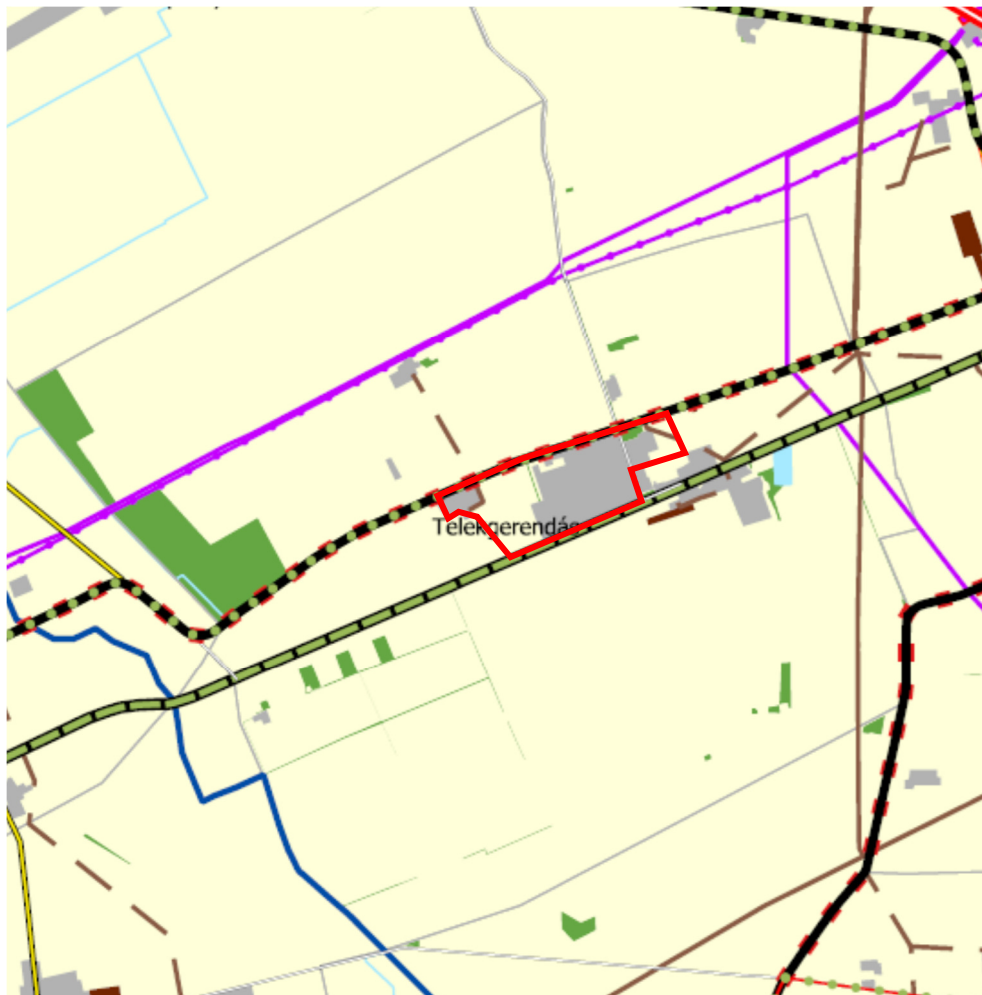




A további országos övezete nem érintik a település területét.

Békés megyei Területrendezési Terve, térségi szerkezeti terv

3. melléklet



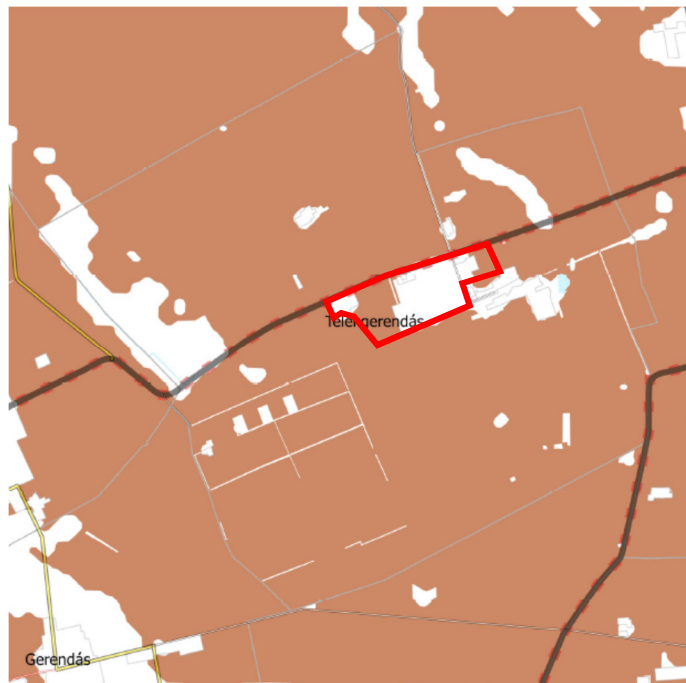
<p>Jelmagyarázat</p> <ul style="list-style-type: none"> Erdőgazdálkodási térség Mezőgazdasági térség Sajátos területfelhasználású térség Települési térség Vízgazdálkodási térség Regionális térszervező központ Térségi térszervező központ <p>Közelkedési hálózat elemei</p> <ul style="list-style-type: none"> Meglévő gyorsforgalmi út Tervezett gyorsforgalmi út Meglévő főút Tervezett főút Meglévő térségi szerepű összekötő út Tervezett térségi szerepű összekötő út Meglévő mellékút Tervezett mellékút 	<ul style="list-style-type: none"> 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 <p>Közműhálózat elemei</p> <ul style="list-style-type: none"> 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 átvittet befolyásoló 132-kV-os elosztó hálózat Meglévő földgázszállító vezeték 	<ul style="list-style-type: none"> Meglévő földgázelosztó vezeték <p>Egyéb szerkezeti elemek</p> <ul style="list-style-type: none"> 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-t meghaladó és 10 millió m³-nál kisebb térfogatú vízkár-elhárítási célú tározó Meglévő országos vízkárelhárítási célú tározó <p>Közigazgatási határok</p> <ul style="list-style-type: none"> Országhatár Megyehatár Település közigazgatási határa
--	--	--

A tervezett változások települési térségen belül történnek, így a változtatások megtehetők.



Kiváló, jó termőhelyi adottságú szántóterületek övezetei

3/a. melléklet



Övezeti elem

Kiváló termőhelyi adottságú
szántók övezete

A tervezési területet érinti az övezet, de a ténylegesen változó területeket nem.

Erdők, erdőtelepítésre javasolt terület övezete

3/b. melléklet



Övezeti elem



Erdők övezete



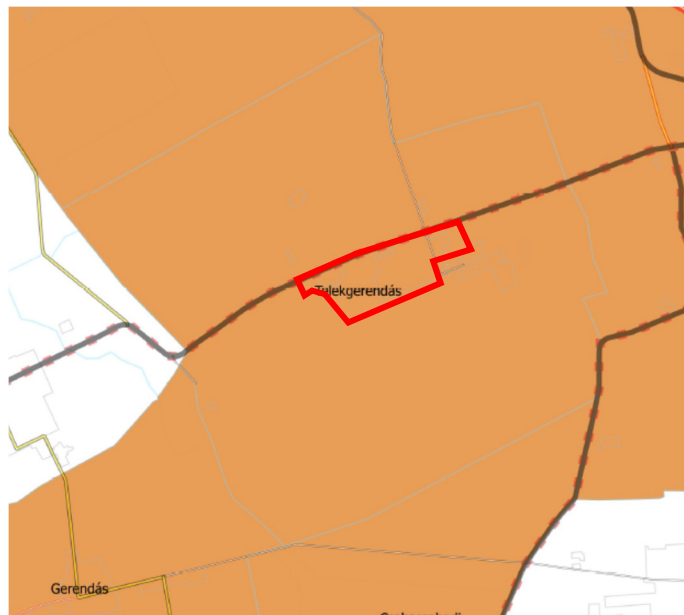
Erdőtelepítésre javasolt terület övezete



A tervezési területet érinti az erdők övezete; a vasút melletti erdőterület ide tartozik.

Tanyás területek övezet

3/c. melléklet



Övezeti elem

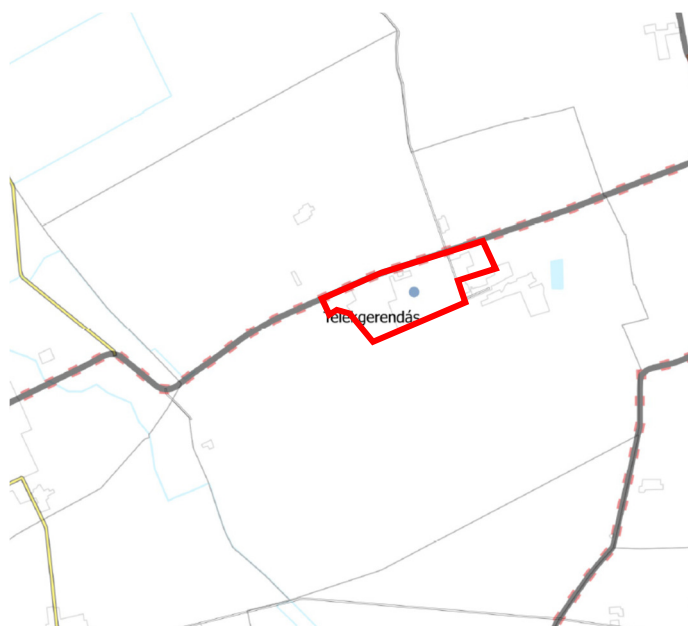


Tanyás területek övezete

A teljes igazgatási terület tanyás térség. A tervezett változtatás tanyás területet nem érint.

Vízminőség-védelmi terület övezete

3/d. melléklet



Övezeti elem



Vízminőség-védelmi terület övezete

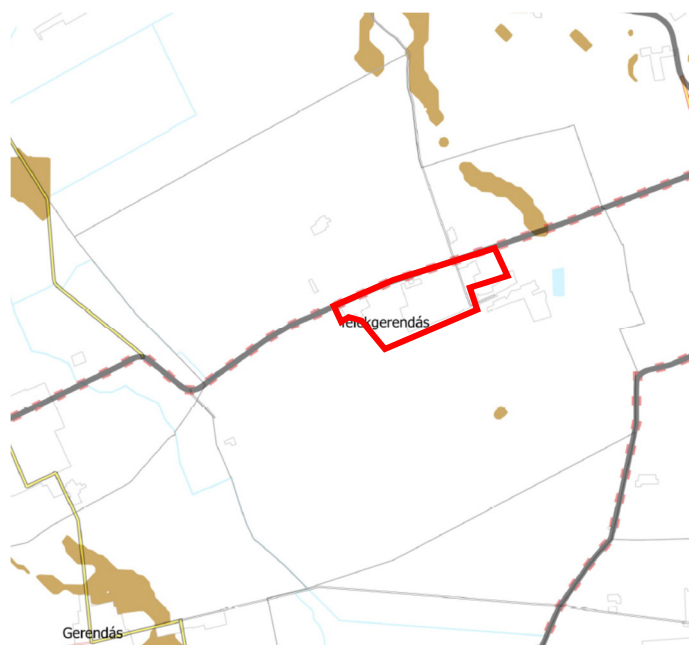


Az övezet a belterületi víztorony környezetét jelenti. A változtatás ezt nem érinti.

Az övezet nem érinti a tervezési területet:

Jó termőhelyi adottságú szántó

3/e. melléklet



Övezeti elem



Jó termőhelyi adottságú
szántók övezete

A további övezetek nem érintik Telekgerendás közigazgatási területét.