



**ELEK VÁROS BELTERÜLETÉN
TELEPÜLÉSRENDEZÉSI
TERVMÓDOSÍTÁS
ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK
(ÁLLAMIGAZGATÁSI EGYEZTETÉSI DOKUMENTÁCIÓ)**



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

Területfelhasználási, szabályozási javaslatok:

Torma Gyöngyi, vezető településtervező

TT-1/04-0135/2006

okl. építészmérnök

Számítógépes feldolgozás:

Benkő Lajos

településmérnök

Gyula, 2015. augusztus hó



Tartalomjegyzék

Előzmények és a folyamat alakulása	4. oldal
Jelenlegi állapot és a tervezett módosítás	5. oldal
Mellékletek (OTrT, BmTrT, ...)	6. oldal



Előzmények és a folyamat alakulása

Az 1489/1 hrsz-ú telek tulajdonosa kérelemmel fordult Elek Város Önkormányzatához, melyben azt kérte, módosítsák úgy a településrendezési tervet, hogy a telken álló épület tetőterének beépítésével idősotthont tudjon kialakítani. Az Önkormányzat helyt adott a kérésnek a 102/2015 (VI. 29.) sz. és 103/2015 (VI. 29.) sz. határozataiban.

A tervezési folyamat háromoldalú szerződés keretein belül kezdődött meg, ill. zajlik.

Jelenlegi állapot és a tervezett módosítás

A tervezési terület a Lökösházi út – Petőfi Sándor utca – Béke utca – Vasút sor által határolt tömb. A Lökösházi út országos mellékút, a Petőfi Sándor utca gyűjtőút, a másik két utca lakóút. Ezekben nem tervezünk változást, a szabályozási szélességük és a közműveket is tartalmazó keresztszelvényük változatlan marad.

A tömbön belül jelenleg két területfelhasználás található meg: falusias lakóterület és zöldterület. A zöldterület nagyságát, övezeti besorolását nem változtatjuk meg. A falusias lakóterület helyett a tervezett területfelhasználás kisvárosias lesz, hasonlóan a Lökösházi út Petőfi utcáig tartó tömbjeihez. Ugyanakkor a kisvárosias lakóterületen belül a tervezési területen új övezetet alakítunk ki, amely új épületek esetében oldalhatáron álló, utcavonalas beépítésű lakóterület övezete, amelyre az általános előírásokat ennek megfelelően tartalmazza a helyi építési szabályzat.

A hatályos településszerkezeti tervet az előzőekben leírtak szerint módosítjuk. Ugyanakkor a szöveges határozati melléklet módosítása nem szükséges, az a jelenleg tervezett módosítás mellett is megfelelő tartalmú. A tömbre vonatkozó szintterületsűrűség értékét is a szerkezeti terv leírása tartalmazza.

Miután kizárólag beépítésre szánt területből lesz beépítésre szánt terület, nincs szükség a zöldfelületi intenzitásérték ismételt kiszámolására, ellenőrzésére.

Illeszkedés a magasabb szintű tervekhez és ágazati előírásokhoz

Az Országos Területrendezési Tervhez – továbbiakban OTrT – (1. melléklet) történő illeszkedés biztosított. Magát Elek város belterületét a Terv mint 1000ha alatti nagyságú települési térséget jelöli egyetlen körrel, így a kiterjedés nem ellenőrizhető. A belterület valós kiterjedését Békés megye Területrendezési Tervénél – továbbiakban BmTrT – (2. melléklet) lehet leellenőrizni. Elek teljes belterületét ábrázoló térképpel összehasonlítva a Megyei Terv szerkezeti tervlapját megállapítható, hogy a tervezési terület a jelölt városias települési térségen belül helyezkedik el. Ez azt jelenti, hogy a tervezett területfelhasználás megfelel a megyei tervben szereplő területfelhasználásnak.

A megyei övezetek közül a tervezési területet a kiemelten érzékeny felszín alatti vízminőség-védelmi terület övezete – 3. melléklet – érinti. Ez az övezet Elek város



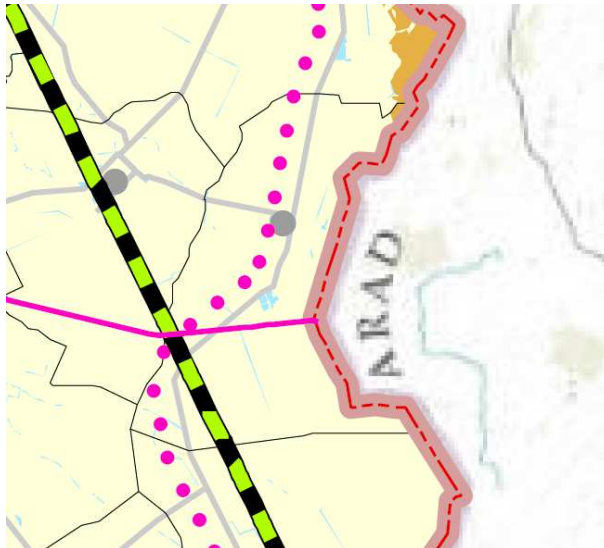
belterületének jelentős részét érinti, így általános előírások keretein belül lehet ezt kezelni.

E témakörhöz kapcsolódóan a Békés Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság Katasztrófavédelmi Hatósági Osztálya előzetes véleményében felhívta a figyelmet arra, hogy Elek-Dél vízbáziskútjai védőidommal rendelkeznek, és a hidrogeológiai „B” védőidom felszíni vetületén – 4. melléklet – több mint 900 belterületi ingatlan található. A 4. mellékleten szereplő védőidom északi határvonala nem érinti a jelenlegi tervezési terület, a tervezési terület határvonalát jelentő vasút soron húzódik. Kétségtelenül célszerű lenne a védőidomot a terveken feltüntetni, de a jelenlegi módosítás keretében – mivel a tervezési területet nem érint – erre nincs lehetőség. Így a településrendezési terv és a védőidomot ábrázoló külön térképlap jelentheti a megoldást.



Az ország szerkezeti terve – OTrT –

1. melléklet



Jelmagyarázat

ORSZÁGOS TERÜLETFELHASZNÁLÁSI KATEGÓRIÁK

- Erdőgazdálkodási térség
- Mezőgazdasági térség
- Vegyes területfelhasználású térség
- Vízgazdálkodási térség

Települési térség

- 1000 ha felett
- 750 - 1000 ha között
- 500 - 750 ha között
- 100 - 500 ha között
- 100 ha alatt

ORSZÁGOS JELENTŐSÉGŰ MŰSZAKI
INFRASTRUKTÚRA- HÁLÓZATOK ÉS EGYEDI ÉPÍTMÉNYEK

Országos jelentőségű közlekedési hálózatok és egyedi építmények

- Gyorsforgalmi út
- Főút
- Nagy sebességű vasútvonal
- Egyéb országos törzshálózati vasúti pálya
- Nemzetközi kereskedelmi repülőtér
- Egyéb kereskedelmi repülőtér és kereskedelmi repülőtérre fejleszthető repülőtér
- Közös felhasználású katonai és polgári repülőtérre fejleszthető repülőtér
- Országos kerékpárút-törzshálózat eleme
- Országos jelentőségű kikötő
- Határkikötő

Országos jelentőségű energetikai hálózatok és egyedi építmények

- Atomerőmű
- Egyéb erőmű
- 750 kV-os átviteli hálózat távvezeték eleme
- 400 kV-os átviteli hálózat távvezeték eleme
- 220 kV-os átviteli hálózat távvezeték eleme
- Földgázszállító vezeték
- Kőolajszállító vezeték
- Termékvezeték

Országos jelentőségű vízi létesítmények

- Elsőrendű árvízvédelmi fővédvonal
- Országos jelentőségű csatorna
- Válsárhelyi-terv továbbfejlesztése (VTT) keretében megvalósuló vízkár-elhárítási célú szükségeltározó
- Országos jelentőségű vízkár-elhárítási célú tározó
- 10 millió m³-t meghaladó térfogatú vízkár-elhárítási célú tározási fejlesztési lehetőség
- Kiemelt jelentőségű vízi építmény

Országos jelentőségű hulladékgazdálkodási építmények

- Radioaktív hulladék-tároló
- Veszélyeshulladék-lerakó
- Veszélyeshulladék-égetőmű

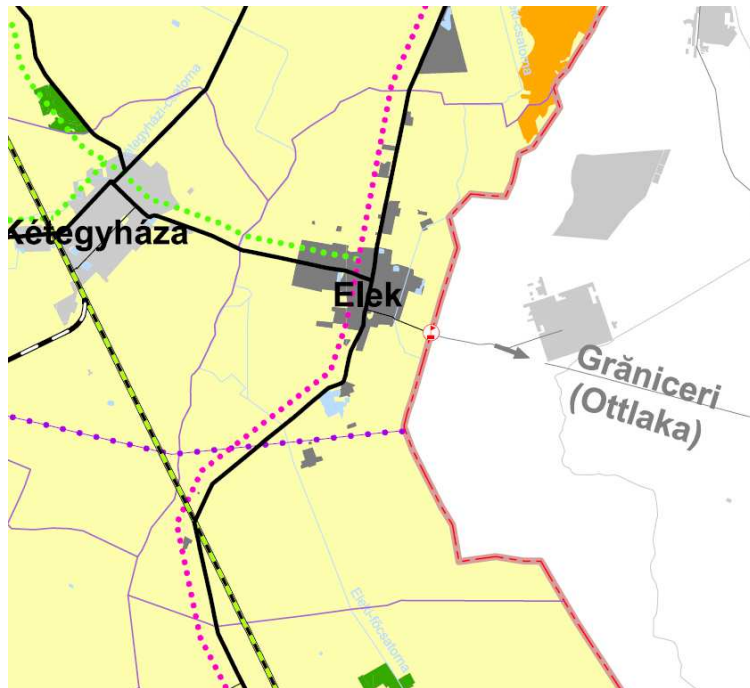
Alaptérképi elemek

- Országhatár
- Megyehatár
- Közigazgatási határ



Békés Megye térségi szerkezeti terve – BmTrT –

2. melléklet



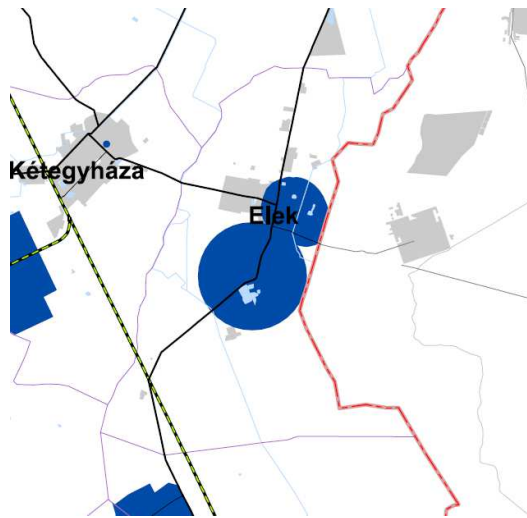
JELMAGYARÁZAT

	városias települési térség		országos kerékpárút-törzshálózat eleme		szükségeltározó
	hagyományosan vidéki települési térség		térségi kerékpárút-hálózat eleme		1 millió m ³ -t meghaladó és 10 millió m ³ -nél kisebb tározási lehetőség
	vegyes területfelhasználású térség		kereskedelmi (nemzetközi) repülőtérre fejlesztendő repülőtér		belvizi tározó
	építmények által igénybe vett térség		térségi jelentőségű logisztikai központ		
	erdőgazdálkodási térség		gyorsforgalmi és főúthálózaton lévő határátkelő, határátlépési pont		
	mezőgazdasági térség		vasúti törzshálózaton lévő határátkelő, határátlépési pont		
	vízgazdálkodási térség		térségi határátkelő		
	gyorsforgalmi út - OTRT törvény szerinti nyomvonal		személyforgalmi kikötő		
	főút		nemzetközi és hazai szénhidrogén szállítóvezeték		
	mellékút		térségi szénhidrogén szállítóvezeték		
	a transzeurópai vasúti áruszállítási hálózat részeként működő országos törzshálózati vasútvonal		400 kV-os átviteli hálózat távvezeték eleme		
	egyéb országos törzshálózati vasútvonal		átvitelt befolyásoló 120 kV-os elosztó hálózat		
	vasúti mellékvonál		térségi ellátást biztosító 120 kV-os elosztó hálózat		
	térségi mellékúton és vasúti mellékvonalon lévő híd		kiserőmű		
			elsőrendű árvízvédelmi fővonal		



Kiemelten érzékeny felszín alatti vízminőség-védelmi terület övezete

3. melléklet



JELMAGYARÁZAT

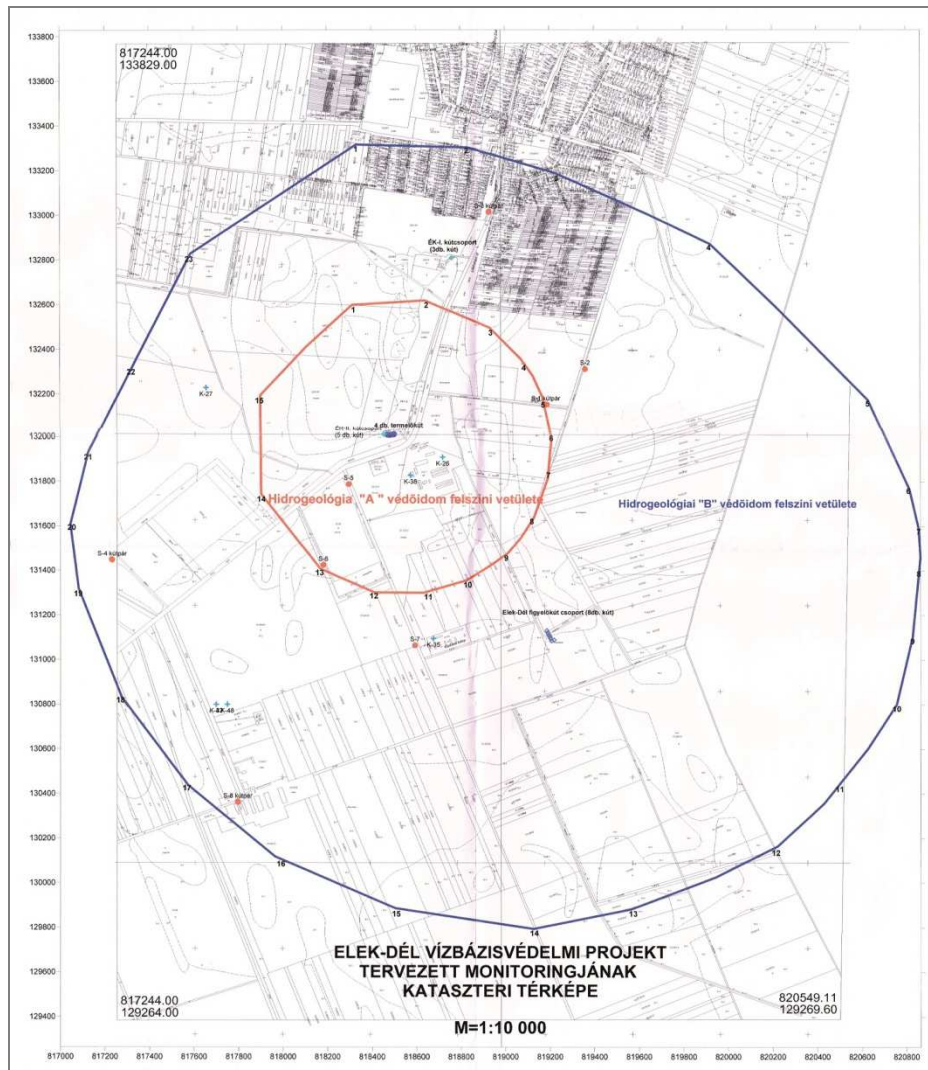


**Kiemelten érzékeny felszín alatti
vízminőség-védelmi terület övezete**



Elek-Dél vízbázis védőterületének felszíni vetülete

4. melléklet



Forrás: Gyulai Közütemi Nonprofit Kft.