MEGBÍZÓ: **Gerjen Község Önkormányzata**
7134 Gerjen, Béke tér 1.

TERVEZŐ: **KASIB Mérnöki Manager Iroda Kft.**
1191 Budapest, Ady Endre út 32-40.

TSZ.: **2661-2665/2021**

GERJEN KÖZSÉG

„Karikás Kertek”
és
az 1202, 1203, 1204, 1205 és 1206 hrsz.-ú ingatlanok hasznosítása

TSZT, HÉSZ módosítás
javaslata
partnerségi egyeztetésre

2021. augusztus hó

ALÁÍRÓLAP

MEGBÍZÓ ÉS FINANSZÍROZÓ:	**Gerjen Község Önkormányzata** Cím: 7134 Gerjen, Béke tér 1.
TERVEZŐ:	**KASIB Mérnöki Manager Iroda Kft.** Cím: 1191 Budapest, Ady Endre út 32-40.
VEZETŐ TERVEZŐ:	**Sin Emília** vezető településrendező tervező településmérnök városép. - városgazd. szakmérnök TT/1 01-4657, TR 01-4657
VÁROSRENDEZÉS:	**Sunkel Diána Alexandra** okl. településmérnök
	Surinya Dóra geográfus
TÁJ- ÉS ZÖLDFELÜLETRENDEZÉS:	**Koprda Ildikó** okl. táj- és kertépítészmérnök K 01-5171, TK 01-5171, TR 01 5171
	Veklyuk Vivien tájrendező- és kertépítő mérnök
KÖZMŰTERVEZÉS:	**Samu Katalin** építőmérnök, okl. infrastruktúra építőmérnök 03-01037, 03-06790 VZ-TEL, ME-VZ, MV-VZ
	Utassy Anna mélyépítés tervező
	Szabó Máté mélyépítés tervező
KÖZLEKEDÉS:	**Mobil City Mérnöki Tanácsadó Bt.** **Macsinka Klára** okl. építőmérnök 13-1017, KÉ-K, Tkö
	Boldizsár Attila okl. építőmérnök

Budapest, 2021. augusztus hó

TARTALOMJEGYZÉK

BEVEZETÉS 6
1. A FEJLESZTÉSI TERÜLET VIZSGÁLATA 7
1.1. Településszerkezeti összefüggések, a tervezési terület bemutatása 7
1.2. Hatályban levő terület-, és településrendezési eszközök 8
1.2.1. Országos Területrendezési terv (OTrT) 9
1.2.2. Tolna Megye Területrendezési Terve 13
1.2.3. Településfejlesztési Koncepció 17
1.2.4. Hatályos Településszerkezeti Terv 17
1.2.5. Hatályos Szabályozási Terv 20
1.2.6. Településképi arculati kézikönyv 23
1.2.6. Településkép védelméről szóló rendelet 23
1.2.7. Gerjen Község Gazdasági Programja 24
1.3. Területhasználat és beépítettség vizsgálata 25
1.4. Zöldfelület vizsgálata 31
1.4.1. Közterületi zöldfelületek 31
1.4.2. Tervezési területeken belüli zöldfelület, növényállomány 31
1.5. Környezetvédelem vizsgálata 32
1.5.1. Talajviszonyok, felszíni és felszín alatti vizek 32
1.5.2. Levegőtisztaság és védelme 33
1.5.3. Zajterhelés 33
1.5.4. Hulladékkezelés 34
1.6. Értékvizsgálat 34
1.6.1. Épített értékek vizsgálata 34
1.6.2. Táji-, természeti értékek vizsgálata 34
1.7. Közlekedés vizsgálata 35
1.7.1. Közúti kapcsolatok 35
1.7.2. Közösségi közlekedés 36
1.7.4. Kerékpáros és gyalogos közlekedés 36
1.7.5. Parkolás 36
1.8. Közművizsgálat 36
1.9. Fotódokumentációk 39

2. A VIZSGÁLATOK ÖSSZEFOGLALÁSA, ÉRTÉKELÉSE 41
2.1. A területrendezési tervekkel való összhang vonatkozásában 41
2.2. A hatályos településrendezési eszközök vonatkozásában 41
A hatályos TSZT vonatkozásában 41
A hatályos HÉSZ vonatkozásában 41
2.3. A területhasználat, funkciók vonatkozásában 41
2.4.Telekméret, beépítési paraméterek tekintetében 42
2.5. Természetvédelmi és zöldfelületi vizsgálatokkal kapcsolatban 42
2.6. A közlekedéssel kapcsolatban 42
2.7. A közműellátottsággal kapcsolatban 43
2.8. A környezetvédelemmel kapcsolatban 43
2.9. Összefoglaló táblázat 43
3. TERVEZETT BEÉPÍTÉS CÉLJA, TELEPÍTÉSI ÉS MÓDOSÍTÁSI JAVASLAT 46
3.1. A Karikás terület módosításának célja és a tervezett beépítés bemutatása 46
3.2. Fejlesztői terület módosításának célja és a tervezett beépítés bemutatása 50
3.3. A településszerkezeti terv módosítási javaslata 52
3.4. Szabályozási koncepció 54
3.5. A területrendezési tervekkel való összhang megteremtése 57
3.4. Egyéb jogszabályi környezet elemzése, összhang megteremtése 60
4. A TERVEZETT FUNKCIÓ, VÁLTOZÁS VÁRHATÓ INFRASTRUKTURÁLIS IGÉNYEI 66
4.1. Közlekedési infrastruktúra 66
4.2. Közmű infrastruktúra 66
5. A TERVEZETT FUNKCIÓK, VÁLTOZÁSOK VÁRHATÓ HATÁSAI A KÖRNYEZETRE, A TÁJI-ÉS TERMÉSZETI ÉRTÉKEKRE, ILLETVE AZ ÖRÖKSÉGI ÉRTÉKEKRE VONATKOZÓAN 68
5.1. Táji- és természeti értékekre, zöldfelületi rendszerre gyakorolt hatások 68
5.2. Környezetvédelmi szempontok, várható környezeti hatások 68
5.2. Örökségi értékekre gyakorolt hatások 68

RAJZI MUNKARÉSZEK:

I. VIZSGÁLAT

V-1a	Földhivatali alaptérkép	M 1: 2500
V-2a	Közműhálózat (e-közmű)	M 1: 2500
V-2b	Közműhálózat (e-közmű)	M 1: 2000
V-3a	Összefoglaló vizsgálat	M 1: 2500
V-3b	Összefoglaló vizsgálat	M 1: 2500

II. JAVASLAT

J-1	Telekalakítási javaslat	M 1:2500
J-2	Beépítési javaslat	M 1:1000
J-E	Erdőpótlási javaslat	M 1:25000

BEVEZETÉS

A telepítési tanulmányterv készítésének célja

Jelen telepítési tanulmánytervet (továbbiakban: TT) a Gerjen északi részén található, kertes mezőgazdasági besorolású „Karikás Kertek" nevű terület hasznosíthatósága érdekében Gerjen Község Önkormányzatának megbízásából, illetve a belterülettől nyugatra található kiskertes mezőgazdasági besorolású 1202, 1203, 1204, 1205 és 1206 hrsz.-ú ingatlanok hasznosíthatósága érdekében Lau-Ger Építőipari és Szolgáltató Kft. (továbbiakban: Fejlesztő) megbízásából a KASIB Mérnöki Manager Iroda Kft. készítette.

A TT készítésének célja a településrendezési eszközök (TSZT, HÉSZ) szükséges módosításának szakmai megalapozása és Gerjen Község Önkormányzat Képviselő-testületének településfejlesztési döntésének előkészítése.

FEJLESZTÉSI CÉLOK:

- ***Karikás Kertek*** területén kertvárosi lakóterület (Má ⇒ Lke) kialakítása a meglévő belterülethez kapcsolódóan, mely a közeljövőre prognosztizált letelepedési igények tervezett kiszolgálására.
- ***Fejlesztő*** területén az Ófalutól nyugatra eső, külterületen 1202, 1203, 1204, 1205 és 1206 hrsz.-ú ingatlanok gazdasági célú hasznosítása (Má ⇒ Gá), rövid távon tüzép telephely és hosszú távon szerelőműhely, vashajlító üzem, illetve beton elemek gyártására szolgáló üzem kialakítása történne, ezeket kiszolgáló irodai létesítmények kialakításával.

Mindkét változtatás új beépítésre szánt terület kijelölését igényli, mellyel összefüggésben az országos építésügyi előírások értelmében a település biológiai aktivitásérték (BIA) egyenértékét is meg kell őrizni.
Ennek biztosítására a

- *Fejlesztői* terület BIA egyenlege a Karikás északi részén-,
- *Karikás* terület BIA egyenlege a település közigazgatási területén belül, elszórt hrsz-okon

kijelölésre kerülő véderdő (Ev) átsorolásokkal teljesül.
A tervezett elképzelések a hatályos szabályozás keretein belül nem megvalósíthatóak, ezért a TSZT és a HÉSZ módosítására van szükség.

A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (továbbiakban: Trk.) 15. § (1) b.) pontjának esetén településrendezési eszközök módosításának megalapozásául telepítési tanulmányterv készítendő.
Jelen telepítési tanulmányterv a 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet 15. §-ban foglaltaknak megfelelően készült.

1. A FEJLESZTÉSI TERÜLET VIZSGÁLATA

1.1. Településszerkezeti összefüggések, a tervezési terület bemutatása

Gerjen elhelyezkedése

A tanulmánytervben vizsgált területek Tolna megyében, a Paksi Járás déli részén található, Gerjen település közigazgatási területén helyezkednek el, a belterületétől északra Puszta és Karikás Kertek néven, illetve a belterülettől nyugatra, az Ófalu elnevezésű területen.

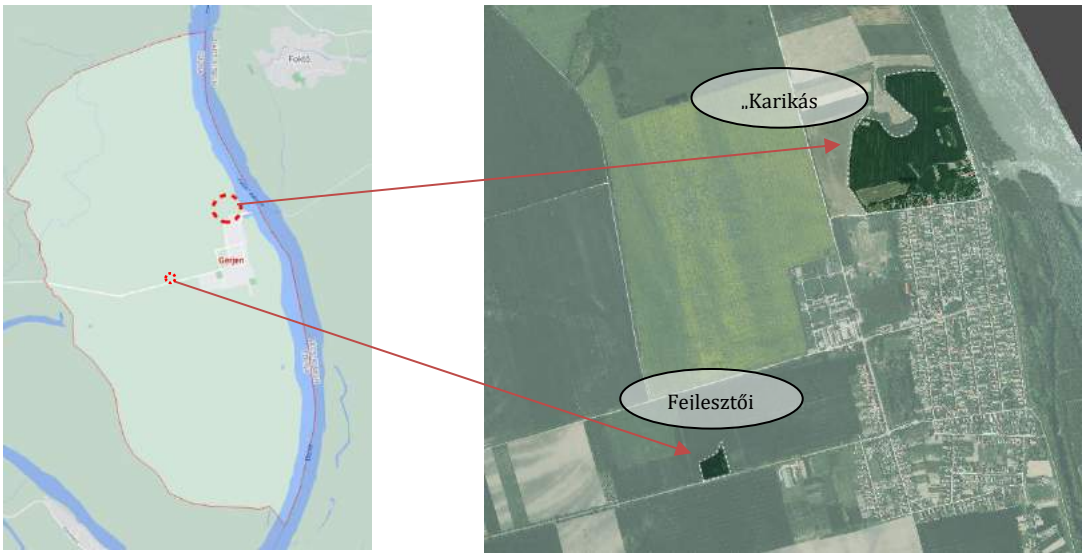
A lakóterületfejlesztéssel érintett területet (továbbá: Karikás módosítás) a **1016-1111 hrsz.-ú és a 14-17, 22-26, 29-30, 34-37 hrsz.-ú telkek** képezik, melyet a Petőfi Sándor utca északi felén lévő lakóházak, a Duna partján húzódó töltés, északi részről fásított terület, nyugatról pedig erdősáv és földút határolnak. A terület jelenleg beépítetlen, 2-es, illetve 3-as minőségi osztályba sorolt kiskertes mezőgazdasági területen található, melyen lakóterület-fejlesztés igénye merült fel az attól délre, belterületi részen fekvő lakóterületek „folytatásaként”. A terület nyugati felén lévő fásított terület (025/1-3) mezőgazdasági területek, melyek megfelelő területfelhasználási (erdő) kategóriába sorolandók.

Az Karikás módosítás területének megközelítését biztosító utcák Gerjen főutcájára, az Alkotmány utcára (51162 sz. mellékút) merőlegesek, ami az 5112-es számú útba csatlakozik.

Az **1202, 1203, 1204, 1205 és 1206 hrsz.-ú telkek**ből álló terület (továbbá: Fejlesztői módosítás) jelenleg beépítetlen. A szóban forgó területen gazdaságfejlesztési, telephely kialakítására irányuló igény merült fel. Az érintett területet északi, keleti és nyugati irányból is beépítetlen területek (kiskertes mezőgazdasági területek) határolják, míg délről közlekedési terület övezi.

A Fejlesztői terület megközelítését szolgálja a déli oldalán futó 51162. jelű bekötő út, amely jelenleg egyedüli útvonalként biztosítja Gerjen közúti elérhetőségét. A bekötő út keleti irányban, az Alkotmány utcán illetve a Dózsa György utcán keresztül a település központjába nyújt elérhetőséget, míg nyugati irányban az 5112. jelű összekötő úton keresztül Dunaszentgyörgy, Fadd és Tolna településekkel, illetve a 6-os számú főúttal biztosít kapcsolatot.

Fejlesztési területek lehatárolása – *Google Earth* kivágat



1.2. Hatályban levő terület-, és településrendezési eszközök

Gerjen község területére vonatkozó területrendezési tervek:

Országos Területrendezési terv (OTrT) (Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény második részében foglalt terv)

Tolna Megye Területrendezési Terve (a 8/2020. (X.29.) önkormányzati rendelettel megállapított területrendezési terv)

Gerjen község hatályos településrendezési eszközei:

Településfejlesztési Koncepció	**24/2003. (IV.7.) Kt. számú határozat**
Hatályos TSZT	**60/2003. (VI.2.) Kt. számú határozat**
Módosítások:	26/2009. (III.24.) határozat
	116/2019. (X.7.) határozat
	4/2021. (I.20.) határozat
Hatályos HÉSZ	**14/2003. (VI.15.) önkormányzati rendelet**
Módosítások:	4/2009. (III.27.) Önk. rendelet
	5/2016. (V.16.) Önk. rendelet
	4/2017. (IV.24.) Önk. rendelet
	4/2019. (X.14.) Önk. rendelet
	1/2021. (I.20.) Önk. rendelet
Településképi arculati kézikönyv	**54/2018. (V.31.) határozat**
Településkép védelméről szóló	**4/2018. (VI.18.) önkormányzati rendelete**

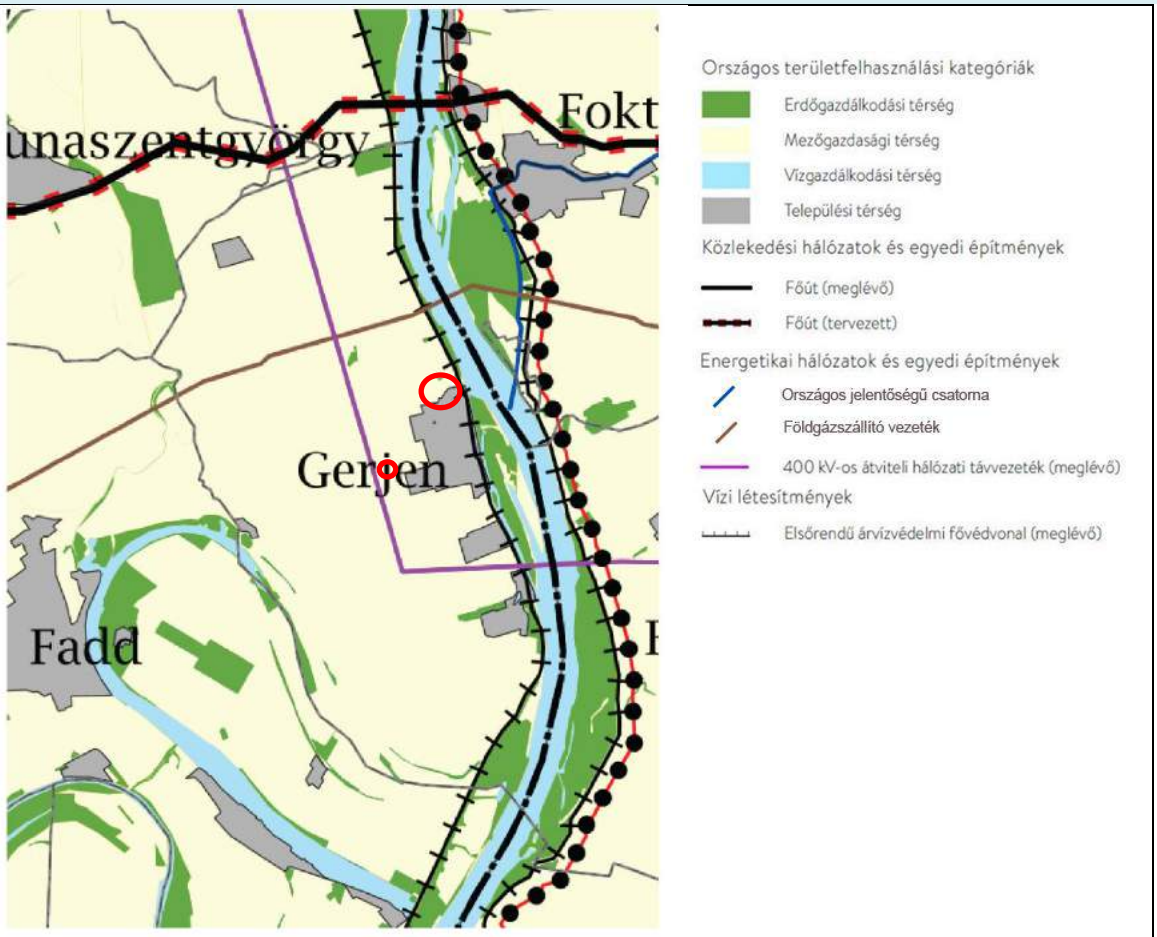
Gerjen község hatályos településfejlesztést érintő rendeletei:

Gerjen Község Gazdasági Programja	**45/2020. (VIII.14.) önkormányzati határozat**

1.2.1. Országos Területrendezési terv (OTrT)

Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény Második Részében foglalt Országos Területrendezési Terv területi hatálya kiterjed az ország teljes közigazgatási területére.
Gerjen község területe erdőgazdálkodási, mezőgazdasági, vízgazdálkodási és települési térség területfelhasználási kategóriába sorolt. A települést közvetlenül nem érinti főút, azonban az 512 sz. főút (egy tervezett út, mely az M6-os autópályát, 6-os autóutat fogja összekötni az 51 sz. főúttal) Gerjen külterületének északi határától nem messze fog menni. A települést érinti továbbá egy kelet-nyugat irányú földgázszállító vezeték, valamint észak-déli irányból 400 kV-os átviteli hálózati távvezeték, mely a település belterületének déli részétől keleti irányba halad tovább. A Duna mentén végig elsőrendű árvízvédelmi fővédvonal, ami a település keleti részét érinti.

A tervezési területek a hatályos OTrT Szerkezeti Terven mezőgazdasági- és települési térséghez tartoznak.



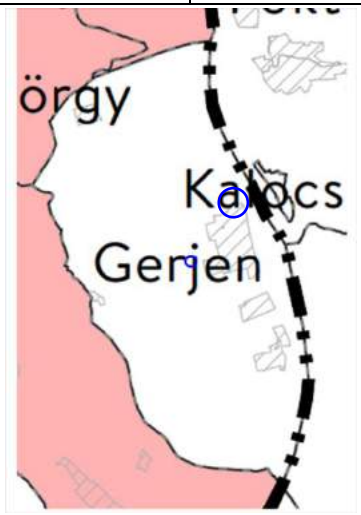
OTrT Szerkezeti Terv - kivonat *(Forrás: https://www. e-epites.hu)*

A MATrT 6. § (2) bekezdése értelmében az Országos Övezeti Terv tervlapjait a 3. melléklet tartalmazza, melynek a településre vonatkozó kivágatai és a fejlesztési területek érintettsége az alábbi táblázatban kerül szemléltetésre.

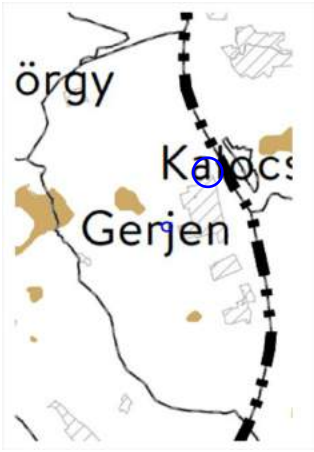
6. §. (3) A jó termőhelyi adottságú szántók, az erdőtelepítésre javasolt terület, a tájképvédelmi terület, a vízminőség-védelmi terület, a nagyvízi meder és a VTT-tározók övezetét a területrendezésért felelős miniszter a 19. § (4) bekezdésben meghatározott rendeletében állapítja meg. Ezzel összhangban a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI.14.) MVM rendelet alapján az Országos Övezeti Terv részét képező, a rendeletben megállapított országos övezetekkel való érintettségét szintén az alábbi táblázat kivágatai mutatják be.

Gerjen érintettsége az országos térségi övezetekkel a MATrT 6. § (2) alapján:

Kivonat az OTrT Ökológiai hálózat magterületének övezete, az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete és az ökológiai hálózat pufferterületének övezete c. tervlapjából (3/1. melléklet)	*Kivonat az OTrT Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete c. tervlapjából (3/2. melléklet.)*

		
Kivonat az OTrT Erdők övezete c. tervlapból (3/3. melléklet)	*Kivonat az OTrT Világörökségi és világörökségi várományos területek övezete által érintett települések c. tervlapjából (3/4. melléklet)*	*Kivonat az OTrT Honvédelmi és katonai célú terület övezete által érintett települések c. tervlapjából (3/5. melléklet)*

Gerjen érintettsége az országos térségi övezetekkel 9/2019. (VI.14.) MVM rend. alapján:

		
Kivonat az 1. melléklet - Jó termőhelyi adottságú szántók övezete c. tervlapból	*Kivonat a 2. melléklet - Erdőtelepítésre javasolt terület övezete c. tervlapból*	*Kivonat a 3. melléklet - Tájképvédelmi terület övezete c. tervlapból*
Kivonat a 4. melléklet - Vízminőség-védelmi terület övezete c. tervlapból	*Kivonat az 5. melléklet - Nagyvízi meder övezete c. tervlapból*	*Kivonat a 6. melléklet – VTT-tározók övezete c. tervlapból*

Országos Területrendezési Terv övezetei	***Település érintettsége***	***Fejlesztési területek érintettsége***
Ökológiai hálózat magterületének övezete, az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete és az ökológiai hálózat pufferterületének övezete (3/1. melléklet)	IGEN	NEM
Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete (3/2. melléklet)	NEM	NEM
Erdők övezete (3/3. melléklet)	IGEN	NEM
Világörökségi és világörökségi várományos területek övezete által érintett települések (3/4. melléklet)	NEM	NEM
Honvédelmi és katonai célú terület övezete által érintett települések (3/5. melléklet)	NEM	NEM
Jó termőhelyi adottságú szántók övezete (9/2019. (VI.14.) MVM rendelet - 1. melléklet)	NEM	NEM
Erdőtelepítésre javasolt terület övezete (9/2019. (VI.14.) MVM rendelet - 2. melléklet)	NEM	NEM

Tájképvédelmi terület övezete (9/2019. (VI.14.) MVM rendelet - 3. melléklet)	**IGEN**	**IGEN**
Vízminőség-védelmi terület övezete (9/2019. (VI.14.) MVM rendelet - 4. melléklet)	**IGEN**	**IGEN**
Nagyvízi meder övezete (9/2019. (VI.14.) MVM rendelet - 5. melléklet)	IGEN	NEM
VTT-tározók övezete (9/2019. (VI.14.) MVM rendelet - 6. melléklet)	NEM	NEM

A fejlesztési területek az egész település területére kiterjedő, **Vízminőség-védelmi terület övezetével** érintettek, az Karikás módosítás terület mellett Tájképvédelmi terület övezete által érintett terület van a Duna mentén, valamint attól északra, a 024/30 hrsz.-ú telek **Erdők övezetéhez** tartozik, így annak átsorolása indokolt erdő területfelhasználási kategóriába. **A tervezést az érintettségek nem befolyásolják és nincsenek negatív hatással egymásra.**

A fejlesztési területeket érintő Mezőgazdasági térségre, illetve az új beépítésre szánt terület kijelölésére vonatkozó előírások vizsgálata

A fejlesztési területeket az OTrT szerkezeti terve **alapján a Karikás területe települési térséghez tartozik, míg a Fejlesztői terület mezőgazdasági térség területfelhasználási kategóriába sorolt.** A MATrT előírásainak értelmében az érintett térség esetében a következő szabályokat kell alkalmazni:

MATrT (MÁSODIK RÉSZ – **OTrT)**

11. § *A kiemelt térségi, illetve megyei területfelhasználási kategóriák területén belül a települési területfelhasználási egységek kijelölése során*

*„b) a **mezőgazdasági térség** területének legalább 75%-át elsődlegesen a mezőgazdasági terület települési területfelhasználási egységbe kell sorolni, a fennmaradó rész természetközeli terület, – nagyvárosias lakóterület és vegyes terület kivételével – beépítésre szánt terület vagy különleges honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági célra szolgáló terület területfelhasználási egységbe sorolható;"*

12. § (1) *Ha jogszabály új beépítésre szánt terület kijelölését nem tiltja, a településrendezési eszközben **új beépítésre szánt területet** a következő szempontok mérlegelése alapján kell **kijelölni**:*

*a) az új beépítésre szánt terület **csatlakozik a meglévő települési területhez**,*
*b) az új beépítésre szánt terület kijelölése **nem okozza a különböző települések** beépítésre szánt területeinek **összenövését**, és*
*c) új beépítésre szánt terület **kijelölésére csak akkor kerül sor, ha a települési térségben nincs a tervezett rendeltetésnek megfelelő beépítésre szánt területen beépítetlen földrészlet, vagy** az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) szerinti **barnamezős terület.***
*(2) Az (1) bekezdés c) pontja szerinti szempontot abban az esetben **nem kell alkalmazni**, ha a **c) pont szerinti meglévő beépítésre szánt terület** – tervezett rendeltetésnek megfelelő – **igénybevétele aránytalanul nagy terhet jelentene** annak várható költsége miatt.*
*(3) Új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg **a területnövekmény legkevesebb 5%-ának megfelelő** kiterjedésű, **legalább 50%-ában az újonnan kijelölt beépítésre szánt területtel kapcsolatban lévő** zöldterületet, – gazdasági vagy különleges terület kijelölése esetén **zöldterületet vagy véderdőt – kell kijelölni**. Ha a zöldterület vagy véderdő kijelölése az új beépítésre szánt terület rendeltetése miatt az adott területen nem valósítható meg, akkor a zöldterületet vagy a véderdő területét a település arra alkalmas más területén kell kijelölni.*

13. § (1) *Borvidéki település* ***borszőlő termőhelyi katasztere I–II. osztályú területeihez tartozó földrészlet*** *– a különleges mezőgazdasági üzemi terület kivételével –* ***nem minősíthető beépítésre szánt területté.***
(2) Az ***Országos Gyümölcs Termőhely Kataszter I. és II. osztályú területeihez tartozó földrészlet*** *– a különleges mezőgazdasági üzemi terület kivételével –* ***nem minősíthető beépítésre szánt területté****.*

1.2.2. Tolna Megye Területrendezési Terve

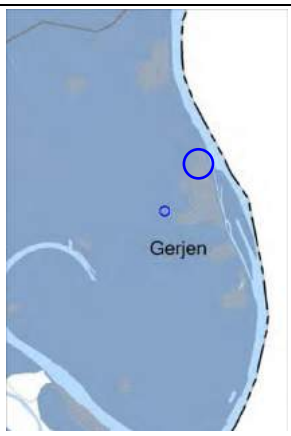
A Tolna Megyei Önkormányzat Közgyűlése 8/2020. (X.29.) önkormányzati rendeletével megállapította Tolna megye területrendezési tervét.
A rendelet 2. mellékletét képező ***Térségi szerkezeti terv*** a településen települési térség, sajátos területfelhasználású térség, erdőgazdálkodási térség, mezőgazdasági térség és vízgazdálkodási térség területfelhasználási kategóriába sorolt területeket állapít meg. A települést meglévő és tervezett mellékút, tervezett térségi kerékpárútvonal, illetve elsőrendű árvíz-védelmi fővédvonal érinti. Az energetikai hálózatok és építmények tekintetében a községet tervezett 5-50 MW névleges teljesítő-képességű erőmű, valamint meglévő 400 Kv-os átviteli hálózati távvezeték, térségi ellátást biztosító 132 kV-os elosztó hálózat és földgázszállító vezeték érinti.
A terv a Karikás területét **települési térség** területfelhasználási kategóriába**, míg a Fejlesztő területét mezőgazdasági térség** területfelhasználási kategóriába sorolja. A vizsgált területeket meglévő térségi szerepű összekötő út és tervezett kerékpárútvonal is érinti, valamint az Karikás területe mellett tervezett térségi szerepű összekötő út, a Fejlesztői terület nyugati oldalán pedig 400 kV-os átviteli hálózati távvezeték halad keresztül.

Hatályos térségi szerkezeti terv – kivonat (*Forrás: http://www.tolnamegye.hu/)*

A TMTrT 4. § értelmében a megye térségi övezeteinek tervlapjait a 3. melléklet tartalmazza, melynek részét képezik a 2018. évi CXXXIX. törvény (MATrT) és a 9/2019. (VI.14.) MVM rendelet

által meghatározott országos és megyei övezetek. Ezen övezetek településre vonatkozó kivágatai és a fejlesztési terület érintettsége az alábbi táblázatban kerül szemléltetésre.

Gerjen érintettsége az országos térségi övezetekkel a TMTrT 5. § (2) alapján:

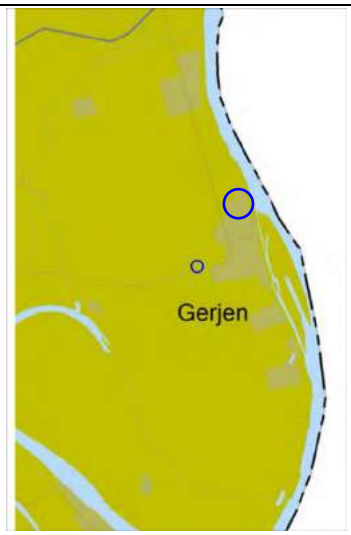
Kivonat a TMTrT Ökológiai hálózat magterületének, ökológiai folyosójának és az pufferterületének övezete c. tervlapjából (3.1. melléklet)	*Kivonat a TMTrT Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete és a Jó termőhelyi adottságú szántók övezete c. tervlapjából (3.2. melléklet)*	*Kivonat a TMTrT Erdők övezete és az Erdőtelepítésre javasolt terület övezete c. tervlapjából (3.3. melléklet)*
		
Kivonat a TMTrT Tájképvédelmi terület övezete c. tervlapjából (3.4. melléklet)	*Kivonat a TMTrT Világörökségi és világörökségi várományos terület övezete c. tervlapjából (3.5. melléklet)*	*Kivonat a TMTrT Vízminőség-védelmi terület övezete c. tervlapjából (3.6. melléklet)*

Kivonat a TMTrT Nagyvízi meder övezete c. tervlapjából (3.7. melléklet)	*Kivonat a TMTrT Honvédelmi és katonai célú terület övezete c. tervlapjából (3.8. melléklet)*

Gerjen érintettsége a megyei térségi övezetekkel a TMTrT 6. § (2) alapján:

Kivonat a TMTrT Ásványi nyersanyagvagyon övezete c. tervlapjából (3.9. melléklet)	*Kivonat a TMTrT Rendszeresen belvízjárta terület övezete c. tervlapjából (3.10. melléklet)*	*Kivonat a TMTrT Földtani veszélyforrás terület övezete c. tervlapjából (3.11. melléklet)*

Gerjen érintettsége az egyedileg meghatározott megyei térségi övezetekkel a TMTrT 7. § (1) alapján:

		
Kivonat a TMTrT egyedileg meghatározott Innovációs-technológiai fejlesztés támogatott célterületének övezete c. tervlapjából (3.12.1. melléklet)	*Kivonat a TMTrT egyedileg meghatározott Logisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete c. tervlapjából (3.12.2. melléklet)*	*Kivonat a TMTrT egyedileg meghatározott Turisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete c. tervlapjából (3.12.3. melléklet)*

Tolna Megye Területrendezési Terv övezetei	***Település érintettsége***	***Fejlesztési terület érintettsége***
Ökológiai hálózat magterületének övezete, az Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete és az Ökológiai hálózat pufferterületének övezete (3.1. melléklet)	IGEN	NEM
Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete és a Jó termőhelyi adottságú szántók övezete (3.2. melléklet)	IGEN	NEM
Erdők övezete és az Erdőtelepítésre javasolt terület övezete (3.3. melléklet)	IGEN	NEM
Tájképvédelmi terület övezete (3.4. melléklet)	IGEN	NEM
Világörökségi és világörökségi várományos terület övezete (3.5. melléklet)	NEM	NEM
Vízminőség-védelmi terület övezete (3.6. melléklet)	**IGEN**	**IGEN**
Nagyvízi meder övezete (3.7. melléklet)	IGEN	NEM
Honvédelmi és katonai célú terület övezete (3.8. melléklet)	NEM	NEM
Ásványi nyersanyagvagyon övezete (3.9. melléklet)	NEM	NEM
Rendszeresen belvízjárta terület övezete (3.10. melléklet)	IGEN	NEM
Földtani veszélyforrás terület övezete (3.11. melléklet)	NEM	NEM
Innovációs-technológiai fejlesztés támogatott célterületének övezete (3.12.1. melléklet)	NEM	NEM
Logisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete (3.12.2. melléklet)	NEM	NEM
Turisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete (3.12.3. melléklet)	**IGEN**	**IGEN**

A fejlesztési területeket, az egész település területére kiterjedő, **Vízminőség-védelmi terület övezetével, valamint a Turisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete** által érintettek. A Karikás területe mellett Ökológiai hálózat magterület és a Tájképvédelmi terület övezete húzódik. A 024/30 hrsz.-ú, beerdősült telket az Erdők övezete érinti, így a telek erdő területfelhasználási kategóriába való átsorolása javasolt. A tervezést az övezetek érintettsége nem befolyásolja, de azokra tekintettel kell lenni.

<u>Térségi övezeti szabályok</u>

A TMTrT előírásainak értelmében a szóban forgó övezetek esetében a következő szabályokat kell alkalmazni:

5. § (3) *A vízminőség-védelmi terület övezetére vonatkozó megyei rendelkezések:*
a) ***A vízminőség-védelmi terület övezetének területét érintően a településrendezési eszközök készítésénél külön ki kell térni a vízminőségvédelmi szempontok fokozott érvényesítésére.***
b) Az övezet területén tisztítatlan, vagy tisztított szennyvíz sem helyezhető el.
Gondoskodni kell a szennyvizek eltávolításáról, illetve kivezetéséről az övezetből.
c) Az övezet területére kívülről – regionális szennyvízgyűjtő- és –tisztító rendszerre szennyvízcsatorna-hálózaton történő csatlakozás kivételével – a szennyvíz bevezetése tilos.

10. § A turisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezetével érintett települések *településfejlesztési koncepciója és településrendezési eszközei készítése során* ***törekedni kell a turisztikai nyomvonalas fejlesztések folytonosságára, az egymást gyengítő párhuzamosságok kiküszöbölésére.***
A fenti előírásokat tekintve megállapítható, hogy **a vízminőség-védelemmel kapcsolatos korlátozást** a hatályos Helyi építési szabályzat (HÉSZ) mellékletének szabályozási tervlapja a vízbázis védőterületek jelölésével tartalmazza.

1.2.3. Településfejlesztési Koncepció

Gerjen Településfejlesztési Koncepciója 2018-ban készült, az Innocity Kft. közreműködésével.
A település fő célja, jövőképe, hogy egy élő és élhető, aktív és innovatív kistelepülés legyen a Duna mentén. Főbb alapelvei közé tartozik, hogy az alvóváros jelleget felváltva egy aktív, szuburbán, kompakt település jöjjön létre.
Gerjenen 517 db lakás található, az utóbbi évtizedben lakásépítések nem jellemezték a települést. 2030-ra a község várható népessége már 2000 fő lesz, így a **lakások iránti kereslet növekedni fog.**
Az Karikás módosítási terület koncepciója a várható népességnövekedéssel számolva, a környezetbarát megoldásokat szem előtt tartva alakítja a területet a településfejlesztési koncepció irányelveinek, céljainak megfelelően. A Fejlesztői terület a **munkaerőpiac növekedés**re való reflektálás mellett az aktív jelleget hivatott erősíteni.

1.2.4. Hatályos Településszerkezeti Terv

Gerjen Képviselő-testülete a **4/2021. (I.20.) sz. önk. határozattal** fogadta el a Község módosításokkal egybeszerkesztett **településszerkezeti tervét**, mely a vizsgált területeket kiskertes mezőgazdasági terület, falusias lakóterület, valamint korlátozott hasznosítású mezőgazdasági terület területfelhasználási kategóriába sorolja. **A változtatással érintett területek egésze kiskertes mezőgazdasági terület**, telekstruktúrájuk változatos, döntően keskeny, hosszúkás telkek alkotják.

Gerjen belterületétől, lakóterületétől északra található, Karikás módosítási területet keletről vízgazdálkodási terület, nyugatról pedig korlátolt használatú mezőgazdasági terület határolja. A területtől északra általános használatú mezőgazdasági terület található.

A Fejlesztői területet kiskertes mezőgazdasági területek övezik, délről pedig főút halad. A területtől északra régészeti lelőhely van, illetve az Ófalu északi részét védőidomok is érintik. A szóban forgó terület déli oldalánál halad az 51162. jelű bekötő út, amely mentén a hatályos terv tervezett kerékpárutat jelöl. A területtől nyugatra 400 kV-os elektromos vezeték, míg délre 8 bar nagyközépnyomású gázvezeték húzódik.

A szerkezeti terv tervezett kerékpárutat jelöl a vízparton futó töltésen, így az Karikás terület keleti részét érinti, míg a Fejlesztői területet a bekötőút mentén tervezett kerékpárútszakasz határolja.
A terv jelöli továbbá a hidrogeológiai védőövezetek meglévő (-VM-) és tervezett (-VT-) elemeit. A Karikás területe a védőövezeten belül van, míg a Fejlesztői terület azon kívül esik. A sakktábla szerkezetű falusias lakóterület egésze helyi értékvédelem övezetbe tartozik. A Duna, a vízpart a galéria erdővel, illetve a töltés helyi jelentőségű

természetvédelmi területhez tartozik, mely az Karikás tervezési területet keleti oldalával határos.

A hatályos Településszerkezeti Terv a tervezési területekre vonatkozó területfelhasználásra nem tesz megállapítást, a területeket az alábbi leírások érintik:

Külterületi területfelhasználás

A jelentős mértékű szélerózió fékezése céljából mezőgazdasági véderdő-sávokkal kell a nagyméretű szántóterületeket tagolni. Az erdősávokat leghatékonyabban az uralkodó északnyugati széliránra merőlegesen, egymástól 1000-1500 méteres távolságban kell elhelyezni. Másik funkciója ennek az, hogy télen a közlekedést gátló hófúvásokat megakadályozza.

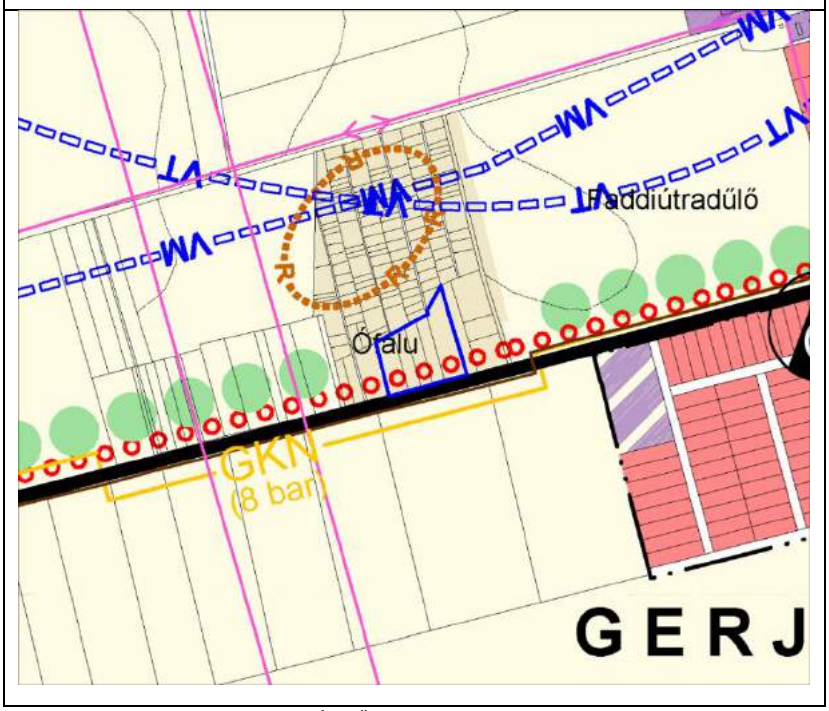
A településen található ivóvízbázis védelmére hidrogeológiai védőövezet került lehatárolásra, a meglévő két kút és a 2000-es években elhelyezett, Duna menti szűrt kutak tervezett telepítésének előkészítéseként telepített monitoring kutakhoz.

Közlekedési hálózat

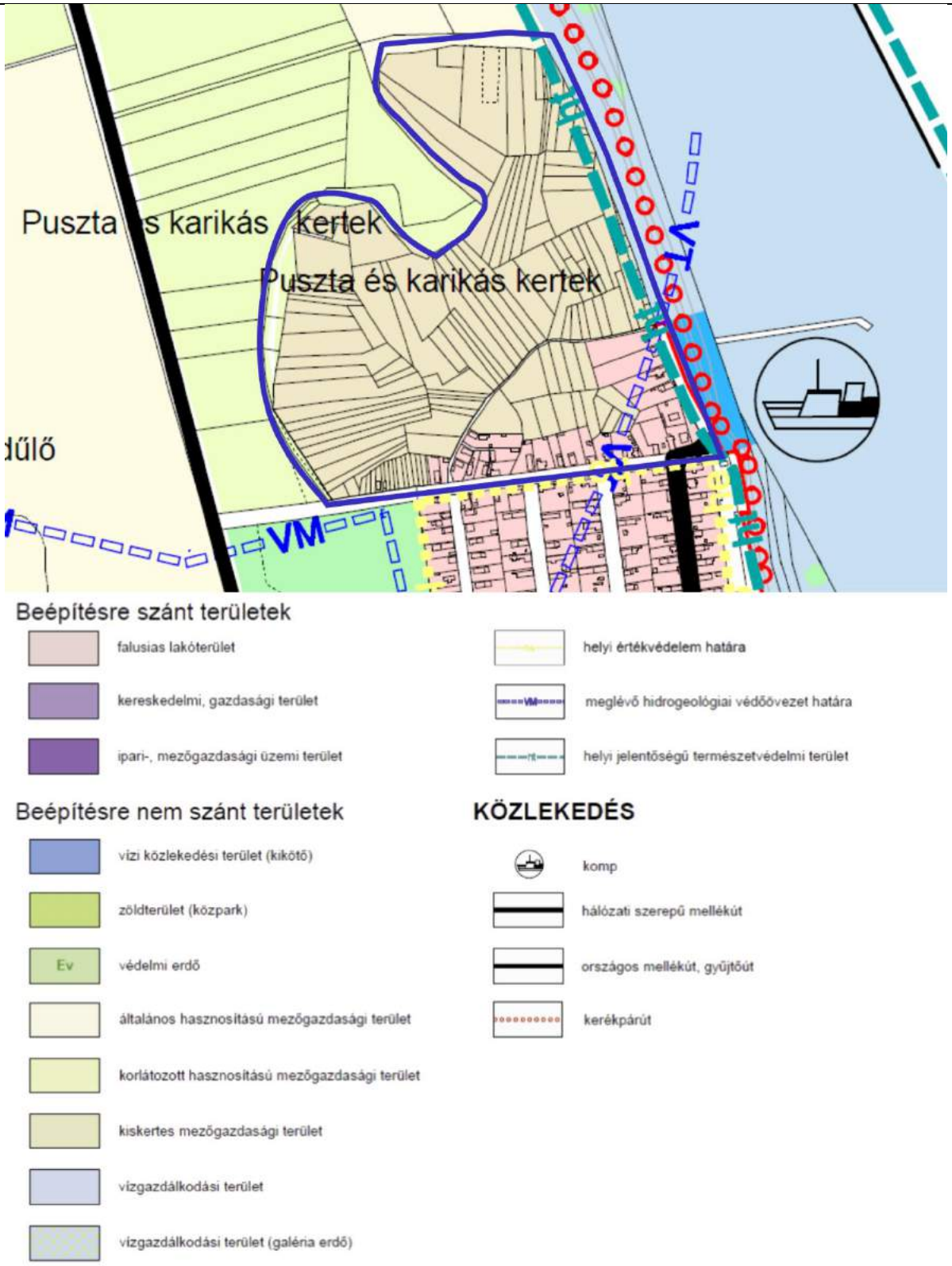
Gerjen közlekedési hálózata a TSZT alapján új elemmel nem bővül. A terv a meglévő közlekedési csatornákat hierarchikus rendszerbe sorolja annak érdekében, hogy az utak számára biztosítandó terület a szabályozási tervben is ennek az elvnek megfelelően kerülhessen kidolgozásra. A jelenleginél magasabb rangú útként tünteti fel a György-majort és a Mádi-Kovács kastély környezetében lévő üdülőterületet feltáró utat. A terv az észak-dél irányú, tervezett utat nem jelöli.

A kerékpárút hálózatot a hierarchia elvének értelmében a megyei területrendezési tervben meghatározott módon kell kialakítani, de annak pontos helyét a szabályozási terv hivatott ábrázolni. Ott kell majd meghatározni, hogy külön kerékpárútra vagy kerékpársávra van-e szükség.

Hatályos településszerkezeti tervlap kivágat – Fejlesztői terület



Hatályos településszerkezeti tervlap kivágat – Karikás terület



1.2.5. Hatályos Szabályozási Terv

Gerjen Község Képviselő-testülete a **3/2021. (I.20.) sz. ök. rendelettel hagyta jóvá** a település módosításokkal egységes szerkezetbe foglalt **Szabályozási Tervét és Helyi Építési Szabályzatát**, mely a vizsgált területeteket **Mke jelű** kiskertes mezőgazdasági területbe, Lf – falusias lakó építési övezetbe és Mko – korlátolt hasznosítású mezőgazdasági területbe soroltja. A telkek többsége keskeny, hosszúkás telek. Az „SZ”, „L” és „K” jelzések a minőségi osztályokat (szántó, legelő és kert) jelölik. A tervek a módosítással érintett területet tervezett belterületnek jelzi. A módosításokkal érintett telkek mindegyike Mke – kiskertes mezőgazdasági terület.

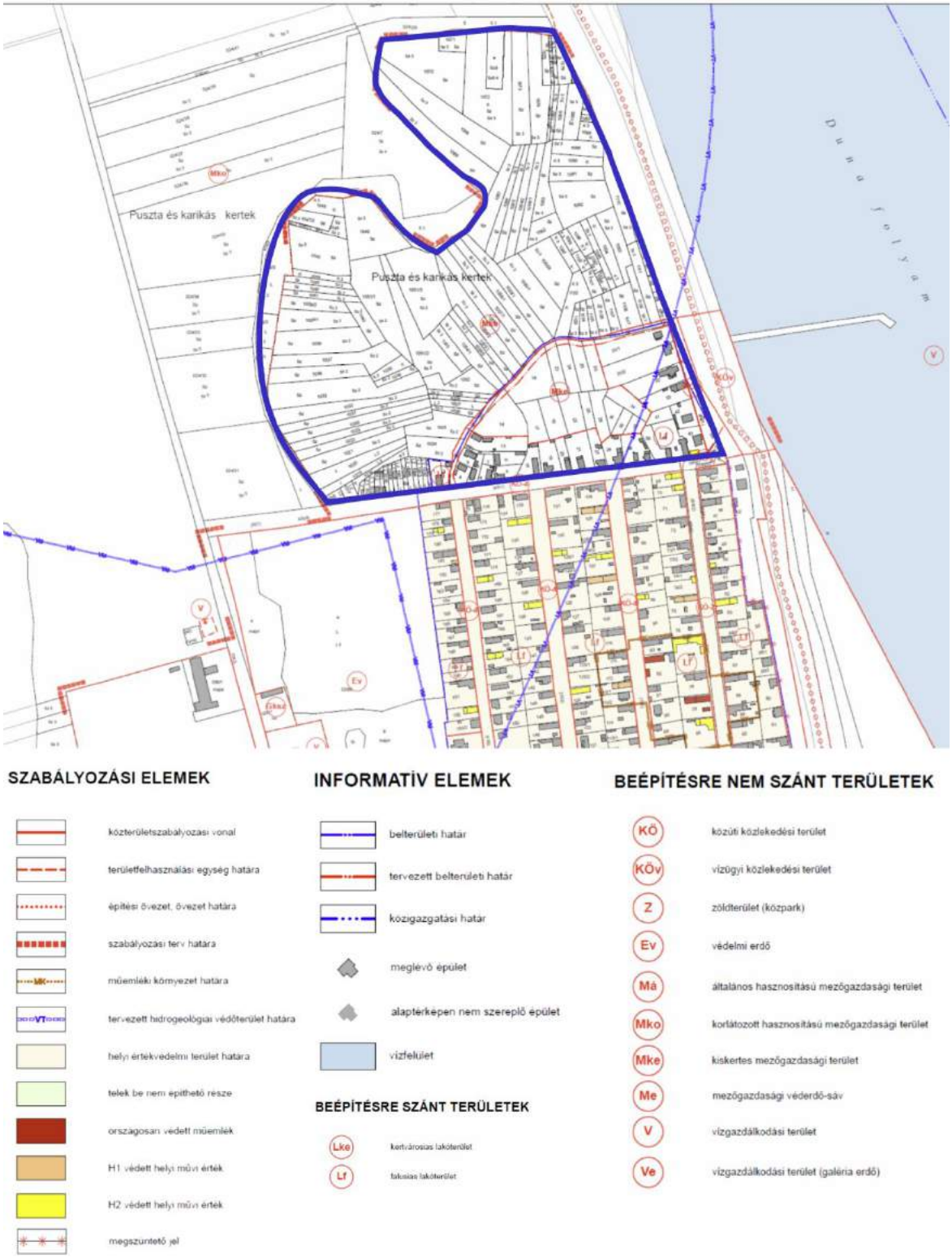
Az Karikás módosítási területet délről Köu-4 besorolású közút határolja, melynek túloldalán Lf besorolású falusias lakóterület található. Keleti irányban Ve jelű övezet van, mely a vízgazdálkodási területet (galériaerdő) jelzi. Északon Má besorolású, általános mezőgazdasági terület, nyugaton pedig korlátolt hasznosítású mezőgazdasági terület van. A területet déli és nyugati oldalról Köu övezeti jelű közút is érinti. A vizsgált terület és a Duna között húzódó töltésen tervezett kerékpárutat jelöltek ki. **A terület egésze része a tervezett hidrogeológiai védőövezetnek** (-VT-) melynek jelenlegi lehatárolása (-VM-) a területtől délre található, a tervezettnél jóval kisebb területen.

A Fejlesztői fejlesztési területet déli szélén, egy kb. 0,5 m széles sávban **érinti az 51162. jelű bekötő út esetében jelölt 22 m-es útszabályozás**, amely a bekötő út mentén jelölt **tervezett kerékpárút számára történő helybiztosítás**ért felel.

A szabályozási tervlap a fejlesztési területtől nyugatra és keletre Me, azaz mezőgazdasági véderdő-sáv övezetet, illetve annak mentén a bekötő út tengelyétől mért 50-50 m széles terület telek be ne építhető, zöldfelületként megtartandó részt jelöl. A területtől nyugatra 400 kV-os elektromos vezeték, míg délre 8 bar nagyközépnyomású gázvezeték húzódik.

Hatályos Szabályozási tervlap kivágat – Fejlesztői terület

Hatályos Szabályozási tervlap kivágat – Karikás terület



A fejlesztési területekre vonatkozó építési övezeti paraméterek és előírások:

*7. § **Lakóterület***

Lf jelű falusias lakóterület építési övezet

(1) Az Lf jelű falusias lakóterületen lakóépületeken kívül önállóan is elhelyezhető 300 m2-t meg nem haladó alapterületű, a helyi lakosság alapellátását szolgáló, kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, egyházi, oktatási, egészségügyi, és szociális, vagy termelési célú épület, amennyiben azok környezetterhelési értékei nem haladják meg a lakóterületre megengedett mértéket.
(6) Egy telken legfeljebb két lakás létesíthető.
(9) A lakóterület építési övezetein az építési telkek kialakítása során alkalmazható legkisebb telekméreteket, azok előírt beépítési módját, legnagyobb beépítettségét és legkisebb zöldfelületi arányt, továbbá a megengedhető legnagyobb építménymagasságot az alábbi táblázat tartalmazza.

az építési telek						az épület
övezeti jele	beépítési módja	legkisebb területe	legkisebb szélessége	legnagyobb beépítettsége	legkisebb zöldfelületi aránya	legnagyobb építmény-magassága
		m 2	m	%	%	m
L f	O	6 5 0	1 6	3 0	5 0	4 , 5

*15.§ **Mezőgazdasági terület***

Mko jelű korlátozott hasznosítású mezőgazdasági övezet

(3) A területhez azok a mezőgazdasági területek tartoznak, amelyeknél az alapfunkció mellett a környezet- és tájvédelmi, valamint ökológiai érdekek is jelentős szerepet játszanak.
(4) Az övezeten belül a művelési ág nem módosítható szántóra, szőlőre, gyümölcsösre.
(5) Az Mko jelű övezetben birtokközpont nem alakítható ki.
(6) Az övezet földrészletein a legeltetéses állattartást, valamint a pihenést, testedzést, vendéglátást, tájékoztatást szolgáló, és a terület fenntartásához szükséges építmények és épületek, valamint egy lakás helyezhetők el.

M_{ke} jelű kiskertgazdálkodási mezőgazdasági övezet

(7) Az övezet kiskert-gazdálkodásra szolgál, a földrészleteken erre a célra szolgáló épület is elhelyezhető. A 3000 m²-nél nagyobb földrészleten egy lakás is elhelyezhető.
(8) Az övezetek földrészleteinek kialakítása során alkalmazható legkisebb telekméreteket, azok legnagyobb beépítettségét, továbbá a megengedhető legnagyobb építménymagasságot az alábbi táblázat tartalmazza.
(9) A mezőgazdasági övezetekben 5,0 m-nél keskenyebb előkert, az Ma és Mko jelű övezetekben 10,0 m-nél keskenyebb oldal és hátsókert nem alakítható ki.

a f ö l d r é s z l e t						az épület
övezeti jele	beépítési módja	legkisebb területe	legkisebb szélessége	legnagyobb beépítettsége	legnagyobb beépítés	legnagyobb építménymagassága
		m^2	m	%	m^2	m
M_{ko}	SZ	10000	50	1,5	200	4,5
M_{ke}	O / SZ	720	14	3	200	4,5

24.§ ***Belterület lehatárolása***

(1) A rendezési tervi célok megvalósítása érdekében a beépítésre szánt területek, a település fejlődése által megkívánt ütemben, belterületbe vonhatók.

1.2.6. Településképi arculati kézikönyv

A településképi arculati kézikönyvet a község képviselő-testülete az **54/2018. (V.31.) számú határozatával fogadta el**.
A településképi arculati kézikönyv (továbbiakban: TAK) az Karikás számú vizsgált terület déli részét (Petőfi Sándor utca menti lakóterületek) a „jellemzően családi házas településrész" kategóriába sorolja. **Az épületek telepítésére vonatkozóan a környezethez és a szomszédos ingatlanokhoz történő alkalmazkodást írja elő** (jellemzően földszintes épületek, de néhány emeletes ház is megtalálható a településen). Az utcára merőleges elrendezés az általános, főként oldalhatáron álló beépítési móddal. A melléképületeket a főépülettel összhangban (anyaghasználat, szín stb.) érdemes kialakítani. A település egészére jellemző előírás az épületek színhasználatánál a harsány, rikító színek mellőzése és a műanyag hullámlemez és hullámpala alkalmazásának kerülése. A kerítések kialakításánál az áttört jellegre kell törekedni, de a főépülettel összhangban, ahhoz és a környezethez illeszkedve tömör kerítések építésére is van lehetőség. A TAK továbbá közterületi zöldfelületekre is kitér, miszerint őshonos fajok alkalmazása a javasolt, amennyiben azok magassága sem a légvezetékeket nem érinti, sem pedig a gyalogosokat nem zavarja.

1.2.6. Településkép védelméről szóló rendelet

A **4/2018. (VI.18.) önkormányzati rendelettel jóváhagyott** hatályos településkép védelméről szóló rendelet (továbbiakban: Tkr) az Karikás számú vizsgált terület déli részét (Petőfi Sándor utca mentén lévő lakóterületek) a „**B" jelű (jellemzően családi házas településrész) terület**be sorolja - a TAK-nak megfelelően. A „B" jelű, településképi szempontból meghatározó terület előírásai a következők:
9. §
(2) „B" jelű terület lakótelkein a közterület felőli építési határvonal – ha a szabályozási terv másként nem rendelkezik – az utcában lévő beépített ingatlanok többségének előkert-mélysége által meghatározott vonal, melyre új főépítmény közterület felé néző homlokzat-felületének legalább 60%-át rá kell illeszteni.
(3) A lakóterületi telkek közterület felöli legfeljebb 50 méteres sávja építhető be.

10. §
(1) Valamennyi településképi szempontból meghatározó területen:
a) az épületek közterület felől látható homlokzati falfelületének színezése során harsány, rikító színek, különösen a kék, a lila, a piros – nem alkalmazhatók;
b) tetőfelújítás és új építés esetén a natúr égetett cserép vörös-barna színárnyalataitól eltérő színű tetőfedő anyag nem alkalmazható;
c) főépítmény közterületről látható homlokzatának építészetileg egységes megjelenését felújítás során nem lehet megváltoztatni.
(3) a) főépítmény tetőfedő anyagaként trapézlemez, műanyag hullámlemez, hullámpala és síkpala nem alkalmazható;
b) új főépítmény esetében 30-45° hajlású magastetőn kívüli tetőkialakítás nem lehetséges.

1.2.7. Gerjen Község Gazdasági Programja

A program a 2019-2024-es időszakra vonatkozó elképzeléseket tartalmazza gazdasági szempontból. A fejlesztéseket érintő elképzelések, befolyásoló tényezők a következők:
A kormány fejlesztési elképzeléseihez (fejlődő vidék, innováció, közlekedési infrastruktúra fejlődése, egészséges környezet) igazodva a község fő célkitűzéseihez tartozik a népességmegtartó képesség biztosítása, a fenntartható fejlődés, az infrastruktúrafejlesztés és a közérzet javító igények kielégítése. **Alapelvei közé tartozik a térségi kapcsolatok erősítése, népesség számának szinten tartása, illetve emelése, település megtartóerejének, potenciáljának növelése érdekében kedvező áron építési telkek biztosítása.** A természeti környezet fejlesztése érdekében igényes zöldfelületek kialakítása, gondozása, új utak építése a kialakítandó telkek között.

1.3. Területhasználat és beépítettség vizsgálata

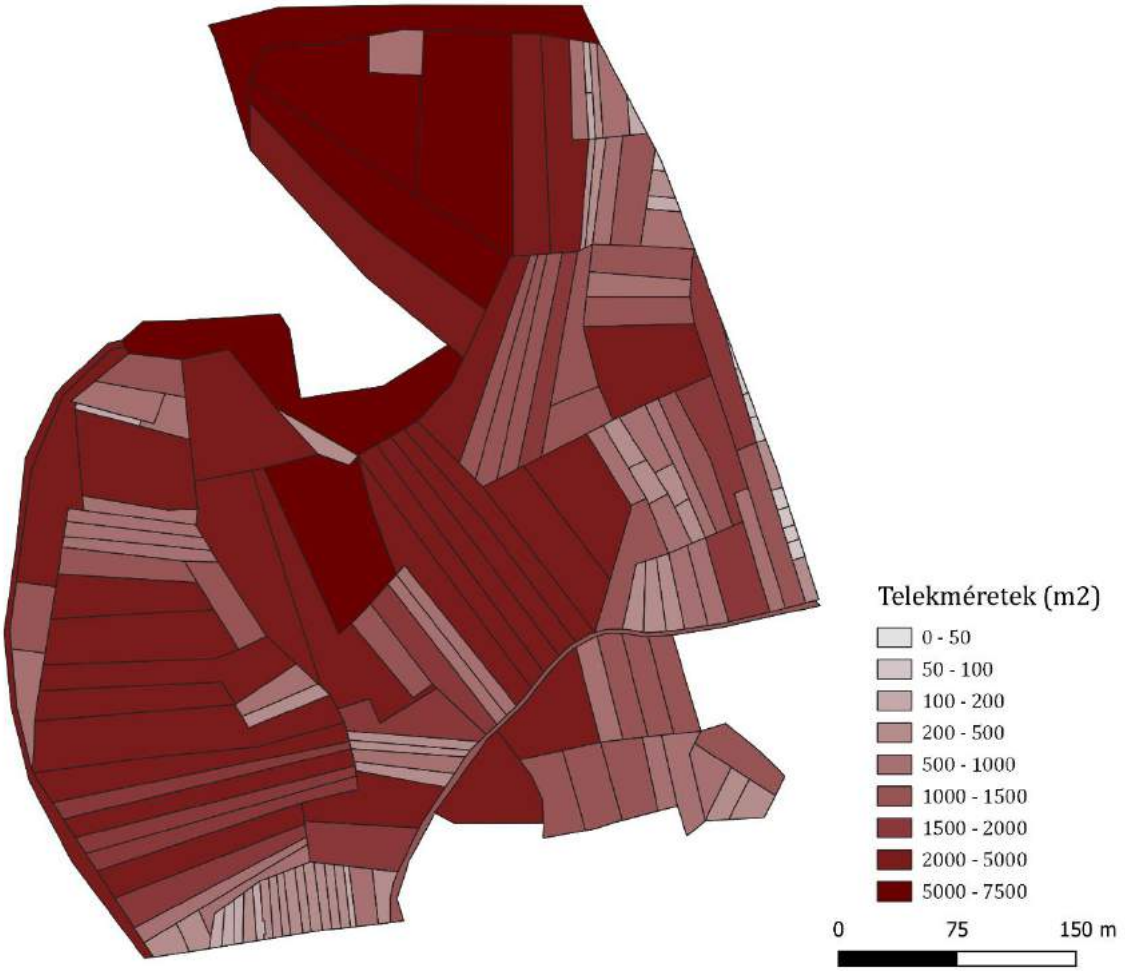
Karikás terület:

A fejlesztéssel érintett ingatlanok (**1016-1111 hrsz.-ú és a 14-17, 22-26, 29-30, 34-37 hrsz.-ú telkek) Gerjen északi, beépítetlen, kertes mezőgazdasági területén találhatók**. A Petőfi Sándor utca északi felén lévő lakóházak mögötti területet egy keskeny út tárja fel, ami a Petőfi Sándor utca és a Duna partján húzódó töltés között ívesen fut. A területet a község főutcájára merőleges mellékutak érintik délről. A Duna partján a töltésen tervezett kerékpárút fut.

A tervezéssel érintett területen **150 db, főként keskeny, hosszúkás telek található.** A telkek döntő része magánkézben van, 1 db állami és 4 db önkormányzati tulajdonú telek kivételével, mely utóbbiak közül kettő közút. **A területen 2-es és 3-as (az átlagnál jobb) minőségi osztályú mezőgazdasági területek vannak.**

3, a lakóterületfejlesztéstől nyugatra található, magánkézben lévő telek korlátozott hasznosítású mezőgazdasági terület területfelhasználási övezetbe tartozik, de beerdősült. A fejlesztés ezt a területet egy új közút feltárásával érinti csak. A területek erdő területfelhasználási kategóriába sorolandók, mely megtartása a közeljövőben létesülő útfejlesztés miatt zaj- és levegővédelmi szempontból is fontos.

A fejlesztéssel érintett terület jelenleg beépítetlen, nincs körülkerítve, viszont a telkek egy része, főként a belterület határánál (délen) kerítéssel határolt.



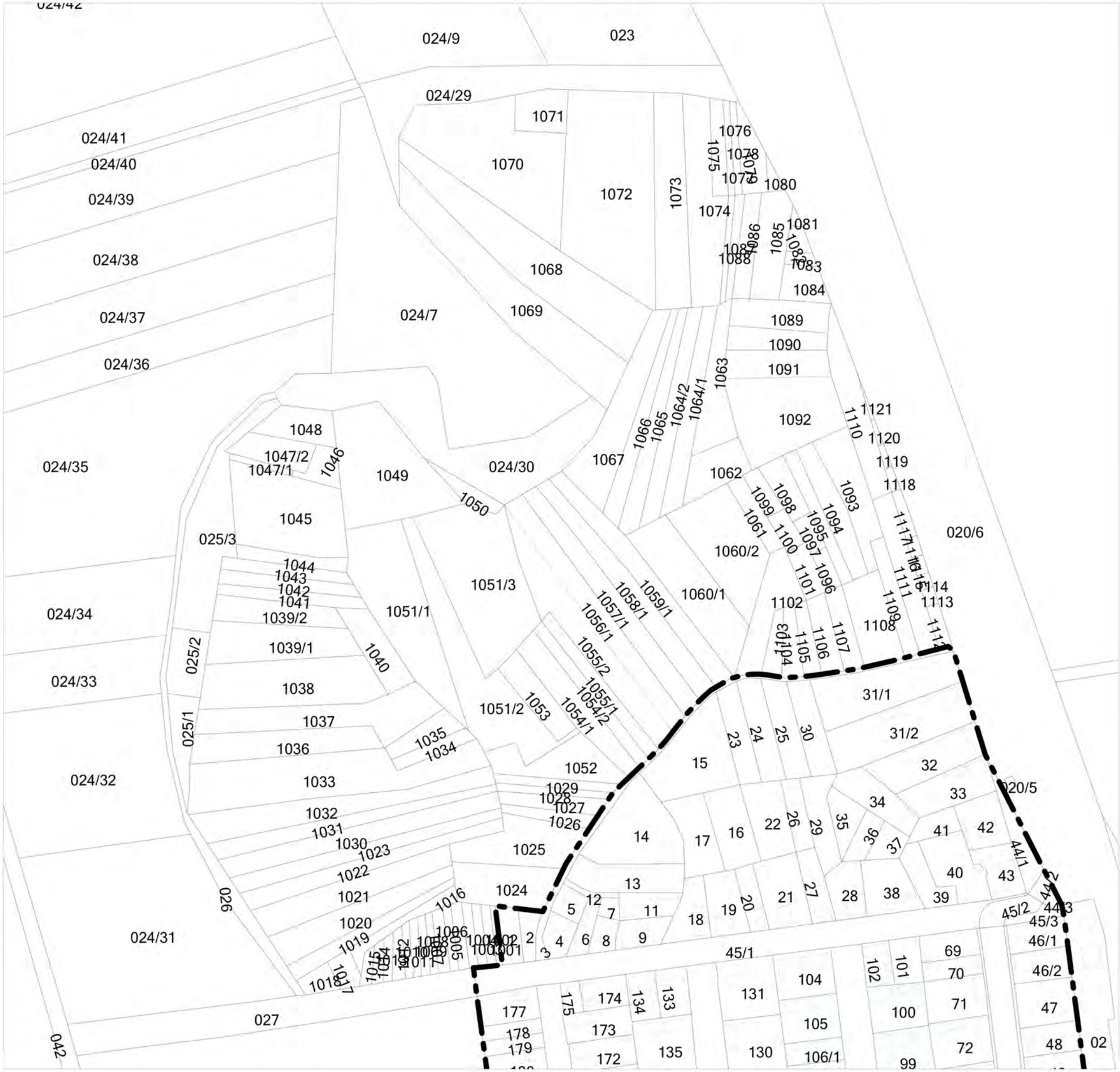
Telekméretek (forrás: saját ábra)

Aranykorona értékek (forrás: saját ábra)

A terület aranykorona értéke széles intervallum között mozog. **A telkek döntő részben alacsonyabb, 0-10 közé eső értéket mutatnak**, míg hét telek 10-15, három telek 15-20 között, egy telek értéke pedig 20 feletti, melyek adatait a következő táblázat rögzíti:

Hrsz.	Terület	Művelési ág	Minőségi osztály	Aranykorona érték
1038	3 425	szántó	2	11,0
1045	3 644 m²	szántó	2	11,7
1049	4 260 m²	szántó	2	13,7
1051/1	4 205 m²	szántó	2	13,5
1051/2	3 839 m²	szántó	2	12,3
1068	5 400 m²	szántó	3	15,0
1069	4 949 m²	szántó	3	13,8
1033	4 944 m²	szántó	2	15,9
1051/3	5 143 m²	szántó	2	16,5
1070	5 754 m²	szántó	3	16,0
1072	7 324 m²	szántó	3	20,4

Lásd:
V-1a Földhivatali alaptérkép c. tervlap
V-3a Összefoglaló vizsgálat c. tervlap



GERJEN

Földhivatali Alaptérkép
M= 1: 2500

JELMAGYARÁZAT

86 Telekhatár/Hrsz

Épület

Belterületi határ

KASIB mérnöki manager iroda

G E R J E N

"Puszta és Karikás Kertek"
jelenlegi állapota

M= 1:2500

Jelmagyarázat

- Tervezési terület
- Erdő
- Szántó
- Kert
- Szőlő
- Gyep
- Közterületi zöldf.
- Magán zöld (kert)
- Földút
- Közút (aszfalt)
- Járda
- Telekhatár
- Épület
- Facsoport

KASIB

mérnöki
manager
iroda

Fejlesztői terület:

A belterülettől nyugatra, az egykori zártkertek közé tartozó Ófalu területén található fejlesztési terület **mezőgazdasági hasznosítás alatt áll**. Az **1202, 1203, 1204, 1205 és 1206 hrsz.-ú telkek** az egykori zártkerti terület legnagyobb területtel rendelkező ingatlanjai. A földhivatali nyilvántartás szerint a fejlesztési területet alkotó 5 db ingatlan mindegyike szántóként nyilvántartott, amelyek 3-as minőségi osztályba tartoznak. A minőségi besorolásuk alapján az ingatlanok mindegyike **átlagosnál jobb minőségű termőföldnek számít.** Az ingatlanok jellemzőit a lenti táblázat, illetve térkép mutatja be:

Hrsz.	Terület	Művelési ág	Minőségi osztály	Aranykorona érték
1202	3 851 m²	szántó	3	10,7
1203	1 733 m²	szántó	3	4,8
1204	1 689 m²	szántó	3	4,7
1205	1 636 m²	szántó	3	4,5
1206	2 354 m²	szántó	3	6,5

A fejlesztési terület ortofotón

A Tolna Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály 2020 évi, a településrendezési eszközök felülvizsgálatához megküldött tájékoztatójában felhívja a figyelmet, a termőföld védelméről szóló **2007. évi CXXIX. törvény** rendelkezéseire, mely **szigorúan védi az átlagosnál jobb minőségű földterületeket**. Ennek kapcsán tájékoztatójában kiemeli a következőket:

*„A termőföld védelmének érvényesítése érdekében elengedhetetlen, hogy **a beépítésre szánt területek kijelölése lehetőség szerint a gyengébb minőségű termőföldeken, a lehető legkisebb mértékű termőföld igénybevételével történjen.** A tervek kialakítása során figyelemmel kell lenni továbbá arra, hogy az igénybevétellel érintett földrészletekkel szomszédos termőföldek megfelelő mezőgazdasági hasznosítását az övezeti átsorolás szerinti terület felhasználás ne akadályozza."*

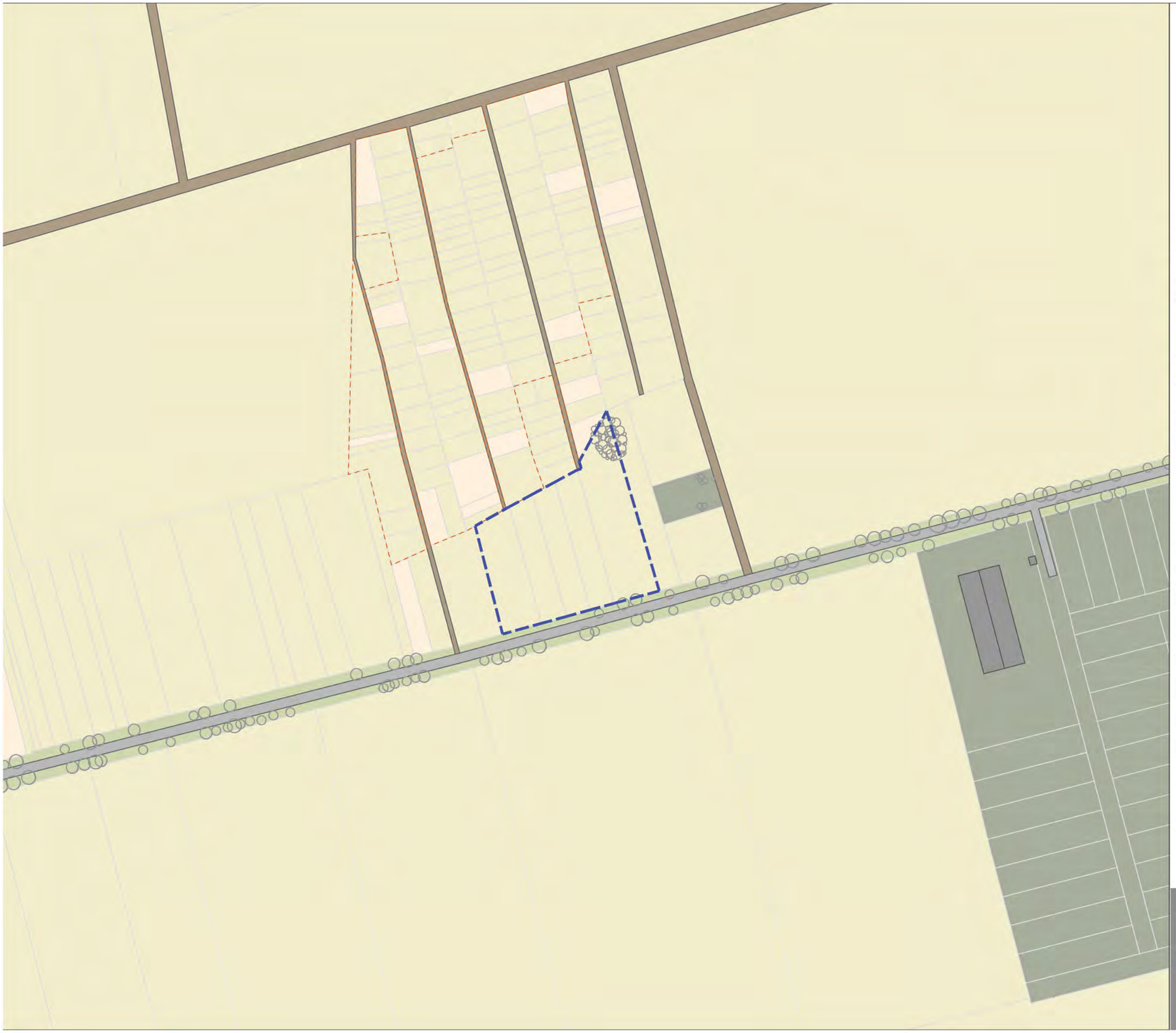
Lásd:

V-3b Összefoglaló vizsgálat c. tervlap

G E R J E N

1202-1206 hrsz-ú telkek
jelenlegi állapota

M= 1:2500



Jelmagyarázat

- Tervezési terület
- Régészeti lelőhely
- Szántó
- Kert
- Közterületi zöldf.
- Magán zöld (kert)
- Földút
- Közút (aszfalt)
- Telekhatár
- Épület
- Facsoport

KASIB

mérnöki
manager
iroda

1.4. Zöldfelület vizsgálata

1.4.1. Közterületi zöldfelületek

A közterületi fasorok fontos zöldfelületi elemek, melyek zöldfelületi rendszerben betöltött szerepe igen sokrétű (közlekedés által szennyezett levegő tisztítása, vizuális szerep). Az Karikás módosítással érintett terület mentén, a közterületen utcafásítás, a tervezési terület északi, észak-nyugati határán, kisebb foltokban pedig a déli területeken erdőfolt található a legelő területfelhasználású telkek peremén. Jellemző fajták az akác, de jellemző bodza is, melyek többszintű csoportot alkotnak. Néhány helyen egy-két diófa példány is található. A Fejlesztői módosítással érintett területet délről határolja közterület, az 51162 sz. bekötőút, melynek mentén kétoldali fasor található.

1.4.2. Tervezési területeken belüli zöldfelület, növényállomány

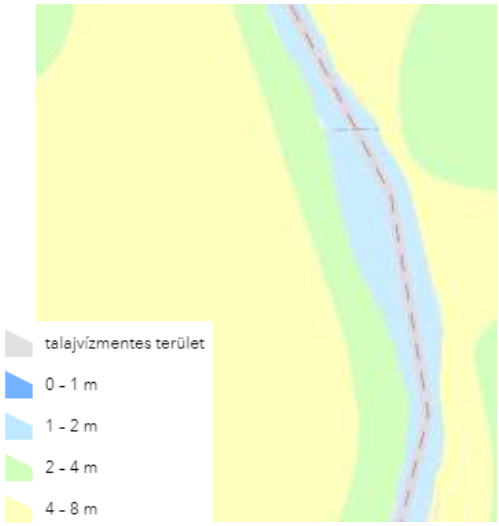
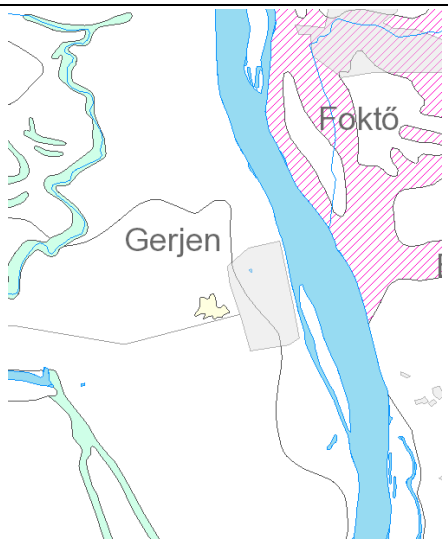
Az **Karikás tervezési terület** nyugati részén futó út mentén **facsoport** van, ami a tervezési területet érinti. A keleti részen elszórtan kisebb-nagyobb foltokban vannak a kert minősítésű ingatlanokon **gyümölcsfás facsoportok**, illetve déli részen a legelők körül a fák mellett cserjefoltok is. A tervezési terület többi, **nagyobb része szántóterület, fák és cserjék nélkül**, jellemzően gabonatermesztéssel. A területen burkolt felület csak a feltáróút egy részén található. A növényállomány a kertgazdálkodásokban rendezett (gyümölcsfák), a legelők peremén rendezetlen állapotúak. Ezeken a részeken a természetes szukcesszió következtében a gyomfajok megjelenésével egy széles borítást adó vegetáció alakult ki, mely között már fellelhető a kezdődő fás szárú növényállomány és a gyomcserjék megjelenése is. A terület déli részén, a feltáró út mentén nagyobb foltban van jelen a feketenyár. **Értékes növényállomány a fejlesztéssel érintett telken nem fordul elő.**
A **Fejlesztői fejlesztési terület** beépítetlen, jelenleg mezőgazdasági művelés alatt áll. A megművelt szántók uralta terület északkeleti és délkeleti sarkában elhelyezkedő, ökológiai szempontból kedvező, főleg **akácfák alkotta facsoporton kívül egyéb növényállomány nem található a területen.**

A fejlesztési területek - Google Earth kivágat

1.5. Környezetvédelem vizsgálata

1.5.1. Talajviszonyok, felszíni és felszín alatti vizek

A felszín alatti víz szempontjából a települések szennyeződésérzékenységi besorolását a *27/2004. (XII. 25.) KvVM. rendelet* határozza meg a *219/2004. (VII. 21.) Korm. rendelet* értelmében. Ez alapján **Gerjen a felszín alatti víz állapotának érzékenysége szempontjából *fokozottan érzékeny terület*nek számít, ezen felül *kiemelten érzékeny felszín alatti vízminőség-védelmi terület*en lévő település**. A talajvíztükör nyugalmi szintje a felszín alatt a településen 2-4 m a Duna partján, attól távolabb pedig 4-8 m között van. Gerjen belterülete és a tervezési terület is a vízparthoz közelebb helyezkedik el, ahol a 2-4 m a jellemző. A talaj-, a felszíni- és felszín alatti vizek védelme szempontjából kedvező, hogy a településen a csatornahálózat nagyrészt kiépített, a tervezési területet a hálózat délről érinti.
Gerjen településen futóhomok (sárgával jelölt terület), valamint folyóvízi és folyóvízi aleuritos homok található (fehérrel jelölt terület Gerjen keleti, valamint nyugati felén). **Az Karikás tervezési területet a folyóvízi homok jellemzi, míg a Fejlesztői területen a folyóvízi homok mellett kis részben futóhomok is jelen van.**
Gerjen legjelentősebb vízfolyása a Duna, a település külterületének nyugati felén a Solymos-ér folyik. Természetes állóvíz a település külterületének határában, a Fadd településhez tartozó Duna-holtág, a Faddi-Duna.
A közutak potenciális közlekedési eredetű talajszennyező forrást jelentenek. A szennyező anyagok először a levegőbe jutnak, majd a részecskék ülepedése és a csapadék kimosó hatása következtében kerülnek a talajra és talajvízbe.
A fejlesztési területek egésze beépítetlen terület, amin talajszennyezést keltő létesítmény jelenleg nem található. **Az Karikás tervezési terület a tervezett hidrogeológiai védőterület határán belül helyezkedik el, míg a Fejlesztői tervezési terület azon kívül.**

Talajvíztükör nyugalmi szintje fsz. alatt	Gerjen felszíni földtana
	
forrás: MBFSZ térképszerver – Magyarország felszíni földtana és Magyarország talajvíztérképei	

1.5.2. Levegőtisztaság és védelme

A 4/2002. (X.7) KvVM rendelet alapján, mely légszennyezettségi agglomerációk és zónák kijelölését tartalmazza, Gerjen, így a vizsgált területek is a „*10. Az ország többi területe, kivéve az alább kijelölt városokat*" zónába tartozik.

Zónacsoport a szennyező anyagok szerint											
	Kén-dioxid	Nitrogén-dioxid	Szén-monoxid	PM10	Benzol	Talaj-közeli ózon	PM10 Arzén (As)	PM10 Kadmium (Cd)	PM10 Nikkel (Ni)	PM10 Ólom (Pb)	PM10 benz(a)-pirén (BaP)
Légszennyezettségi agglomeráció											
10. Az ország többi területe...	***F***	***F***	***F***	***E***	***F***	***O-I***	***F***	***F***	***F***	***F***	***D***

A 4/200Fejlesztői rendelet alkalmazásában a zónacsoport, a légszennyezettség alapján kijelölt olyan területegységet jelent, amelyen belül a környezetvédelmi hatóság által meghatározott helyen, a szennyező anyag koncentrációja tartósan vagy időszakosan a levegőterheltségi szint határértékeiről és a helyhez kötött légszennyező pontforrások kibocsátási határértékeiről szóló 4/2011. (I. 14.) VM rendelet 5. mellékletében meghatározott tartományok valamelyikébe esik.
„10. Az ország többi területe, kivéve az alább kijelölt városokat" légszennyezettségi agglomerációt érintő csoportok a következők:
D csoport: azon terület, ahol a levegőterheltségi szint egy vagy több légszennyező anyag tekintetében a felső vizsgálati küszöb és a levegőterheltségi szintre vonatkozó határérték között van.
E csoport: azon terület, ahol a levegőterheltségi szint egy vagy több légszennyező anyag tekintetében a felső és az alsó vizsgálati küszöb között van.
F csoport: azon terület, ahol a levegőterheltségi szint az alsó vizsgálati küszöböt nem haladja meg.
O-I csoport: azon terület, ahol a talaj közeli ózon koncentrációja meghaladja a célértéket.
Az alsó és felső vizsgálati küszöbérték meghatározása a levegőterheltségi szint és a helyhez kötött légszennyező források kibocsátásának vizsgálatával, ellenőrzésével, értékelésével kapcsolatos szabályokról szóló jogszabály szerint történik.

Gerjen kedvező térségi, természeti adottságából adódóan a levegő minősége jónak mondható, a közvetlen környezetében nagyobb ipari üzem nem található. A táblázat alapján a szálló por (PM10) koncentráció jelenthet levegőminőségi problémát, azonban a levegőterheltségi szint ez esetben az alsó és felső vizsgálati küszöb között van. Az Karikás fejlesztési területet érintő utcák nem mindegyike rendelkezik burkolt útfelülettel, így a terület **porszennyezettségnek van kitéve**. A Fejlesztői fejlesztési területet érintő bekötő út alacsony forgalma miatt a **közlekedési eredetű légszennyezés nem meghatározó.**

1.5.3. Zajterhelés

A zaj és rezgésvédelem előírásait a zaj- és rezgésvédelemről szóló *284/2007. (X.29.) Korm. rendelet*, valamint a zaj- és rezgésterhelési határértékek megállapításáról szóló *27/2008. (XII.3.) KvVM-EÜM rendelet* szabályozza. A települések általános zajterhelését a közúti közlekedésből és az üzemi tevékenységből származó zaj mértéke jellemzi.

Gerjent közúti közlekedésből származó zaj nem terheli. Az autópálya a beépített területektől, védendő területhasználatoktól távol halad, a települést nem érinti. A község bekötőútja nem rendelkezik számottevő forgalommal.
A településen jelentős üzemi zajforrás jelenleg nem terheli a lakóterületeket. A község közigazgatási területén működő kisebb telephelyek és üzemi létesítmények nem adnak okot hatósági zaj- és rezgésvizsgálatok elvégzésére. A településre stratégiai zajtérkép nem készült.

1.5.4. Hulladékkezelés

Gerjenen a kommunális hulladékok gyűjtése megoldott, heti rendszerességgel szállítja el a Paksi Hulladékgazdálkodási Nonprofit Kft. A házhoz menő hulladékgyűjtésen túl a Paksi Hulladékkezelő Központot is üzemeltetik, melynek területén mechanikai hulladék előkezelő egység, hulladéklerakó, szelektív hulladék-válogatómű, zöldhulladék komposztálótelep és hulladékgyűjtő udvar is működik.

1.6. Értékvizsgálat

1.6.1. Épített értékek vizsgálata

Gerjen községen védett, illetve védendő értékek találhatók. **A hatályos településrendezési eszközök (TSZT, HÉSZ, TKR) a településre vonatkozóan épített értékeket, örökségvédelmi elemeket, helyi művi értéket jelölnek, valamint régészeti lelőhelyeket tartalmaznak.** A település magja, a lakóövezet nagy része helyi értékvédelem alatt áll. A TSZT-n látható továbbá, hogy Gerjen külterületén, több helyen, illetve az **Ófalu területén régészeti lelőhelyek** vannak. A HÉSZ írásos dokumentum, mely az értékekre vonatkozóan előírásokat tartalmaz. Ennek tervi melléklete (SZT) pedig az országos műemléki és a helyi védelem alatt álló épületeket, művi értékeket, a műemléki környezetet és a helyi értékvédelmi környezetet ábrázolja. A külterületi tervlap a régészeti lelőhelyeket szintén ábrázolja. A TKR a településképének védelméről szóló rendelet, mely a védett értékeket és régészeti lelőhelyek információit listázza. A dokumentum a védelem alá helyezést és annak megszűnésének szabályait, valamint a nyilvántartásra vonatkozó kötelezettségeket írja elő, illetve a településkép védelme érdekében általános előírásokat tartalmaz.

Az Karikás tervezési terület a belterület mentén, attól északra helyezkedik el. A beépítetlen terület mezőgazdasági terület, épített értéket, illetve védelemre javasolt elemet nem érint.

A Fejlesztői fejlesztési terület a település épített környezetétől távolabb esik, a község központjától kb. 1,5 km-re délnyugatra található. A beépítetlen, mezőgazdasági hasznosítás alatt álló területen nem található helyi védelem alatt álló építmény, területére nem terjed ki a helyi értékvédelmi terület, nem érinti régészeti lelőhely. A vizsgált terület északi oldalán található az Ófalu elnevezésű régészeti lelőhely (lelőhelyszám:3, azonosító: 53423).

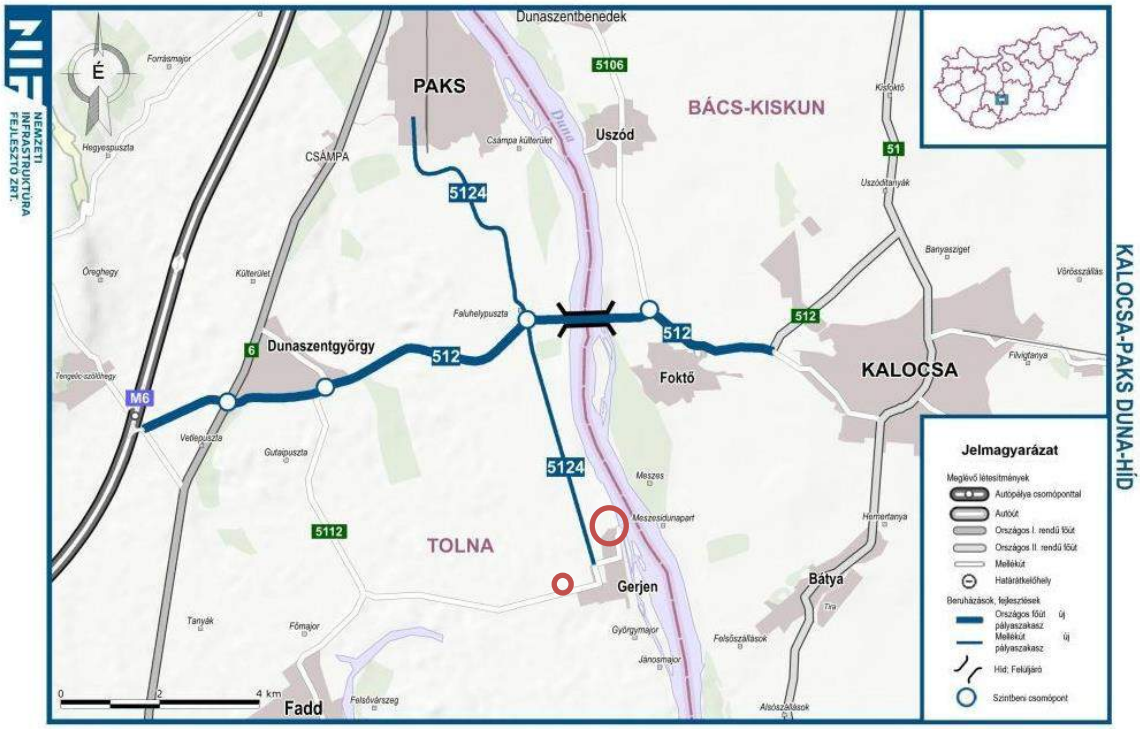
1.6.2. Táji-, természeti értékek vizsgálata

A fejlesztéssel érintett területeken országos jelentőségű **védett, vagy védelemre tervezett természeti területet**, európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területet (Natura2000 területet), országos ökológiai hálózat övezetét, illetve egyéb táj- és természetvédelmi szempontból értékes terület **nincsen.** Az Karikás tervezési terület keleti határvonalától a nemzeti ökológiai hálózat ökológiai folyosója (Duna és a vízparti sáv), a Natura2000 területe, valamint a tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület határa.

1.7. Közlekedés vizsgálata

1.7.1. Közúti kapcsolatok

Gerjen község Tolna megyében, Pakstól 20 km-re délre helyezkedik el, míg a megyeszékhelytől, Szekszárdtól körülbelül 30 km-re fekszik.
A települést közúton jelenleg csak nyugati irányból, az 51162 sz. bekötő út által lehet megközelíteni. Az 5116 jelű úton tovább haladva érhető el Dunaszentgyörgy, Fadd és Tolnával, valamint közvetítésével a 6-os főút és az M6-os autópálya is elérhető.
Az Karikás fejlesztési terület a település északi részén található, ahol a telkek megközelítését biztosító utcák Gerjen főutcájára, az Alkotmány utcára (51162 sz. mellékút) merőlegesek. A területet délről **a Petőfi utca határólja**, mely párhuzamosan fut az Alkotmány utcával. A tervezési területet a Petőfi utcából nyíló feltáróútról lehet megközelíteni, melynek átépítése a tervezés része.
A Fejlesztői fejlesztési terület a belterülettől nyugatra, közvetlenül **az 51162. jelű bekötő út mentén**, annak északi oldalán **helyezkedik el**, így közvetlen közúti kapcsolattal rendelkezik.
A közeljövőben egy, a település elérhetőségét jelentősen javító közútfejlesztési óriásprojekt megvalósítása várható. Az út Pakssal teremt majd közvetlen összeköttetést. Az Alkotmány utca észak-déli irányú folytatásaként a jelenlegi, gerjeni földút nyomvonalán futó út (5124 jelű út) keresztezi majd az 512 számú, szintén épülő főutat, mely Dunaszentgyörgyöt és Kalocsát köti össze egy híd segítségével. **Az 5124 sz. út az Karikás fejlesztési területtől nyugatra, körülbelül 100 m-re fog megvalósulni, így arra a projekt jelentős befolyással lesz.**



A térséget érintő tervezett közútfejlesztés
(forrás: Nemzeti Infrastruktúra Fejlesztő Zrt.)

1.7.2. Közösségi közlekedés

A települést csupán egy buszjárat érinti közvetlenül, mely a Volán Zrt. által üzemeltetett 5400-as számú, Szekszárt-Tolna-Paks járata. Gerjenen négy megállóhely van, melyek közül kettő külterületen, kettő pedig belterületen található. Az Karikás fejlesztési területhez eső, legközelebbi megállóhely 550 méter távolságra helyezkedik el, míg a Fejlesztői fejlesztési terület a „Temető" elnevezésű megállóhelytől körülbelül 600 m-re található. Vonatközlekedés legközelebb a 15 km-re található Tolnán áll a rendelkezésre (Tolna-Mözs vasútállomás a 46-os számú Sárbogárd –Bátaszék-vasútvonalon). A Gerjeni Komp állomás az Karikás tervezési terület mellett található. A járat Kalocsával köti össze a községet, azonban jelenleg üzemen kívül van.

1.7.4. Kerékpáros és gyalogos közlekedés

A hatályos Településszerkezeti Terv és a Szabályozási Terv tervezett kerékpárutat jelöl a fejlesztéssel érintett területek mellett (Karikás területtől keletre, a Duna menti töltés tetején, észak-déli irányba, Fejlesztői területtől délre, a bekötő út mentén).
A település belterületén, a beépített telkek mentén járda található, kiépített gyalogátkelőhely nincs a településen.
Az Karikás tervezési terület melletti töltésen földút fut, melyet főként gyalogosok és kerékpárosok használnak, hiszen az útra csak a Vízügyi Hatóság hajthat fel gépkocsival. A tervezési területet egy íves, részben aszfaltozott, részben kiépítettlen földút tárja fel, melyen vegyes forgalom működik. A tervezési területet érintő utcákban kétoldali járda található.
A Fejlesztői tervezési terület a bekötő út mentén helyezkedik el. A fejlesztés közelében kiépített járda, illetve gyalogos átkelőhely nem található.

1.7.5. Parkolás

Kiépített parkoló a településmag területén a boltok és a Művelődési Ház közelében található. A főutca ezen szakaszán az útmenti párhuzamos parkolás is lehetséges – bár felfestés ezt nem jelzi. A település többi utcájában az útburkolaton, annak szélessége miatt párhuzamos parkolásra nincs lehetőség, de az út és az árok között lévő zöldsávra gyakran felállnak. A kapubeállókra való merőleges parkolás bevett szokás **Gerjenben. A fejlesztéssel érintett területek beépítetlen jellege miatt kiépített parkoló telkeken belül nincsen.**
Az Karikás tervezési terület déli részén, a Petőfi utcában és az arra merőleges utcákban a település egészére jellemző parkolási szokások vannak jelen.
A Fejlesztői tervezési terület környezetében közterületen kialakított parkoló nem található.

1.8. Közművizsgálat

Az e-közműnyilvántartás alapján a fejlesztéssel érintett területet délről és keletről, a **beépített területek miatt** vízellátás, vízelvezetés, távhő, szénhidrogén, villamosenergia és hírközlés **infrastruktúra elemei érintik az Karikás területet**, míg **a Fejlesztői területet közvetlenül nem érintik közművek**. Ugyanakkor a Fejlesztői terület mellett nagyközépnyomású földgázvezeték, illetve táv- és hírközlési közmű infrastruktúra elemei haladnak. A fejlesztési területtől nyugatra nagyfeszültségű villamos energia légvezeték található. A terület déli oldalán, a bekötő út mentén, kiépítetlen, sekély árok felel a vízelvezetésért. A vízellátást szolgáló hálózat a belterület széléig, illetve onnan leágazva az út túloldalán található ipari telephelyig halad.
Lásd: V-2a és V-2b Közműhálózat vizsgálata c. tervlap

V-2a

0 1 : 2500 125 m

E-KÖZMŰ

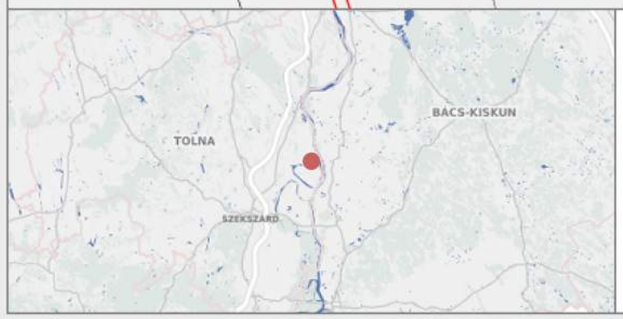
Térkép

Hírközlés
Szénhidrogén
Távhő
Villamos energia
Vízellátás
Vízelvezetés

Készült az E-közmű rendszerben (2021. 05. 10.). Az adatok tájékoztató jellegűek.

V-2b

0 1 : 2000 100 m



E-KÖZMŰ

Gerjen, 1206 hrsz

Hírközlés
Szénhidrogén
Távhő
Villamos energia
Vízellátás
Vízelvezetés

Készült az E-közmű rendszerben (2021. 06. 03.). Az adatok tájékoztató jellegűek.

1.9. Fotódokumentációk

Karikás terület

A fejlesztéssel érintett terület északi irányból

A fejlesztéssel érintett terület keleti irányból

A fejlesztéssel érintett terület keleti irányból

A fejlesztéssel érintett terület déli része

A területet délről határoló földút

A területet nyugati oldalról határoló akácos

A fejlesztési területet feltáró út

Fejlesztői terület

A fejlesztési terület délnyugatról

A terület déli oldalán futó bekötőút

A terület dél felől

A terület délkeletről, háttérben a nagyfeszültségű légvezetékkel

A fejlesztési terület északkeleti sarkában található facsoport

A terület északkeletről

2. A VIZSGÁLATOK ÖSSZEFOGLALÁSA, ÉRTÉKELÉSE

2.1. A területrendezési tervekkel való összhang vonatkozásában

Az Karikás terület vonatkoztatásában a felsőbbrendű területrendezési tervek közül az Megyei Területszerkezeti Tervvel való **összhang biztosított**, mivel a terület települési térség és annak megfelelő területfelhasználási és övezeti rendszerrel rendelkezik, azonban **a tervezési terület nagy része az OTrT-n mezőgazdasági térségbe tartozik**, hiszen a Megyei Terv később módosult, frissült (2020), mint az Országos (2018).
A **Fejlesztői terület** az országos szerkezeti terv és a megyei térségi szerkezeti terv alapján **mezőgazdasági térség területfelhasználási kategóriába sorolt**, mellyel a jelenleg hatályos településszerkezeti terv és a szabályozási terv övezeti rendszere összhangban van.
A módosítás során a fejlesztési területet érintően beépítésre szánt terület kijelölése tervezett, amellyel a térségi szerkezeti terv, a vonatkozó terület- és településrendezési szempontú szabályok egyidejű összhangja is biztosítandó.

2.2. A hatályos településrendezési eszközök vonatkozásában

A hatályos TSZT vonatkozásában

Az Karikás tervezési terület övező lakóterületek Lf – Falusias lakóterület, nyugati peremén lévő területek Mko – korlátozott hasznosítású mezőgazdasági terület, a **módosítással érintett területének egésze pedig Mke – kiskertes mezőgazdasági terület** területfelhasználási kategóriába sorolt.
A Fejlesztői tervezési területet a hatályos TSZT Mke - kiskertes mezőgazdasági terület területfelhasználási kategóriába sorolja.
A besorolások nem felel meg a tervezett beruházásoknak, így a fejlesztés megvalósulása érdekében mindenképpen **szükséges Gerjen község Településszerkezeti tervének módosítása**. A terület átsorolások miatt **a biológiai aktivitásérték** számítását is el kell végezni mindkét terület esetében, ami **miatt Ev – védelmi erdő kijelölésére is javaslatot tesz a tanulmány, ami szintén TSZT módosítást igényel.**

A hatályos HÉSZ vonatkozásában

Az Karikás számú vizsgált területet a hatályos HÉSZ Mko és Lf övezetet és építési övezetet, a **fejlesztéssel érintett területre Mke jelű övezetet határoz meg, ahogyan a Fejlesztői tervezési területet is Mke övezetbe sorolja.**
Az övezeti előírások a fejlesztésekhez szükséges paraméterektől eltérőek, átsorolásra szorulnak a módosítással érintett területek, így a vonatkozó HÉSZ és Szabályozási Terv módosítása szükséges. **A biológiai aktivitásérték egyensúlyának fenntartása érdekében a TSZT-hez hasonlóan a Szabályozási Terven is fel kell tüntetni az új erdőterületeket.**

2.3. A területhasználat, funkciók vonatkozásában

Az Karikás fejlesztési terület nagy részén – melyen a lakóterületfejlesztés valósulna meg – kiskertes mezőgazdálkodás folyik, főleg szántók találhatók rajta, amik **2-es és 3-as minőségi besorolású területek**. A terület déli felén falusias lakóterületbe sorolt telkek vannak, amit a fejlesztés pozitívan, út- és közműfejlesztés miatt érinti. A nyugati oldalon lévő erdősáv

megtartandó elemként kezelendő és a megfelelő területfelhasználási kategóriába való átsorolása javasolt.

A Fejlesztői terület a belterülettől nyugatra, az Ófalu területén található és szintén mezőgazdasági hasznosítás alatt áll. A földhivatali nyilvántartás szerint a területet alkotó 5 db ingatlan mindegyike szántóként nyilvántartott, **3-as minőségi osztályba tartozik.**
Mivel a fejlesztési területet átlagosnál jobb minőségű termőföldek alkotják, így **a beépítésre szánt terület kijelölésének, a földtörvény alapján jogszabályi akadálya van.**

2.4.Telekméret, beépítési paraméterek tekintetében

Az **Karikás fejlesztéssel érintett** terület telkeinek nagy része hosszúkás és keskeny, változatos telekstruktúrával, melyeknek tulajdonosaik főleg magánszemélyek. A telkek rendezésre szorulnak, a terület újrafelosztást igényel. Jelenlegi övezeti besorolás szerint a terület nem hasznosítható lakófunkcióként, beépíthetőségi mértéke alacsony, így **szükséges annak átsorolása kertvárosi lakó építési övezetbe.**

A **Fejlesztői fejlesztési terület** telkei a környező telkekhez képest (volt zártkertes terület) nagyok, de szintén keskenyebbek, hosszúkásak. A telkek magánkézben vannak, és a beruházás során a **telkek összevonandók. A terület beépítésre szánt területbe, építési övezetbe kell sorolni.**

2.5. Természetvédelmi és zöldfelületi vizsgálatokkal kapcsolatban

A **tervezési területeken** országos jelentőségű védett, vagy védelemre tervezett természeti területet, európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területet (Natura 2000 területet), országos ökológiai hálózat övezetét, illetve egyéb táj- és természetvédelmi szempontból **értékes terület nincsen.**
Értékes növényállomány nincsen az Karikás fejlesztéssel érintett területen, de annak nyugati felén megtartandó erdőfolt található, illetve a területet körülölelő erdőrészletek a megfelelő területfelhasználási kategóriába való sorolás mellett megtartandó területek.
A mezőgazdasági művelés alatt álló Fejlesztői terület északkeleti és délkeleti sarkában elhelyezkedő, ökológiai szempontból kedvező, megtartandó kisebb facsoporton kívül növényállomány nem található a területen.

2.6. A közlekedéssel kapcsolatban

A település közúton jelenleg csak nyugati irányból, az 51162. jelű bekötőúton közelíthető meg, amely az 5112. jelű összekötő úton tovább haladva Dunaszentgyörgy és Fadd, illetve Tolna településekkel, valamint a 6-os számú főúttal és az M6-os autópályával biztosít kapcsolatot.

Az Karikás számú vizsgált terület közvetlen elérését a Petőfi utca biztosítja, melyre merőlegesen csatlakoznak a település utcái, amik a község központjával kötik össze a területet.

A közeljövőben egy óriásprojekt keretén belül a település gazdasági fellendülésére lehet számítani. **A közútfejlesztés a tervezési terület nyugati határától körülbelül 100 méterre fog megvalósulni, így a tervezés a kapcsolódási lehetőséggel is számolt** és nyugati oldalról feltárja a területet, így Paksot könnyebben el lehet majd érni, és a Dunán való átkelési lehetőségek növekedésével is számos lehetőség nyílik majd a község előtt.

A fejlesztés Gerjent érintő szakasza 2023 első felében valósulhat meg, míg a keresztirányú út és híd átadására 2024-ben lehet számítani.

A hatályos településrendezési eszközök a telek keleti határán egy tervezett kerékpárutat is jelölnek, mely észak-déli irányban fut, a Duna menti töltés tetején.

A Fejlesztői terület a belterülettől nyugatra, közvetlenül **az 51162. jelű bekötő út mentén,** annak északi oldalán helyezkedik el, így közvetlen közúti kapcsolattal rendelkezik.
A közösségi közlekedést tekintve, az országos buszjáratok közül csupán egy érinti közvetlenül Gerjent.
A TMTrT, illetve a hatályos TSZT és SZT tervezett (térségi) kerékpárutat jelöl a fejlesztéssel érintett területek mellett, amely még nem valósult meg, de helybiztosítása adott. Kiépített járda, illetve gyalogos átkelőhely a fejlesztési területeken nincsen, az Karikás számú területet érinti délről a község kiépített járdahálózata. A Fejlesztői számú területet gyalogosan, kiépített járdán nem lehet megközelíteni.

2.7. A közműellátottsággal kapcsolatban

A fejlesztési területeken közműellátottság jelenleg hiányzik.
Az Karikás tervezési terület a lakóterület szomszédságában helyezkedik el, ahol a közműhálózat kiépített, így a fejlesztési terület a közműhálózatba könnyen bekapcsolható.
A Fejlesztői számú fejlesztéssel érintett területet déli, illetve délkeleti oldalán nagyközépnyomású földgázvezeték, míg északra, nyugatra és délre a táv- és hírközlési közmű infrastruktúra elemei haladnak. A fejlesztési területtől nyugatra nagyfeszültségű villamos energia légvezeték található. A terület déli oldalán, a bekötő út mentén, kiépítetlen, sekély árok felel a vízelvezetésért. A vízellátást szolgáló hálózat a belterület széléig, illetve onnan leágazva a fejlesztési területtől délkeletre, a bekötő út túloldalán található ipari telephelyig halad.

2.8. A környezetvédelemmel kapcsolatban

A vizsgált területeken nincs olyan tevékenység, létesítmény, amely jelentős mértékű negatív környezeti hatást eredményezne levegőminőség, talaj, felszíni és felszín alatti vizek minőségének tekintetében.

2.9. Összefoglaló táblázat

A fejlesztési szándékkal érintett ingatlanokra vonatkozó vizsgálatok alapján a tervezett beruházás során figyelembe veendő főbb előnyös-, ill. hátrányos tulajdonságokat és a helyi sajátosságokat, adottságokat az alábbi táblázat tartalmazza.

Karikás területe

Városrendezési szempontok szerint		
ELŐNY		**HÁTRÁNY**
• Fejlesztési terület kedvező megközelíthetősége, az úthálózatba való becsatlakozási lehetőség • Feltáró út, várható közútfejlesztések érintettsége • Dunapart és a kompállomás közelsége • Lakóterület kialakításához megfelelő domborzati viszonyok • Beépítetlen jelleg nyújtotta fejlesztési lehetőségek		• Rendezetlen telekstruktúra és tulajdoni viszonyok • Organikus településszövethez való csatlakozási nehézség • Kiépítetlen úthálózat
Művi-, táji-, természeti értékek és környezetvédelmi szempontok szerint		
ELŐNY		**HÁTRÁNY**
• Védett, ill. védendő értékek nem találhatók a területen • Természeti értékek, rekreációs lehetőségek közelsége • Környezetkárosító hatás kibocsátását keltő létesítmény nincs a területen		• A Duna és a természetvédelmi területek közelsége miatt a környezetvédelmi szempontok hangsúlyosan érvényesítendők.
Közlekedési szempontok szerint		
ELŐNY		**HÁTRÁNY**
• Tervezett közutak közelsége • Tervezett kerékpáros infrastruktúra közelsége		• Számolni kell a megnövekedő forgalommal • A terület feltárását elősegítő belső úthálózat hiánya
Közműellátottság szempontja szerint		
ELŐNY		**HÁTRÁNY**
• Közműhálózatok a terület déli részét érintik (Petőfi Sándor utcáig kiépített)		• A fejlesztés miatt szükséges a jelenlegi belső hálózat kiépítése

Fejlesztői terület

Városrendezési szempontok szerint		
ELŐNY		**HÁTRÁNY**
• Fejlesztési terület kedvező megközelíthetősége • A település és egyben a terület elérhetőségét javító tervezett közútfejlesztés • Gazdasági terület kialakításához megfelelő domborzati viszonyok • Rendezett telekstruktúra • Beépítetlen jelleg nyújtotta fejlesztési lehetőségek		• A település beépített területeihez való közvetlen kapcsolódás hiánya
Művi-, táji-, természeti értékek és környezetvédelmi szempontok szerint		
ELŐNY		**HÁTRÁNY**
• Védett művi, illetve táji-, természetvédelmi értékek nem találhatóak a területen • A tervezett hidrogeológiai védőövezet határán kívüli elhelyezkedés • A bekötő út alacsony forgalma miatt a területen a közlekedési eredetű légszennyezés, illetve a zajterhelés nem meghatározó • Környezetkárosító hatással bíró létesítmény nincs a területen vagy a terület közelében		• A fejlesztési területet alkotó ingatlanok mindegyike átlagosnál jobb minőségű termőföldnek számít
Közlekedési szempontok szerint		
ELŐNY		**HÁTRÁNY**
• Közvetlen közúti kapcsolat • Tervezett mellékút közelsége • Tervezett kerékpárút közelsége		
Közműellátottság szempontja szerint		
ELŐNY		**HÁTRÁNY**
• Közműhálózatok a terület minden oldalát érintik		• A fejlesztési terület közművesítettlen.

3. TERVEZETT BEÉPÍTÉS CÉLJA, TELEPÍTÉSI ÉS MÓDOSÍTÁSI JAVASLAT

3.1. A Karikás terület módosításának célja és a tervezett beépítés bemutatása

A tervezett módosításnak megfelelő lakóterület kialakítása Gerjen Község északi részén, a Petőfi Sándor utcától északra eső **1016-1111 hrsz.-ú és a 14-17, 22-26, 29-30, 34-37 hrsz.-ú, jelenleg beépítetlen telkeken** tervezett. A fejlesztés célja a Paks és vonzáskörzetét a meghatározó gazdasági és infrastrukturális fejlesztések hatásaként Gerjen Község elkövetkező 20 évére prognosztizálható megnövekvő lakás igények kielégítésének szándéka adja új lakóterület kijelölésével.

A fejlesztés egyik legfontosabb része a telekviszonyok rendezése és újrafelosztása, valamint az úthálózat és közmű-infrastruktúra bővítése, mely az új lakóterületet szolgálja majd.

Az önkormányzati igényeknek megfelelően az **új telkek nagyságrendileg 700-800 m² területűek** lennének, így a kedvező telekelosztás érdekében új, széles utak kialakítása szükséges. Az újonnan kialakítandó úton, valamint a már meglévő közterületeken az egységes, kedvező utcakép érdekében fasorok telepítése javasolt. A terület a kompállomás közelsége miatt alközponti szerephez jut, ami miatt az új lakóterületen közparkok, új zöldfelületek kialakítása is a lakhatás mellett az alapfokú lakossági szolgáltatások megtelepedését segítő építési előírások megalkotása indokolt.

A tervezés alapját részletes geodéziai felmérés előzte meg, melynek kiértékelése alapján elmondható, hogy a tervezett utcák nyomvonalvezetését jelentősen befolyásoló domborzati viszonyok nem jellemzik a Karikás területét.

A tervezett beépítés közúton történő **megközelítését** és kiszolgálását tervezetten a közeljövőben továbbra is az 51162 sz. mellékút és az arra merőleges utcák biztosítják. A közterületalakítási javaslat a területtől nyugatra lévő településszerkezeti jelentőségű utat figyelembe veszi, ahogyan a Duna partján futó tervezett kerékpárutat is, de **a legfontosabb közútfejlesztés, a területet feltáró új út, mely a település úthálózatához közvetlenül kapcsolódik.** Az újonnan kialakuló telkek **parkolási** igényét az OTÉK-nak megfelelően telken belül kell megoldani, melyet a Helyi Építési szabályzat hivatott rendelkezni.

A közúton történő megközelítés mellett a javaslat fontos eleme a fejlesztéssel érintett terület **gyalogos** elérésének biztosítása is, mely a terület déli és keleti részén végződő gyalogutak tovább vezetésével oldható meg, a jelenlegi járdafelületek folytatásaként, illetve az újonnan kialakuló utcák két oldalán létesülő járdafelületek által.

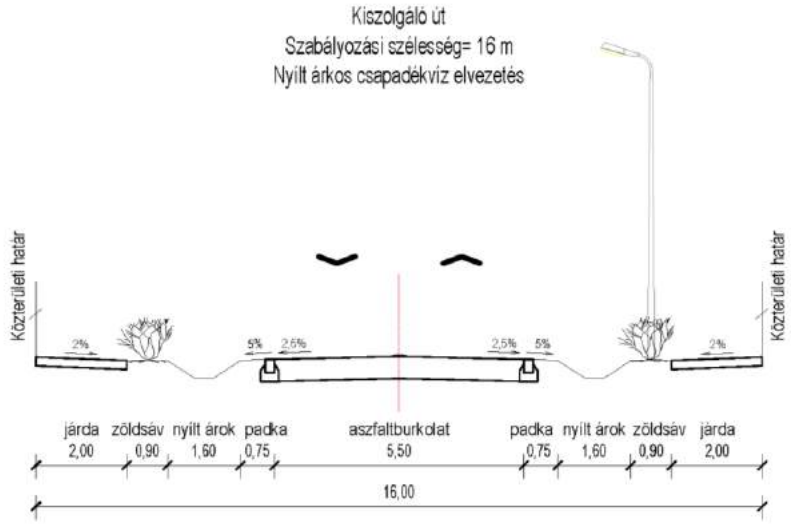
A tervezett beépítés mind méreteiben, mind pedig magassági viszonyaiban illeszkedik a környező beépítéshez. A telkek felosztásával az eddig kihasználatlan területek is a Község életébe bekapcsolódhatnak, elősegítve ezzel a település beépített területeihez való integráltfejlődését.

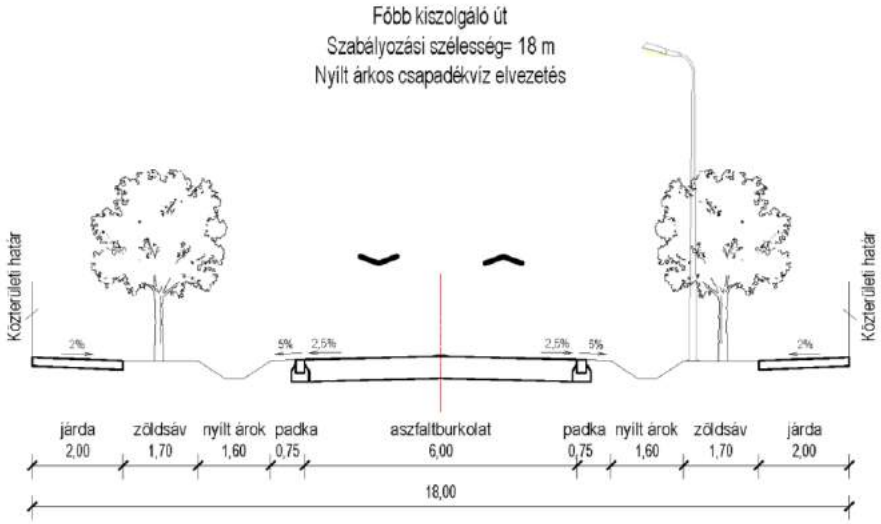
A telekalakítási javaslat a település magjának struktúráját követi. Az utak nagy része merőlegesek egymásra, néhány pedig a tervezési terület alakja miatt sréen csatlakozik a többi utcához. Az így kialakult telekstruktúrába téglalap alakú, szabályos telkek alakultak ki, melyeket 16 méter széles, valamint 18 méter széles közterületi sávok választanak el egymástól. Az

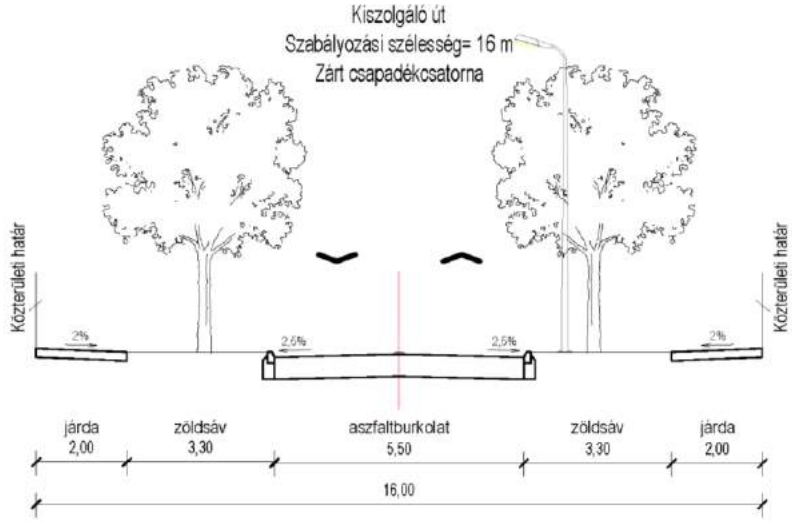
utcákban **nyílt az Önkormányzat tervei és szándékai szerint nyílt csapadékvíz elvezető hálózat kerül kiépítésre**, melyeknek jellemző keresztszelvényét a Ksz-1 jelű ábra szemlélteti a zárt csapadékvíz elvezetési lehetőség bemutatása mellett.

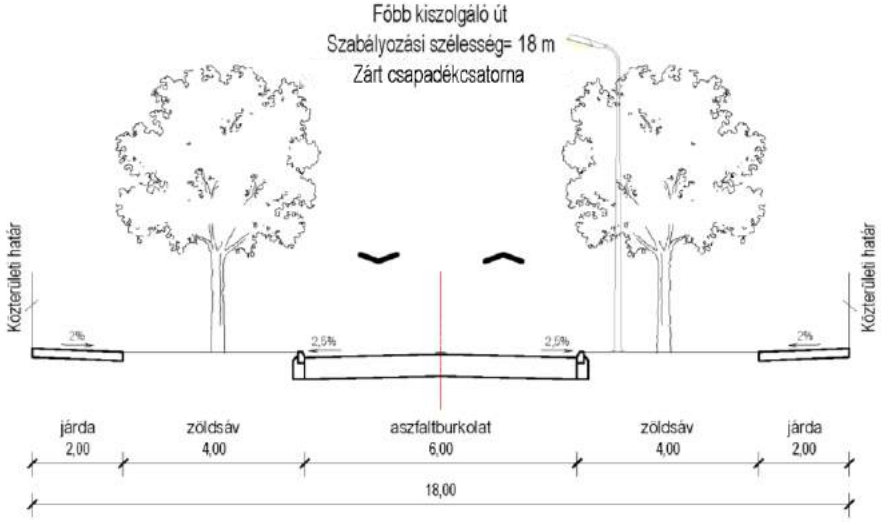
A javaslatban 4,9 hektár közterület került kiszabályozásra, melyen **3 kisebb közterületi zöldterület** kapott helyet (összesen 1475 m2), valamint közel **2,8 km-nyi úttest**, jellemzően kétoldali gyalogos forgalmat biztosító, 2 méter széles járdafelülettel. **A terület északi részén a hosszúkás tömböt egy 3 méter széles „köz” szakítja meg**, melyet gyalogosan, illetve kerékpárral is lehet használni. A 13,7 hektár nagyságú lakóterületen **160 db lakótelek** került kialakításra, melyek általános mérete 700-800 m^2 körüli.

Lásd:
Ksz-1.: Jellemző keresztszelvény
J-1: Telekalakítási javaslat c. tervlap









Ksz-1.: A verzió jellemző keresztszelvény

G E R J E N

"Puszta és Karikás Kertek"
Javasolt telekkiosztás

M= 1:2500

Jelmagyarázat

- Tervezési terület
- Erdő
- Közterületi zöldf.
- Magán zöld (kert)
- Javasolt közterületi zf.
- Földút
- Közút (aszfalt)
- Járda
- Javasolt új út kiszabályozása
- 16.00 Jellemző szélesség
- Elbontandó épület
- Jelenlegi telekhatár
- Javasolt telekkiosztás
- Meglévő, megtartandó épület
- Facsoport
- Szintvonalak (0.2 m)
- 800 Új telkek mérete (m^2)

160 db lakótelek (ált. ~800 nm)
3 db zöldterület
16-18 m széles utcák
2 db keskeny, gyalogút
2 db 6 m széles feltáróút

KASIB

mérnöki manager iroda

3.2. Fejlesztői terület módosításának célja és a tervezett beépítés bemutatása

A Fejlesztő célja a Gerjen belterületétől nyugatra található, jelenleg mezőgazdasági hasznosítás alatt álló **1202, 1203, 1204, 1205 és 1206 hrsz.-ú ingatlanok** jövedelmezőbb, **gazdasági célú hasznosítása**. Az érintett telkeken, az összesen **kb. 1,12 ha** kiterjedésű terület megvásárlása után az építőipari tevékenységre alkalmas **telephely létrehozása tervezett**, ahol tüzép telephelyhez kapcsolódó tároló csarnokok és egy iroda is helyet kapnak majd. Az elképzelések szerint a telephelyen majd szerelőműhely, vashajlító üzem, illetve beton elemek gyártására szolgáló üzem kialakítása történne. A kereskedelmi, raktározási és gyártási funkciók létrehozásával járó fejlesztés új munkahelyeket, illetve szolgáltatásokat jelent a település számára és **hozzájárul Gerjen gazdasági fejlődéséhez**.

A fejlesztéssel érintett terület **általános gazdasági területté való átsorolása javasolt.** A felmerülő BIA pótlás és a beépítésre szánt terület kijelölésével járó 5%-os miatti véderdő kijelölési kötelezettség helybiztosításául a Karikás fejlesztési terület menti területek kerültek kijelölésre.
Az általános gazdasági területen összesen maximálisan **3379 m2 nagyságú beépítés válik lehetővé**.
A tervezett beépítés közúton történő megközelítését és kiszolgálását a jövőben is az 51162. jelű bekötő út biztosítja, amelyhez kapcsolódóan az 1206 hrsz.-ú ingatlanhoz behajtó kialakítása szükséges. **Az újonnan kialakuló épületek parkolási igényét**, az OTÉK-nak megfelelően **a telken belül kell megoldani.** A beépítési javaslat így minden újonnan létrejövő épülethez külön felszíni parkolóhelyet rendel.
A tervek szerint elsődlegesen az 1206-os hrsz.-ú ingatlanon kerül kialakításra **egy 665 m² alapterülettel rendelkező épület**, amely tárolási és irodai funkciókkal rendelkezik majd. A telephelyre nyíló kaput is ezen az ingatlanon javasolt kialakítani, 10 m-es szélességben. Egy 100 m² irodarész, illetve 565 m² raktár esetén az OTÉK 6 db parkolóhely kialakítását írja elő. A **fejlesztési területen további két csarnok építésére van lehetőség 1000 m², illetve 1714 m² kiterjedésben, amik raktározási és gyártási funkciót ellátó épületek** (szerelőműhely, vashajlító üzem, valamint beton elemek gyártása). Ez esetben a raktár további 1, míg az üzem 8 db parkolóhely kialakítását igényli. A kereskedelmi funkció az irodához kötött, így a parkolóhely igény megítélésekor az iroda helyiségével számolt a terv, újabb parkolóhely kialakítására nincs szükség. A gazdasági területen ingatlanonként, **a telek minimum 25 %-án** a helyi adottságoknak megfelelő, **háromszintes növényállománnyal rendelkező zöldfelület** kialakítása javasolt a terület észak és keleti részén, a telekhatár mentén.

Lásd:
J-2: Beépítési javaslat

GERJEN

1202-1206 hrsz-ú telkek
beépítési javaslata

M= 1:1000

Jelmagyarázat

- Tervezési terület
- Régészeti lelőhely
- Szántó
- Kert
- Közterületi zöldf.
- Magán zöld (kert)
- Földút
- Közút (aszfalt)
- Telekhatár
- Facsoport, fasor
- Javasolt fásítás
- Beépítési javaslat
- 700m² Épületek mérete, funkciója, magassága (max.)
- Kiemelt szegély
- Burkolt felület
- Telken belüli parkoló és darabszáma

KASIB

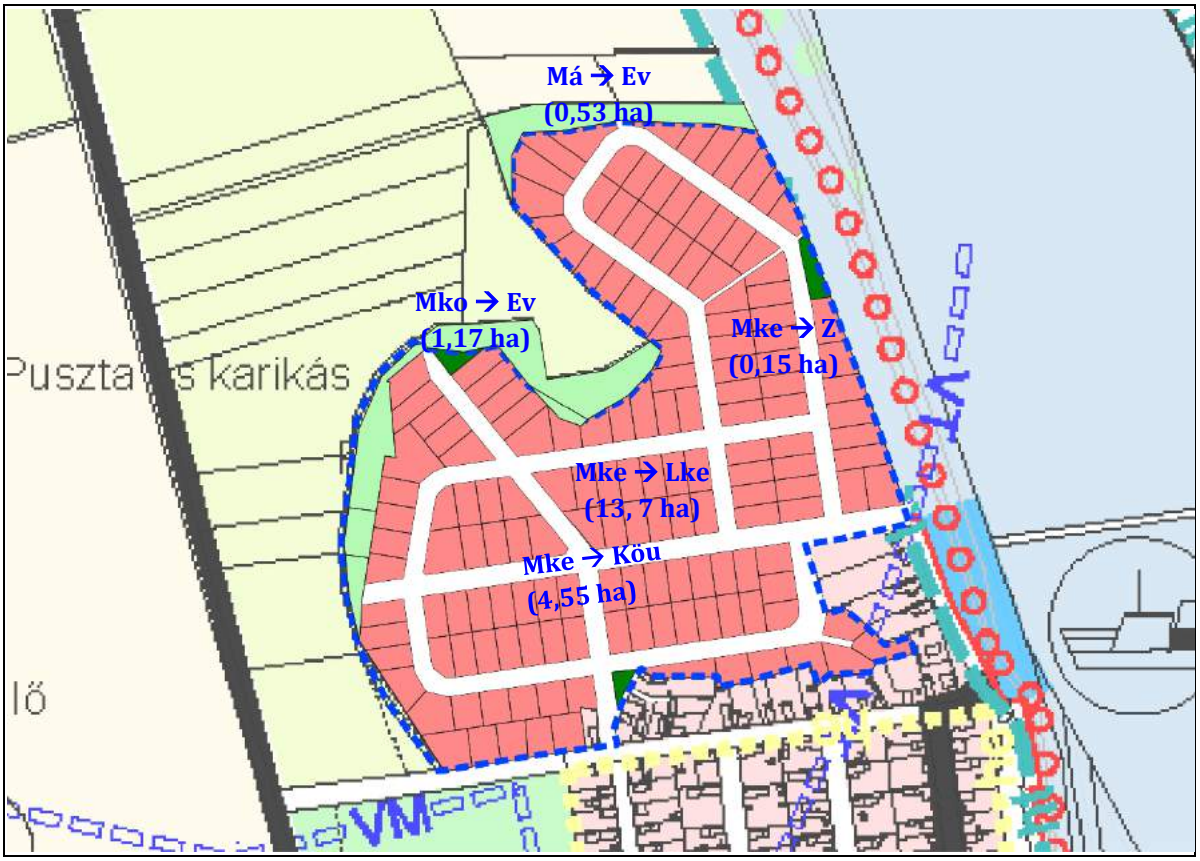
mérnöki
manager
iroda

3.3. A településszerkezeti terv módosítási javaslata

A Karikás fejlesztési terület jelenleg kiskertes mezőgazdasági hasznosítás alatt áll. A területen a lakóterület fejlesztésének igénye merült fel, melynek kialakíthatóságához a **terület kertvárosias lakóterületként történő kijelölése szükséges**. A területet közlekedési területfelhasználási kategóriájú területek tárják majd fel. A lakóterületek között közparkok is helyet kapnak.

Hatályos TSZT szerint	Terület (ha)		Javasolt TSZT szerint	Terület (ha)
Kiskertes mezőgazdasági terület	18,4	⇨	Kertvárosias lakó	13,7
			Közpark	0,15
			Közlekedési terület	4,55
Korlátolt felhasználású mezőgazdasági terület	1,17	⇨	Védelmi erdőterület	1,17
Általános mezőgazdasági terület	0,53	⇨	Védelmi erdőterület	0,53
Összesen:	***20,1***		***Összesen:***	***20,1***

Javasolt TSZT módosítás



A változtatások hatására a kiskertes mezőgazdasági terület területfelhasználási kategória vonatkozásában **változik a település területfelhasználásának mérlege**.

A jelenleg mezőgazdasági hasznosítás alatt álló, kiskertes mezőgazdasági terület területfelhasználási kategóriába tartozó terület gazdasági célú hasznosítása, a területen **kereskedelmi, raktározási és gyártási funkciók kialakítása tervezett**. A módosítás során, a tervezett hasznosítás miatt egy új területfelhasználási kategória bevezetése indokolt. Így a fejlesztési terület beépítésre szánt **általános gazdasági területbe való átsorolása** az alábbiak szerint.

Hatályos TSZT szerint	Terület (ha)		Javasolt TSZT szerint	Terület (ha)
Kiskertes mezőgazdasági terület	1,12	⇨	Általános gazdasági terület	1,12
Összesen:	***1,12***		***Összesen:***	***1,12***

Javasolt TSZT módosítás ***TSZT javaslat***

A változtatások hatására a kiskertes mezőgazdasági terület területfelhasználási kategória vonatkozásában **változik a település területfelhasználásának mérlege**, illetve az általános gazdasági terület területfelhasználás alkalmazásával, **beemelésre kerül egy új területfelhasználási kategória is**.

A település közigazgatási területén belül további négy területet erdő övezetbe való átsorolását javasolja a terv az alábbi ingatlanokon:

Hatályos TSZT szerint	Hrsz	Terület (ha)		Javasolt TSZT szerint	Terület (ha)
Korlátolt felhasználású mezőgazdasági terület	094/7 094/8 094/9 0135/4	**0,83** **3,12** **1,84** **2,31**	⇨	Védelmi erdőterület	**0,83** **3,12** **1,84** **2,31**
Összesen:		***8,1***		***Összesen:***	***8,1***

Javasolt TSZT módosítás	*TSZT javaslat*

3.4. Szabályozási koncepció

A szóban forgó területekre vonatkozó fejlesztési elképzelések megvalósíthatósága érdekében szükségessé válik Gerjen Helyi építési szabályzatának és Szabályozási tervének módosítása is.
A község Településszerkezeti tervének módosításával összhangban, a „Karikás" területet a HÉSZ-ben szereplő **kertvárosias lakó építési övezet szerinti Lke jelű építési övezetbe, a közterületeket Köu/4 jelű kiszolgáló út, Z jelű Zöldterület és a terület peremén Ev jelű védelmi erdőövezetbe javasolt sorolni a Szabályozási terven**.

A HÉSZ-ben az 7.§ - Lke építési övezetre vonatkozó előírások kismértékű pontosításával megfeleltethető a javaslat:

(3) Az Lke jelű kertvárosias lakóterület elsősorban lakóépületek elhelyezésére szolgál. Az épületben, a lakó funkciójú terület 1/3-át meg nem haladó mértékben olyan funkciók is elhelyezhetők, amelyeknek a szomszédos lakásokra ható környezet-terhelése nem haladja meg az adott lakóövezetre megengedett határértékeket.

(6) Egy telken legfeljebb két lakás létesíthető.

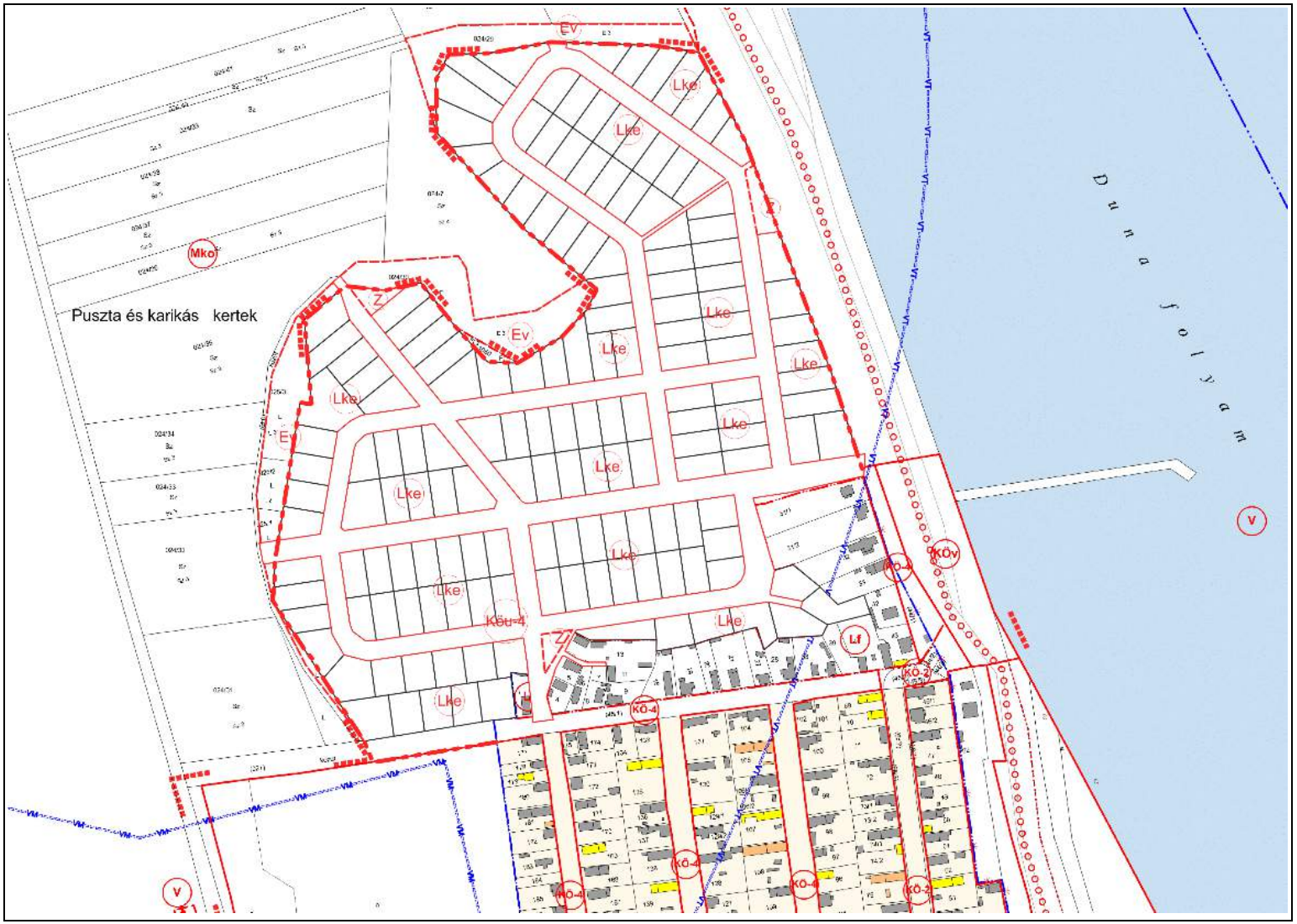
Pontosítási javaslat:

Az alkalmazott építési övezet előírásaitól eltérően (telkenként 2 lakás engedménye) telkenként csak 1 lakás rendeltetést, és további egy szolgáltató rendeltetés kialakításának lehetőségét javasolt biztosítani.

(9) A lakóterület építési övezetein az építési telkek kialakítása során alkalmazható legkisebb telekméreteket, azok előírt beépítési módját, legnagyobb beépítettségét és legkiesbb zöldfelületi arányt, továbbá a megengedhető legnagyobb építménymagasságot az alábbi táblázat tartalmazza.

az építési telek						az épület
övezeti jele	beépítési módja	legkisebb területe	legkisebb szélessége	legnagyobb beépytettsége	legkisebb zöldfelületi aránya	legnagyobb éépítmény-magassága
		m2	m	%	%	m
Lke	O	600	16	30	50	4,5

SZT javaslat a tervezési területre



. A község Településszerkezeti tervének módosításával összhangban, a fejlesztési területen **Gá jelű általános gazdasági építési övezet kijelölése tervezett a Szabályozási terven**.

A tervezett funkció miatt a fejlesztési terület kisebb részén **egy új építési övezet, a Gá jelű általános gazdasági övezet bevezetése javasolt, amely lehetővé teszi a kereskedelmi, raktározási és gyártási funkció kialakítását is.** Az építési övezetre vonatkozóan a HÉSZ-ben a következő előírások beemelése javasolt:

(1) A Gá jelű építési övezetben eltérő rendelkezés hiányában elhelyezhető mindenfajta, nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú:

a) kereskedelmi-szolgáltató,
b) iroda,
c) raktározás,
d) mindenfajta, nem jelentős zavaró hatású termelési, gyártó rendeltetésű építmény.

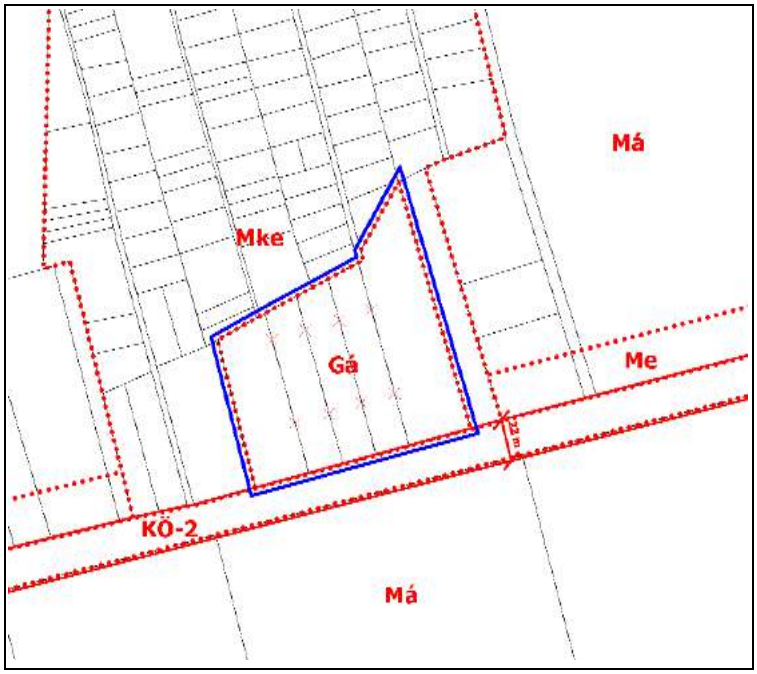
(2) A Gá jelű építési övezetben több önálló rendeltetésű építmény és legfeljebb egy építményszintű épület építhető.

(3) A Gá jelű építési övezet közművesítettségi mértéke és módja: részleges közüzemi vagy egyedi módon megoldva.

Javasolt beépítési paraméterek:

Építési övezet jele	Kialakítható legkisebb telekméret (m^2)	Beépítési mód	Megengedett legnagyobb beépítettség (%)	Megengedett legnagyobb épületmagasság (m)	Legkisebb zöldfelület (%)
Gá	1600	O	30	9.0	25

SZT javaslat



A közigazgatási határ menti, 094/7, 094/8, 094/9 és 0135/4hrsz.-ú ingatlanokat Ev **jelű védelmi erdőövezetbe javasolt sorolni a Szabályozási terven**.

3.5. A területrendezési tervekkel való összhang megteremtése

A mezőgazdasági terület más célú hasznosítását és új beépítésre szánt terület kijelölését több területrendezési szempontú előírás szabályozza. Az előírásokkal való összhang megteremtését az alábbiakban részletezzük.

A. MEZŐGAZDASÁGI TÉRSÉGRE VONATKOZÓ MATrT 11. § ELŐÍRÁSAI

A fejlesztési területen kijelölésre tervezett általános gazdasági terület, illetve védelmi erdő olyan terület, amely **a hatályos térségi tervekben jelölt mezőgazdasági térséghez tartozik. Ennek következtében szükséges** a mezőgazdasági térségi kategóriára vonatkozó **előírásoknak történő megfeleltetés.**

MATrT ***11. §*** *A kiemelt térségi, illetve megyei területfelhasználási kategóriák területén belül a települési területfelhasználási egységek kijelölése során*
*b) * a mezőgazdasági térség területének legalább 75%-át a mezőgazdasági terület övezetébe kell sorolni, a fennmaradó részen nagyvárosias lakóterület és vegyes terület építési övezet nem jelölhető ki;*

A Gerjen község Településszerkezeti terv leírásában nem kerültek rögzítésre a térségi területfelhasználási kategóriák településre eső területének, illetve a települési területfelhasználási egységek területének mértéke és aránya. **A települési területfelhasználási egységek területének mértéke** ezért **számítás alapján, közelítőleg került meghatározásra.** Jelen jogszabályi környezetben az eltérő területfelhasználásba sorolható arány 25 %-ban került meghatározásra.

TMTrT által kijelölt Mezőgazdasági térség területe:	2767,67 ha
Mezőgazdasági térség területének 75%-a:	2075,75 ha
Mezőgazdasági térség területének 25%-a:	691,92 ha
Mezőgazdasági térségbe eső, mezőgazdasági területfelhasználási kategóriába sorolt területek	2553,92 ha
A módosítás során mezőgazdasági térségben jelölt, mezőgazdasági területfelhasználástól eltérő területfelhasználásba sorolt területek:	1,12 ha
A módosítás után mezőgazdasági térségben jelölt, mezőgazdasági területfelhasználástól eltérő területfelhasználásba sorolt területek összesen:	214,87 ha

2075,75 ha (75 %) < 2551,1 ha (91 %), azaz a tervezett TSZT módosítás megfelel az előírásnak.

691,92 ha (25 %) > 214,87 ha (9 %), azaz a tervezett TSZT módosítás megfelel az előírásnak.

A. FELTÉTEL - BIZTOSÍTOTT

B. ÚJ BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLET KIJELÖLÉSÉRE VONATKOZÓ MATrT ELŐÍRÁSOK

A fejlesztési területen új beépítésre szánt terület kijelölés tervezett, melyre **a MATrT 12. és 13. §** alábbi előírásai vonatkoznak:

12. § ***(1)***	***a)*** az új beépítésre szánt terület **csatlakozik a meglévő települési területhez** A Fejlesztői számú módosítás a belterülettől nyugatra található, újonnan beépítésre szánt terület nem csatlakozik közvetlenül a meglévő települési területhez, ugyanakkor **a területen tervezett gazdasági funkció miatt kedvező a lakóterülettől való elkülönülés, az esetlegesen zavaró funkciók elválasztása a lakó rendeltetéstől.**	**MEGFELELTETHETŐ**
	b) az új beépítésre szánt terület kijelölése **nem okozza** a különböző **települések** beépítésre szánt területeinek **összenövését,** Az újonnan beépítésre szánt területek **több km távolságra helyezkedik el a szomszédos települések beépítésre szánt területeitől.**	**MEGFELEL**
	c) új beépítésre szánt terület kijelölésére csak akkor kerül sor, **ha a települési térségben nincs a tervezett rendeltetésnek megfelelő beépítésre szánt területen beépítetlen földrészlet, vagy** az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) szerinti **barnamezős terület.** A szóban forgó, Fejlesztői módosítás területén tervezett fejlesztések új munkahelyeket és szolgáltatásokat jelentenek a település számára, ezért a fejlesztést lehetővé tevő módosítások szükségessége településfejlesztési szempontból indokolható a községben. Mivel a települési térségben **nem áll rendelkezésre a tervezett funkcióknak megfelelő terület, ezért új elemként az általános gazdasági terület kijelölése indokolttá válik.**	**MEGFELEL**

(3)	*Új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg* ***a területnövekmény legkevesebb 5%-ának megfelelő*** *kiterjedésű, legalább* ***50%-ában az újonnan kijelölt beépítésre szánt területtel kapcsolatban lévő zöldterületet****, – gazdasági vagy különleges terület kijelölése esetén zöldterületet vagy véderdőt* ***– kell kijelölni.*** *Ha a zöldterület vagy véderdő kijelölése az új beépítésre szánt terület rendeltetése miatt az adott területen nem valósítható meg, akkor a zöldterületet vagy a véderdő területét a* ***település*** *arra alkalmas* ***más területén*** *kell kijelölni.* Új beépítésre szánt terület kijelölés: 18, 4 ha (Karikás) + 1,12 ha (Fejlesztői) **= 19,52 ha** **Területnövekmény 5%-ának megfelelő kiterjedésű** 0,97 ha, mely a Karikás területen belül kijelölésre kerülő zöldterületek (0,15 ha), illetve a terület melletti 025/1, 024/30 és 1050 hrsz.-ú ingatlanok egy részének bevonásával megfeleltethető.	**MEGFELELTETHETŐ**
13. § ***(1)***	***Borvidéki település borszőlő termőhelyi katasztere I–II. osztályú területeihez tartozó földrészlet*** *– a különleges mezőgazdasági üzemi terület kivételével –* ***nem minősíthető beépítésre szánt területté.*** **A fejlesztési területek nem tartoznak a Borvidéki település borszőlő termőhelyi katasztere I–II. osztályú területeihez.**	**MEGFELEL**
(2)	***Az Országos Gyümölcs Termőhely Kataszter I. és II. osztályú területeihez tartozó földrészlet*** *– a különleges mezőgazdasági üzemi terület kivételével –* ***nem minősíthető beépítésre szánt területté.*** **A fejlesztési területek nem tartoznak az Országos Gyümölcs Termőhely Kataszter I. és II. osztályú területeihez**	**MEGFELEL**

3.4. Egyéb jogszabályi környezet elemzése, összhang megteremtése

C. BIOLÓGIAI AKTIVITÁS ÉRTÉK SZINTENTARTÁSA

Az Étv 7.§ (3) b) bekezdésébe megfogalmazottak szerint *" **újonnan beépítésre szánt területek kijelölésével egyidejűleg a település közigazgatási területének biológiai aktivitás értéke az átminősítés előtti aktivitás értékhez képest, az e törvény végrehajtására kiadott jogszabályokban meghatározottak szerint nem csökkenhet.**"*

BIA egyenérték számítás:

Karikás terület:

Terület (ha)	Jelenlegi TSZT területfelhasználás	BIA mutató	BIA érték
18,41	Kiskertes mezőgazdaság terület	5	92,05
1,17	Korlátolt felhasználású mezőgazdasági terület	3,7	4,33
0,53	Általános mezőgazdasági terület	3,7	1,96
összesen:			**98,34**

Terület (ha)	Tervezett TSZT területfelhasználás	BIA mutató	BIA érték
13,7	Kertvárosias lakóterület	2,7	36,99
4,55	Közlekedési terület	0,6	2,73
0,15	Közpark	6	0,9
1,17	Véderdő	9	10,53
0,53	Véderdő	9	4,77
összesen:			**55,92**
BIA érték különbözet:			**-42,42**

A BIA pótláshoz szükséges védelmi erdő kiterjedése: **8 hektár**, aminek egy része a tervezési terület mentén, a fennmaradó szükségesség attól távolabb, a közigazgatási területen belül kerül pótlásra.

Fejlesztői terület:

Terület (ha)	Jelenlegi TSZT területfelhasználás	BIA mutató	BIA érték
1,12	Kiskertes mezőgazdaság terület	5	5,6
összesen:			**5,6**

Terület (ha)	Tervezett TSZT területfelhasználás	BIA mutató	BIA érték
1,12	Általános gazdasági terület	0,4	0,448
összesen:			**5,78**
BIA érték különbözet:			**-5,152**

A BIA pótláshoz szükséges védelmi erdő kiterjedése: **0,97 hektár**, melyet az Karikás számú tervezési terület mentén, a 025/1, 025/2, 025/3 és a 024/29 hrsz.-ú ingatlanokon javasolt kijelölni.

Jelen esetben új beépítésre szánt területek kijelölésekor zöldterület kijelölésére is szükség van, azonban a BIA egyenleg megtartásához az erdőterülettel való kompenzálás kedvezőbb értéket biztosít.
Ennek következtében **a BIA egyenleg szinten tartásához véderdő kijelölése javasolt a „Karikás" tervezési terület melletti területen.** Ezen telkek a hatályos TSZT alapján mezőgazdasági felhasználásúak, azonban a valóságban beerdősült területek, így átsorolásuk javasolt védelmi erdő területfelhasználási kategóriába.
A fennmaradó értékek egyenlítésére további területeket jelöltünk ki, melyeket a J-E Erdőpótlási javaslat c. tervlapon ábrázoltunk. Ezek a területek a tulajdoni lap szerint erdőterületek vagy fásított területek, illetve az Országos Erdőállomány Adattára szerint is erdők, azonban egyik terület sincs a TSZT-ben erdőterületként feltüntetve, mindegyik terület mezőgazdasági terület területfelhasználási kategóriába sorolt.
A javasolt foltok területe összesen 8,1 hektár, mellyel a lakóterület kijelölése miatt kialakuló, fennmaradt BIA egyenleg különbözet (8 hektár) kiegyenlíthető.

C. FELTÉTEL - BIZTOSÍTOTT
A BIA érték szinten tartása az Karikás számú fejlesztési területen és azon kívül, védelmi erdőterület kijelölésével kiegyenlíthető a tervezett beruházások által szükséges területfelhasználási átsorolások mellett.

J-E

Erdőpótlási területek

Lakóterület "5%-os" pótlása

Gazdasági terület erdőpótlása

További potenciális erdőpótlási területek

Területek adatai:

HRSZ	Művelési	Hat_TSZT	Tervezett	Terület
0135/4	erdő	Mko	Ev	2.31
024/29	erdő	Má	Ev	0.54
024/30	erdő	Mko	Ev	0.65
025/1	gyep	Mko	Ev	0.09
025/2	gyep	Mko	Ev	0.1
025/3	gyep	Mko	Ev	0.33
094/7	erdő	Mko	Ev	0.83
094/8	erdő	Mko	Ev	3.12
094/9	erdő	Mko	Ev	1.84
1050	fásított terület	Mke	Ev	0.04

Tulajdonilap szerinti művelési ág, a hatályos és a tervezett TSZT szerinti besorolásuk

KASIB mérnöki manager iroda

D. ÁTLAGOSNÁL JOBB MINŐSÉGŰ TERMŐFÖLD IGÉNYBEVÉTELE KRITÉRIUMAI

A 2007. évi CXXIX. a termőföld védelméről szóló törvény 6/B. §. értelmében
*„(2) Az egyeztetési eljárásban az ingatlanügyi hatóságnak **kifogást kell emelni**, ha a településrendezési eszköz készítése, vagy módosítása alapján kijelölt beépítésre szánt területek*
*a) **többségében átlagosnál jobb minőségű termőföldeket érintenek**, és a beépítésre szánt terület övezeti besorolásának megfelelő területfelhasználásra hasonló körülmények és feltételek esetén átlagosnál gyengébb vagy átlagos minőségű termőföldeken is sor kerülhet,*
*b) **övezeti besorolásának megfelelő területfelhasználásra** kellő nagyságú térmértékben **lehetőség van a település már beépítésre kijelölt, de még fel nem használt területén is**.*
***11. §** (1) Termőföldet más célra csak kivételesen – elsősorban a gyengébb minőségű termőföld igénybevételével – lehet felhasználni.*
*(2) **Az átlagosnál jobb minőségű termőföldet más célra hasznosítani csak időlegesen, illetve helyhez kötött igénybevétel céljából lehet.***

A tervezett beépítésre szánt területek által érintett termőföldek minőségi osztály szerinti elosztása:

Karikás tervezési terület esetén:

Hrsz.	Minőségi osztály	Átlagosnál jobb minőségű termőföld	Teljes terület (ha)	Termőföld beépítésre szánt területként való igénybevétele (ha)
1001-1010	Sz2	igen	0,23	0,23
1013-1034	Sz2	igen	2,78	2,78
1036-1043	Sz2	igen	1,51	1,51
1045-1047/2	Sz2	igen	0,5	0,5
1049	Sz2	igen	0,4	0,4
1051/1-1056/1	Sz2	igen	2,5	2,5
1065	Sz2	igen	0,14	0,14
Összes Sz2:			**8,06**	**8,06**
1035	Sz3	igen	0,06	0,06
1044	Sz3	igen	0,06	0,06
1048	Sz3	igen	0,1	0,1
1057/1-1061	Sz3	igen	1,87	1,87
1066-1080	Sz3	igen	3,58	3,58
1083-1121	Sz3	igen	2,69	2,69

Összes Sz3			**8,36**	**8,36**
1081,1082	Sz4	nem	0,03	0,03
1011,1012	Sz0	nem	0,042	0,042
2,3	Sz0	nem	0,16	0,16
14-17	Sz0	nem	0,75	0,75
22-25	Sz0	nem	0,48	0,48
29,30	Sz0	nem	0,3	0,3
34-37	Sz0	nem	0,26	0,26
41	Sz0	nem	0,048	0,048
Összes Sz4, Sz0			**1,98**	**1,98**
Összesen:			**18,4**	**18,4**

Fejlesztői tervezési terület esetén:

Hrsz.	Minőségi osztály	Átlagosnál jobb minőségű termőföld	Teljes terület (ha)	Termőföld beépítésre szánt területként való igénybevétele (ha)
1202	Sz3	igen	0,38	0,38
1203	Sz3	igen	0,17	0,17
1204	Sz3	igen	0,17	0,17
1205	Sz3	igen	0,16	0,16
1206	Sz3	igen	0,24	0,24
Összesen:			**1,12**	**1,12**

A földtörvény az új beépítésre szánt terület kijelölése során a „többségében átlagosnál jobb minőségű termőföldeket" érintő takarékos bánásmódra ösztönöz. A földtörvény erre vonatkozó előírásai figyelembe vételre kerültek. A tervezési területek nagy részén Sz2, illetve Sz3 minőségi osztályba tartozó, átlagosnál jobb minőségű termőföldek találhatók. **A földterületek azonban nem nagytáblás szántóföldek, hanem kiskertes művelésre alkalmas méretű, hasznosítatlan telkek.** A területek teljes egésze beépítésre nem szánt területből beépítésre szánt terület lesz, védelmi erdő kijelölése javaslatot tesz a terv, az Karikás fejlesztési terület mentén.

Az új beépítésre szánt terület kijelölése mellett szól, hogy **a tervezett fejlesztés olyan termőterületek igénybevételével történne, melyek aranykorona értéke jóval alacsonyabb a településre jellemző átlag aranykorona értéknél** (33,4). Magasabb, 10-20 közötti értékekkel az alábbi hrsz.-ú ingatlanok (12 db) rendelkeznek. Az első sorban, az 1202 hrsz.-ú terület a Fejlesztői fejlesztési területhez tartozik, míg a többi az Karikás terület ingatlana:

Hrsz.	Terület	Művelési ág	Minőségi osztály	Aranykorona érték
1202	3 851 m²	szántó	3	10,7
1038	3 425 m²	szántó	2	11,0
1045	3 644 m²	szántó	2	11,7
1049	4 260 m²	szántó	2	13,7
1051/1	4 205 m²	szántó	2	13,5
1051/2	3 839 m²	szántó	2	12,3

1068	5 400 m²	szántó	3	15,0
1069	4 949 m²	szántó	3	13,8
1033	4 944 m²	szántó	2	15,9
1051/3	5 143 m²	szántó	2	16,5
1070	5 754 m²	szántó	3	16,0
1072	7 324 m²	szántó	3	20,4

Szintén az új beépítésre szánt terület kijelölése mellett szól, hogy **a területeken tervezett funkciók a várható népességnövekedésre reagálva új lakhatási lehetőséget biztosítanak, valamint új munkahelyeket és szolgáltatásokat jelentenek Gerjen számára,** hozzájárulva település fejlődéséhez. A község hatályos településrendezési eszközeiben kijelölt lakóterületek nagy része már beépített, a **gazdasági területek mindegyike használatban van.** A tervezett kereskedelmi, raktározási és gyártási funkciók kialakítását nem teszik lehetővé a településen megtalálható kereskedelmi gazdasági terület, illetve ipari-, mezőgazdasági üzemi terület övezetei, így ezen funkciót általános gazdasági területen lehet megvalósítani, amely kijelölése hiánypótló a településen.
A lakóterület a település északi részén, belterületen és azon kívül, lakóterületekhez csatlakozik, míg a telephely helyszíne a belterülettől nyugatra, a bekötőút mentén, lakott területektől távol található.

Gerjen külterületét mezőgazdasági területek uralják, ezen belül elsősorban a **szántóterületek dominanciája jellemző**. A tervezési területek kiskertes mezőgazdasági területek. Az Karikás tervezési terület mentén véderdősáv kialakítását javasolja a terv a biológiai aktivitásérték kiegyenlítése érdekében, ami **amellett, hogy ökológiai szempontból kedvező, a település zöldfelületeinek fejlesztéséhez is hozzájárul, továbbá térhatárolóként funkcionál a lakóterület és mezőgazdasági területek között.**

A fentieket tekintve megállapítható, hogy a termőföld védelméről szóló **törvényben a vonatkozó jogszabályi elvek érvényesülhetnek, azonban javasolt a termőföldek végleges más célú hasznosításának kezdeményezése a körzeti földhivatalnál, a TSZT, HÉSZ módosítás megindításáig.**

D. FELTÉTEL - BIZTOSÍTHATÓ
Figyelembe véve az igénybe kívánt venni termőföld alacsony aranykorona értékét, valamint a tervezett fejlesztés, település számára generált lehetséges előnyeit.

4. A TERVEZETT FUNKCIÓ, VÁLTOZÁS VÁRHATÓ INFRASTRUKTURÁLIS IGÉNYEI

4.1. Közlekedési infrastruktúra

Az Karikás fejlesztéssel érintett terület a Petőfi Sándor utcától északra helyezkedik el. Megközelítését a főutcára (Alkotmány utca) merőleges utcák által, a Petőfi Sándor utca biztosítja. **A tervezési területet a jövőben is ezen utakról lehet megközelíteni, illetve a tervezett útfejlesztéseknek köszönhetően pár éven belül a települést Paks felől közvetlenül is el lehet majd érni.** Az új út Puszta és Karikás kertek mellett halad majd, nyugatra. A fejlesztés közútfejlesztést is igényel, hogy az újonnan kialakuló lakóterület telkei elérhetők legyenek.
A Fejlesztői fejlesztéssel érintett terület közvetlenül a település elérhetőségét biztosító 51162. jelű bekötő út mentén helyezkedik el. A tervezett gazdasági terület közúton történő megközelítését és kiszolgálását **a jövőben továbbra is ez a szilárd burkolattal ellátott bekötő út biztosítja.** A területen kialakításra kerülő telephelyek megközelítésére, ugyancsak szilárd burkolattal ellátott behajtó kialakítása válik szükségessé.

A területeken a fejlesztéssel keletkező parkolási igényeket, az OTÉK-nak megfelelően telken belül kell kielégíteni a funkcióknak megfelelően.
A közúton történő megközelítés mellett fontos elem a fejlesztéssel érintett területek kerékpáros és gyalogos elérésének biztosítása is, mely a hatályos megyei és települési tervekben, a bekötőút mentén jelölt, tervezett kerékpárút kiépítésével oldható meg.

4.2. Közmű infrastruktúra

A fejlesztési területek nem közművesítettek. Az Karikás fejlesztési terület azonban a délről határoló Petőfi Sándor utca által könnyen bekapcsolható a hálózatba. A Fejlesztői fejlesztési terület környezetében az energiaközmű, valamint a táv- és hírközlési hálózat megfelelően kiépített. A vízellátást szolgáló hálózat a belterület széléig, illetve onnan leágazva a bekötő út túloldalán található ipari telephelyig halad.
A tervezett beavatkozásokhoz szükségessé válik a közműhálózatokra történő rácsatlakozások kiépítése.
A tervezett beavatkozások során növekszik a burkolati arány, amely nehezíti a csapadékvíz elvezetését. Ennek megoldása érdekében a fejlesztések során olyan burkolatok alkalmazása javasolt, amely biztosítja a csapadékvíz megfelelő elvezetését.

<u>Az Karikás fejlesztéssel érintett területre vonatkozóan számított közműigények:</u>

Ivóvízellátás:

Közműigény a legnagyobb beépítettséggel (30 %) számolva kertvárosias lakó funkció esetén:

Teljes terület: 18,4 hektár
Beépíthető terület: 55192,5 m2
Közműigény: 6 l/d*m^2 * terület = 331154,86 l/d (3,833 l/s)
Összesen: 331,15 m^3/nap

Szennyvízelvezetés:

Közműigény: 331,15 *0,9 = **298,04 m3/nap**

Csapadékvíz elvezetés:

Közműigény a tervezett beépítettséggel és 25 % minimum zöldfelülettel számolva kereskedelmi, szolgáltató és gyártási funkció esetén:

keletkező csapadék m^3							
Q_m	A	i_p	α	p	t	V	
keletkező csapadék l/s	vízgyűjtő Ha	mértékadó intenzitás l/s/Ha	lefolyási tényező	gyakoriság	időtartam	keletkezett csapadék	
4718,96	18,4	270	0,95	1 év	30 perc	**8494,12**	**m^3**

<u>A Fejlesztői fejlesztéssel érintett területre vonatkozóan számított közműigények:</u>

Ivóvízellátás:

Közműigény a legnagyobb beépítettséggel (30 %) számolva kereskedelmi, szolgáltató és gyártási funkció esetén:

Teljes terület: 1,12 hektár
Beépíthető terület: 3379 m2
Közműigény: 6 l/d*m^2 * terület = 20274 l/d (0,2346 l/s)
Összesen: 20,27 m^3/nap

Szennyvízelvezetés:

Közműigény: 20,27 *0,9 = **18,24 m3/nap**

Csapadékvíz elvezetés:

Közműigény a tervezett beépítettséggel és 25 % minimum zöldfelülettel számolva kereskedelmi, szolgáltató és gyártási funkció esetén:

keletkező csapadék m^3							
Q_m	A	i_p	α	p	t	V	
keletkező csapadék l/s	vízgyűjtő Ha	mértékadó intenzitás l/s/Ha	lefolyási tényező	gyakoriság	időtartam	keletkezett csapadék	
201,02	0,78	270	0,95	1 év	30 perc	**361,83**	**m^3**

5. A TERVEZETT FUNKCIÓK, VÁLTOZÁSOK VÁRHATÓ HATÁSAI A KÖRNYEZETRE, A TÁJI-ÉS TERMÉSZETI ÉRTÉKEKRE, ILLETVE AZ ÖRÖKSÉGI ÉRTÉKEKRE VONATKOZÓAN

5.1. Táji- és természeti értékekre, zöldfelületi rendszerre gyakorolt hatások

A vizsgált területeket országos jelentőségű védett, vagy védelemre tervezett természeti terület, európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű terület (Natura 2000 terület), továbbá Országos Ökológiai Hálózat övezete **nem érintik**. A területek nem részei helyi jelentőségű természetvédelmi területnek, illetve nem található rajtuk helyi tájérték.
A tervezett módosítások nem befolyásolják a táji,- természetvédelmi szempontból értékes területek fennmaradását, a biodiverzitás fenntartását nem veszélyeztetik. A javasolt módosítások után jelenleg beépítetlen, mezőgazdasági hasznosítás alatt álló területek kerülnek beépítésre. A szántóterület mértéke a tervezett épületek és a hozzá kapcsolódó burkolatok kiépülésével csökken ugyan, azonban **a jelenleg főként haszonnövényekből, illetve invazív egyedekből álló vegetációt, a terület nagy részén értékesebb, rendezettebb növényállomány váltja fel.** Az Karikás fejlesztési terület mentén rendezett védelmi erdőterületek az esztétikai szempontok mellett **a környezetminőség javításához és a zavaró hatások megelőzéséhez is hozzájárulnak.** Fatelepítéskor az adott tájra jellemző, **őshonos fajok alkalmazandók**. Fontos szempont, hogy extenzíven fenntartható, az élőhelyi adottságoknak megfelelő, környezettűrő növények kerüljenek telepítésre.

5.2. Környezetvédelmi szempontok, várható környezeti hatások

A fejlesztések hatására megnövekszik a területeken a forgalmi eredetű zaj- és fényterhelés, ami csupán az ingatlanok jelenlegi alulhasznosítottságához képest jelent növekményt és **sem a lakóterületek, sem pedig egyéb, védendő funkció használatát nem korlátozza, környezeti értéket nem veszélyeztet.** A védelmi erdőterület kijelölésével és fásításokkal **csökken a területeken a mezőgazdasági területekről származó poremisszió mértéke.**

5.2. Örökségi értékekre gyakorolt hatások

A fejlesztési területeken **nem található** helyi **védelem alatt álló építmény**, területére **nem terjed ki a helyi értékvédelmi terület, nem érinti régészeti lelőhely**.

Budapest, 2021. augusztus hó