

MEGBÍZÓ: **Gerjen Község Önkormányzata**

7134 Gerjen, Béke tér 1.

TERVEZŐ: **KASIB Mérnöki Manager Iroda Kft.**

1082 Budapest, Kisfaludy utca 38./II. emelet

TSZ.: 2666

KASIB

mérnöki
manager
iroda

GERJEN KÖZSÉG



ÚJ TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK KÉSZÍTÉSE
TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI KONCEPCIÓ
TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV, HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT

VI.a kötet

TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV LEÍRÁS

*Gerjen Község Önkormányzat képviselő-testületének
12/2023. (II.20.) számú határozatával elfogadva*

2023. február hó

Aláírólap

MEGBÍZÓ:

Gerjen Község Önkormányzata
7134 Gerjen, Béke tér 1.
Képviseli: Romhányi Károly polgármester

TERVEZŐ:

KASIB Mérnöki Manager Iroda Kft.
1082 Budapest, Kisfaludy u. 38./II. em.
Képviseli: dr. Karl Dóra és Polyák Tamás ügyvezetők

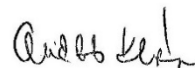
IRÁNYÍTÓ TERVEZŐ:

Pintér Ferenc
okl. építészmérnök
településtervezési vezető tervező
területrendezési tervező
településrendezési szakértő
É 01-1719, TT/1 01-1719
TR 01-1719, SZTT 01-1719



TELEPÜLÉSTERVEZÉS:

Miklós Klára
okl. településmérnök



Ábrahám Tímea
okl. településmérnök



Sunkel Diána Alexandra
okl. településmérnök



Rosivall Emese
okl. táj- és kertépítészmérnök
K 01-5190, TK 01-5190, TT 01-5190



TÁRSADALOM-GAZDASÁG-
TELEPÜLÉSFEJLESZTÉS:

Surinya Dóra
geográfus



TÁJRENDEZÉS, ZÖLDFELÜLET,
KÖRNYEZETVÉDELEM:

Koprda Ildikó
okl. táj- és kertépítészmérnök
K 01-5171, TK 01-5171, TR 01 5171



Veklyuk Vivien
tájrendező és kertépítő mérnök



KASIB MÉRNÖKI MANAGER IRODA KFT.



1082 Budapest, Kisfaludy utca 38./II. emelet
Tel.: 297-1730, E-mail: telepules@kasib.hu
www.kasib.hu



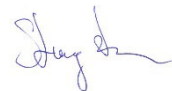
Management
System
ISO 9001:2015
www.tuv.com
ID 9105012036

Rosivall Emese

okl. táj- és kertépítésmérnök
K 01-5190, TK 01-5190, TT 01-5190

**Stump Ferenc**

okl. táj- és kertépítésmérnök
K 01-5069



KÖZLEKEDÉS:

Mobil City Mérnöki Tanácsadó Bt.

2131 Göd, Bodza u. 2.

Macsinka Klára

okl. építésmérnök
13-1017, KÉ-K, Tkö

**Boldizsár Attila**

építésmérnök



KÖZMŰVEK:

KÉSZ Közmű és Energetikai Tervező Kft.

1016 Budapest, Naphegy utca 26.

Hanczár Zsoltné

okl. gépészmérnök,
okl. városépítési szakmérnök
MK-01-2418
TV-T, TE-T, TH-T

**Bíró Attila**

okl. vízepítésmérnök
MK-01-2456
TV-T, TE-T, TH-T

**Ziman Gergely**

okl. településmérnök



Tartalomjegyzék

Határozat kivonat.....	5
A 12/2023. (II.20.) sz. Kt. határozat 1. számú melléklete – TSZT leírás	7
1. A TSZT területfelhasználási tagozódása	7
1.1. A településszerkezeti tervben rögzített általános és sajátos használat szerinti területfelhasználási egységek meghatározása	7
1.2. A településszerkezeti terv területfelhasználásának területi mérlege.....	8
2. A bel- és külterületek meghatározása.....	10
3. A beépítésre szánt és nem szánt területek meghatározása.....	11
3.1. Beépítésre szánt területek	13
3.2. Beépítésre nem szánt területek	16
3.3. Beépítésre szánt és nem szánt területek változásainak ismertetése	21
4. Örökségvédelem.....	28
4.1. Helyi egyedi védelem alatt álló értékek.....	28
4.2. Nyilvántartott régészeti lelőhelyek	29
5. A területrendezési tervekkel való összhang igazolása	30
6. A település területe BIA értékének számítása	41
7. Közúthálózat	43
8. Közműellátás	46
9. Tájrendezés és természetvédelem.....	51
9.1. Védett természeti területek, természeti értékek.....	51
9.2. Térségi ökológiai rendszerek védelme	52
9.3. Tájképvédelmi területek.....	52
9.4. Hagyományos tájhasználat védelme.....	52
10. Zöldfelület-fejlesztés.....	53
11. Környezetvédelem.....	55
12. Korlátozások	57

TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV

Gerjen Község Településszerkezeti Tervének elfogadásáról szóló 12/2023.(II.20.) sz. Kt. határozat

1. sz. melléklet:

Gerjen Község Településszerkezeti Terv leírása

2. sz. melléklet:

T-1 jelű Településszerkezeti Terv



KASIB MÉRNÖKI MANAGER IRODA KFT.

1082 Budapest, Kisfaludy utca 38./II. emelet
Tel.: 297-1730, E-mail: telepules@kasib.hu
www.kasib.hu



Management System
ISO 9001:2015

www.tuv.com
ID 9105012036

KIVONAT

Készült Gerjen Község Önkormányzat Képviselő-testületének 2023. február 20. napján megtartott képviselő-testületi ülésének jegyzőkönyvéből.

**Gerjen Község Önkormányzat képviselő- testületének
12/2023.(II.20.) számú határozata
Gerjen Község Településszerkezeti Tervének elfogadásáról**

Gerjen Község Képviselő-testülete a helyi önkormányzatokról szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdésében, valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII törvény 9/B §-ában, továbbá a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint az egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) számú rendeletben foglalt követelmények figyelembevételével elfogadja Gerjen Község Településszerkezeti Tervét, az alábbiak szerint:

1. 1. számú melléklet: Településszerkezeti Terv leírás (továbbiakban: TSZT leírás)
2. számú melléklet: T-1 jelű M=1:12 000 méretarányú Településszerkezeti Tervlap (továbbiakban: Tervlap)
2. Gerjen közigazgatási területének térségi területi mérlege:

Település	Térségi területfelhasználási kategóriák	Térségi terület- felhasználási kategória területe (hektár)		Település közigazgatási területéhez viszonyított arány a TMTTrT alapján (%)
		<i>TMTTrT alapján</i>	mért adat alapján	
Gerjen	Települési térség	295,50	295,50	8,16
	Erdőgazdálkodási térség	203,59	203,59	5,62
	Mezőgazdasági térség	2767,30	2767,30	76,37
	Vízgazdálkodási térség	269,49	269,49	7,44
	Sajátos területfelhasználású térség	87,56	87,56	2,41
Összesen:		3623,44	3623,44	100

3. A Településszerkezeti Terv

- a) a térségi területrendezési tervek szerinti területfelhasználási kategóriáknak,
- b) a térségi területrendezési tervek szerinti övezeti kategóriáknak,
- c) a térségi területrendezési tervek előírásainak

megfelel.

4. A tervlapon jelölt területfelhasználási egységek szerint számított

BIA érték: 17 448,9

BIA érték különbözet: +1 650,6

Az átsorolások következményeként a település BIA értéke összességében növekedett.

5. TSZT hatálybalépését követően a település közigazgatási területén készülő szabályozási terveket (HÉSZ módosításokat) a Településszerkezeti Tervvel összhangban kell elkészíteni.

6. Jelen határozat a kihirdetését követő 30. napon lép hatályba, rendelkezéseit ezen időponttól kezdve kell alkalmazni. A TSZT hatályba lépésével egyidejűleg a többször módosított, 27/2008. (VI.25.) Kt. határozattal elfogadott településszerkezeti terv és annak leírása hatályát veszti és helyébe a jelen határozat és mellékleteként elfogadott tervlap és leírás lép.
7. A Képviselő-testület felkéri a Polgármestert, hogy a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 43. § (2) bekezdésében foglaltak alapján a jelen határozattal elfogadott településszerkezeti terv közléséről az elfogadást követő 15. napon belül gondoskodjon és az elfogadott településszerkezeti tervet a Képviselő-testület döntését követő 15 napon belül küldje meg az állami főépítésznek és az eljárásban részt vevő összes államigazgatási szervnek a jogszabályban meghatározottak szerint.
8. Jelen határozat a kihirdetést követő 15. napon lép hatályba.

Határidő: azonnal, illetve folyamatos
Felelős: Romhányi Károly polgármester

Kmf.

Romhányi Károly
Polgármester

Dr. Nagy Attila
Jegyző

A kiadmány hitelül:





**A 12/2023. (II.20.) sz. Kt. határozat
1. számú melléklete – TSZT leírás**

1. A TSZT területfelhasználási tagozódása

1.1. A településszerkezeti tervben rögzített általános és sajátos használat szerinti területfelhasználási egységek meghatározása

A Szerkezeti Tervben rögzített területfelhasználás		
Jele	Megnevezése	Közművesítettség mértéke
Lke	Kertes lakóterület	Teljes
Lf	Falusias lakóterület	Teljes
Vt	Településközpont vegyes terület	Teljes
Gksz	Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület	Teljes
Gip	Ipari gazdasági terület	Teljes
Gá	Általános gazdasági terület	Teljes
Üh	Hétfélgiházazas üdülőterület	Teljes
K-S	Különleges sportolási célú terület	Teljes
K-Tur	Különleges turisztikai célú terület	Teljes
K-T	Különleges temető terület	Teljes
Zkp	Közpark területe	-
Zkk	Közkert területe	-
Ev	Védelmi erdőterület	-
Eg	Gazdasági erdőterület	-
Ek	Közjóléti erdőterület	-
Má	Általános mezőgazdasági terület	-
Mko	Korlátos mezőgazdasági terület	-
Mke	Kertes mezőgazdasági terület	-
V	Vízgazdálkodási terület	-
Kb-En	Különleges beépítésre nem szánt energiatermelés céljára szolgáló terület	-
Kb-S	Különleges beépítésre nem szánt sportolási célú terület új	-
KÖu	Közúti közlekedési terület	-
KÖv	Vízi közlekedési terület	-



1.2. A településszerkezeti terv területfelhasználásának területi mérlege

Területfelhasználás	Hatályos TSZT		Javasolt TSZT		Változás aránya	
	Terület (ha)	Közigazgatási terület	Terület (ha)	területeken belüli arány	Terület (ha)	Közigazgatási terület
Beépítésre szánt terület:						
Lakóterületek összesen:	73,96	2,04	91,11	2,51	17,15	0,47
Vegyes területek összesen:	6,26	0,17	7,70	0,21	1,44	0,04
Gazdasági területek összesen:	61,08	1,69	132,37	3,65	71,29	1,97
Üdülőterületek összesen:	26,73	0,74	26,63	0,73	-0,10	0,00
Különleges területek összesen:	3,16	0,09	5,96	0,16	2,8	0,08
Beépítésre szánt terület összesen:	171,2	4,7	263,8	7,3	92,6	2,6
Beépítésre nem szánt terület:						
Zöldterületek összesen:	16,30	0,45	6,88	0,19	-9,42	-0,26
Erdő területek összesen:	118,15	3,26	549,27	15,16	431,12	11,90
Mezőgazdasági területek összesen:	2642,80	72,94	2306,86	63,67	-335,94	-9,27
Vízgazdálkodási területek összesen:	513,77	14,18	380,87	10,51	-132,9	-3,67
Különleges beépítésre nem szánt terület össz:	87,37	2,41	89,81	2,48	2,44	0,07
Közlekedési területek összesen:	73,80	2,04	25,95	0,72	-47,85	-1,32
Beépítésre nem szánt terület összesen:	3452,2	95,3	3359,6	92,7	-92,6	-2,6
Közigazgatási terület összesen	3623,4	100,00	3623,4	100,00		

Területfelhasználás	Hatályos TSZT		Javasolt TSZT		Változás iránya	
	Terület (ha)	%	Terület (ha)	%	Terület(ha)	%
Beépítésre szánt terület:						
Lakóterület:						
Kisvárosias lakóterület (Lk)	0,6	0,02	0,0	0,00	-0,6	-0,02
Kertvárosias lakóterület (Lke)	43,9	1,21	59,1	1,63	15,16	0,42
Falusias lakóterület (Lf)	29,46	0,81	32,05	0,88	2,59	0,07
Vegyes terület:						
Településközpont vegyes terület (Vt)	6,26	0,17	7,7	0,21	1,44	0,04
Gazdasági terület:						
Kereskedelmi szolgáltató gazdasági ter. (Gksz)	12,95	0,36	12,50	0,34	-0,45	-0,01
Ipari gazdasági terület (Gip)	48,13	1,33	48,13	1,33	0,00	0,00
Általános gazdasági terület (Gá)	0,0	0,00	71,74	1,98	71,74	1,98
Üdülőterület:						
Üdülőházas üdülőterület (Üü)	1,78	0,05	0	0,00	-1,78	-0,05
Hétvégi házas üdülőterület (Üh)	24,95	0,69	26,63	0,73	1,68	0,05

KASIB MÉRNÖKI MANAGER IRODA KFT.



1082 Budapest, Kisfaludy utca 38./II. emelet
Tel.: 297-1730, E-mail: telepules@kasib.hu
www.kasib.hu



Management System
ISO 9001:2015
www.tuv.com
ID: 9105012036

Különleges terület:						
Különleges temető terület (Kt/K-T)	1,66	0,05	1,66	0,05	0,00	0,00
Különleges sport terület (Ks/K-S)	1,5	0,04	2,3	0,06	0,8	0,02
Különleges turisztikai terület (K-Tur)	0	0,00	2,0	0,06	2,00	0,06
Beépítésre szánt terület összesen:	171,2	4,7	263,8	7,3	92,6	2,6
Beépítésre nem szánt terület:						
Zöldterület:						
Zöldterület (Z)	16,3	1,42	0,00	0,00	-16,30	-0,45
Zöldpark (Zkp)	0,0	0,00	5,73	0,17	5,7	0,17
Közkert (Zkk)	0,0	0,00	1,15	0,03	1,2	0,03
Erdő terület:						
Védelmi erdőterület (Ev)	93,7	0,00	371,3	10,25	277,6	7,66
Gazdasági erdőterület (Eg)	24,45	0,00	18,60	0,51	-5,85	-0,16
Közjóléti erdőterület (Ek)	0,00	0,00	159,4	4,40	159,37	4,40
Mezőgazdasági terület:						
Általános mezőgazdasági terület (Má)	2172	59,94	1876,1	51,78	-295,9	-8,17
Korlátos mezőgazdasági terület (Mko)	457,6	12,63	418,7	11,56	-38,9	-1,07
Kertes mezőgazdasági terület (Mke)	13,2	0,36	12,1	0,33	-1,1	-0,03
Vízgazdálkodási terület:						
Vízgazdálkodási terület (V)	397,67	10,98	380,87	10,51	-16,8	-0,46
Vízgazdálkodási terület - galéria erdő (Ve)	116,1	3,20	0,0	0,00	-116,1	-3,20
Különleges beépítésre nem szánt terület:						
Napelem területe (Kb-en/Kb-En)	87,37	0,00	87,37	2,41	0	0,00
Különleges sport terület (Kb-S)	0,0	0,00	2,44	0,07	2,44	0,07
Közlekedési terület:						
Közúti közlekedési terület (KÖu)	73,0	2,01	25,0	0,69	-48,0	-1,32
Vízi közlekedési terület (KÖv)	0,8	0,00	0,95	0,03	0,2	0,00
Beépítésre nem szánt terület összesen:	3452,2	95,3	3359,6	92,7	-92,5	-2,6
Közigazgatási terület összesen	3623,4	100,0	3623,4	100,0		

KASIB MÉRNÖKI MANAGER IRODA KFT.



1082 Budapest, Kisfaludy utca 38./II. emelet
 Tel.: 297-1730, E-mail: telepules@kasib.hu
 www.kasib.hu



Management System
 ISO 9001:2015
 www.tuv.com
 ID: 9105012036

2. A bel- és külterületek meghatározása

A **belterület** a település közigazgatási területének kijelölt része, mely a történelmileg kialakult, összefüggő, beépítésre szánt, beépített területeket tartalmazza. A belterület határát a hivatalos földhivatali alaptérkép tartalmazza.

Gerjen Településrendezési Eszközeinek jelen felülvizsgálata során belterületbe vonásra javasolt új területeket nem tartalmaz, azonban a korábbi tervek során kijelölt területeket továbbra is tervezettként jelöli, hiszen azok belterületbe vonása még nem történt meg.

Tervezet belterület bővítés:

- 1. A *Pusztta és karikás kertek* nevű településrész, mely a 2021-es módosítás során került kertvárosias lakóterület területfelhasználási egységbe;
- 2. Az Alsó- és a Felső Gödrök területe; valamint a 039/1 és 039/2 hrsz.-ú gazdasági terület
- 3. Az 51162 sz. út, keleti szakasza a beépítésre szánt területek határáig (655 hrsz.-ú ingatlanig).
- 4. A 02 hrsz.-ú, lakóterületbe sorolandó telek;
- 5. A futballpálya és az attól délre, a Sport tér nevű utca keleti oldalán elhelyezkedő, Lf – Falusias lakóterületbe sorolt telkek;
- 6. A falutól délre eső, Mádi-Kovács kastély, az üdülőterületek területe és a János major gazdasági terület;



KASIB MÉRNÖKI MANAGER IRODA KFT.



1082 Budapest, Kisfaludy utca 38./II. emelet
Tel.: 297-1730, E-mail: telepules@kasib.hu
www.kasib.hu



Management System
ISO 9001:2015
www.tuv.com
ID 9105012036

Gerjen közigazgatási területe a 2019. évi hivatalos adatok alapján 3623 ha, mért adatok alapján **3623,44 ha**. A település közigazgatási határa a továbbiakban is megtartandó, annak területe nem változik.

A településszerkezeti terv meghatározza a belterületbe vonásra javasolt területeket, a vonatkozó belterületi határt módosító javaslatokat, a belterületbe vonásra javasolt területek lehatárolását és nagyságát, melyek méretét az alábbi táblázat rögzíti:

	hatályos TSZT		VÁLTOZÁS		TSZT javaslat	
	területe (ha)	aránya (%)	Mértéke (ha)	Aránya (%)	Tervezett területe (ha)	Tervezett aránya (%)
Teljes közigazgatási terület	3623,44	100	-	-	3623,44	100
Belterület	85,82	2,4	+84,55	+2,3	170,37	4,7
Külterület	3537,62	97,6	-84,55	-2,3	3453,07	95,3

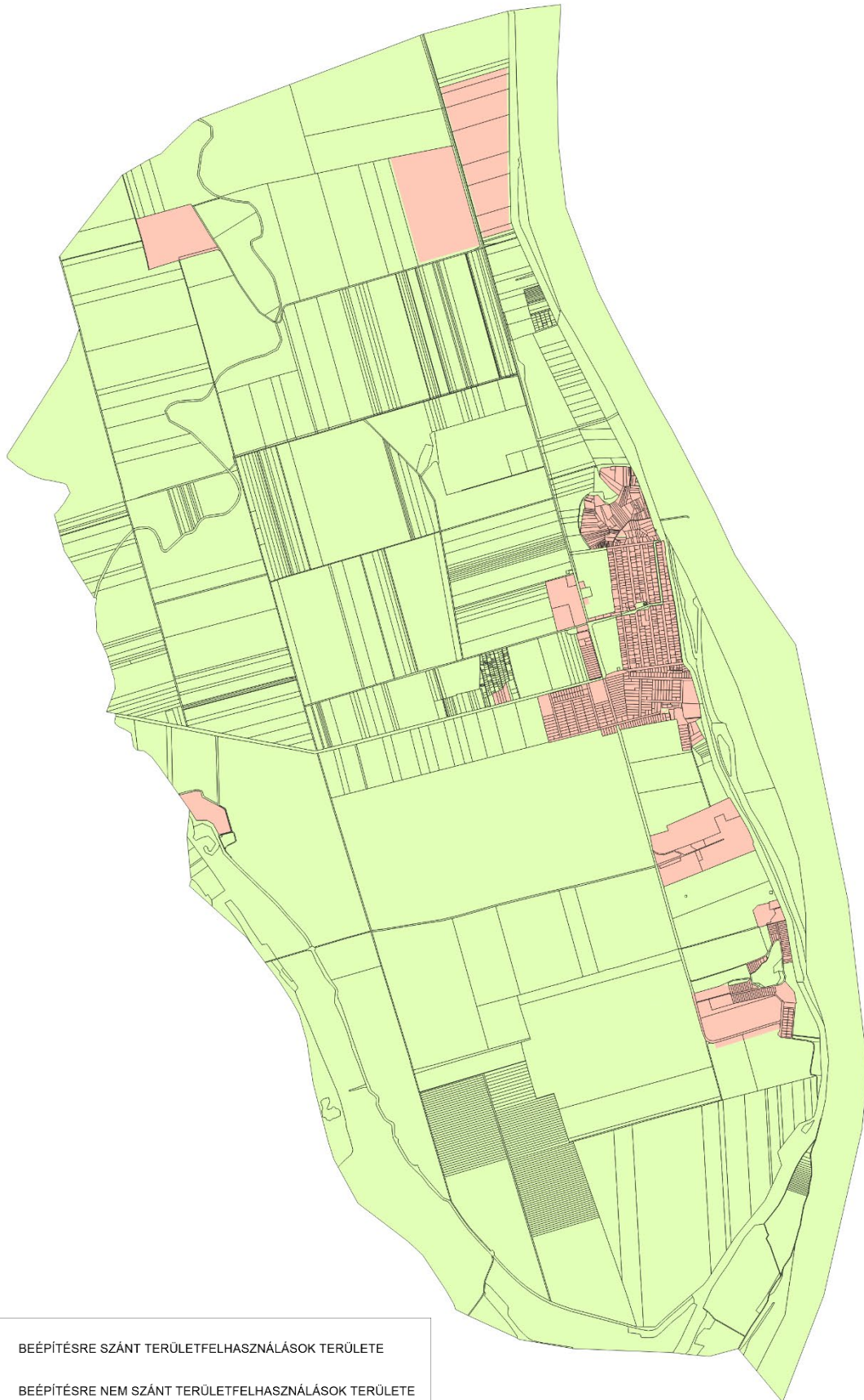
3. A beépítésre szánt és nem szánt területek meghatározása



A község **Településszerkezeti Terve** a településen a következő **beépítésre szánt területeket** különbözteti meg: lakóterületek, gazdasági területek, vegyes területek, üdülőterületek és különleges területek.

A lakóterületek kertvárosias lakóterület (Lke) és falusias lakóterület (Lf) területhasználati kategóriába soroltak. A község központjában településközponti vegyes terület (Vt) található. A gazdasági területeken belül kereskedelmi szolgáltató gazdasági területet (Gksz), ipari gazdasági területet (Gip) és általános gazdasági területet (Gá) jelöl a terv. Hétvégiházás üdülőterületek (Üh) a település délebbi részén található, melyek sajátos karakterrel bírnak. Itt található a Mádi-Kovács kastély, melynek területe különleges turisztikai célú terület (K-Tur). Továbbá a különleges területek közé a TSZT a sportterületet (K-S), valamint a temető területét (K-T) sorolja.

A **beépítésre nem szánt területek** közül a településen található közpark (Zkp) és közkert (Zkk) is. Számos pontján található kialakult és tervezett erdőterület, melyek funkciójukban különböznek egymástól: védelmi erdő (Ev), gazdasági erdő (Eg) és közjóléti erdő (Ek). Mezőgazdasági területek közül általános mezőgazdasági terület (Má), korlátos mezőgazdasági terület (Mko) és kertes mezőgazdasági terület (Mke) vannak jelen Gerjenen. Vízgazdálkodási területeket (V) a szerkezeti terv a település számos pontján jelöl. Különleges beépítésre nem szánt területek közül a település megkülönböztet különleges beépítésre nem szánt sportolási célú területet (Kb-Sp) és különleges beépítésre nem szánt naperómű területet (Kb-En) is. Közlekedési területek közül a közúti közlekedési terület (KÖu) és a vízi közlekedési terület (KÖv) található a településen.





	BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETFELHASZNÁLÁSOK TERÜLETE
	BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETFELHASZNÁLÁSOK TERÜLETE

KASIB MÉRNÖKI MANAGER IRODA KFT.



1082 Budapest, Kisfaludy utca 38./II. emelet
Tel.: 297-1730, E-mail: telepules@kasib.hu
www.kasib.hu



Management System
ISO 9001:2015
www.tuv.com
ID 9105012036

3.1. Beépítésre szánt területek

3.1.1. Lakóterületek

Gerjen belterületének nagy része lakóterület, amely továbbra is fenntartandó. A lakóterületek a településen a beépítési mód és némileg az épületek stílusában mutat eltérő karaktert, azonban telekszerkezetében, struktúrájukban nem mutatnak jelentős eltérést. A módosítás során a korábbi, háromféle lakóterület-kijelölések felülvizsgálatra kerültek, mely során a kisvárosias lakóterület kivezetésre került a település rendezési eszközeiből. Ezek alapján a lakóterület kétféle területfelhasználási kategóriába lettek sorolva:

- Lke jelű – kertvárosias lakóterület,
- Lf jelű – falusias lakóterület.

KERTVÁROSIAK LAKÓTERÜLET (Lke)

A belterület északi és déli részén, a településmagban található lakóterület arculatával ellentétben a kialakult és tervezett telekszerkezet, telekméret, telekszélesség, valamint a területfelhasználás nem indokolja a lakóingatlanok falusias lakóterületbe sorolását, így ezen lakóterületek Lke kertvárosias lakóterület területfelhasználási egységbe kerülnek. A lakóterületen elsősorban lakóépületek építhetők, de elhelyezhető kiskereskedelmi, szolgáltató, szállás jellegű, kulturális, sport, hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális rendeltetésű épület is.

Meglévő kijelölés alapján a település belterületének északi, illetve déli része sorolt kertvárosias lakóterületbe.

Új kijelölés alapján:

- falusias és kisvárosias lakóterületekből a Dózsa György utca déli részén
- Karikás kertek déli részén, az 1 hrsz.-ú ingatlan
- a település belterületének déli részén, az 1508-1511 hrsz.-ú ingatlanokat érintően.

FALUSIAK LAKÓTERÜLET (Lf)

A belterület magját falusias karakterű lakóterületek alkotják, melyek Lf – falusias lakóterületbe soroltak a hatályos terven és a felülvizsgálat során is Lf – falusias lakóterületbe sorolandók a település teljes karakterét és lakóterületeinek arculatát figyelembe véve.

Meglévő kijelölés alapján a település magja sorolt falusias lakóterületbe, új kijelölés a módosítás során nem történt.

3.1.2. Vegyes területek

TELEPÜLÉSKÖZPONT VEGYES TERÜLET (Vt)

Településközpont vegyes terület a középületek, illetve kereskedelmi és szolgáltatói egységek többségének helyet adó Alkotmány utca mentén jelölt. A területfelhasználás lakó, illetve olyan helyi települési szintű igazgatási, kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épületek elhelyezésére szolgál, amelyek alapvetően nincsenek zavaró hatással a lakófunkcióra.

Szintén településközpont vegyes területbe sorolt az üdülőterület központjának kialakítására helyet biztosító Jánosmajor u. nyugati oldalán elhelyezkedő terület.

KASIB MÉRNÖKI MANAGER IRODA KFT.



1082 Budapest, Kisfaludy utca 38./II. emelet
Tel.: 297-1730, E-mail: telepules@kasib.hu
www.kasib.hu



Management System
ISO 9001:2015
www.tuv.com
ID 9105012036

Új kijelölés alapján:

A település központjában,

- A Kossuth Lajos utca, Alkotmány utca felé eső részén, 5 telket (147-150) érintően (kb. 0,45 ha);
- A Kossuth Lajos utca és Szent István utca közötti tömbben, az iskola és óvoda kapcsán, 3 telket (263, 264 és 267/2) érintően (kb. 0,22 ha);
- A Rákóczi Ferenc utca és Alkotmány utca sarkán, 1 telket érintően (197) (kb. 0,08 ha).
- 121 hrsz.-ú ingatlan (kb. 0, 1 ha).

3.1.3. Gazdasági területek

Gerjen számos gazdasági terület található, illetve újak is kijelölésre kerültek. A területek differenciálásra kerültek a funkciójukat tekintve, ahol a különböző rendeltetéseknek megfelelően működhethetnek az egységek. Gerjenen három féle gazdasági terület van jelen:

- Gksz jelű- kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület,
- Gip jelű - ipari gazdasági terület,
- Gá jelű - általános gazdasági terület.

KERESKEDELMI, SZOLGÁLTATÓ GAZDASÁGI TERÜLET (Gksz)

Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területek a település nyugati részén két tagban, valamint az üdülőterület északi részéhez kapcsolódóan helyezkednek el.

Az üdülőterülethez észak felől kapcsolódó Gksz terület nagysága telekalakítás eredményeként megnőtt, így a növekményterület kereskedelmi, szolgáltató övezetbe sorolása szükséges.

A kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület jelentős zavaró hatású kereskedelmi, szolgáltató -, raktár- és irodaépület, valamint mezőgazdasági járművek elhelyezésére szolgál.

Új kijelölés alapján:

- Az üdülőterületektől északra lévő gazdasági terület (0111/3 hrsz.) bővítése okán (kb. 0,59 ha)

IPARI GAZDASÁGI TERÜLET (Gip)

Ipari gazdasági terület a község külterületén három, egymástól jól elkülönülő területen, a Mária major, a Lajos major, valamint a György major területén helyezkedik el.

Az ipari gazdasági területen jelentős zavaró hatást nem gyakorló gazdasági célú ipari és a környezetre jelentős kedvezőtlen hatást gyakorló mezőgazdasági üzemi célú tevékenységek folytatása megengedett. A módosítás során új kijelölésre nem került sor.

ÁLTALÁNOS GAZDASÁGI TERÜLET (Gá)

Általános gazdasági terület egy új kategória, melybe a belterülettől nyugatra eső, volt Ófalu területén egy 5 telekből álló telekcsoport (1,12 ha), illetve a külterület északi részén található, Paksot Gerjennel összekötő, tervezett út mentén egy 70,6 ha nagyságú területet sorolja a terv. A Gerjen Paks összekötő út menti általános gazdasági terület távlati fejlesztési terület, kiszabályozására még nem kerül sor, későbbiekben a gazdasági terület telekhatárai mentén beültetési kötelezettség előírása javasolt. A TSZT-n a terület nyugati és déli része erdőterületbe sorolt a térségi előírásoknak eleget téve.

KASIB MÉRNÖKI MANAGER IRODA KFT.



1082 Budapest, Kisfaludy utca 38./II. emelet
Tel.: 297-1730, E-mail: telepules@kasib.hu
www.kasib.hu



Management System
ISO 9001:2015
www.tuv.com
ID 9105012036

A területfelhasználás nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épület, kereskedelmi-szolgáltató, iroda, raktározás, valamint nem jelentős zavaró hatású termelési, gyártó rendeltetésű épület elhelyezésére szolgál.

Új kijelölés alapján:

- A belterületől nyugatra, a volt Ófalu területén (kb. 1,12 ha)
- A külterület északi részén, a Paksot Gerjennel összekötő, tervezett út mentén (kb. 70,6 ha) – távlati fejlesztési terület

3.1.4 Üdülőterületek

HÉTVÉGIHÁZAS ÜDÜLŐTERÜLET (Üh)

A hétvégiházas üdülőterület egy, a Gerjen településmagjától délre eső területen már részben kialakult jellegzetes, üdülőterület karakterű településrész.

Új kijelölés alapján:

- A korábban távlati fejlesztési területként jelölt üdülőterületek

3.1.5 Különleges területek

A településen speciális területeket külön kategóriába: különleges területfelhasználási kategóriába sorolta a terv:

- K-S jelű – különleges sport terület,
- K-Tur jelű – különleges turisztikai terület,
- K-T jelű – különleges temető terület.

SPORT (K-S)

A K-S jelű területfelhasználás a település sportlétesítményei céljára szolgáló területei. A meglévő és újonnan kijelölt területek a sportépítmények, azok kiszolgáló létesítményei, valamint a területet használók ellátását szolgáló kereskedelmi, vendéglátó, szolgáltató létesítmények elhelyezésére szolgál.

Új kijelölés alapján:

- A meglévő sportpályához kapcsolódóan, a belterületen lévő nagyobb zöldfelület K-S sportterület egységbe sorolandó (0,7 ha).

TURISZTIKA (K-Tur)

A K-Tur jelű - turisztikai területek a településen rendezvények lebonyolítását szolgáló, turisztikai célú tevékenységekhez kapcsolódó terület, melyen szállás, vendéglátás kialakítására is van lehetőség.

Új kijelölés alapján:

- Mádi-Kovács kastély területe



TEMETŐ TERÜLET (K-T)

A K-T jelű területfelhasználási kategória a temetkezés kegyeleti épületei és az azt kiszolgáló és kiegészítő épületek elhelyezésére szolgál. A település temetője az Alkotmány utca mentén található. Új kijelölés nem történik.

3.2. Beépítésre nem szánt területek

3.2.1. Zöldterületek

A településen differenciált területfelhasználási kategóriák lettek kijelölve:

- Zkp jelű – közpark,
- Zkk jelű – közkert.

KÖZPARK (Zkp)

A Zkp jelű közpark övezetbe sorolt terület a település állandóan növényzettel fedett, nagyobb kiterjedésű, elsősorban a díszkert, pihenés, testedzés, játszótéri és rekreációs rendeltetést szolgáló, több funkciós, közhasználatú közterületi zöldfelületei.

Meglevő kijelölés alapján az Alsó-Gödrök 5,7 ha-os területe.

KÖZKERT (Zkk)

A Zkk jelű zöldterületek a település belterületén lévő, állandóan növényzettel fedett, jellemzően kisebb kiterjedésű terület egységek. Jellegüknek megfelelően egy-egy közparki funkciónak, mint a pihenés, testedzés, játszótér számára biztosítanak területet.

Új kijelölés alapján:

- Béke téri park (kb. 0,24 ha),
- Toldi utcai park (kb. 0,11 ha),
- Puszta és karikás kertek tervezett lakóterületen három közparkként kijelölt terület közkertbe sorolása.

3.2.2. Erdőterületek

A település erdősültsége alacsonyabb az országos átlagnál, ezért kiemelkedő jelentősége van kisebb erdőtömbök, erdőfoltok megőrzésének és a tervezett erdőterületek kijelölésének. Az erdőterületek átsorolása, kijelölése a magasabb rendű jogszabályoknak való megfelelést, a Solymos-ér és a Sáros-Duna revitalizációjának elősegítését, valamint a település erdősültségének növelését, a szántóterületek tagolását célozza, növelve a környezeti, ökológiai és tájképi potenciált.

Az erdőterületek az Országos Erdőállomány Adattárban meghatározott elsődleges rendeltetés, a kialakult tájszerkezet, valamint az ökológiai hálózati érintettség alapján az alábbi három területfelhasználási kategóriába kerültek besorolásra:

- Ev jelű - védelmi erdőterület,
- Eg jelű - gazdasági erdőterület,
- Ek jelű - közjóléti erdőterület.

KASIB MÉRNÖKI MANAGER IRODA KFT.



1082 Budapest, Kisfaludy utca 38./II. emelet
Tel.: 297-1730, E-mail: telepules@kasib.hu
www.kasib.hu



Management System
ISO 9001:2015
www.tuv.com
ID 9105012036

VÉDELMI ERDŐTERÜLET (Ev)

A település ökológiai, környezeti, táji és tájképi szempontból érzékeny, védendő erdőterületei Ev jelű területfelhasználásba kerültek.

Meglévő kijelölés alapján védelmi erdőterületek a Felső-Gödrök területe, a déli üdülőterületet északról, délről és nyugatról határoló erdőterületek, a régi temető keleti oldalán, valamint a Sáros-Duna mentén két erdősáv és a Lajos majortól délre meglévő erdőfolt.

Új kijelölésű védelmi erdőterületek terület egységei:

- Duna ártéri erdőterületei
- a tervezett északi gazdasági terület déli és nyugati határán (059/22 és 062/8 hrsz.-ú telek egy részén), a terület Duna felőli részén, valamint a területtől délre egy telek (053/69 hrsz.),
- a régi temető meglévő erdőterülethez csatlakozó beerdősült része (045 és 041/1 hrsz.),
- a Duna és a Legelő dűlő közötti 024/14 hrsz.-ú telek beerdősült része,
- a Solymosi dűlő gazdasági területtől északra, Solymos értől nyugatra levő részén (066/5 hrsz.),
- a Solymos-ér mentén a Kengyeles és a Kisszéleshát területe,
- véderdőfásítás céljára a nagy egybefüggő szántóterületek tagolására az Újkert dűlő déli részén, a Kiskúti dűlő keleti szélén, a Kurucz rész nyugati területén, a Tekermonai dűlő nyugati és déli, a Kanális dűlő és a Nedeczky rész északi részén, valamint a Kovács részen,
- Lajos-majortól délre meglévő erdőfolt kiegészítése,
- a Kanális-dűlőn meglévő erdősávhoz csatlakozó beerdősült terület.

GAZDASÁGI ERDŐTERÜLET (Eg)

Az Eg jelű területfelhasználásba tartoznak a település erdőgazdálkodásra szolgáló, erdőgazdálkodási célú erdőtömbjei.

Meglévő kijelölés alapján gazdasági erdőterület a település északi határán a Pap puszta erdőterülete (059/16 hrsz.-ú telek).

KÖZJÓLÉTI ERDŐTERÜLET (Ek)

Az Ek jelű területfelhasználásba soroltak a település rekreációs és ökoturisztikai szerepkör fejlesztését, a szabadidős-rekreációs lehetőségek bővítését, az erdők közjóléti funkcióinak erősítését szolgáló erdők.

Új kijelölésű közjóléti erdőterületek terület egységei:

- Nová rész Solymos-értől keletre eső része és Kengyeles II. területe,
- Malátás sziget és Hármassziget ártéri erdőterülete,
- az üdülőterület és a Duna közötti erdőterület,
- Salamon rész 0133/12 és 0133/14 hrsz.-ú telkek déli része (6,6 ha),
- Mádi-Kovács kastély, a tó és a Duna közötti meglévő erdőterületek.



3.2.3. Mezőgazdasági területek

Gerjen külterületének nagy része mezőgazdasági hasznosítású, amely továbbra is fenntartandó. A termőterületek védelme érdekében külterületen a mezőgazdasági termelőtevékenységek erősítendő, a kialakult mezőgazdasági célú tájhasznosítás megőrzendő. Fontos cél továbbá a terület adottságaihoz jobban alkalmazkodó, extenzívebb területhasználatot támogató korlátos mezőgazdasági területek kiterjesztése és a kertes mezőgazdasági területek megtartása.

A mezőgazdasági területeken a helyi természeti adottságokhoz igazodó kialakult hagyományos tájhasználat és a külterület egyedi struktúrája alapján három területfelhasználási kategória került megkülönböztetésre:

- Má jelű - általános mezőgazdasági terület,
- Mko jelű - korlátos mezőgazdasági terület,
- Mke jelű - kertes mezőgazdasági terület.

ÁLTALÁNOS MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET (Má)

Az Má jelű - általános mezőgazdasági területek az intenzívebb mezőgazdasági termesztésre alkalmas, jellemzően szántó művelési ágú területeket foglalják magukba. A területfelhasználás a mezőgazdasági termelőtevékenység – növénytermesztés, állattenyésztés, továbbá ezekkel kapcsolatos saját termék tárolása céljára szolgálnak.

Meglévő kijelölés alapján Má jelű- általános mezőgazdasági terület területfelhasználásba sorolt Gerjen szántóföldi művelésű mezőgazdasági területeinek nagy része.

Új kijelölés alapján általános mezőgazdasági terület területfelhasználásba soroltak:

- A Solymos-érhez kapcsolódóan korábban kijelölt nyúlványszerű korlátos mezőgazdasági területek egy részének visszavétele alapján a Bákfű déli és a Kuti dűlő kis része, a Szerencsehát II., az Endrehát, a Súlyomköz és a Nagyszéleshát egy része.

KORLÁTOS MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET (Mko)

Az Mko jelű - korlátos mezőgazdasági területek tájképvédelmi, ökológiai szempontból értékes, védendő, jellemzően extenzív tájhasználatú mezőgazdasági területek. Ezeken a területeken elsődleges cél a táj- és természetvédelmi érdekekkel összhangban az extenzív használat támogatása, valamint a beépíthetőség megőrzése.

Meglévő kijelölés alapján Mko jelű- korlátos mezőgazdasági terület területfelhasználásba soroltak a Solymos-ér menti egyes területek, a Legelő nevű terület a belterülettől északra, a Legelőre dűlő 044/5, 044/8 hrsz-ú telkei, valamint a Sáros-Duna töltése és a település közigazgatási határa közötti terület.

Új kijelölés alapján korlátos mezőgazdasági terület területfelhasználásba soroltak:

- A Solymos-ér mentén a Nová rész meglévő korlátos mezőgazdasági területének kiterjesztése,
- a Sáros Duna töltés település felőli oldalán a Nedeczky részen (0126/1, 0126/2, 0132/39, 0139/41 hrsz.).



KERTES MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET (Mke)

Az Mke jelű - kertes mezőgazdasági területek alapvetően kisüzemi vagy családi használatú telkekből állnak, amely jellemzően kert, szőlő vagy gyümölcsös művelési ágban szerepel az ingatlan-nyilvántartásban.

Meglévő kijelölés alapján az Ófalu, a Csamony területe, és belterülettől délre néhány telek tartozik ebbe a területfelhasználásba.

3.2.4. Vízgazdálkodási területek

VÍZGAZDÁLKODÁSI TERÜLET (V)

A település vízgazdálkodási területei az állóvizek, vízfolyások, közcélú nyílt csatornák, és árkok medrének, árvízvédelmi töltések, valamint a közmű területeinek céljára szolgálnak.

Meglévő kijelölés alapján V jelű vízgazdálkodási terület területfelhasználásba soroltak a Duna medre, a Sáros Duna töltése, a Felső-Gödrök vízi közmű területe és a 040 hrsz.-ú vízműterület.

Új kijelölés alapján vízgazdálkodási terület területfelhasználásba soroltak:

- a Solymos-ér,
- a Lajos majortól délre található nádas művelési ágú terület,
- a déli üdülőterülethez tartozó tó területe,
- vízkivételi közmű terület (044/6 hrsz.) a Legelőre dűlőn.

3.2.5. Különleges beépítésre nem szánt területek

A különleges beépítésre nem szánt területek rendeltetésüknek megfelelően az alábbi területfelhasználásokra tagozódnak:

- Kb-En jelű – naperómű terület,
- Kb-S jelű – sport terület

NAPERÓMŰ TERÜLET (Kb-En)

A területfelhasználás a max. 50 MW teljesítőképességű naperómű létesítésére szolgál, ahol az energiatermelő rendszerek és azok üzemeltetéséhez, kiszolgálásához szükséges épületek és építmények helyezhető el.

Meglévő kijelölés alapján a naperómű területe (87,4 ha) a település északi részén, a Solymos-értől keletre a 062/5, 062/6 és 064/2 hrsz.-ú telkeken helyezkedik el.

SPORT TERÜLET (Kb-S)

Egy új sportolási célú területfelhasználási kategória, melyen sport tevékenységhez szükséges épület is elhelyezhető, maximálisan 10%-ig beépíthetőség mértékéig.

Új kijelölés alapján beépítésre nem szánt sport terület területfelhasználásba sorolt, távlati jelleggel:

- a 0100/5 hrsz.-ú telek keleti része



3.2.6. Közlekedési területek

KÖZÚTI KÖZLEKEDÉSI TERÜLET (KÖu)

A település közlekedési területei meglévő kijelölés alapján:

Országos közutak:

- 51162. jelű bekötő út (belterületi szakaszán Petőfi Sándor utca)

Belterületi közutak:

- települési lakóutcák

VÍZI KÖZLEKEDÉSI TERÜLET (KÖv)

A területbe a kikötő területe sorolt.



3.3. Beépítésre szánt és nem szánt területek változásainak ismertetése

	Meglévő terület (ha)	Meglévő aránya (%)	Változás mértéke (ha)	Változás aránya (%)	Tervezett területe (ha)	Tervezett aránya (%)
Teljes közigazgatási terület	3623,44	100	-	-	3623,44	100
Beépítésre szánt terület	171,2	4,7	+92,6	+2,6	263,8	7,3
Beépítésre nem szánt terület	3452,2	95,3	-92,6	-2,6	3359,6	92,7

Ssz.	Terület elhelyezkedése, megnevezése	Hatályos TSZT szerinti besorolás	Tervezett besorolás	Átsorolással érintett terület nagysága (ha)
1.	Paksot Gerjennel összekötő út két oldalán kijelölt gazdasági terület	Má (általános mezőgazdasági terület)	távlati Gá (távlatban általános gazdasági terület)	70,59 ha
2.	Sport téren található 602/30 hrsz.-ú ingatlan	Z (zöldterület)	K-S (különleges beépítésre szánt terület - sportterület)	0,8 ha
3.	János major teleknövekménye	Má (általános mezőgazdasági terület)	Gksz (kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület)	0,54 ha
4.	Közlekedési területek beépítésre szánt területfelhasználási egységbe sorolása	KÖu (közlekedési terület)	beépítésre szánt terület	20,67 ha

- 1. terület: a település külterületének északi részén, a tervezett, Paksot Gerjennel összekötő út mentén található általános mezőgazdasági terület (062/8, 059/24, 059/26, 059/28, 059/30, 059/32, 059/34, 059/36 és 059/38 hrsz.-ú ingatlanok) általános gazdasági területbe való átsorolása (70,59 ha);
- 2. terület: a különleges sportpálya melletti 602/30 hrsz.-ú telek zöldterületből különleges sportterületbe kerül átsorolásra (0,8 ha),
- 3. terület: az Üdülőterülettől északra elhelyezkedő gazdasági terület bővítése okán, a 0111/3 hrsz.-ú telket érintően, általános mezőgazdasági területből kereskedelmi szolgáltató gazdasági területbe (0,54 ha).
- 4. terület: A hatályos Településszerkezeti Terv az utakat KÖu kategóriába sorolva külön területfelhasználási egységként kezelte azokat, azonban jellegüknél fogva indokolatlan a KÖu kategóriába sorolásuk, ezért javasolt ezen területeket a környező területfelhasználási kategóriákba sorolni. Az átsorolás által a beépítésre szánt területek további 20,67 ha-ral növekednek.



1. Paksot Gerjennel összekötő út két oldalán újonnan kijelölt távlati gazdasági terület

A Paks és vonzáskörzetét meghatározó gazdasági és infrastrukturális fejlesztések megvalósítása vonzóbbá teheti a várossal szomszédos településeket mind lakhatási, mind vállalkozási szempontból. A község északi részén, a meglévő lakóterülethez kapcsolódó Karikás Kertek területén, 2021 decemberében került kijelölésre a 160 lakótelek kialakítására alkalmas új kertvárosias lakóterület. A település vezetése újabb lakóterületbővítést nem tervez. A folyamatban lévő infrastrukturális fejlesztések része a Gerjent Pakssal összekötő 5124 j. út, valamint új Duna-híd építése Paks és Kalocsa között. Ezen beruházások kedvező feltételeket teremtenek a környezetre jelentős kedvezőtlen hatást nem gyakorló gazdasági tevékenységi célú, továbbá kereskedelmi, szolgáltató és raktár-rendeltetésű építmények elhelyezésére az 5124 j. út mentén. A közlekedési feltételek javulásának eredményeként várható az út menti ingatlanfejlesztések igényének megjelenése. Vélhetően ezen jelenség „mederben tartása” céljából került a megyei szerkezeti tervben fejlesztési területként kijelölve néhány telek. A települési térségbe sorolt ingatlancsoportot (062/8, 059/24, 059/26, 059/28, 059/30, 059/32, 059/34, 059/36 és 059/38 hrsz.-ú ingatlanok), a kedvező fekvése okán, javasolt Gá – általános gazdasági területbe átsorolni. Mivel a gazdasági terület beépíthetőségének jelentős infrastrukturális fejlesztési igénye van, ezért az építési jogok keletkeztetése kizárólag konkrét beruházói igény megjelenése esetén javasolt. A térségi előírásnak megfelelően, új beépítésre szánt terület kijelölésénél szükséges 5%-nyi erdőterület kijelölése, ezért a teljes terület nyugati, illetve keleti része 15-15 méter szélességben, valamint a 059/22 hrsz.-ú telek és a 062/8 hrsz.-ú telek déli, 20 méteres sávban véderdő területbe való sorolása javasolt.

A PIP Nonprofit Kft. által megküldött a SOM NET Kft. által készített „Tervezési program tervezet Gerjen Logisztikai Központ fejlesztés és közműfejlesztés megvalósításához”, a térségi összefüggéseket vizsgálva jelöli ki a logisztikai területet. A Megyei Tervben már települési térségként jelölt, a javasolt TSZT-ben távlati Gá – általános gazdasági területként jelölt, valamint a Paks-Gerjen összekötő utat, mely a távlati Gá – általános gazdasági terület mellett haladva, annak kiszolgálását is lehetővé teszi.

A Paks-Gerjent összekötő út 226/2015. (VII.7.) Korm. rendelet alapján nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű közlekedési infrastruktúra beruházásnak minősül.

Az út a Duna Aszfalt kivitelezésében, jelenleg már épül.

A TSZT és SZT a megadott kisajátítási határadatok alapján készült.

A készített „Tervezési program tervezet Gerjen Logisztikai Központ fejlesztés és közműfejlesztés megvalósításához” -**térségi elemzés alapján**- tartalmazza azon indoklásokat, mely alapján a **megyei térségi tervben a terület települési térségbe került**, ezért ebben a dokumentációban ennek elemzésére nem került sor.

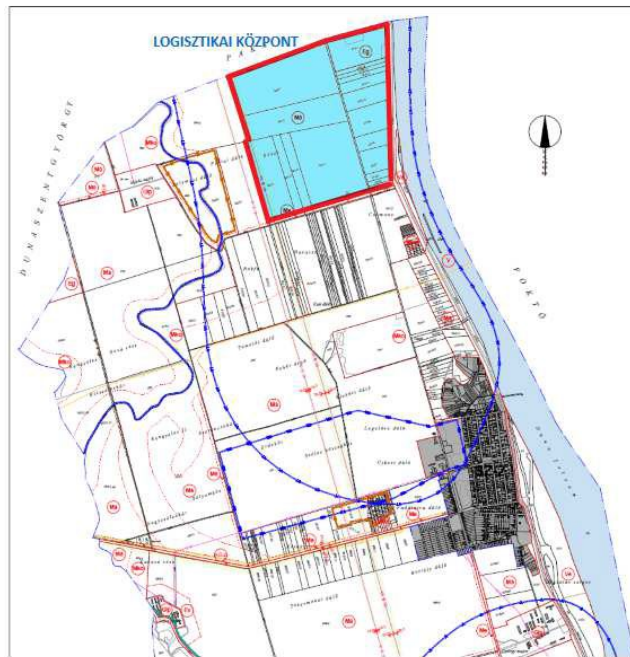
„A Paks II. Beruházás során építendő 5. és 6. blokk helyszínétől kevesebb mint 20 km-es távolságban található Gerjen Község, aminek északi határán került kijelölésre a PAKS II kapcsolódó ipari és logisztikai fejlesztések részeként Gerjen Logisztikai Központ területe.

PAKS II létesítése kapcsán Gerjen Önkormányzatával egyeztetve kormányzati támogatással jelentős infrastruktúra fejlesztések és felújítások is megvalósulnak a település által az építési és a majdani üzemeltetési időszakban befogadott dolgozók és családjaik betelepülését kiszolgáló oktatási, egészségügyi és rekreációs fejlesztések mellett.” – ismerteti a tanulmány 4. oldala.





01. ábra: Logisztikai Központ helyszíne



02. ábra: Gerjen hatályos Szabályozási Tervén ábrázolt, tervezett terület



07. ábra: A GLK kezelendő logisztikai pozíciója, térségi vizsgálat.

Vizsgálja, hogy a meglévő út fejlesztésével hogyan építhető ki a térségben kívánatos közúti kapcsolat PAKS II és a Gerjen Logisztikai Központ között, illetve PAKS II és Gerjen létesíteni kívánt teherforgalmi kikötő közötti kapcsolatot.

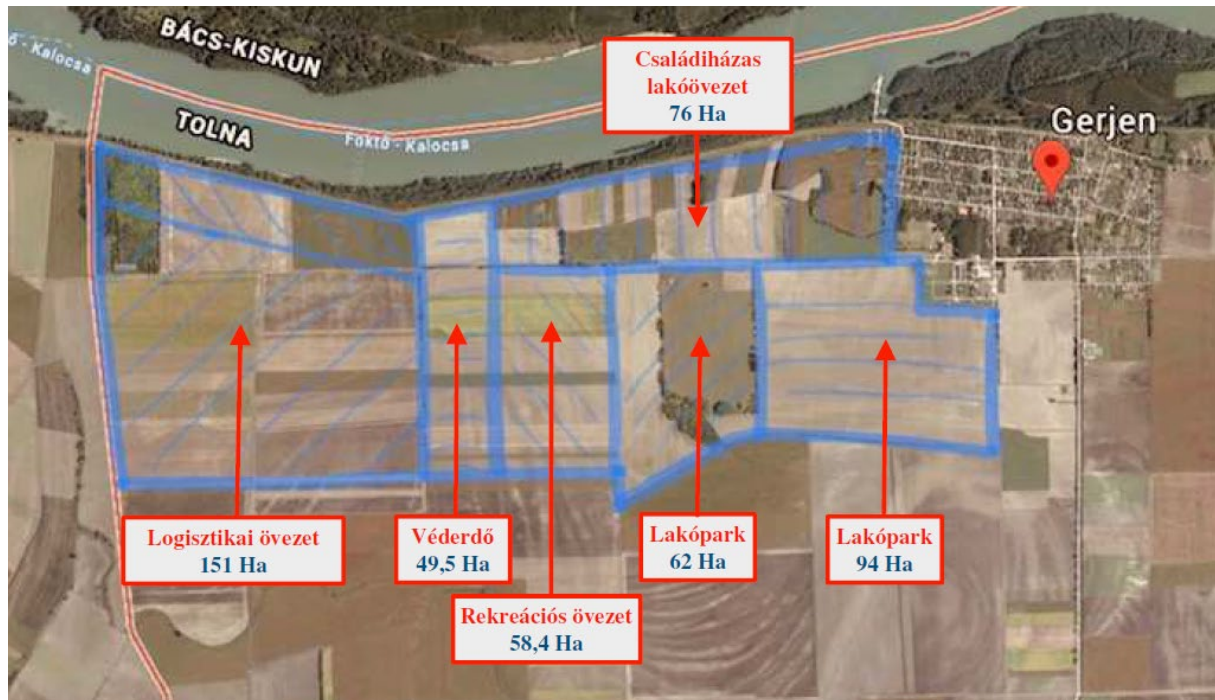
KASIB MÉRNÖKI MANAGER IRODA KFT.



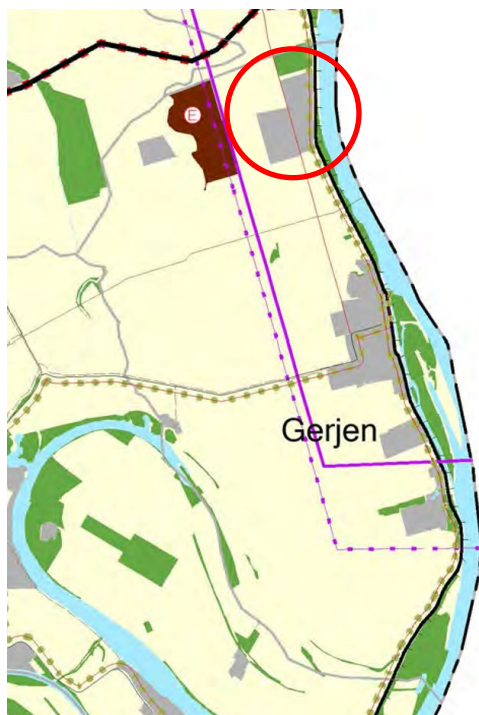
1082 Budapest, Kisfaludy utca 38./II. emelet
Tel.: 297-1730, E-mail: telepules@kasib.hu
www.kasib.hu



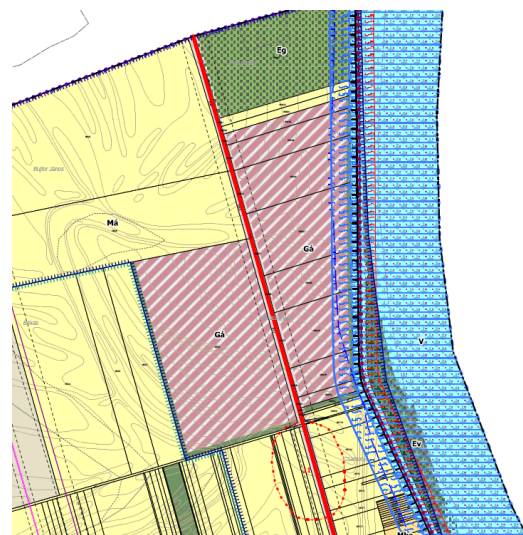
Management System
ISO 9001:2015
www.tuv.com
ID 9105012036



A „Tervezési program tervezet **Gerjen Logisztikai Központ fejlesztés és közműfejlesztés megvalósításához**” **151 hektár területet jelöl ki logisztikai övezetként, a most elfogadásra kerülő TSZT-ben nagyságrendileg fele akkora terület: 70,59 hektár lett kijelölve, a Térségi terveknek megfelelően, ahol ez a terület már települési térségbe sorolt.**



Tolna megye TrT – Szerkezeti Terv



Javasolt Településszerkezeti Terv

A PIP Nonprofit Kft. 2022. december 15-ei nyilatkozatában nyilatkozik arról, hogy a Gerjen területén lévő fejlesztési terület PAKS II. beruházás részeként vízi közmű fejlesztési támogatásban részesül.

KASIB MÉRNÖKI MANAGER IRODA KFT.



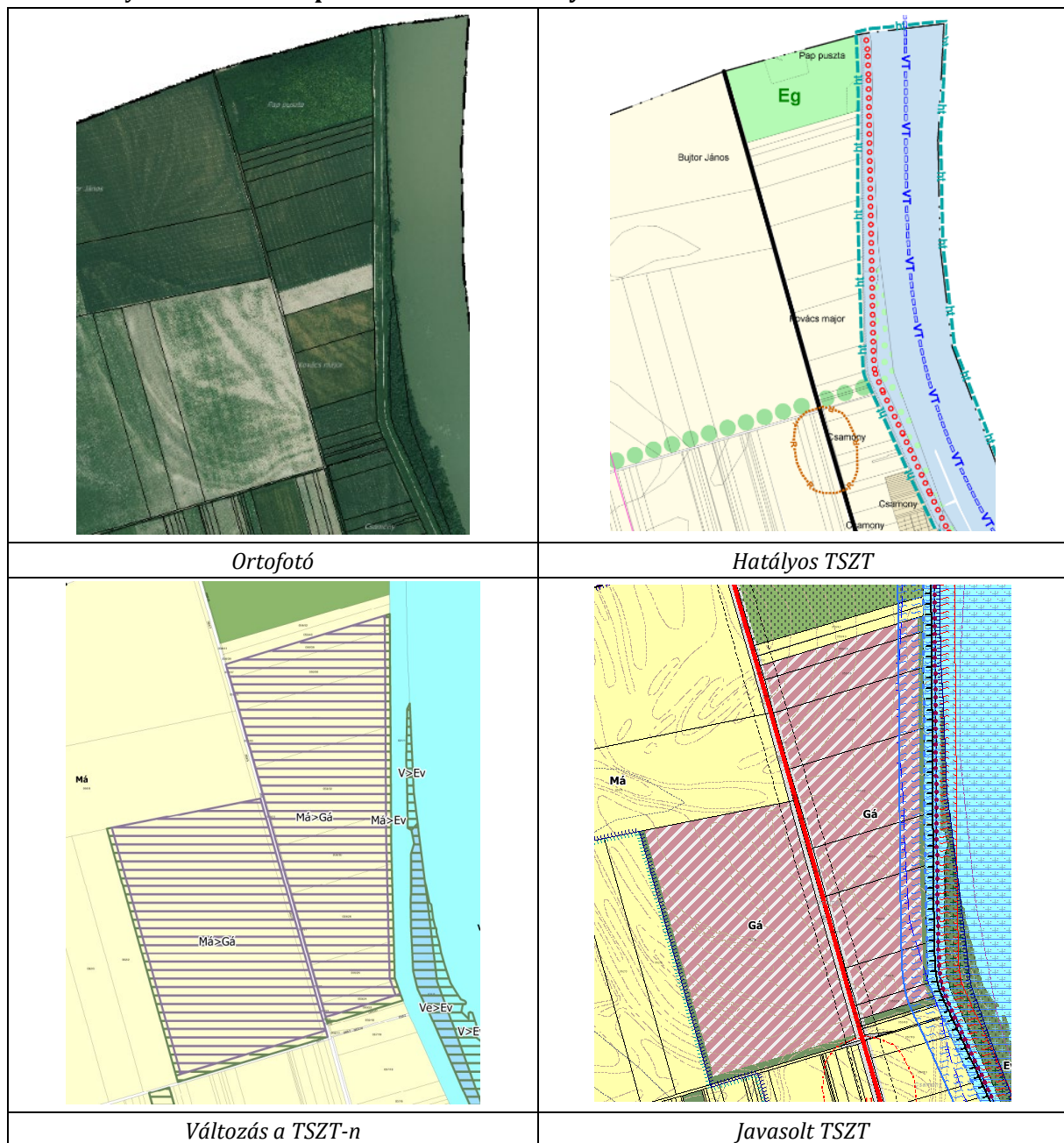
1082 Budapest, Kisfaludy utca 38./II. emelet
Tel.: 297-1730, E-mail: telepules@kasib.hu
www.kasib.hu



Management System
ISO 9001:2015
www.tuv.com
ID: 9105012036

A **70,59 hektár** kiterjedésű, **távlatban** általános gazdasági terület kialakítására lehetőséget biztosító területen **gazdasági-logisztikai park** kialakítása tervezett, amely a tervek szerint kisebb és nagyobb létszámú vállalkozásoknak is helyet ad majd. Bár a gazdasági-logisztikai park kialakítását erősen ösztönzik a Paksi beruházások, **az Önkormányzat kiemelt célja, hogy a gerjени gazdasági terület a járasközpontban zajló beruházások befejezése után is életképes maradjon.** Kiemelkedő szempont továbbá, hogy csak olyan vállalkozások telepedjenek le a gazdasági-logisztikai park területén, amelyek tevékenységükkel **nem gyakorolnak jelentős környezeti hatást**, kismértékben terhelik csupán a környezetet. Elsődlegesen célként ezért a **könnyűipari, gépipari, mérnöki, informatikai, illetve logisztikai vállalkozások letelepedésének ösztönzése** rögzíthető.

A fentiek segítségével elérhető tehát a **gazdaság környezettudatos erősödése**, a **munkahelyteremtés**, ezzel összefüggésben az **ingázás mértékének csökkenése** és az Önkormányzat számára **az iparűzési adóból befolyt bevétel növekedése** is.



KASIB MÉRNÖKI MANAGER IRODA KFT.



1082 Budapest, Kisfaludy utca 38./II. emelet
Tel.: 297-1730, E-mail: telepules@kasib.hu
www.kasib.hu



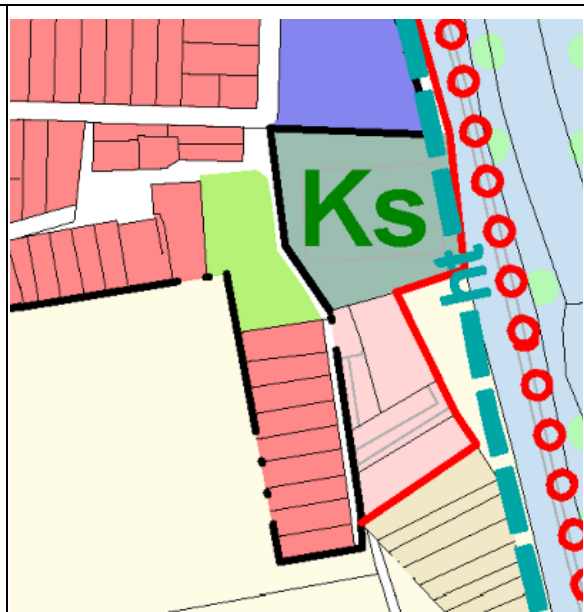
Management System
ISO 9001:2015
www.tuv.com
ID 9105012036

2. Sport téren található 602/30 hrsz.-ú ingatlan

A sportolási célú különleges terület mellett 0,8 ha nagyságú Z -zöldterületi besorolású beépítésre nem szánt területet tartalmaz a hatályos terv, amelyen a zöldfelületi fejlesztés nem történt meg. Az önkormányzat fejlesztési elképzelései között szerepel a sportolás (futball) lehetőségének bővítése és az azt kiszolgáló létesítmények területi igényének biztosítása. A sport rekreációs funkció céljára a hatályos TSZT a 0102, 0103, 0104 hrsz.-ú ingatlanokat jelöli ki, e funkció bővítésére jelöljük ki a 602/30 hrsz.-ú jelenleg beépítésre nem szánt Z -zöldterületi besorolású területet, beépítésre szánt K-S –s portolási célú különleges terület területfelhasználási egységbe. *A fejlesztési elképzelések szerint a meglévő sportpályához kapcsolódóan a 602/30 hrsz.-ú belterületi Z -zöldterületi besorolású beépítésre nem szánt ingatlan beépítésre szánt K-S – sportolási célú különleges terület területfelhasználási egységbe kerül.*



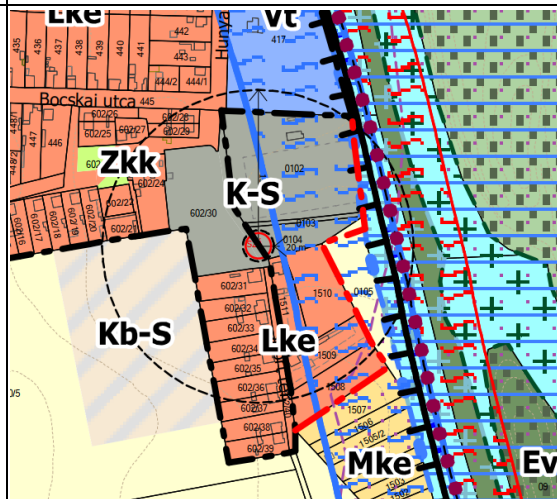
Ortofotó



Hatályos TSZT



Változás a TSZT-n



Javasolt TSZT

KASIB MÉRNÖKI MANAGER IRODA KFT.



1082 Budapest, Kisfaludy utca 38./II. emelet
Tel.: 297-1730, E-mail: telepules@kasib.hu
www.kasib.hu

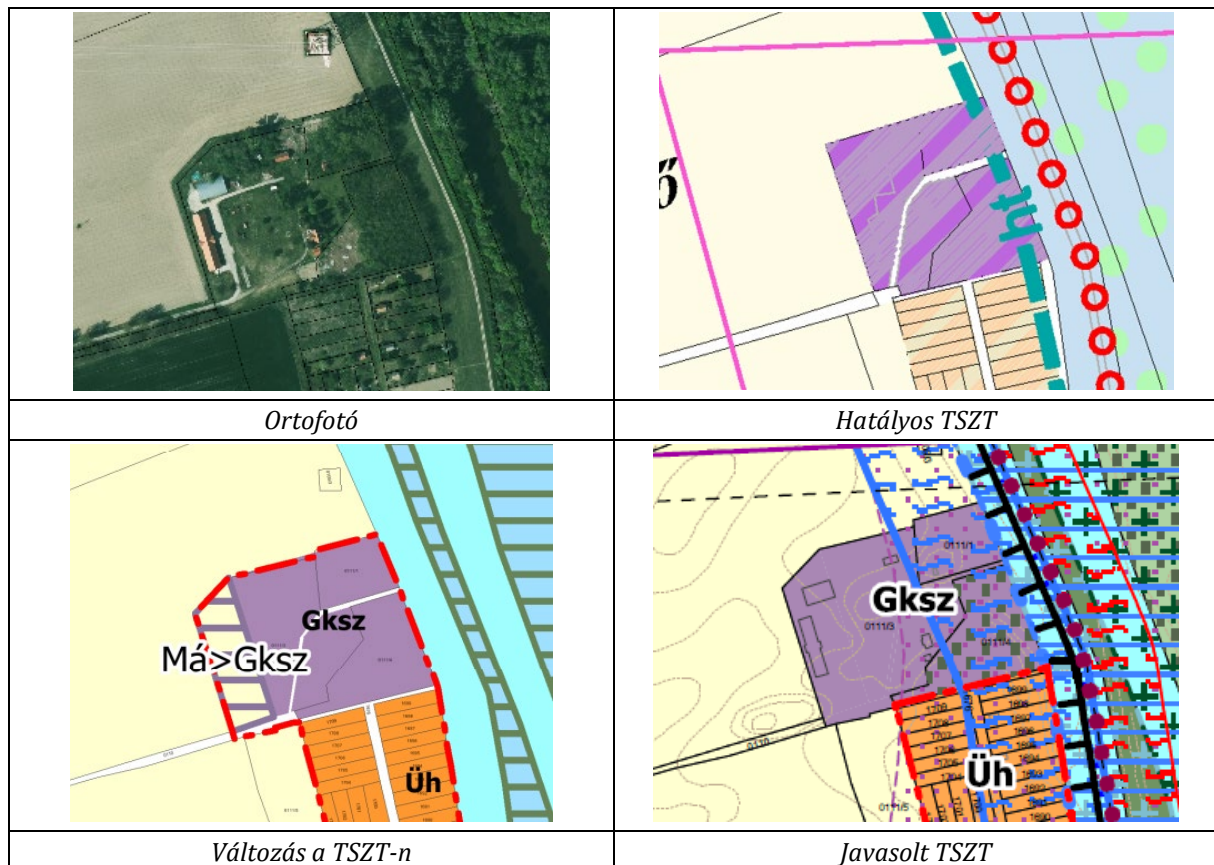


Management System
ISO 9001:2015
www.tuv.com
ID 9105012036

3. János major teleknövekménye

Az üdülőterülethez kapcsolódó un. János major területe Gksz területfelhasználási egységbe sorolt. A major területe a szomszédos mezőgazdasági övezeti besorolású telken kialakított majorsági épülettel bővült, mely terület telekalakítás eredményeként a használatnak megfelelően összevonásra került. A hatályos TSZT szerinti GKSZ terület az általános mezőgazdasági területbe sorolt területtel megnőtt, ezért a használatnak megfelelő övezeti rendezés szükséges.

A János major telekalakítás során keletkezett növekményterülete Má általános mezőgazdasági területből Gksz területfelhasználási egységbe kerül.



4. Közlekedési területek beépítésre szánt területfelhasználási egységbe sorolása

A hatályos településszerkezeti terv a község lakóutcáit közüti közlekedési terület területfelhasználási egységbe sorolta.

314-es Korm. r. 9.§ (8) bekezdése értelmében „A településszerkezeti terv részét képező területi mérleg számítása során

- a) a területfelhasználási egység területét a településszerkezetet nem meghatározó, területfelhasználási kategóriába önállóan nem sorolt közterületek (gyűjtőútnál alacsonyabb rendű utak) területével növelt területtel kell kiszámítani,
- b) eltérő területfelhasználási egységek találkozásánál az önálló kategóriába nem sorolt közterület annak felező vonaláig kell az érintett egységekhez hozzászámítani,
- c) vonalas szimbólummal jelzett távlati közlekedési nyomvonal területét nem kell a számításnál figyelembe venni.”

Fentiek alapján a gyűjtőútnál alacsonyabb rendű utak – részben vagy egészben - az őket határoló telkek területfelhasználási egységébe kerülnek besorolásra.



4. Örökségvédelem

A Településszerkezeti Terv kötelező alátámasztó munkarésze, az Örökségvédelmi Hatástanulmány részletesen körbejárja az érintett témakört, melyet a Településszerkezeti Terv figyelembe vett. Ennek megfelelően a régészeti lelőhelyek lehatárolását, illetve az országos műemléki védelem alatt álló és a helyi egyedi védelem alatt álló értékek jelölését a Településszerkezeti Terv tartalmazza.

Gerjen területén sem világörökségi, sem világörökségi várományos helyszínek, területek nem találhatóak, illetve országosan védett műemléket és hozzá tartozó műemléki környezetet sem tartanak nyilván. Nyilvántartott régészeti lelőhelyei közül egyik sem védett.

4.1. Helyi egyedi védelem alatt álló értékek

Cím	Helyrajzi szám	Megnevezés	Védendő érték
Dózsa György u. 41.	392	lakóépület	épülettömeg, utcai homlokzat
Dunasor u. 1/d	65	lakóépület	épülettömeg, homlokzatok
Dunasor u. 16.	352	lakóépület	épülettömeg, homlokzatok
Dunasor u. 17.	353	lakóépület	épülettömeg, homlokzatok
Kossuth Lajos u.	151	református templom	teljes objektum
Kossuth Lajos u.	120/1	művelődési ház	épülettömeg, homlokzatok
Kossuth Lajos u. 8.	255	lakóépület	épülettömeg, utcai homlokzat
Kossuth Lajos u. 27.	234	lakóépület	épülettömeg, homlokzatok
Kossuth Lajos u. 53.	139	lakóépület	épülettömeg, homlokzatok
Kossuth Lajos u. 61.	135	lakóépület	épülettömeg, udvari homlokzat
Rákóczi Ferenc u. 4.	217	lakóépület	épülettömeg, utcai homlokzat
Rákóczi Ferenc u. 34.	153	üzletház épülete	épülettömeg, főhomlokzat
Rákóczi Ferenc u. 29/b	192	lakóépület	épülettömeg, homlokzatok
Rákóczi Ferenc u. 49.	178	lakóépület	épülettömeg, homlokzatok
Rákóczi Ferenc u. 64.	169	lakóépület	épülettömeg, udvari homlokzat
Szent István u. 6.	278	lakóépület	épülettömeg, homlokzatok
Szent István u. 34.	113/1	lakóépület	épülettömeg, homlokzatok
Szent István u. 42.	109	lakóépület	épülettömeg, utcai homlokzat
Szent István u. 44.	108	lakóépület	épülettömeg, homlokzatok
Szent István u. 47.	92	lakóépület	épülettömeg, homlokzatok
Szent István u. 53.	96	lakóépület	épülettömeg, homlokzatok
Vajda Ignác u. 21.	331	lakóépület	épülettömeg, homlokzatok
Vajda Ignác u. 24.	308	lakóépület	épülettömeg, udvari homlokzat
Vajda Ignác u. 26.	307	lakóépület	épülettömeg, utcai homlokzat
Vajda Ignác u. 29.	335	lakóépület	épülettömeg, utcai homlokzat
Vajda Ignác u. 33.	67	lakóépület	épülettömeg, homlokzatok
Vajda Ignác u. 38.	84	lakóépület	épülettömeg, homlokzatok
Vajda Ignác u. 46.	80	lakóépület	épülettömeg, utcai homlokzat
Vajda Ignác u. 48.	79	lakóépület	épülettömeg, homlokzatok
Vajda Ignác u. 52.	77	lakóépület	épülettömeg, utcai homlokzat
Vajda Ignác u. 56.	75	lakóépület	épülettömeg, homlokzatok
Kanális dűlő (külterület)	1624	volt kastély épülete	teljes objektum



4.2. Nyilvántartott régészeti lelőhelyek

SSZ.	AZONO- SÍTÓ	NÉV	HRSZ	YKORR	XKORR	AZONOSÍTÁS ALAPJA
1	20426	Váradpuszta	074/11, 080/2, 080/7-15	635715	128481	nyilvántartás
2	53422	Váradpuszta B	068/2	636184	129975	nyilvántartás
3	53423	Ófalu	1210-1292, 1304-1326, 1347	637853	127210	nyilvántartás
4	74729	Kengyeles 1.	074/10-11	635680	128796	nyilvántartás
5	74731	Kengyeles 2.	074/9	635366	128921	nyilvántartás
6	74735	Legelőre-dűlő	041/4-8, 041/10-12	637817	127733	nyilvántartás
7	74737	Tekermónai- dűlő	098/4, 098/16-17	637020	126423	nyilvántartás
8	74739	Széles-dűlő	051/1, 051/3	637486	127947	nyilvántartás
9	74741	Jegyző-dűlő	046/10-11	637461	128956	nyilvántartás
10	74745	Ótemető	041/1, 045, 046/12, 048, 049/4	637349	128756	nyilvántartás
11	95033	Csamony	053/108-109, 053/111, 053/113, 053/115, 053/122- 125, 054, 057/1, 057/7-10, 057/18-19, 058/1, 059/17, 060, 061/1-2, 062/7-8	637818	130037	nyilvántartás
12	50743	Fadd, Lajos major	093, 094/6, 094/9	635833	125983	nyilvántartás
13		Koleszár-tanya	098/4, 0123/2, 0123/7, 0124	637617	125522	terepbejárás
14		Rostély-dűlő	098/4	638550	125826	terepbejárás
15		Polgári-birtok	051/3-10	637179	127601	terepbejárás

Nyilvántartott, ismert és újként azonosított régészeti lelőhelyek összefoglaló táblázata

Forrás: Gerjen Régészeti hatástanulmány régészeti szagági munkarésze



5. A területrendezési tervekkel való összhang igazolása

Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX törvénnyel, és az avval összhangba hozott időközben elfogadott Tolna megye területrendezési tervéről szóló 8/2020.(X.29.) Tolna Megyei Önkormányzat Közgyűlésének önkormányzati rendeletével való összhang került igazolásra.

ÖSSZHANGIGAZOLÁS A TERÜLETFELHASZNÁLÁSRA VONATKOZÓ ORSZÁGOS ÉS MEGYEI ELŐÍRÁSOKKAL

A TMTTrT Szerkezeti terve alapján Gerjen közigazgatási területének térségi területi mérlege:

Település	Térségi területfelhasználási kategóriák	Térségi terület-felhasználási kategória területe (hektár)		Település közigazgatási területéhez viszonyított arány a TMTTrT alapján (%)
		TMTTrT alapján	mért adat alapján	
Gerjen	Települési térség	295,50	295,50	8,16
	Erdőgazdálkodási térség	203,59	203,59	5,62
	Mezőgazdasági térség	2767,30	2767,30	76,37
	Vízgazdálkodási térség	269,49	269,49	7,44
	Sajátos területfelhasználású térség	87,56	87,56	2,41
Összesen:		3623,44	3623,44	100

Gerjen közigazgatási területe földhivatali nyilvántartás alapján: 3623,44 ha

Mért adat alapján: 3623,44 ha

Az OTrT és a TMTTrT térségi területfelhasználásra vonatkozó előírásai:

MATrT (MÁSODIK RÉSZ – OTrT)

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

- a) az **erdőgazdálkodási térségben** az erdőterület területfelhasználási egységet a térséget lefedő erdők övezetére vonatkozó szabályok szerint, valamint az erdőtelepítésre javasolt terület övezetére vonatkozó szabályok figyelembevételével kell differenciáltan lehatárolni;
- b) a **mezőgazdasági térség** területének legalább 75%-át mezőgazdasági terület övezetébe kell sorolni, a fennmaradó részen nagyvárosias lakóterület és vegyes terület építési övezet nem jelölhető ki;
- c) a **vízgazdálkodási térség** területét – e törvény hatálybalépését megelőzően már jogszerűen kijelölt beépítésre szánt területek kivételével – vízgazdálkodási terület, vízgazdálkodási célú erdőterület, vízgazdálkodási célú mezőgazdasági terület, természetközeli terület, továbbá különleges honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági célú terület vagy honvédelmi célú erdőterület területfelhasználási egységbe kell sorolni, és a működési területével érintett vízügyi igazgatási szervvel egyeztetve kell pontosítani;
- d) a **települési térség** területén bármely települési területfelhasználási egység kijelölhető;
- e) a **sajátos területfelhasználású térség** területét a terület tervezett felhasználásának megfelelően honvédelmi, különleges, közlekedési, erdő-, gazdasági vagy intézményterület települési területfelhasználási egységbe kell sorolni.”

KASIB MÉRNÖKI MANAGER IRODA KFT.



1082 Budapest, Kisfaludy utca 38./II. emelet
Tel.: 297-1730, E-mail: telepules@kasib.hu
www.kasib.hu



Management System
ISO 9001:2015
www.tuv.com
ID 9105012036

A TSZT területfelhasználási rendszere térségi területfelhasználási kategóriáknak való megfelelése

OTrT 11. § a) „Az **erdőgazdálkodási térségben** az erdőterület területfelhasználási egységet a térséget lefedő erdők övezetére vonatkozó szabályok szerint, valamint az erdőtelepítésre javasolt terület övezetére vonatkozó szabályok figyelembevételével kell differenciáltan lehatárolni.”



	ha	%
TMTrT Erdőgazdálkodási térség területe:	203,6	100
A TMTrT erdőgazdálkodási térségébe eső, a javasolt TSZT-n erdőterület területfelhasználásba sorolt területek:	198,9	97,7
A TMTrT erdőgazdálkodási térségébe eső, a javasolt TSZT-n egyéb területfelhasználásba sorolt területek:	4,7	2,3
A TMTrT erdőgazdálkodási térségén kívül, a javasolt TSZT szerint erdőterület területfelhasználásba sorolt területek:	350,9	–

KASIB MÉRNÖKI MANAGER IRODA KFT.



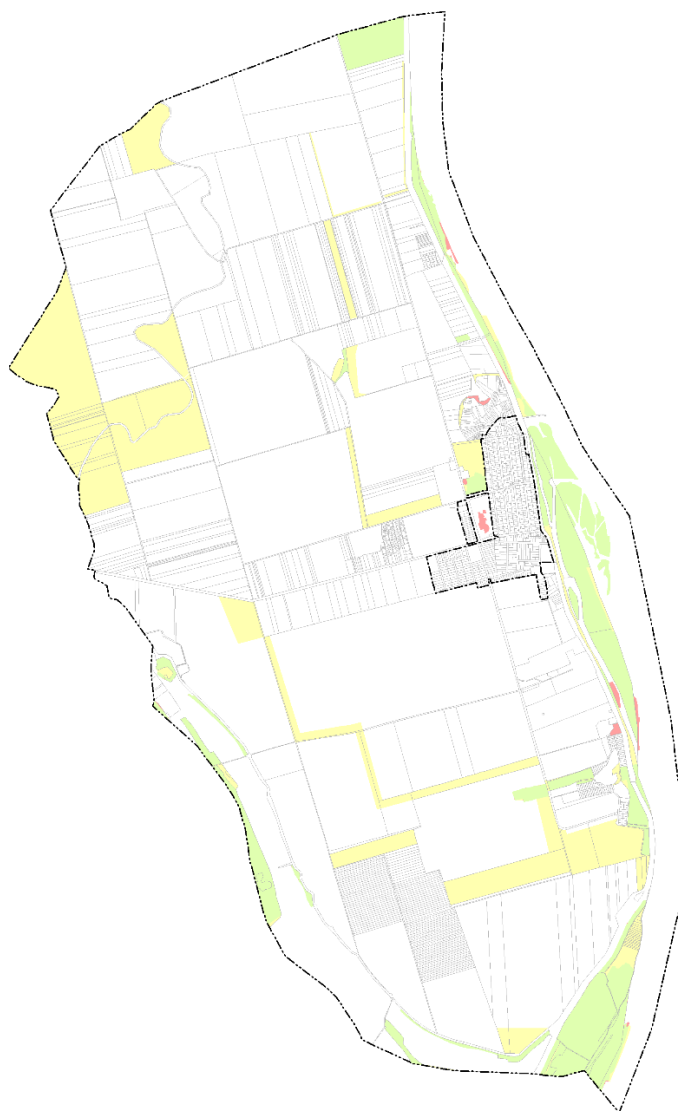
1082 Budapest, Kisfaludy utca 38./II. emelet
Tel.: 297-1730, E-mail: telepules@kasib.hu
www.kasib.hu



Management System
ISO 9001:2015

www.tuv.com
ID: 9105012036

OTrT 29. § „Az **erdők övezetébe tartozó területeket** az adott településnek a településrendezési eszközében **legalább 95%-ban erdőterület területfelhasználási egységbe kell sorolnia.**”



	ha	%
Országos Erdők övezet területe:	210,92	
Országos Erdők övezet területe települési térségbe tartozó területek nélkül	208,9	100
Az Országos Erdők övezet szerint és a javasolt TSZT szerint is erdő besorolású területek:	205,14	98,2
Az Országos Erdők övezet szerint erdő, a javasolt TSZT szerint egyéb besorolású területek:	3,78	1,8
Az Országos Erdők övezet alapján nem erdőterület, a javasolt TSZT szerint erdő besorolású területek:	340,45	–
Országos Erdők övezet területének 95%-a:	200,37	95

200,37 ha (95%) < 205,14 ha (98,2%), azaz a TSZT javaslat megfelel az előírásnak.

KASIB MÉRNÖKI MANAGER IRODA KFT.

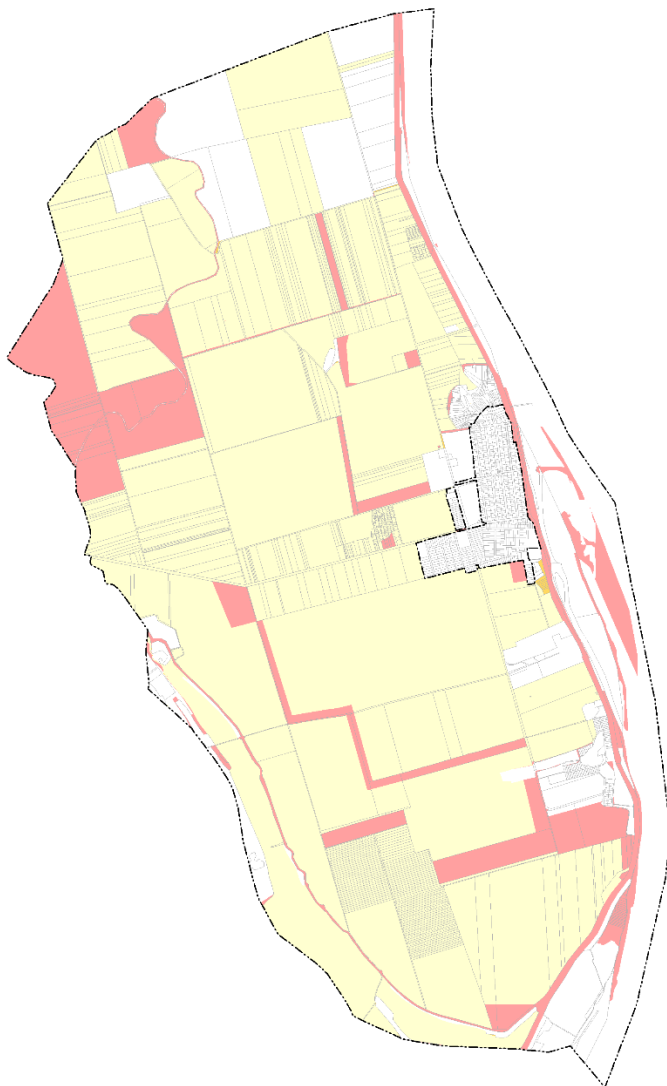


1082 Budapest, Kisfaludy utca 38./II. emelet
Tel.: 297-1730, E-mail: telepules@kasib.hu
www.kasib.hu



Management System
ISO 9001:2015
www.tuv.com
ID: 9105012036

OTrT 11. § b) „A **mezőgazdasági térség** területének legalább 75%-át elsődlegesen a mezőgazdasági terület települési területfelhasználási egységbe kell sorolni, a fennmaradó részen nagyvárosias lakóterület és vegyes terület építési övezet nem jelölhető ki;”



	ha	%
TMTrT Mezőgazdasági térség területe:	2767,3	100
A TMTrT mezőgazdasági térségébe eső, a javasolt TSZT-n mezőgazdasági területfelhasználásba sorolt területek:	2321,74	83,9
A TMTrT mezőgazdasági térségébe eső, a javasolt TSZT-n egyéb területfelhasználásba sorolt területek:	445,6	16,1
A TMTrT mezőgazdasági térségén kívül, a javasolt TSZT szerint mg.-i területfelhasználásba sorolt területek:	5,17	-
Mezőgazdasági térség területének 75%-a:	2075,48	75

A javaslatban nagyvárosias lakóterület, illetve vegyes terület kijelölése nem tervezett a mezőgazdasági térség területén.

2075,5 ha (75%) < 2321,74 ha (83,9%) azaz a TSZT javaslat megfelel az előírásnak.

KASIB MÉRNÖKI MANAGER IRODA KFT.

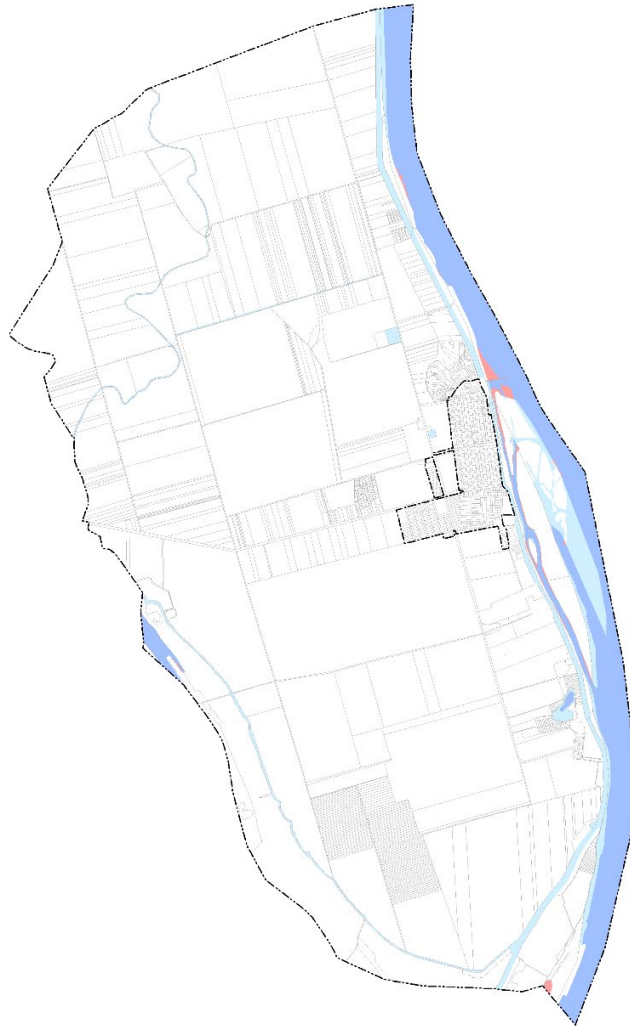


1082 Budapest, Kisfaludy utca 38./II. emelet
Tel.: 297-1730, E-mail: telepules@kasib.hu
www.kasib.hu



Management System
ISO 9001:2015
www.tuv.com
ID: 9105012036

OTrT 11. § c) „A **vízgyazdálkodási térség** területét vízgyazdálkodási terület, vízgyazdálkodási célú erdőterület, vízgyazdálkodási célú mezőgazdasági terület, természetközeli terület, továbbá különleges honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági célú terület vagy honvédelmi célú erdőterület területfelhasználási egységbe kell sorolni, és a működési területével érintett vízügyi igazgatási szervvel egyeztetve kell pontosítani.”



	ha	%
TMTrT Vízgyazdálkodási térség területe:	269,49	100
A TMTrT vízgyazdálkodási térségébe eső, a hatályos TSZT-n vízgyazdálkodási területfelhasználásba sorolt területek:	261,12	96,9
A TMTrT vízgyazdálkodási térségébe eső, a hatályos TSZT-n egyéb területfelhasználásba sorolt területek:	8,37	3,1
A TMTrT vízgyazdálkodási térségén kívül, a hatályos TSZT szerint vízgyazdálkodási területfelhasználásba sorolt területek:	117,82	–

A TSZT javaslatban jelölt vízgyazdálkodási területfelhasználási kategória közel 97 %-ban megegyezik a térségi tervekben lehatárolt vízgyazdálkodási térséggel. A vízgyazdálkodási területfelhasználástól eltérő területek az Országos Erdőállomány Adattár szerint nyilvántartott kataszteri erdőterületek, ezért a javasolt TSZT-n erdő területfelhasználási kategóriába soroltak egységesen.

KASIB MÉRNÖKI MANAGER IRODA KFT.

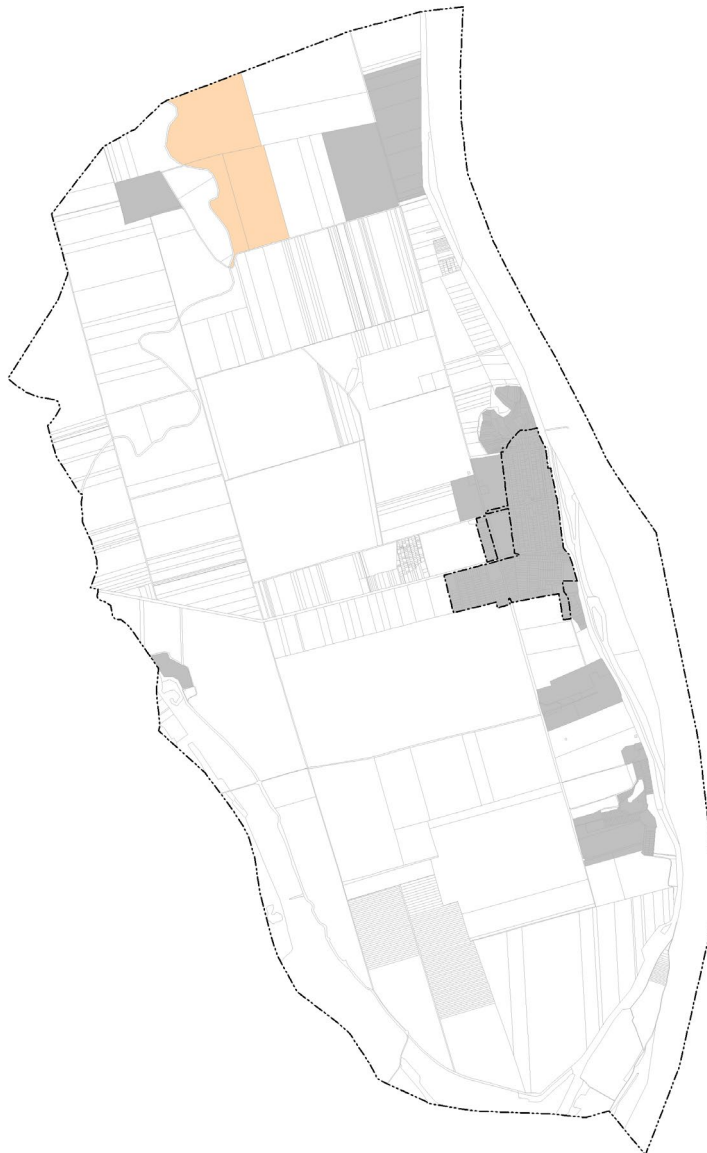


1082 Budapest, Kisfaludy utca 38./II. emelet
Tel.: 297-1730, E-mail: telepules@kasib.hu
www.kasib.hu



Management System
ISO 9001:2015
www.tuv.com
ID: 9105012036

OTrT 11. § d) „a települési térség területén bármely építési övezet, övezet kijelölhető;”
 e) „a **sajátos területfelhasználású térség** területét a terület tervezett felhasználásának megfelelően honvédelmi, különleges, közlekedési, erdő-, gazdasági vagy intézményterület települési övezetbe kell sorolni.”



	ha	%
TMTrT Települési térség területe (ha):	295,5	100
TMTrT Sajátos térség területe:	87,56	100
A TMTrT sajátos térségébe eső, a hatályos TSZT-n ennek megfelelő különleges területfelhasználásba sorolt területek:	87,56	100

A TSZT javaslat megfelel az előírásnak.

KASIB MÉRNÖKI MANAGER IRODA KFT.



1082 Budapest, Kisfaludy utca 38./II. emelet
 Tel.: 297-1730, E-mail: telepules@kasib.hu
 www.kasib.hu



Management
 System
 ISO 9001:2015
 www.tuv.com
 ID: 9105012036

AZ ÚJ BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLET KIJELÖLÉSÉRE VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOKNAK VALÓ MEGFELELÉS

MATrT 12. §

(1) Ha jogszabály új beépítésre szánt terület kijelölését nem tiltja, a településrendezési tervben 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,

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.

(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.

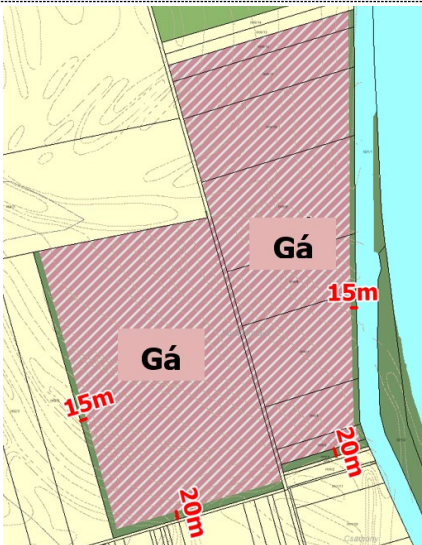
13. § (1) Borvidéki település borszőlő termőhelyi katasztere I-II. osztályú területeihez tartozó földrészlet - a különleges mezőgazdasági üzemi terület kivételével - nem minősíthető beépítésre szánt területté.

(2) Az Országos Gyümölcs Termőhelyi Kataszter I. és II. osztályú területeihez tartozó földrészlet - a különleges mezőgazdasági üzemi terület kivételével - nem minősíthető beépítésre szánt területté.

A tervezett új beépítésre szánt területek:

- **települési térség területén belül** kerülnek kijelölésre,
- **nem okozzák** különböző települések beépítésre szánt területeinek **összenövését**,
- **nem érintenek** átlagosnál jobb minőségű termőföldeket,
- **nem érintenek** borszőlő termőhelyi katasztere I-II. osztályú területeket,
- **nem érintenek** Országos Gyümölcs Termőhelyi Kataszter I. és II. osztályú területeket.

A fentiek alapján a **javaslat megfelel a MATrT előírásainak.**

Általános gazdasági terület kijelölése	
	Tervezett Gá terület: 70,56 ha
	Tervezett Gá terület 5 %-a: 3,53 ha
	Minimum 3,68 ha zöldterület vagy véderdő kijelölése szükséges (50 %-a 1,76 ha)
	Gá terület déli oldalán jelölt 20 m, illetve a nyugati és keleti oldalán jelölt 15-15 m széles véderdősáv összterülete: 4,31 ha
	A javasolt TSZT-n az előírt 5 % véderdő terület kijelölés biztosított közvetlenül a tervezett gazdasági területhez kapcsolódóan.

A tervezett gazdasági terület kijelölésével egyidejűleg a szükséges véderdősáv is biztosítottá válik, ezáltal a **fejlesztés megfelel a MATrT előírásainak.**

KASIB MÉRNÖKI MANAGER IRODA KFT.



1082 Budapest, Kisfaludy utca 38./II. emelet

Tel.: 297-1730, E-mail: telepules@kasib.hu

www.kasib.hu



Management System
ISO 9001:2015

www.tuv.com
ID: 9105012036

ÖSSZHANGIGAZOLÁS AZ ORSZÁGOS ÉS MEGYEI ÖVEZETEKRE VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOKKAL

Gerjen az **Ökológiai Hálózat, Kiváló és jó termőhelyi adottságú szántók, Erdők övezete és erdőtelepítésre javasolt területek, a Tájképvédelmi terület, vízminőség-védelmi terület, Nagyvízi meder országos övezeteivel** érintett. A megyei övezetek közül a **Rendszeresen belvízjárta terület** térségi övezetével és a **Turisztikai fejlesztések támogatott célterületének** egyedileg meghatározott övezetével érintett.

A TMTTrT 5. § (1) bekezdése alapján az országos övezetekre vonatkozó előírásokat a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény és a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet állapítja meg.

Ökológiai hálózat magterületének övezete (OTrT - 3/1. melléklet szerint)

25. § (1) Az ökológiai hálózat magterületének övezetében – kivéve, ahol az Ország Szerkezeti Terve, vagy a Budapesti Agglomeráció Szerkezeti Terve, vagy a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Szerkezeti Terve települési térséget határoz meg – csak olyan megyei területfelhasználási kategória és megyei övezet, valamint a településrendezési tervben olyan övezet és építési övezet jelölhető ki, amely az ökológiai hálózat magterülete és az ökológiai hálózat ökológiai folyosója természetes és természetközeli élőhelyeit és azok kapcsolatait nem veszélyezteti.
- (2) Az ökológiai hálózat magterületének övezetében új beépítésre szánt terület nem jelölhető ki, kivéve, ha:
- a települési területet az ökológiai hálózat magterülete, vagy az ökológiai hálózat magterülete és az ökológiai hálózat ökológiai folyosója körülzárja, továbbá
 - a kijelölést más jogszabály nem tiltja.
- (3) A (2) bekezdésben szereplő kivételek együttes fennállása esetén beépítésre szánt terület az állami főépítési hatáskörében eljáró fővárosi és megyei kormányhivatalnak a területrendezési hatósági eljárása során kiadott területfelhasználási engedélye alapján jelölhető ki. Az eljárás során vizsgálni kell, hogy biztosított-e az ökológiai hálózat magterület és az ökológiai hálózat ökológiai folyosó természetes és természetközeli élőhelyeinek fennmaradása, valamint az ökológiai kapcsolatok zavartalan működése.
- (4) Az ökológiai hálózat magterületének övezetében a közlekedési és energetikai infrastruktúra-hálózatok elemeinek nyomvonala a magterület természetes élőhelyeinek fennmaradását biztosító módon, az azok közötti ökológiai kapcsolatok működését nem akadályozó műszaki megoldások alkalmazásával jelölhető ki és helyezhető el.
- (5) Az ökológiai hálózat magterületének övezetében bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető. Az övezetben új célkitermelőhely és külfejtéses művelésű bányatelek nem létesíthető, a meglévő külfejtéses művelésű bányatelek horizontálisan nem bővíthető.
- (6) Az ökológiai hálózat magterületének övezetében az erőművek közül csak háztartási méretű kiserőmű létesíthető épületen elhelyezve.

Országos Ökológiai Hálózat övezetei közül magterület övezete érinti a települést, melynek feltüntetése a jogszabály által meghatározott államigazgatási szerv adatszolgáltatása alapján történt.

Az ökológiai hálózat területén **új külszíni művelésű bányatelek nem kerül sem létesítésre, sem bővítésre. Új beépítésre szánt terület kijelölés az ökológiai hálózat magterületén nem történt.**



Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete (OTrT - 3/1. melléklet szerint)

26. § (1) Az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetében – kivéve, ahol az Ország Szerkezeti Terve, a Budapesti Agglomeráció Szerkezeti Terve vagy a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Szerkezeti Terve települési térséget határoz meg – csak olyan megyei területfelhasználási kategória és megyei övezet, valamint a településrendezési tervben olyan övezet és építési övezet jelölhető ki, amely az ökológiai hálózat magterülete és az ökológiai hálózat ökológiai folyosója természetes és természetközeli élőhelyeit és azok kapcsolatait nem veszélyezteti.
- (2) Az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetében új beépítésre szánt terület nem jelölhető ki, kivéve, ha
- a) a települési területet az ökológiai hálózat ökológiai folyosó, vagy az ökológiai hálózat magterület és az ökológiai hálózat ökológiai folyosó körülzárja, továbbá
- b) a kijelölést más jogszabály nem tiltja.
- (3) A (2) bekezdésben szereplő kivételek együttes fennállása esetén, a beépítésre szánt terület csak az állami főépítési hatáskörében eljáró fővárosi és megyei kormányhivatalnak a területrendezési hatósági eljárása során kiadott területfelhasználási engedélye alapján jelölhető ki. Az eljárás során vizsgálni kell, hogy biztosított-e az ökológiai hálózat magterület és az ökológiai hálózat ökológiai folyosó természetes és természetközeli élőhelyeinek fennmaradása, valamint az ökológiai kapcsolatok zavartalan működése.
- (4) Az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetében a közlekedési és energetikai infrastruktúra-hálózatok elemeinek nyomvonala, továbbá az erőművek az ökológiai folyosó és az érintkező magterület természetes élőhelyeinek fennmaradását biztosító módon, az azok közötti ökológiai kapcsolatok működését nem akadályozó műszaki megoldások alkalmazásával jelölhetők ki és helyezhetők el.
- (5) Az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetében bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető. Az övezetben új célkitermelőhely és külfejtéses művelésű bányatelek nem létesíthető, meglévő külfejtéses művelésű bányatelek horizontálisan nem bővíthető.

Országos Ökológiai Hálózat övezetei közül ökológiai folyosó övezete érinti a települést, melyek feltüntetése a jogszabály által meghatározott államigazgatási szerv adatszolgáltatása alapján történt.

Az ökológiai hálózat területén **új külszíni művelésű bányatelek nem kerül sem létesítésre, sem bővítésre. Új beépítésre szánt terület kijelölés az ökológiai hálózat ökológiai folyosója által érintett területen nem történt.**

Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete (OTrT - 3/2. melléklet szerint)

28. § (1) Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezetében új beépítésre szánt terület - kivéve, ahol az Ország Szerkezeti Terve, a Budapesti Agglomeráció Szerkezeti Terve vagy a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Szerkezeti Terve települési térséget határoz meg - csak az állami főépítési hatáskörében eljáró fővárosi és megyei kormányhivatalnak a területrendezési hatósági eljárása során kiadott területfelhasználási engedélye alapján jelölhető ki.
- (2) A kiváló termőhelyi adottságú szántók övezetében új külfejtéses művelésű bányatelek megállapítása és bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető.

Kiváló termőhelyi adottságú szántóterület övezetében külszíni bányatelek megállapítása és bányászati tevékenység engedélyezése nem történik, így **a javaslat megfelel az előírásnak.**

Erdők övezete (OTrT - 3/3. melléklet szerint)

29. § Az erdők övezetébe tartozó területeket az adott településnek a településrendezési eszközében legalább 95%-ban erdőterület területfelhasználási egységbe kell sorolnia. Az e törvény hatálybalépését megelőzően kijelölt beépítésre szánt területek, valamint az erdőről, az erdő védelméről és az erdőgazdálkodásról szóló 2009. évi XXXVII. törvény 4. § (2) bekezdésében meghatározott területek, továbbá az Ország Szerkezeti Terve, a Budapesti Agglomeráció Szerkezeti Terve, valamint a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Szerkezeti



Terve által kijelölt települési térség területein lévő erdők övezetének területét a számításnál figyelmen kívül kell hagyni.

30. § Az erdők övezetében külfejtéses művelésű bányatelket megállapítani és bányászati tevékenységet engedélyezni a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó szabályok szerint lehet.

Az országos térségi övezet a meghatározott államigazgatási szerv adatszolgáltatása alapján Gerjen közigazgatási területén szinte teljes mértékben erdő területfelhasználásba sorolt területeket érint. Az Erdők övezetébe tartozó területek a település javasolt településrendezési eszközében **98%-ban erdőterület területfelhasználási egységbe kerültek besorolásra**, a korábbi 20 %-hoz képest.

Újonnan beépítésre szánt terület nem került kijelölésre az erdők övezetében.

Bányatelek és a településen folyó **bányászati tevékenység nem érinti** az övezetet.

Tájképvédelmi terület övezete (9/2019. (VI.14.) MvM rendelet szerint - 3. melléklet szerint)

4. § (1) A tájképvédelmi terület övezete területére a megye területrendezési tervének megalapozó munkarésze keretében meg kell határozni a tájjelleg térségi jellemzőit, valamint a település teljes közigazgatási területére készülő településrendezési eszköz megalapozó vizsgálata keretében meg kell határozni a tájjelleg megőrzendő elemeit, elemegyütteseit, valamint a tájképi egység és a hagyományos tájhasználat helyi jellemzőit.

(2) A tájképvédelmi terület övezetével érintett területekre a tájképi egység, a hagyományos tájhasználat fennmaradása, valamint a tájba illesztés biztosítása érdekében – a településkép védelméről szóló törvény vagy annak felhatalmazása alapján kiadott jogszabály eltérő rendelkezésének hiányában – meg kell határozni

a) a településrendezési eszközökben a területfelhasználás és az építés helyi rendjének egyedi szabályait,

b) a településkép védelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvény 2. § (2) bekezdése szerinti településképi rendeletben (a továbbiakban: településképi rendelet) a településképi követelményeket.

(3) A tájképvédelmi terület övezetében bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető.

(4) A tájképvédelmi terület övezetében a közlekedési, elektronikus hírközlési és energetikai infrastruktúra-hálózatokat, továbbá az erőműveket a tájképi egység megőrzését és a hagyományos tájhasználat fennmaradását nem veszélyeztető műszaki megoldások alkalmazásával kell megvalósítani.

Az övezet feltüntetése a jogszabály által meghatározott államigazgatási szerv adatszolgáltatása alapján történt. A tájképvédelmi terület övezete többségében Duna-parti területeket, erdő és mezőgazdasági terület területfelhasználású területeket érint, ahol szigorított szabályok vonatkoznak az építmények elhelyezhetőségére. **Külszíni bányatelek** megállapítása és **bányászati tevékenység engedélyezése nem történik** az övezetben, ezáltal a javaslat **megfelel az előírásnak**.

Vízminőség-védelmi terület övezete (9/2019. (VI.14.) MvM rendelet - 4. melléklet szerint)

5. § (1) A vízminőség-védelmi terület övezetében keletkezett szennyvíz övezetből történő kivezetéséről és az övezeten kívül keletkezett szennyvizek övezetbe történő bevezetéséről, illetve a szennyvíz övezeten belüli kezelésének feltételeiről a megye területrendezési tervében rendelkezni kell.

(2) A vízminőség-védelmi terület övezetébe tartozó települések településrendezési eszközeinek készítése során ki kell jelölni a vízvédelemmel érintett területeket. A kijelölt vízvédelemmel érintett területekre vonatkozó egyedi szabályokat a helyi építési szabályzatban kell megállapítani.

(3) A vízminőség-védelmi terület övezetében bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető.

Új külszíni művelésű bányatelek nem kerül létesítésre a településen.

A vízminőség védelmi előírásokat a HÉSZ tartalmazza.



Nagyvízi meder övezete (9/2019. (VI.14.) MvM rendelet - 5. melléklet szerint)

6. § (1) A nagyvízi meder övezetében új beépítésre szánt terület nem jelölhető ki.

(2) A nagyvízi meder övezetében a településrendezési eszközökben, a jogszerűen kijelölt beépítésre szánt területen a helyi építési szabályzatnak megfelelően, a vízügyi igazgatási szerv hozzájárulásával lehet építési tevékenységet folytatni.

(3) A településrendezési eszköz módosítása esetén a vízügyi igazgatási szerv egyetértésével lehet új beépítésre szánt területet kijelölni.

Az övezet területén **újjonnan beépítésre szánt terület kijelölés nem történt**, így a **javaslat megfelel** az előírásnak.

Rendszeresen belvízjárta terület övezete (9/2019. (VI.14.) MvM rendelet szerint)

9. § (1) A rendszeresen belvízjárta terület övezetében új beépítésre szánt terület csak akkor jelölhető ki, ha ahhoz a működési területével érintett vízügyi igazgatási szerv a településrendezési eszközök egyeztetési eljárása során adott véleményében hozzájárul.

(2) A Balaton Kiemelt Üdülőkörzet hatálya alá tartozó települések településrendezési eszközeiben a rendszeresen belvízjárta terület övezet területén az (1) bekezdésben foglalt előírások mellett a következő előírások alkalmazandók:

a) a településrendezési eszközökben a természetvédelmi szempontokkal összhangban kell szabályozni a régészeti lelőhelyek leletmentését és bemutatását lehetővé tevő építmény, a horgászturizmust szolgáló esőbeálló jellegű építmény, továbbá a legkevesebb 5 ha területű rét vagy legelő művelésű águ telken a legeltetést biztosító, állatállomány szállásául szolgáló hagyományos istállóépület, valamint a strand működtetéséhez szükséges építmény elhelyezésének a feltételeit,

b) az a) pontban fel nem sorolt építmény a helyi építési szabályzatnak megfelelően, a vízügyi igazgatási szerv hozzájárulásával építhető vagy bővíthető;

c) új vegyszertároló, üzemanyagtöltő állomás, hulladékkezelő létesítmény, valamint szennyvízürítő nem létesíthető.

Az övezet területén **újjonnan beépítésre szánt terület kijelölés nem történt**, továbbá nem kerül létesítésre új vegyszertároló, üzemanyagtöltő állomás, hulladékkezelő létesítmény vagy szennyvízürítő, így a **javaslat megfelel** az előírásnak.

Turisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete (TmTrT szerint)

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.

Az övezetben Gerjen turisztikai fejlesztései **a térségi szempontok figyelembevételével, a koordinált tervezés** keretében, valamint a **folytonosságot biztosító** nyomvonalak megteremtésével valósítható meg.

Borvidéki település borszőlő termőhelyi katasztere I-II. osztályú területei (OTrT szerint)

OTrT 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 szőlőkataszterbe tartozó területek a települést **NEM érintik**.

Országos Gyümölcs Termőhelyi Kataszter I. és II. osztályú területei (OTrT szerint)

OTrT 13. § (2) Az Országos Gyümölcs Termőhelyi Kataszter I. és II. osztályú területeihez tartozó földrészlet - a különleges mezőgazdasági üzemi terület kivételével - nem minősíthető beépítésre szánt területté.

A gyümölcstermőhelyi katasztert képező területek a települést **NEM érintik**.

KASIB MÉRNÖKI MANAGER IRODA KFT.



1082 Budapest, Kisfaludy utca 38./II. emelet
Tel.: 297-1730, E-mail: telepules@kasib.hu
www.kasib.hu



Management System
ISO 9001:2015
www.tuv.com
ID 9105012036

6. A település területe BIA értékének számítása

Területfelhasználás	Hatályos TSZT			Javasolt TSZT		
	Terület (ha)	BIA mutató	BIA érték	Terület (ha)	BIA mutató	BIA érték
Beépítésre szánt terület:						
Lakóterület:						
Kisvárosias lakóterület (Lk)	0,6	1,2	0,72	0,0	1,2	0,00
Kertvárosias lakóterület (Lke)	43,9	2,7	118,53	59,1	2,7	159,46
Falusias lakóterület (Lf)	29,46	2,4	70,70	32,05	2,4	76,92
Vegyes terület:						
Településközpont vegyes terület (Vt)	6,26	0,5	3,13	7,7	0,5	3,85
Gazdasági terület:						
Kereskedelmi szolgáltató gazdasági ter. (Gksz)	12,95	0,4	5,18	12,5	0,4	5,00
Ipari, mezőgazdasági üzemi terület (Gip)	48,13	0,2	9,63	48,13	0,2	9,63
Általános gazdasági terület (Gá)	-	-	-	71,74	0,4	28,70
Üdülőterület:						
Üdülőházas üdülőterület (Üü)	1,78	2,7	4,81	-	-	-
Hétvégiházhas üdülőterület (Üh)	24,95	3,0	74,85	26,63	3,0	79,89
Különleges terület:						
Különleges temető terület (Kt/K-T)	1,66	3,0	4,98	1,66	3,0	4,98
Különleges sport terület (Ks/K-S)	1,5	3,0	4,50	2,3	3,0	6,90
Különleges turisztikai terület (K-Tur)	-	-	-	2,0	3,0	5,97
Beépítésre szánt terület összesen:	171,2		297,0	263,8		381,3



Beépítésre nem szánt terület:						
Zöldterület:						
Zöldterület (Zkp) - 3 ha felett	14,8	8,0	118,40	5,73	8,0	45,84
Zöldterület (Z) - 3 ha alatt	1,5	6,0	9,00	-	-	-
Közkert (Zkk)	-	-	-	1,15	6,0	6,90
Erdő terület:						
Védelmi erdőterület (Ev)	93,7	9,0	843,21	371,3	9,0	3341,70
Gazdasági erdőterület (Eg)	24,45	9,0	220,05	18,60	9,0	167,40
Közjóléti erdőterület (Ek)	-	-	-	159,4	9,0	1434,33
Mezőgazdasági terület:						
Általános mezőgazdasági terület (Má)	2172	3,7	8036,40	1876,1	3,7	6941,57
Korlátos mezőgazdasági terület (Mko)	457,6	5,0	2288,00	418,7	5,0	2093,50
Kertes mezőgazdasági terület (Mke)	13,2	5,0	65,95	12,1	5,0	60,50
Vízgazdálkodási terület:						
Vízgazdálkodási terület (V)	397,67	7,0	2783,69	380,87	7,0	2666,09
Vízgazdálkodási terület - galéria erdő (Ve)	116,1	7,0	812,70	-	-	-
Különleges beépítésre nem szánt terület:						
Napelem területe (Kb-en)	87,37	3,2	279,584	87,37	3,2	279,58
Különleges sport terület (Kb-S)	-	-	-	2,44	6,0	14,64
Közlekedési terület:						
Közúti közlekedési terület (KÖu)	73,0	0,6	43,80	25,0	0,6	15,00
Vízi közlekedési terület (KÖv)	0,8	0,6	0,48	0,95	0,6	0,57
Beépítésre nem szánt terület összesen:	3 452,2		15501,3	3 359,7		17067,6
Közigazgatási terület összesen	3 623,4		15798,3	3 623,4		17448,9

A település területének hatályos TSZT szerint számított BIA értéke: 15 798,3

A település területének javasolt TSZT szerint számított BIA értéke: 17 448,9

A számított BIA érték különbözet: + 1 650,6

KASIB MÉRNÖKI MANAGER IRODA KFT.



1082 Budapest, Kisfaludy utca 38./II. emelet
Tel.: 297-1730, E-mail: telepules@kasib.hu
www.kasib.hu



Management System
ISO 9001:2015
www.tuv.com
ID: 9105012036

7. Közúthálózat

A település térségi kapcsolatait gyorsforgalmi útként továbbra is az M6 autópálya, országos főútként a 6. sz. főút fogja kiszolgálni, mivel újabb országos főúthálózati elem nem tervezett Gerjen környékén. Az M6 autópálya legközelebbi csomópontja 20 km távolságban, a 6. sz. főút (Dunaszentgyörgynél) 12 km távolságban érhető el.

Tervezett országos főút

- **512. sz. II. rendű főút**

A Paks-Kalocsa közúti híd megépülése után a Dunaszentgyörgyön át a 6. sz. főútra vezető útszakasz Gerjen területén kívül, attól északra valósul meg, de jelentős hatással lesz a község közúti megközelíthetőségére térségi és országos szinten egyaránt. Az új Duna-hídon keresztül a keleti országrészekből is sokkal gyorsabban megközelíthetővé válik Tolna megye, így Gerjen települése is.

Országos mellékutak:

Település területén kívül halad, de az országos főutakhoz való kapcsolódást segítő útszakasz:

- **5112. j. (Dunaszentgyörgy-Fadd-Szekszárd) összekötő út** (Útkategória: K.V.A.)

Meglévő, megmaradó (település területét érintő útszakaszok):

- **51162. j. Gerjen bekötő út** (Útkategória: K.V.A. és B.IV.b.C.)
- **51365. j. Gerjen hajóállomáshoz vezető út** (Útkategória: B.IV.b.C.)

Tervezett:

- **5124. j. összekötő út** (Útkategória: K.V.A. és B.IV.b.C.)

Az új kelet-nyugati irányú közúti kapcsolattal (512. sz. országos főút) együtt, Paks és Gerjen között egy új, észak-déli irányú országos mellékúti kapcsolat is kiépül (5124 j. országos mellékút), a 6. sz főúttal párhuzamosan, a növekvő térségi forgalom lebonyolításának érdekében. Gerjen úthálózata az Alkotmány utcán keresztül közvetlenül érintetté válik, hasznosíthatja az új térségi kapcsolatot, amely az Alkotmány utca meghosszabbításaként halad északi irányba a tervezett Kalocsai híd felé, egészen a Paksi Atomerőmű déli bejáró útjáig.



Települési úthálózat

Helyi főutak:

Meglévő, megmaradó

- **51162. j. út** belterületi szakaszai (Alkotmány utca – Vajda Ignác utca), útkategória: B.IV.b.C.
- **51365. j. hajóállomáshoz vezető út** (Petőfi Sándor utca keleti szakasza), útkategória: B.IV.b.C.

Tervezett:

- **5124. j. út** belterületi szakasza, *útkategória: B.IV.b.C.*

Helyi mellékutak:

Gyűjtőút, útkategória: B.V.c.C.:

Tervezett:

- Petőfi Sándor utca
- Dózsa György utca

Mivel a község jelentős nagyságú meglévő és tervezett lakóterületeinek fő megközelítését és országos közúti hálózathoz való kapcsolatát, illetve az 5124. j. út és az 51162. j. út között közvetlen összeköttetést a Petőfi Sándor utca és a Dózsa György utca jelenti, így azok hálózati szerepe jelentősebbé válik, gyűjtőúttá fejlődnek.

Kiszolgáló utak:

Útkategória: B.VI.d.C.

A meglévő kiszolgáló utak mellett, a tervezett lakóterületi és gazdasági területi fejlesztések megközelítésére és kiszolgálására több lakóutca, kiszolgáló út tervezett a településen. Minden kiszolgáló út esetében biztosítani kell azt a közterületi szélességet, amely képes befogadni egy kétirányú forgalomra méretezett útpályát, a burkolatok víztelenítéséhez szükséges nyílt árkok területét, legalább egyoldali és minimum 2 m széles járdát, közműsávot és legalább egyoldali zóldsávot is.

5.2. Közösségi közlekedés

5.2.1. Közúti közösségi közlekedés

Meglévő, megmaradó:

Menetrendszerinti autóbusz-közlekedés fogja kiszolgálni a jövőben is a község lakosságát.

A meglévő megállókkal mellett, az új lakó- és gazdasági területek kiépülése estén biztosítani kell a területek közösségi közlekedéssel való ellátottságát is. Pl. új lakóterületek



kiépülése esetén javasoljuk a tervezett lakóterületek fő útkapcsolatát, illetve a tervezett 5124. j. utat és az 51162. j. utat összekötő Petőfi Sándor utcában (tervezett gyűjtőút) új autóbuszmegállóhely kialakítását, amely megoldható oly módon, hogy a telelésközpontba ne kelljen az autóbusznak visszafordulnia, hanem a Vajda Ignác úton keresztül közelítse meg a Petőfi Sándor utcát, amelyről utána kihajthat az 5124. j. útra és tovább haladhat északi irányba, vagy visszafordulhat az 5112. j. út felé egyaránt.

Meglévő megállóhelyek:

- Gerjen, temető
- Gerjen, autóbusz-váróterem

5.2.2. Kötőpályás közösségi közlekedés

A település érintő vasútvonal nincs és nem tervezett:

5.3. Kerékpáros közlekedés

Tervezett:

A megyei szerkezeti terv megjeleníti az árvízvédelmi töltésen futó tervezett térségi kerékpárút nyomvonalát is, amely végighalad a község teljes területén észak-déli irányban. Külön közterületi szélesség biztosítása a kerékpárút számára nem szükséges.

5.4. Gyalogos közlekedés

A Szabályozási Tervben kizárólag gyalogos forgalmat lebonyolító burkolatokat, útszakaszokat nem tervezünk. Az új közutak mentén legalább egyoldali, 2 m széles járda építendő.

5.5. Parkolás

A településen megjelenő új létesítményekhez az OTÉK-ban meghatározott parkolási igényeknek megfelelően kell biztosítani a parkolószámokat telken belül. Az új, közvetlen országos és térségi közlekedéshálózati kapcsolatoknak köszönhetően jelentős mértékű fejlesztés várható a településen. A tervezett létesítmények esetén külön figyelemmel kell kezelni megközelíthetőségüket és a szükséges parkolási lehetőségek megadását, elkerülve a forgalmat zavaró és a zöldsávokat elfoglaló közterületi parkolást.

5.6. Vízi közlekedés

A gerjени kikötő mellett újabb kikötési, csónaktárolási lehetőség nem tervezett.



8. Közműellátás

Gerjen közműellátás szempontjából kedvező adottsággal rendelkezik. A már beépített terület teljes közműellátásának lehetősége biztosított, a belterületen javasolt új fejlesztések megvalósításának pedig feltétele a közmű kiépítése.

Támogatás keretében a település ivóvíz- és szennyvízhálózat bővítésére, valamint a csapadékvíz elvezetésének megoldására is sor kerül, amelynek keretében a paksi vízműtelep biztosítja az ivóvizet a településnek, és a szennyvizet is a kibővített paksi szennyvíztelepre továbbítja a jövőben.

Alapvető elvárás, hogy a megjelenő új fogyasztók teljes közműellátással rendelkezzenek. Jelentősebb átalakítás, átépítés, új beruházás általánosan egy-egy régi beépítésű, vagy előforduló beépítetlen telek át-, illetve új beépítése a településen mindenhol várható, amely új, többlet közműellátási feladatot jelent.

A település fenntartásához létszükség, hogy a jelenlegi lakosságát legalább stabilan megőrizze. A lakosság megőrzéséhez a település további általános fejlesztése szükséges. A célok a település élhetőbbé-lakhatóbbá tételével érhetőek el, amelyet elsődlegesen a lakó- és életkörülmény javításával illetve a rendelkezésre álló lehetőség igénybe vételének megsegítésével lehet elérni.

A településrendezési eszközök felülvizsgálata során többnyire beépítésre nem szánt területhasznosítás módosítása javasolt másik beépítésre nem szánt hasznosításra, ami érdemi közművesítési feladatot nem jelent. Néhány beépítésre szánt hasznosítású terület másik beépítésre szánt hasznosításra történő módosítási javaslata főként a kialakult használat alapján pontosításnak tekinthető, közműves feladatot érdemileg nem jelent. Mindössze egy-két olyan módosítási szándék van, amely beépítésre nem szánt területhasznosításból beépítésre szánt módosítási javaslat, amelyek közműves szempontból új közműigényekkel jelentkező funkcióváltási javasoltak:

- a település északi részén a közeljövőben megvalósuló, tervezett Gerjent Pakssal összekötő út menti mezőgazdasági terület, amely a tervezett összekötő út megépítése során megjelenő ingatlanfejlesztések igényének egy új, a távlatban általános gazdasági terület kialakítására biztosíthat lehetőséget.

- az üdülőterülethez kapcsolódó kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület. amely nagysága a telekalakítás eredményeként megnőtt, így a növekményként szereplő területe általános mezőgazdasági övezetből szintén kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület övezetbe kerül átsorolásra.

- a település belterületétől nyugati-délnyugati irányba tervezett sport rekreációs funkció bővítése a 0100/5 hrsz.-ú külterületi ingatlan szántó művelési ágba tartozó területének egy részén. A terület sportcsarnoknak és edzőpályának is helyet biztosíthat.



A közműfejlesztési feladatok a lakókörnyezetben és a munkahelyeknél is az elvárható komfort biztosítására, valamint a környezetvédelmi igények kielégítésére, a fenntartható fejlődés szolgálatára irányul, a közműfejlesztés megoldásának feltételeit a helyi építési szabályzatban lehet rögzíteni.

A településen a beépítésre szánt területek vagy már jelenleg is teljes közműellátással rendelkeznek, vagy – jellemzően - ahhoz kapcsolódó területen fekszenek, így elvárható, hogy akár új, akár módosítás során beépítésre szánt területhasznosítás csak a teljes közműellátás igénybe vételével valósuljon meg.

A beépítésre nem szánt területen javasolt használati mód megváltoztatás, elméletileg, közművesítési kötelmet nem jelentene, csak elvárásokat. Emberi tartózkodást szolgáló építmény számára a villamosenergia ellátás kiépítése, illetve annak a kiépítési lehetősége célszerű. Egyéb közműigény közműpótlóval, közhálózat fejlesztés igénye nélkül is kielégíthető, így elvárás, hogy közműellátására rendelkezésre álljon a közegészségügyi hatóság által is elfogadott vízellátás, valamint a szennyvíz kezelése-elhelyezése a környezet veszélyeztetése nélkül megoldható és a csapadékvíz elvezetése is biztosított legyen.

Azokon a beépítésre nem szánt javasolt fejlesztési területeken, amelyre emberi tartózkodást szolgáló épület elhelyezése nem javasolt, közműellátás kiépítése sem szükséges.



Településszerkezetet meghatározó közmű elemek

A település fejlődését szolgáló területhasznosítási változtatás meghatározását, a településszerkezeti tervet meghatározó övezetek kialakítását korlátozzák a közműves szempontú adottságok, illetve a közművesítés lehetőségét is érintő természeti adottságok. Közműves szempontból természeti adottságok közül a hidrológiai, geológiai és hidrogeológiai adottságokat, a környezetvédelmi igényeket, elvárásokat kell figyelembe venni, valamint azokat a közműhálózatokat és létesítményeket, amelyek adottságukból eredően helyhez kötöttek, illetve továbbá azok, amelyek kiváltásának költsége meghaladná a felszabaduló hely értéknövekedését. Ez utóbbi csoportba a gerinchálózatok és létesítmények tartoznak.

A szerkezeti terv tervezésénél, területfelhasználás módosításánál korlátozó adottságként kell kezelni, a közműszolgáltatással összefüggő korlátozásokat:

1. (1) Vízellátás

- Vízű kutak és azok hidrogeológiai védőterülete
- Gerjen-Dombori távlati vízbázis 5 és 50 éves elérési idejéhez tartozó felszíni védőterületei
- Gerjen-Észak távlati vízbázis 5 és 50 éves elérési idejéhez tartozó felszíni védőterületei
- Vízű létesítmények és műtárgyak

(2) Szennyvízelvezetés

- Szennyvízátemelő műtárgyak és hatásterületük
- Térségi szennyvíz főnyomó csatorna
- vízminőség-védelmi terület övezete

(3) Csapadékvíz elvezetés, felszíni vízrendezés

- Solymos ér 078/2, 078/1, 077 és 065 hrsz-ú telkei és 6-6 m-es mederkarbantartó sávja
- Önkormányzati kezelésű csapadékvíz elvezetést szolgáló árkok, tavak 3-3 m-es mederkarbantartó sávval
- Belvízzel veszélyeztetett területek

(4) Árvízvédelem

- Duna folyó és a meder telkétől mért 10 m-es mederkarbantartó sáv
- Árvízvédelmet szolgáló védmű terület
- A védmű mentett oldali lábától árvízi védekezést szolgáló 10 m-es karbantartási sáv
- A védmű mentett oldalán 110 m-es fakadóvízzel veszélyeztetett sáv, hullámtéri oldalon 60 m-es felszín alatti tevékenységre korlátozott sáv
- Nagyvízi mederkezelési tervben a levezető sávokra előírt területhasznosítási korlátozás

(5) Energiaellátás

Villamosenergia

- „Paks – Sándorfalva” 400 kV-os oszlopokon haladó villamosenergia átviteli távvezeték nyomvonala és 40-40 m-es biztonsági övezete (a 28-as oszloptól a 30-as oszlopig 30-40 m között változik)

KASIB MÉRNÖKI MANAGER IRODA KFT.



1082 Budapest, Kisfaludy utca 38./II. emelet
Tel.: 297-1730, E-mail: telepules@kasib.hu
www.kasib.hu



Management System
ISO 9001:2015
www.tuv.com
ID 9105012036

- 132 kV-os oszlopokon haladó villamosenergia főelosztó vezeték nyomvonala és 20-20 m-es biztonsági övezete
- 22 kV-os gerinc elosztóhálózat nyomvonala, a külterületen 7-7 m-es oszloptengelytől mért biztonsági övezete
- 22/0,4 kV-os transzformátor

Földgázellátás

- „Szank – Szekszárd” DN 400-as nagynyomású földgázszállító vezeték 18-18 m, 35-35 m-es biztonsági övezettel és bányászati hírközlési földkábel
- Nagyközép-nyomású regionális jelentőségű gerinchálózat 7-7 m-es biztonsági övezettel
- Gázfogadó és nyomáscsökkentő állomás

(6) Elektronikus hírközlés

- Vezeték nélküli elektronikus hírközlési létesítmény

Az új területhasznosítási változások számára a területbiztosítás lehetősége korlátozott, mivel a helyzetfeltáró vizsgálatokban részletezettek szerint, a település teljes közigazgatási területe, bár eltérő mértékkel, de belvízzel veszélyeztetett. Így ahol a belvízi veszélyeztetettség alacsonyabb, vagy mérsékeltebb mértékű, ott is a funkcióváltás megvalósításának előkészítéséhez már a terület vízrendezésének a megoldása szükséges.

A területfelhasználás lehetőségének meghatározásánál az árvízvédelemmel kapcsolatban figyelembe kell venni a 30/2008 (XII.31.) KvVM rendeletet, amelynek 23.§-ában az árvízvédelmi földmű mentén a hullámtéren a vízdali töltésláb vonaltól 60 m-es, a mentett oldalon pedig 110 m-es sávon belül, a fakadóvíz előfordulásával veszélyeztetett sávon munkagödröt ásni, stb, csak a vízügyi ágazat hozzájárulásával lehet.

A vízügyi ágazat által elkészített nagyvízi mederkezelési terv tartalmazza a nagyvízi meder lehatárolását és a nagyvízi meder egyes levezető sávjaira vonatkozó előírásokat, amelyeket figyelembe kell venni. Az egyes levezető sávokra a 83/2014. (III. 14.) Korm. rendelet 3. melléklete rögzíti a hasznosítás lehetőségét és a szükséges intézkedéseket.

A 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet 6. § (1) bekezdése alapján a nagyvízi mederrel érintett területen új beépítésre szánt terület nem jelölhető ki. A hatályos településrendezési eszközökben viszont a már korábban megengedett és kártalanítási igény nélkül meg nem változtatható építési tevékenységet nem lehet megakadályozni. Vagyonvédelmi szempontok miatt célszerű a vízügyi ágazattal egyeztetve az érintett terület árvízi védekezését védelmi lehetőségét egyeztetni és az új beépítésnél a padlószintet a MÁSZ+1,0 mBf-i szintben meghatározni.

A felsorolt területfelhasználást korlátozó adottságot jelentő közmű hálózatok és létesítmények ütközése a területfelhasználás módosításával feloldható az ütközést okozó hálózat-műtárgy érintett szakaszának, létesítményének kiváltásával. A kiváltás igénye esetén a felsorolt korlátozások felszámolására a műszaki megoldási lehetőség rendelkezésre áll, a kiváltás megvalósítását a várhatóan költségigénye meghatározza. A gazdaságosság kérdésében dönteni a kiváltás költsége és a kiváltással tehermentesített terület szabadabb hasznosíthatóságával elérhető értéknövekedés közötti mérlegelés alapján lehet.

KASIB MÉRNÖKI MANAGER IRODA KFT.



1082 Budapest, Kisfaludy utca 38./II. emelet
Tel.: 297-1730, E-mail: telepules@kasib.hu
www.kasib.hu



Management System
ISO 9001:2015
www.tuv.com
ID 9105012036

A település fejlődését segítve, a lakosság számára élhetőbb lakhatást biztosító, a környezeti védelmi igényeket kielégítő, kiemelten a település vízminőség-védelmi terület övezetén való fekvése miatt, illetve a települési vízbázis, a felszín alatti vízkészletek védelmét és a fenntarthatóság javítását, a klímaváltozás okozta hatások kompenzálását szolgáló közműfejlesztés szükséges, amelyben a racionális vízgazdálkodás és energiagazdálkodás szempontjai is érvényesíthetők.

A település Önkormányzata ezért szükségesnek tartja, hogy a település fejlődését elősegítve, az érkezők számára úgy biztosítson helyet, hogy a településen élők igényei is kielégítettek legyenek. Továbbá a lakónépességének helyben tartására, munkahely kínálattal is kell rendelkezni. Ezért az Önkormányzat a település alulhasznosított területeinek felülvizsgálatával, területének hatékonyabb hasznosítását szeretné.

Felülvizsgálva a település beépítésre szánt területeit, azok intenzívebb hasznosításával, javasolt funkcióváltásával, új beépítésre szánt terület kijelölésével a várható beépítésre szánt területi igényeket várhatóan ki lehet elégíteni. A korábban beépítésre szánt, de meg nem valósított fejlesztési területek beépítésre nem szánt területté alakításával, a beépítésre nem szánt területek, más beépítésre nem szánt területhasznosítási javaslatával a település környezeti állapotát lehet javítani.

A beépítésre szánt fejlesztésre javasolt területek teljes közműellátással rendelkező területeken, illetve azokhoz kapcsolódó területen fekszenek. Ezeknél a fejlesztésre javasolt területeknél, a teljes közműellátás biztosítása szükséges. A teljes közműellátás biztosításához biztosítani kell a vezetékes ivóvíz ellátást, a közüzemű közcsatornás szennyvízelvezetést, a csapadékvíz elvezetést, a villamosenergia és a vezetékes termikus energiaellátást, valamint az elektronikus hírközlést. Ezeknek a fejlesztésre javasolt területeknek így a közműellátása vagy közvetlenül csatlakozva a már üzemelő hálózati rendszerekhez megoldható, vagy a meglévő hálózatok kisebb-nagyobb továbbépítésével biztosítható.

Olyan területfejlesztés nem javasolható, amelynél a funkciójához szükséges közműellátás nem biztosítható, vagy aránytalan gazdasági feltételekkel oldható meg az ellátása. A közműellátás mértéke függ a területfelhasználás módjától.

A beépítésre nem szánt területen az új használati mód kialakításának közműves feltétele – amennyiben megengedett új épület, építmény elhelyezése – hogy ellátására rendelkezésre álljon a közegészségügyi hatóság által is elfogadott vízellátás és a villamos energia ellátás, valamint a szennyvíz kezelése-elhelyezése és a csapadékvíz elvezetése is biztosított legyen. A szennyvízelvezetés, elhelyezés, kezelés megoldásánál a kiemelt felszín alatti vízminőség-védelmi terület övezeti fekvése miatt, illetve a települési vízbázis és a felszín alatti vizek védelmének biztosítására a beépítésre nem szánt területen is a szennyvizeket elsődlegesen közhálózati csatlakozás kiépítésével kell megoldani. Ettől eltérni, csak a helyi építési szabályzatban leírtak betartásával lehet.

Beépítésre nem szánt területen emberi tartózkodást nem igénylő használati mód változtatás esetén közműellátási feladat nem keletkezik.



A klímaváltozás hatásainak kompenzálására is fel kell készülni, és ezek jelentősebb közműfejlesztést igényelnek. A klímaváltozás okozta szélsőséges időjárás, a nagyobb csapadékesemények és az általános felmelegedés előfordulása mellett is, az élıhetőség fenntartására közműellátással szemben új igényeket jelentkeznek. Meg kell említeni a megújuló energiahordozók hasznosításának lehetőségét, igényét, egyben követelményét is, amellyel az üzemeltetési költségek, s vele együtt a közhálózatról történő energiaellátási igény is csökkenthető.

A csapadékvizek helyi vízvisszatartásának megoldásával, helyi záportározók létesítésével, amelyekből fékezetten és késleltetve lehet a vizeket a vízvezető hálózatba kiengedni, megvédhető a már kiépített csapadékvíz elvezető hálózat a túlterheléstől.

A felmelegedés kezelése jelentős energiaellátási fejlesztést igényel. A hűtésre szolgáló klímaberendezések energiaellátásának a fenntarthatósága érdekében a megújuló energiahordozók jelentősebb arányú bevonása szükséges, amelyre a napenergia hasznosítása vehető igénybe a leggazdaságosabban.

A szerkezeti terv készítésénél a közműveket érintően három vizsgálati szempontot kell figyelembe venni. Az első, hogy a meglévő közművek hálózatának, bázisainak területfoglalási igénye, valamint közműves szempontú természeti adottságok helyigénye biztosított legyen, a második, hogy csak olyan területhasználat módosítás szülessen, amelynek funkcionális megvalósításához szükséges közműigények reálisan kielégíthetők legyenek, a harmadik, ha az igények kielégítése területigényes ágazati fejlesztéssel valósíthatók meg, annak legyen területbiztosítása. A javasolt fejlesztéseknél mindhárom szempont ellenőrzésre került, így ezek a funkcióváltások közműves szempontból megvalósíthatók.

A közmű-üzemeltetők a későbbiekben a továbbtervezés során egy-egy ténylegesen jelentkező beruházáshoz, annak az igénybejelentésére határozzák majd meg az igénynövekedés kielégítési lehetőségének műszaki-gazdasági feltételeit. Az igények felfutásának várható üteméhez igazítva kell az ágazati fejlesztési feladatokat megvalósítani.

9. Tájrendezés és természetvédelem

9.1. Védett természeti területek, természeti értékek

A településen a Duna és az annak mentén elhelyezkedő élővilág a Natura 2000 hálózat részét képezi. Ez a község közigazgatási területének 12 %-át teszi ki. A Gerjent érintő Natura 2000 terület a Tolnai Duna elnevezésű HUDD20023 kóddal jelölt, különleges természetmegőrzési terület.

Országos vagy helyi természetvédelmi oltalom alatt álló, illetve védelemre tervezett területek nem találhatók a településen.



9.2. Térségi ökológiai rendszerek védelme

Az ökológiai hálózat lehatárolását a magasabb rendű területrendezési tervek határozzák meg, amelyet az illetékes államigazgatási szerv előzetes adatszolgáltatása figyelembevételével tartalmaz a szerkezeti terv.

Gerjen közigazgatási területét érintő Országos Ökológiai Hálózat elemei:

Magterület:

- ártéri erdők a Duna mentén, Malátás sziget déli része, Hármas sziget, Sáros Duna északi része (nádas, erdő, legelő)

Ökológiai folyosó:

- Duna teljes területe és a hozzá kapcsolódó töltés

9.3. Tájképvédelmi területek

A tájképvédelmi területek lehatárolását a magasabb rendű területrendezési tervek határozzák meg, amelyet az illetékes államigazgatási szerv előzetes adatszolgáltatása figyelembevételével tartalmaz a szerkezeti terv.

Gerjen tájképvédelmi szempontból értékes területei:

- a Duna medre,
- a dunai ártéri erdőség,
- a déli üdülőterület és a tó egy része,
- a Hármas sziget,
- a Sáros Duna területe.

9.4. Hagyományos tájhasználat védelme

Gerjen tájszerkezetét a Duna, a folyót kísérő galériaerdők és a nagy összefüggő szántóterületek egységei jellemzik. A tervezés során cél a Dunával való kapcsolat erősítése, a táj mozaikosságának kialakítása erdőterületekkel, az intenzív mezőgazdasági művelés mellett az extenzív használat elősegítése, valamint a turisztikai és ökológiai célú fejlesztések (Solymos-ér, Faddi-Duna holtághoz csatlakozó holtág revitalizáció) területhasználati feltételeinek megteremtése.

A külterületek javasolt területfelhasználási rendszere az alábbi szempontok alapján került meghatározásra:

- magasabbrendű tervek OTrT és TMTTrT térségi területfelhasználási kategóriái,
- magasabbrendű tervek térségi övezetei (országos ökológiai hálózat),
- Országos Erdőállomány Adattár nyilvántartása,
- természetvédelmi oltalom alatt álló területek védelme,
- ökológiai hálózat érintettsége,
- természeti, tájképi adottságok,
- jellemző, megőrzendő tényleges tájhasználatok, művelési ágak,
- környezetvédelmi szempontok,
- egyéb településfejlesztési érdekek.

KASIB MÉRNÖKI MANAGER IRODA KFT.



1082 Budapest, Kisfaludy utca 38./II. emelet
Tel.: 297-1730, E-mail: telepules@kasib.hu
www.kasib.hu



Management System
ISO 9001:2015
www.tuv.com
ID 9105012036

A fenti szempontok együttes érvényesítése során került meghatározásra a külterületek területfelhasználási és övezeti rendszere.

Gerjen településen fontos cél a Duna menti tájkarakter megőrzése, erősítése és a belterülettel való közvetlenebb kapcsolat kialakítása.

A tájrendezés során az ökológiai hálózat elemei, a tájképi és ökológiai szempontból is kiemelkedő területek esetén cél a természetvédelemnek alárendelt tájhasználat és ennek megfeleltetett területfelhasználás kialakítása. Az egyes területfelhasználások nem kizárólag a művelési ágak alapján kerültek megkülönböztetésre, hanem a természetvédelmi érintettség, jellemző területhasználat, nagyobb összefüggő területegységek vonatkozásában is.

A településen alacsony az erdősültségi arány, ezért az erdőterületek növelése kiemelt cél. A szántóföldek tagolását, elsősorban környezetvédelmi célokat a védelmi rendeltetésű erdőterületek, míg a Solymos-érhez, és a Sáros Dunához kapcsolódó turisztikai célú fejlesztéseket nagyobb kiterjedésű közjóléti erdőterületek szolgálják.

A hagyományos tájhasználatból fakadóan a mezőgazdasági területek foglalják el a külterületek legnagyobb részét, alapvető cél a beépítetlen mezőgazdasági táj sajátos arculatának megőrzése. A művelt, jobb termőhelyi adottságú mezőgazdasági területek általános mezőgazdasági területbe soroltak.

Revitalizációjuk esetén a Solymos-ér, valamint a Sáros-Duna területe jelentős tájszerkezeti elemmé válhat. Ezt a célt támogatja az előbb már említett erdőterületek és korlátos mezőgazdasági területek kijelölése.

A szerkezeti terv biztosítja a Solymos-ér és a Sáros-Duna területének jövőbeni revitalizációjához szükséges területfelhasználásokat, amely kialakítását szakmai tervek készítésével kell megalapozni.

10. Zöldfelület-fejlesztés

A települési arculat erősítése egységes, koncepcionális zöldfelületi rendszer tervi kidolgozásával és annak megvalósításával lehetséges, ami hozzájárulhat a település megtartó erejének növekedéséhez. A zöldfelület fejlesztését gondos szaktervezéssel, a harmonikus környezet kialakításának igényével kell megoldani.

A zöldfelületi rendszer alapvető alkotó elemei a közhasználatú zöldterületek. A település zöldterületi ellátottságát tekintve ténylegesen kiépített, funkciókkal rendelkező zöldfelületként két közkert említhető meg, a Béke téri és a Toldi utcai park. A település zöldfelületi és használati értékkel bíró területeinek minőségi fejlesztésre kell a hangsúlyt helyezni. A Puszta és Karikás kertek tervezett lakóterületen kijelölésre került kiépítetlen közkertek a zöldterületi fejlesztések potenciális színterei lehetnek. A zöldfelületek egységes, igényes arculati elemekkel történő kialakításánál a funkciókat a helyi lakosság igényeihez kell igazítani.-A területek növényállománya megőrzendő és őshonos fajokkal fejlesztendő, hiszen alapvető cél, hogy a község rendelkezzen attraktív, változatos zöldfelületekkel, központi terekkel.

KASIB MÉRNÖKI MANAGER IRODA KFT.



1082 Budapest, Kisfaludy utca 38./II. emelet
Tel.: 297-1730, E-mail: telepules@kasib.hu
www.kasib.hu



Management
System
ISO 9001:2015
www.tuv.com
ID 9105012036

Az intézménykertek jellemzően korlátozott közhasználatra szánt, megnyitott zöldfelületi létesítmények, szabadterek, zöldterek, amelyek funkciója a pihenés, a szórakozás, a rekreáció, a sport és regenerálódás, valamint az oktatás. Ide tartoznak a zöldfelületi jellegű intézmények és jelentős zöldfelülettel rendelkező intézmények. A település zöldfelületi ellátottságában jelentős szerepet játszik az Alsó-Gödrök zöldterülete, amelyek nagyságánál, növényzettel való borítottságánál, elhelyezkedésénél fogva komoly zöldfelületi értéket képviselnek.

Ezekon a területeken a használati érték növelésére, a kifejlett növényállomány megtartására kell törekedni.

Mind az oktatási, nevelési, illetve vallási funkciókat betöltő intézmények zöldfelületinek állapota kielégítő, továbbra is fenntartandó, fejlesztendő. Több esetben szükséges a meglévő berendezési tárgyak állapotának felmérése, szükség esetén cseréje, a zöldterületek minőségi fejlesztése.

A lakókertek a település egésze szempontjából is értéket jelentenek, növelik a biológiailag aktív felületek arányát, a területek ápoltsága az egész település klimatikus adottságait befolyásolja, alakítja.

A település erdősültsége alacsony, a tervezés során elsődleges szempontként szerepelt a meglévő erdőterületek megtartása, valamint jelentős nagyságú tervezett erdőterület kijelölése.

A Duna ártéri erdőségének zöldfelületi rendszerben betöltött szerepe, kondicionáló értéke kiemelendő, nagy hangsúlyt kell fektetni a használati funkció bővítése esetén a zöldfelületi és ökológiai érték messzemenő megőrzésére. Gerjen számára nagy előrelépést jelenthet a Duna ártéri erdeinek tanösvényekkel való feltárása és bekapcsolása a zöldfelületi rendszerbe.

Zöldfelület fejlesztési potenciált hordoz magában a már említett Mádi-Kovács kastély környezete a tóval és erdősült részekkel, valamint a Duna mentén elhelyezkedő közjóléti erdőterületbe sorolt ártéri erdőtársulással.

A lineáris zöldfelületi elemek esetén támogatandó a főbb utak, mezőgazdasági utak mentén a cserjesávokból, fasorokból álló zöldsávok, mezővédő erdősávok kialakítása. Ezek kedvező hatásai közül a legfontosabb a környezeti terhelés, jelen esetben a poremisszió csökkentése a széleroziónak kitett területen. A belterületi utcák mentén, ahol mód van rá fasor és cserjesáv telepítése, valamint a zöldfelületek fenntartása és karbantartása javasolt.



11. Környezetvédelem

Levegőtisztaság-védelem

- A levegő védelméről és a légszennyezettségi határértékekről, a levegőterheltségi szint határértékeiről és a helyhez kötött légszennyező pontforrások kibocsátási határértékéről szóló vonatkozó mindenkor hatályos jogszabályok előírásait kell alkalmazni.
- Tilos a levegő olyan mértékű terhelése, amely légszennyezést vagy határértéken felüli légszennyezettséget okoz.
- Légszennyezést okozó, helyhez kötött működő, illetve új létesítménynél olyan technológiai és anyagkezelési eljárást kell alkalmazni, amelynek légszennyezőanyag kibocsátása nem haladja meg az illetékes levegőtisztaság-védelmi hatóság által meghatározott határértéket.
- A fő közlekedési utak mentén kialakult légszennyezés csökkentése érdekében a már meglévő és a jövőben építendő utak is fásítandók.
- Búzzal járó tevékenység során az elérhető legjobb technika alkalmazásával meg kell akadályozni, hogy a lakosságot zavaró bűz kerüljön a környezetbe.
- Mezőgazdasági területeken, különös tekintettel a kiporzás és szélerezzió ellen mezővédő erdősávok telepítése, a mezőgazdasági utak fásítása javasolt.

Termőföldvédelem

- A termőföld minőségének védelme, erózió és defláció elleni védelem érdekében a termőhely ökológiai adottságaihoz igazodó környezetkímélő (talajvédő) gazdálkodást kell folytatni.
- A termőföldön végzett beruházások esetében gondoskodni kell a humuszos termőrétég megmentéséről, összegyűjtéséről és újrahasznosításáról.
- A művelés alóli kivonást a beruházás megvalósulásának üteme szerint kell végrehajtani, annak megkezdéséig a meglévő mezőgazdasági területhasználatot folytatni. A tervezett beruházásokat úgy kell megvalósítani, hogy a környezetükben lévő mezőgazdasági területeken történő gazdálkodás feltételei ne romoljanak.

Talaj-, talajvíz- és vízbázisvédelem

- Tereprendezés, területfeltöltés során szennyezett talaj, hulladéknak minősülő anyag nem használható.
- A telepítendő tevékenységek vonatkozásában a felszín alatti vizek és a talaj védelme érdekében a vonatkozó, mindenkor hatályos jogszabályok előírásait be kell tartani.
- Élővízfolyások rendezése során csak környezet- és természetbarát mérnökbiológiai módszereket lehet alkalmazni.
- Csapadékvizek megfelelő elvezetését a felszíni vízrendezés eszközeivel biztosítani kell.

KASIB MÉRNÖKI MANAGER IRODA KFT.



1082 Budapest, Kisfaludy utca 38./II. emelet
Tel.: 297-1730, E-mail: telepules@kasib.hu
www.kasib.hu



Management System
ISO 9001:2015
www.tuv.com
ID 9105012036

Zaj- és rezgésvédelem

- Új közlekedési zajforrás létesítése esetén a meglévő védendő területen, illetve meglévő utak esetén új védendő terület kijelölésekor a mindenkor hatályos jogszabályban megállapított határértékeknek kell teljesülniük.
- Úthálózat fejlesztése és felújítása során a zaj- és rezgésterhelés csökkentése érdekében a hatályos követelményeknek legmegfelelőbb műszaki megoldásokat, illetve anyagokat kell alkalmazni.
- A területen új üzemi és szabadidős zajforrás létesítése, meglévő üzemeltetése csak a vonatkozó hatályos jogszabályokban megállapított zaj és rezgésterhelési határérték teljesülését biztosító zajvédelmi tervezés alapján engedélyezhető.

Hulladékkezelés

- A kommunális szilárd hulladék elhelyezéséről és elszállításáról a településen működő szervezett hulladékgyűjtési rendszer keretein belül kell továbbra is gondoskodni.
- A hulladékgazdálkodás és veszélyes hulladékkezelés szempontjából figyelembe kell venni a vonatkozó hatályos jogszabályokat, betartva annak előírásait.
- A keletkező veszélyes hulladékot közvetlenül a keletkezés helyén, biztonságosan, a környezet szennyezését kizáró, elkülönített zárt tárolókban kell elszállításig elhelyezni.
- Építkezések során keletkező építési törmelékek kezelése külön figyelmet érdemel. A szükségessé váló feltöltések, tereprendezések kizárólag hulladéknak nem minősülő anyagok felhasználásával történhetnek.



12. Korlátozások

Közlekedési korlátozások

- országos mellékutak külterületi szakaszának tengelyétől mért 50-50 méter távolságon belül építmények elhelyezéséhez a közút kezelőjének hozzájárulása szükséges, épület 30-30 m, kerítés és egyéb építmény, továbbá fásítás 20-20 m távolságon belül nem létesíthető.

Közműszolgáltatással összefüggő korlátozások:

1. Vízellátás szolgáltatási területén

- Az országos vízminőség védelmi területekkel érintett településrészek
- Nyírádi vízbázis átnyúló előzetesen kijelölt hidrogeológiai védőidoma
- Térségi jelentőségű ivóvíz gerinc vezeték
- Településen üzemelő hidroglóbusz

2. Szennyvízelvezetés

- szennyvíztisztító telep védőtávolság igényével
- szennyvízáttemelő műtárgy hatásterületével

3. Csapadékvíz elvezetés, felszíni vízrendezés

- Önkormányzati kezelésű csapadékvíz elvezetést szolgáló árkok, vízfolyások 3-3 m-es karbantartó sávval

3. Energiaellátás

Villamosenergia

- 22 kV-os gerinc légvezeték elosztóhálózat nyomvonala, külterületen oszloptengelytől mért 7-7 m-es biztonsági övezettel
- 22/0,4 kV-os transzformátor

Földgázellátás

- Középnomású elosztóhálózat

4. Elektronikus hírközlés

- Vezeték nélküli elektronikus hírközlési szolgáltatók létesítményei

2023. február

KASIB MÉRNÖKI MANAGER IRODA KFT.



1082 Budapest, Kisfaludy utca 38./II. emelet
Tel.: 297-1730, E-mail: telepules@kasib.hu
www.kasib.hu



Management
System
ISO 9001:2015

www.tuv.com
ID 9105012036