



**KEVERMES NAGYKÖZSÉG
TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERV
MÓDOSÍTÁSA
MEGALAPOZÓ, ALÁTÁMASZTÓ
MUNKARÉSZ**



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

Telepítés, szabályozási környezet:
Torma Gyöngyi, vezető tervező
É1, TT-1/04-0135/2006
okleveles építészmérnök

Számítógépes feldolgozás:
Benkő Lajos
településmérnök

Gyula, 2026. szeptember hó



Tartalomjegyzék

Előzmények	4. oldal
Tervezési terület	5. oldal
Jelenlegi állapot (településrendezési eszközök: területfelhasználás és szabályozás)	5. oldal
Tervezett állapot (módosító javaslat: területfelhasználás és szabályozás)	7. oldal
Örökségvédelem	9. oldal
Biológiai aktivitásérték	10. oldal
Mellékletek:	
(Területrendezési tervekkel való összhang vizsgálata)	
• Az ország szerkezeti terve	11. oldal
• Békés megye Területrendezési Terv	15. oldal



Előzmény

A Kevermes, Március 15. u. 32. szám, 178 hrsz-ú telken megépített acélvázcsarnoképület kapcsán építéshatósági eljárás indult 2026. május 18-án. Az épület engedély nélkül létesült, az eljárás ezért indult el.

A tulajdonos szeretné megtartani a már felépített épületét telekalakítással (a szomszédos telkek is saját tulajdonban vannak), de ehhez a településrendezési terv módosítása szükséges, mert a telekalakítás során használható telkek másik építési övezetben vannak és az övezeti előírások részbeni módosítása is szükséges.

A településrendezési terv módosításának elindításához a kérelmező elkészítette a telepítési tanulmánytervet. A tervet benyújtotta az Önkormányzathoz. Lezajlott a partnerségi egyeztetés és a Képviselő-testület a partnerségi egyeztetést lezárta és elindította a telepítési tanulmánytervnek megfelelő rendezési tervi módosítást.

Környezeti vizsgálattal kapcsolatos megkeresések

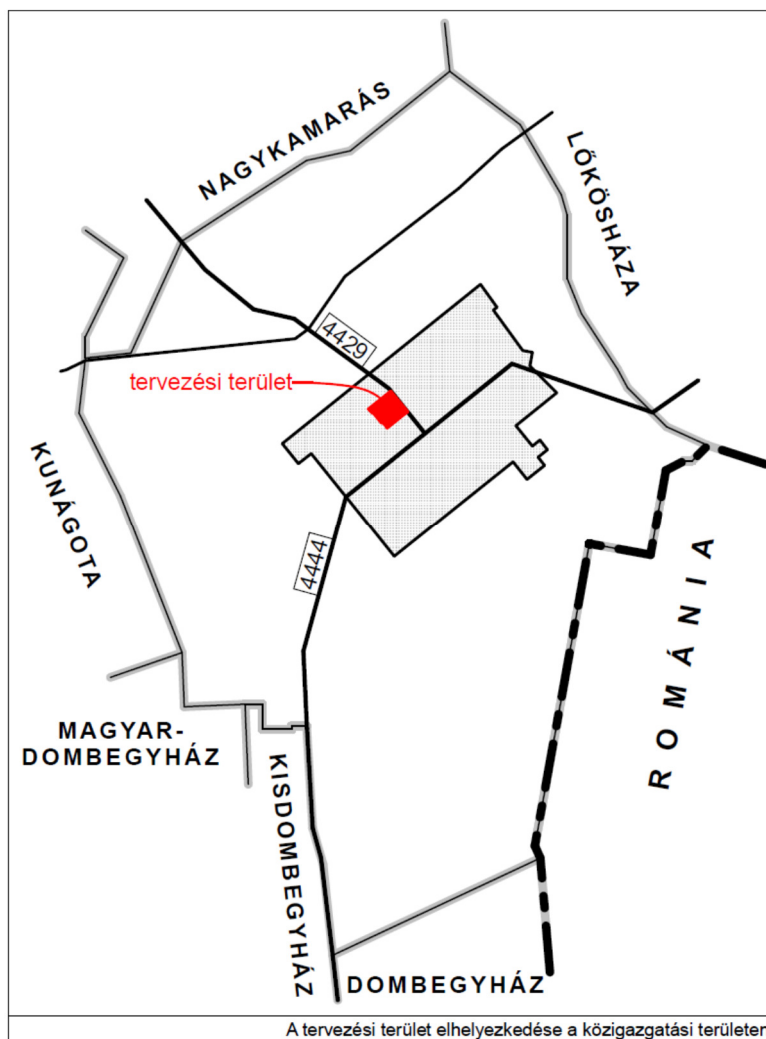
A Képviselő-testület módosítást elindító döntése után a 2/2055. (I. 11.) Korm. rendeletnek megfelelően a megkeresésre kerültek a rendeletben szereplő államigazgatási szervek annak érdekében, hogy a saját szakterületük szerint szükséges-e környezeti vizsgálat készítése. Valamennyi államigazgatási szerv válaszában úgy nyilatkozott, hogy ennek elkészítése nem szükséges.

Tervezési terület

A településrendezési terv módosítását egy tervezési területre kell elkészíteni, amely a belterület egyik tömbjében található. A tervezési terület határa:

- 119-es hrsz-ú Bajcsy-Zsilinszky utca, 34 és 32 hrsz-ú földrészletek határa, 160/2 hrsz-ú csatorna, 196 és 197 hrsz-ú földrészletek határa, 239 hrsz-ú Petőfi utca, 173/2 hrsz-ú Március 15. utca.

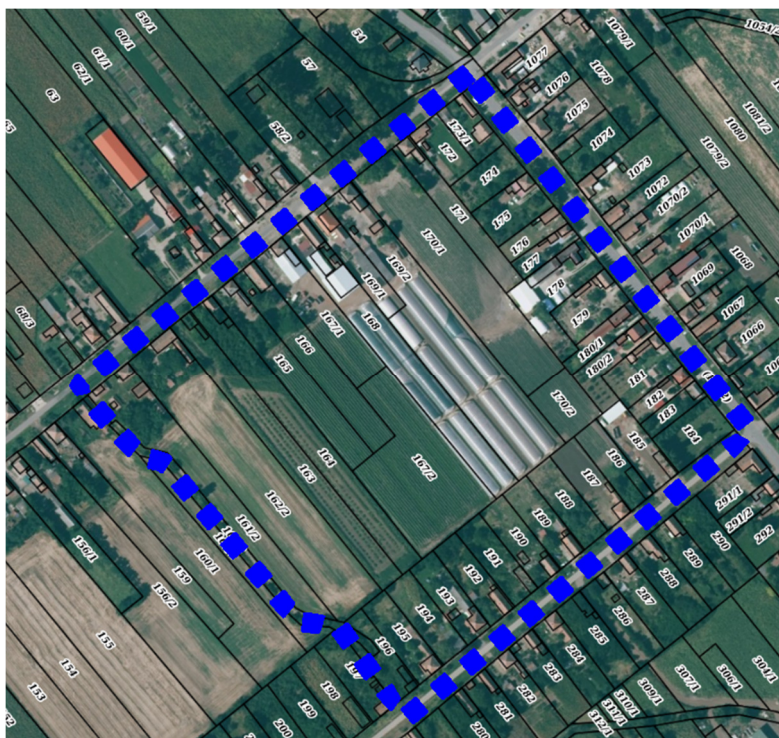
Tervezési terület a közigazgatási területen belül



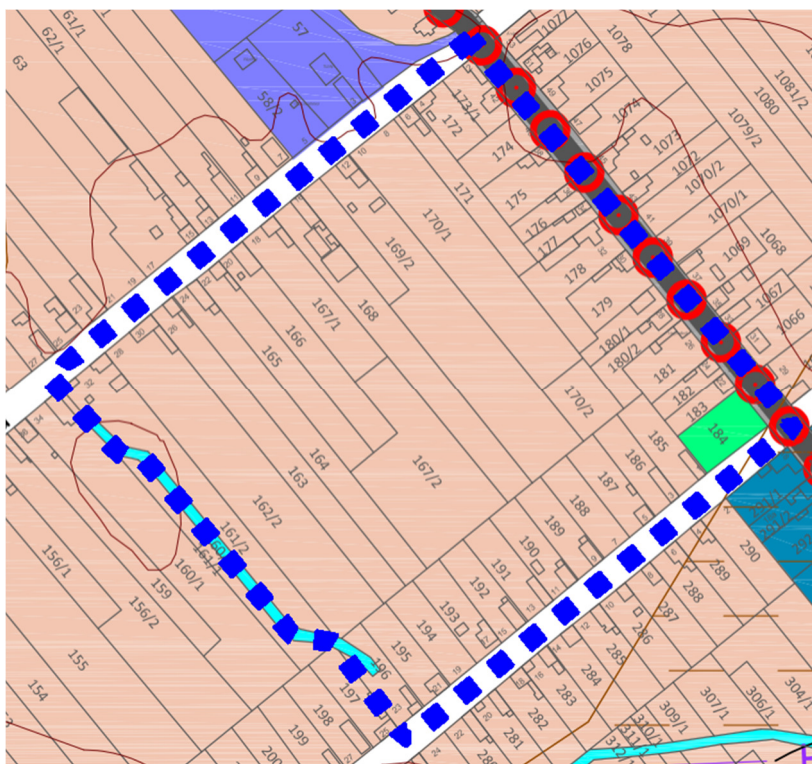
Jelenlegi állapot (településrendezési eszközök: területfelhasználás és szabályozás)

A Tomonicska család tulajdonában van a 178 hrsz-ú ingatlanon kívül a jelenleg beépítetlen szomszédos 170/1 és 170/2 hrsz-ú ingatlanok. Valamennyi telek a településszerkezeti terv szerint falusias lakóterület területfelhasználásba tartozik.

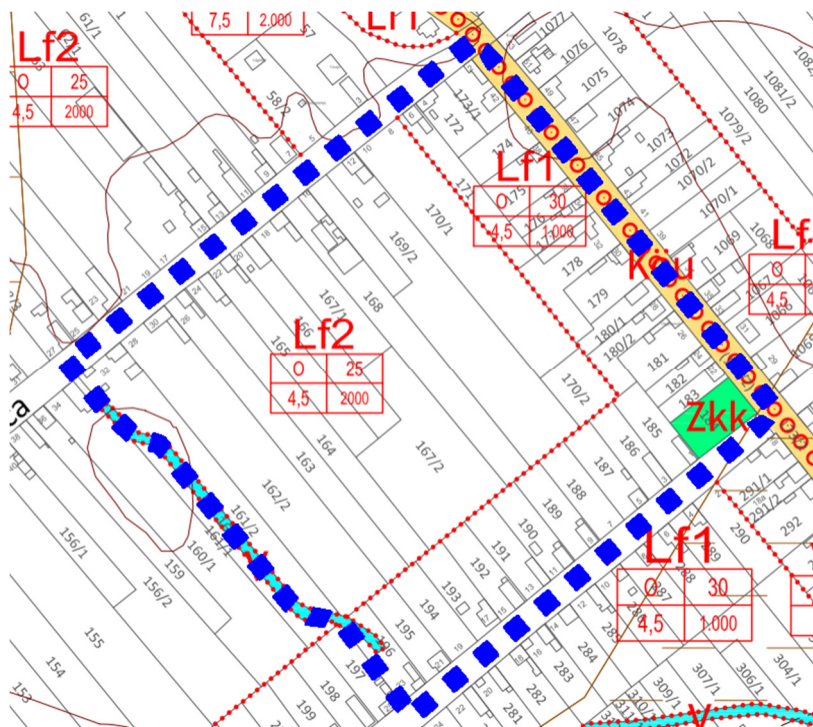
A hatályos szabályozási terv szerint a 178 hrsz-ú telek Lf1, míg a 170/1 és a 170/2 hrsz-ú telek Lf2 építési övezetbe tartozik.



Ortofotó a tervezési területről



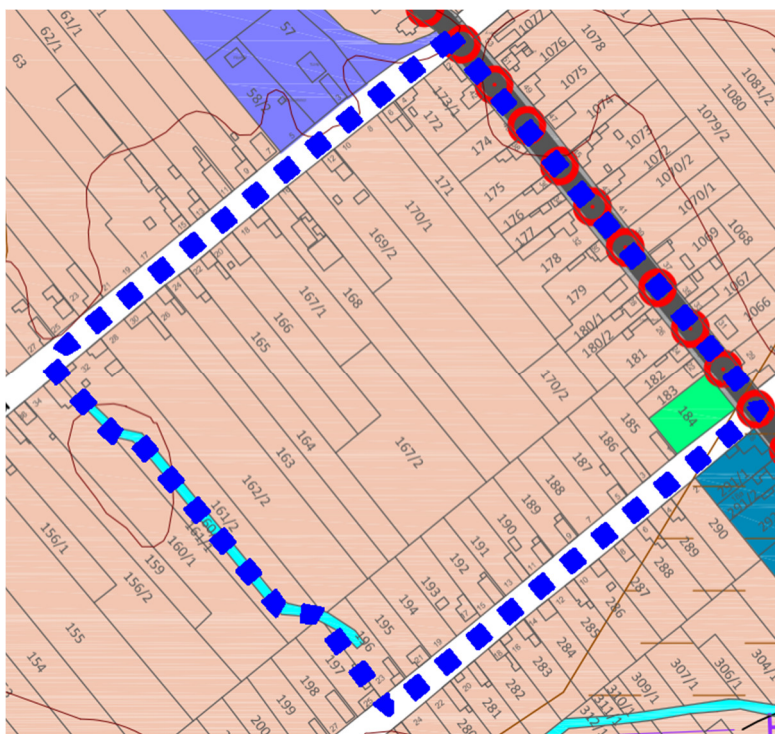
Hatályos településszerkezeti terv



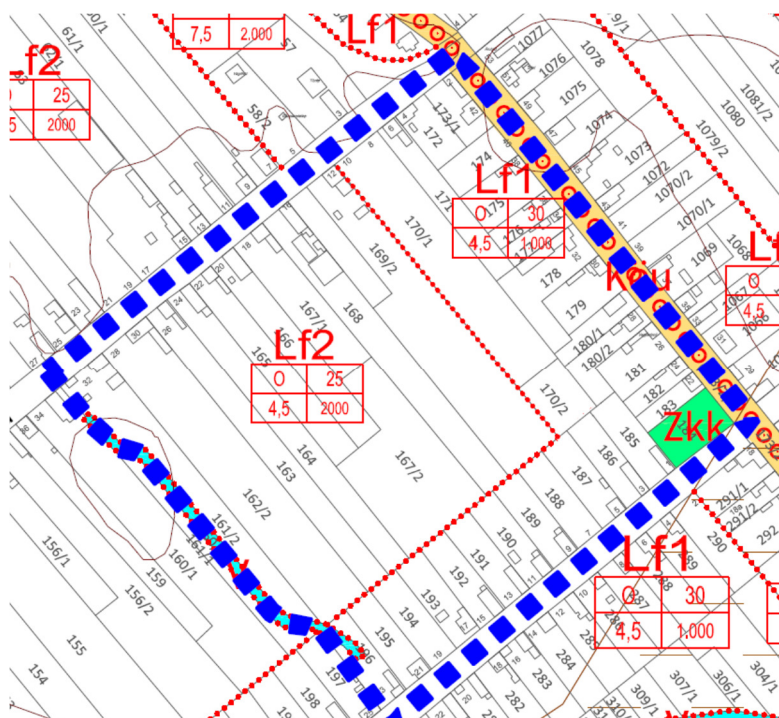
Hatályos szabályozási terv

Tervezett állapot (módosító javaslat: területfelhasználás és szabályozás)

A településrendezési terv módosítása a településszerkezeti tervet nem érinti. A helyi építési szabályzatot kell úgy módosítani, hogy a változtatással érintett három telek Lf1 építési övezetbe kerüljön és az Lf1 övezetre vonatkozó szöveges előírások átgondolása is szükséges (nem életszerű a két önálló rendeltetési egység, ahogyan azt jelenleg értelmezni lehet ill. a mezőgazdasághoz kapcsolódó gazdasági épületek legmagasabb pontjára vonatkozó megkötés is átgondolandó – növelés javasolt még akkor is, ha ezeknek nemcsak a jelenlegi három telekre van hatása, továbbá a két rendeltetési egység a környező telkeken sem valós megoldás –).



Megtartott településszerkezeti terv



Módosított szabályozási terv

Örökségvédelem

A tervezési területen belül nincs régészeti lelőhely, továbbá nincs műemlék sem. Ugyanakkor a 173/1 hrsz-ú telken álló lakóépület az Önkormányzat 8/2018. (VI. 29.) sz. rendelete szerint helyi védett.

A védelem elrendelése értékvizsgálaton alapult. Az értékvizsgálatban az épületről több fénykép is készült. Ezeken látszik, hogy mindkét utcai ablaka eredeti, megtartott.



Kép az eredeti értékvizsgálatból

A jelenlegi munka során helyszínelést végeztünk. A jelenlegi állapotot a következő képek mutatják. Ezeken jól látszik, hogy az épület egyik ablakát kicserélték úgy, hogy egy kisebb méretű fehér műanyag ablak került beépítésre. Ez teljesen felborítja a homlokzatot, a védelem alapját. Éppen ezért az építtetőt kötelezni kell az eredeti állapot visszaállítására (lehet az eredeti megjelenést megtartó ablak is hőtechnikai szempontból korszerű).



Képek a jelenlegi állapotról

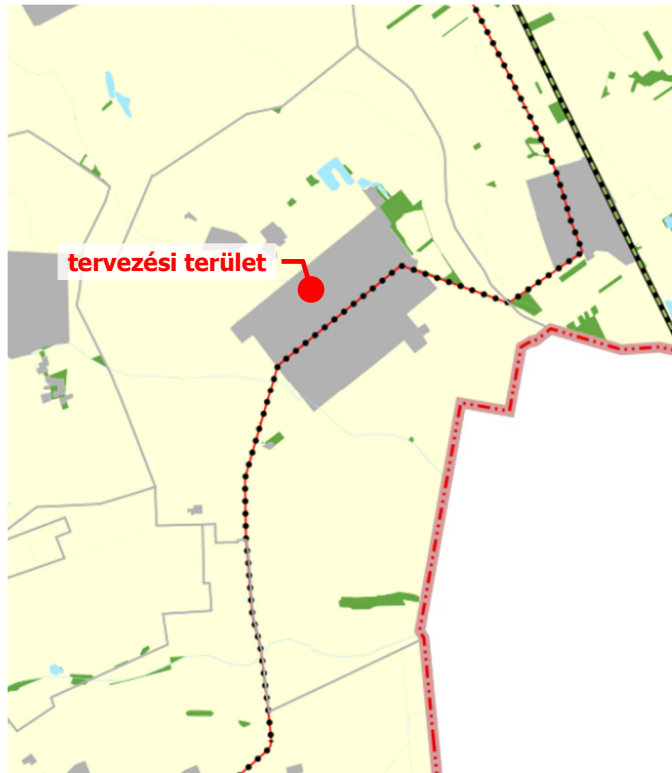
Biológiai aktivitásérték

A módosítással érintett terület jelenleg és a módosítás után is falusias lakóterület területfelhasználásba tartozik, így a biológiai aktivitásértékben nincs változás.



Az Ország Szerkezeti Terve

1. melléklet



Országos területfelhasználási kategóriák

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

Közlekedési hálózatok és egyedi építmények

- Gyorsforgalmi út (meglévő)
- Gyorsforgalmi út (tervezett)
- Főút (meglévő)
- Főút (tervezett)
- Nagysűrűségű vasútvonal (tervezett)
- Egyéb országos társzhálózati vasúti pálya (meglévő)
- Egyéb országos társzhálózati vasúti pálya (tervezett)
- Nemzetközi kereskedelmi repülőtér (meglévő)
- Közös felhasználású katonai és polgári repülőtérrel fejlesztendő repülőtér (meglévő)
- Országos kerékpárút-vonal
- Országos kikötő (meglévő)
- Hatalmátörő (meglévő)

Energetikai hálózatok és egyedi építmények

- Atomerőmű (meglévő)
- Atomerőmű (tervezett)
- Egyéb 50 MW vagy annál nagyobb névleges teljesítművel rendelkező erőmű (meglévő)
- Egyéb 50 MW vagy annál nagyobb névleges teljesítművel rendelkező erőmű (tervezett)
- 750 KV-os átviteli hálózati távvezeték (meglévő)
- 750 KV-os átviteli hálózati távvezeték (tervezett)
- 400 KV-os átviteli hálózati távvezeték (meglévő)
- 400 KV-os átviteli hálózati távvezeték (tervezett)
- 220 KV-os átviteli hálózati távvezeték (meglévő)
- 220 KV-os átviteli hálózati távvezeték (tervezett)
- Földgázszállító vezeték (meglévő)
- Földgázszállító vezeték (tervezett)
- Kőolajszállító vezeték (meglévő)
- Tűzvezeték (meglévő)

Víz létesítmények

- VTT-tározó (meglévő)
- VTT-tározó (tervezett)
- Országos vízkészítési és elosztó tározó (meglévő)
- Országos vízkészítési és elosztó tározó (tervezett)
- Kiemelt jelentőségű vízi építmény (meglévő)
- Országos jelentőségű csatorna (meglévő)
- Országos jelentőségű csatorna (tervezett)
- Elsőrendű árvízvédelmi fővédvonal (meglévő)
- Elsőrendű árvízvédelmi fővédvonal (tervezett)

Hulladék-gazdálkodási létesítmények

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

Alaptérképi elemek

- Országhatár
- Megyehatár
- Települési közigazgatási határ

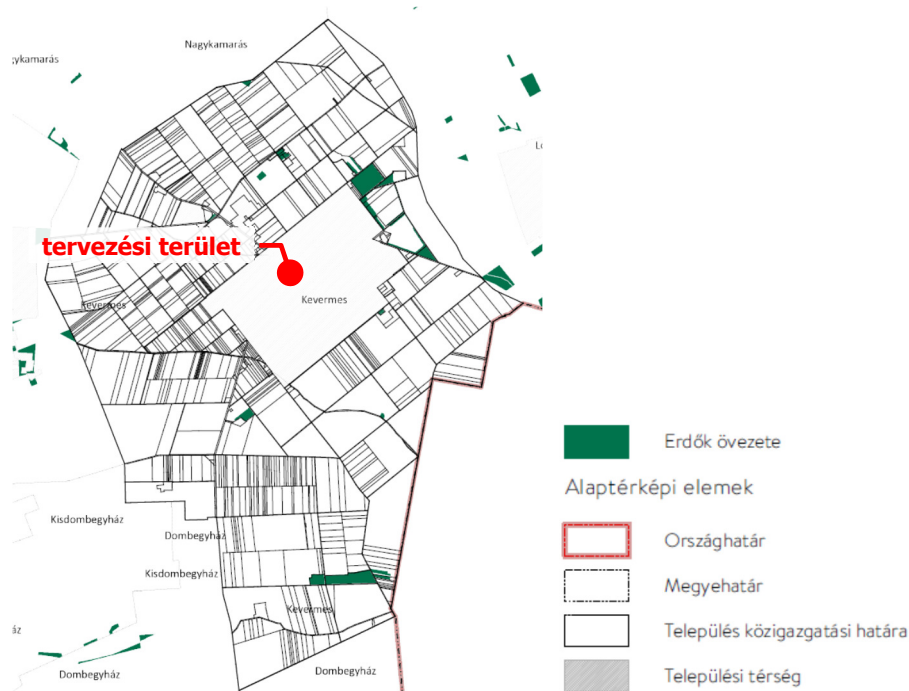
A tervezési terület egésze a települési térségen belül helyezkedik el, így a tervezett módosítás elkészíthető.

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



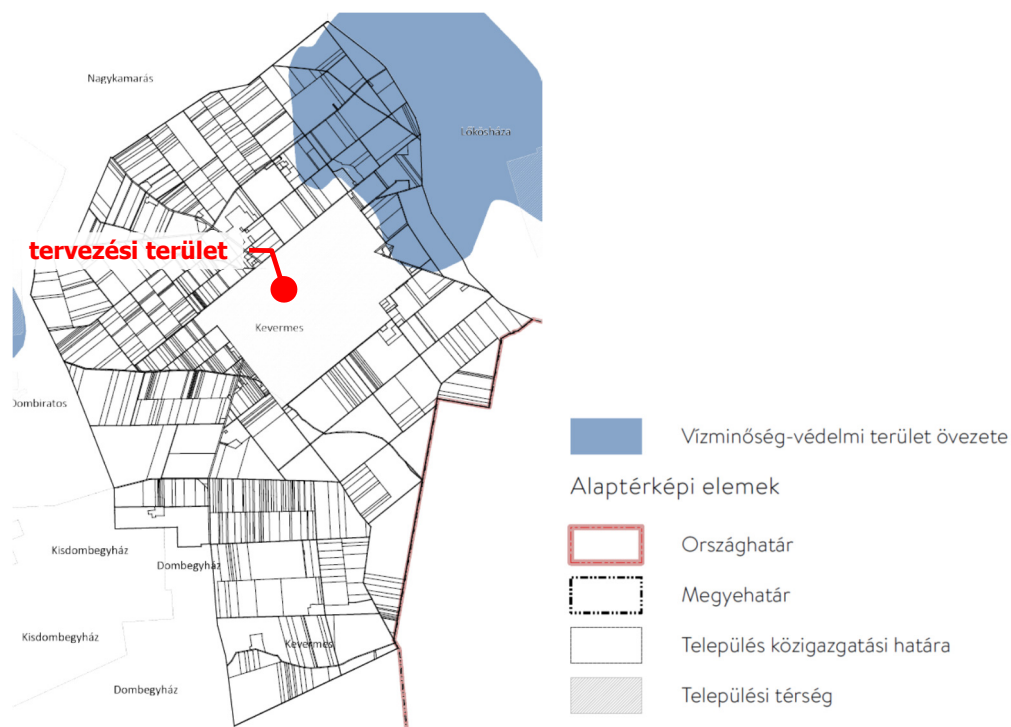
Erdők övezete

1/a. melléklet



Vízminőség-védelmi terület övezete

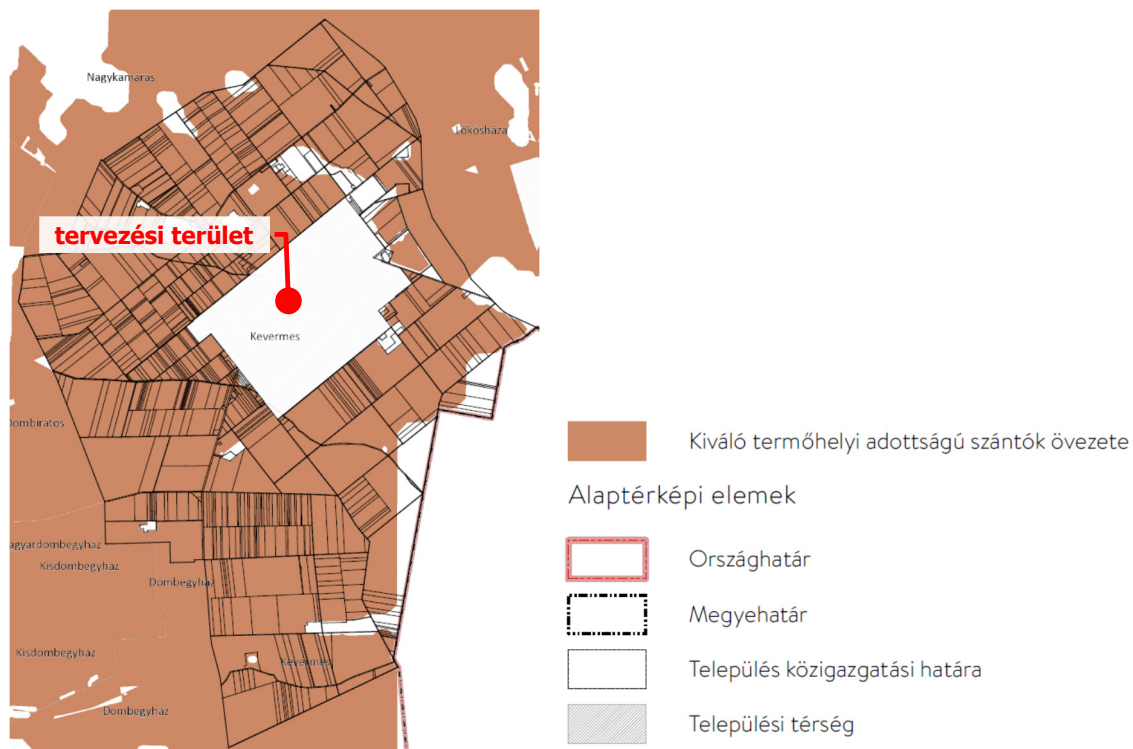
1/b. melléklet





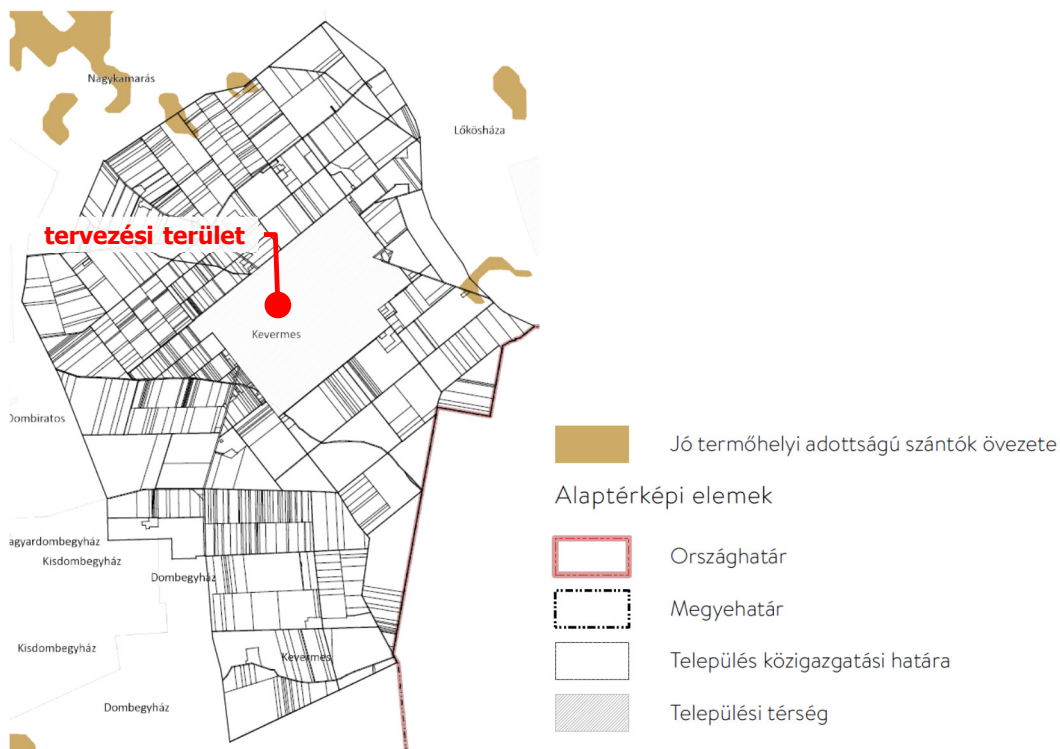
Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete

1/c. melléklet



Jó termőhelyi adottságú szántók övezete

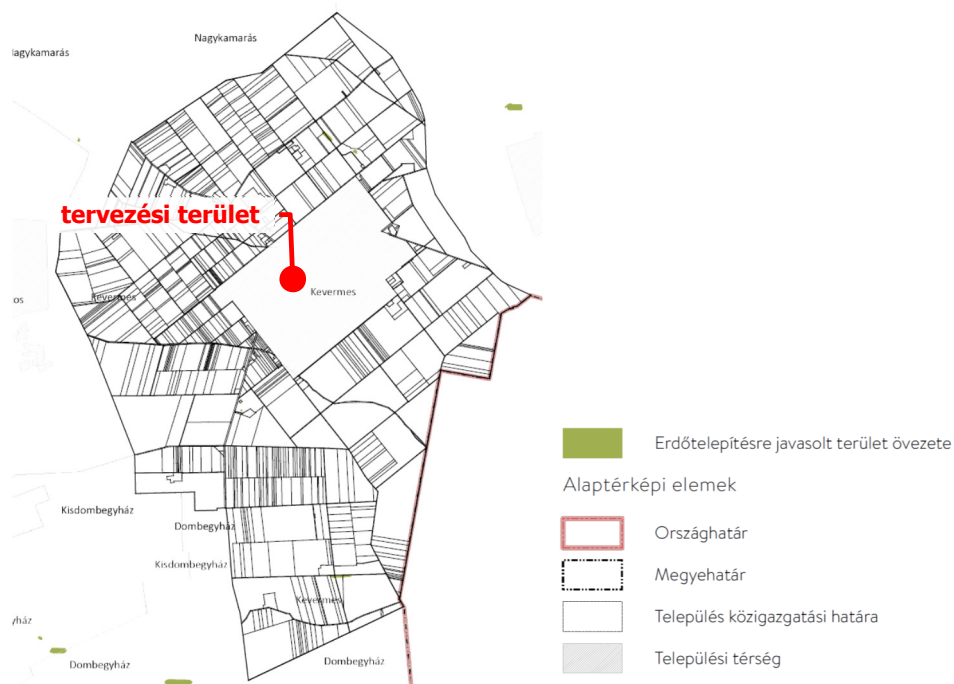
1/d. melléklet





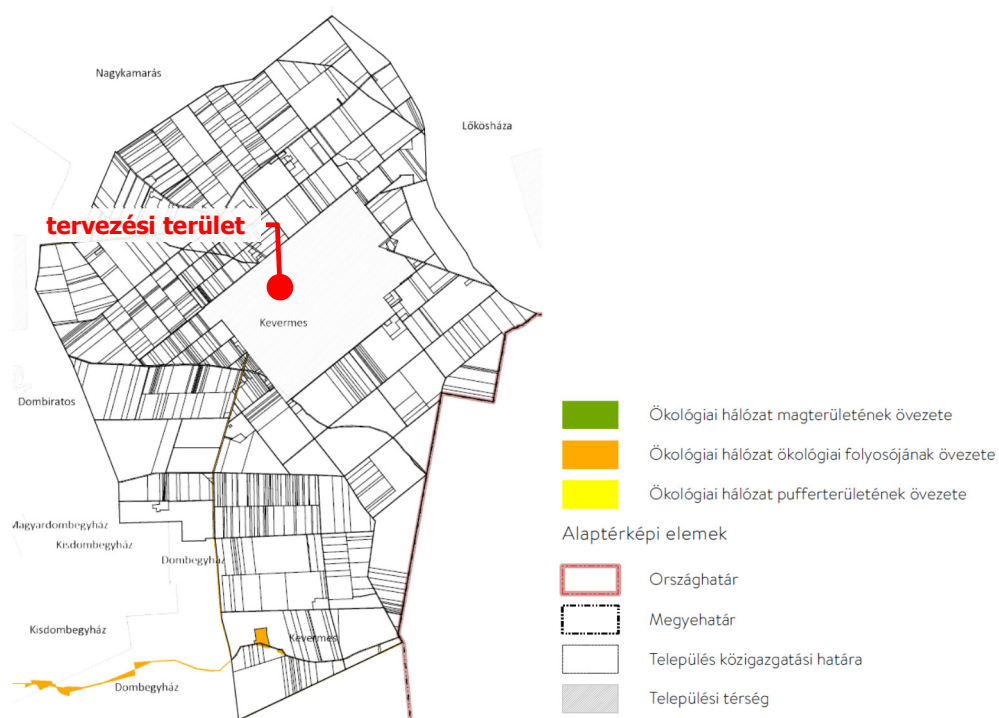
Erdőtelepítésre javasolt terület övezete

1/e. melléklet



Ökológia hálózat magterületének, ökológiai folyosójának, puffterületének övezete

1/f. melléklet

**A további országos övezetek nem érintik Kevermes közigazgatási területét.**



Békés Megye szerkezeti terve

2. melléklet



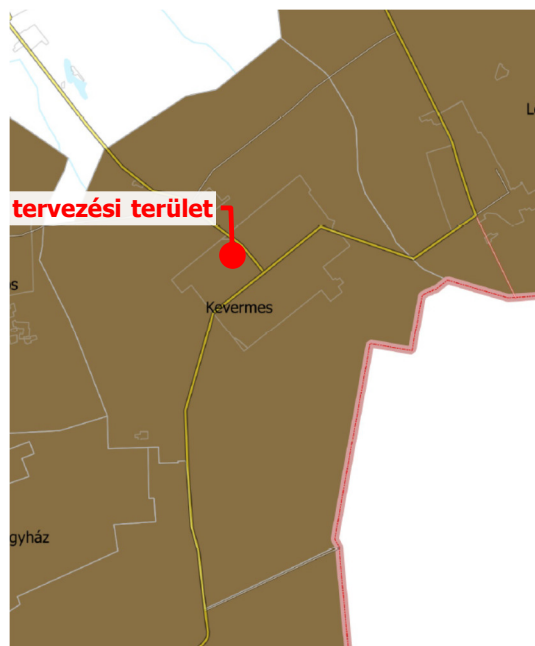
JELMAGYARÁZAT

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



Ásványi nyersanyag-gazdálkodási terület övezete

2/a. melléklet



Övezeti elem



Ásványi nyersanyagvagyon övezete

Kevermesen kavicsbányák találhatók. Ezek azonban természetesen nem a belterületen létesülnek, így ténylegesen nem érintik a tervezési területet.

A következő megyei övezetek érintik Kevermes közigazgatási területét, de a tervezési területet nem.

Kiváló termőhelyi adottságú szántóterület övezete

2/b. melléklet



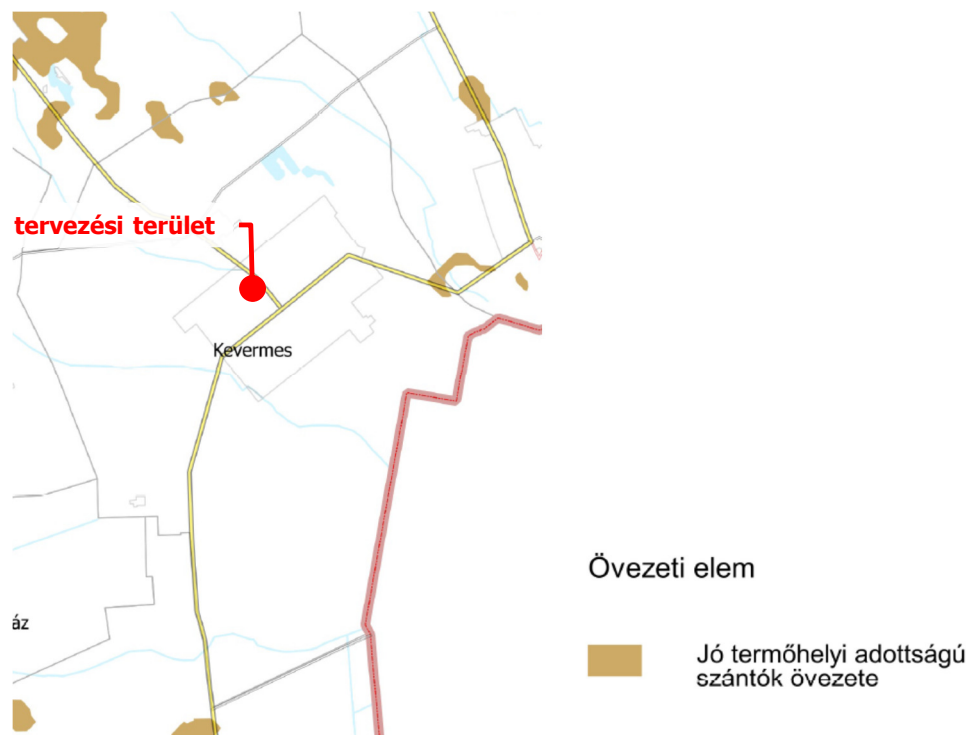
Övezeti elem

Kiváló termőhelyi adottságú
szántók övezete



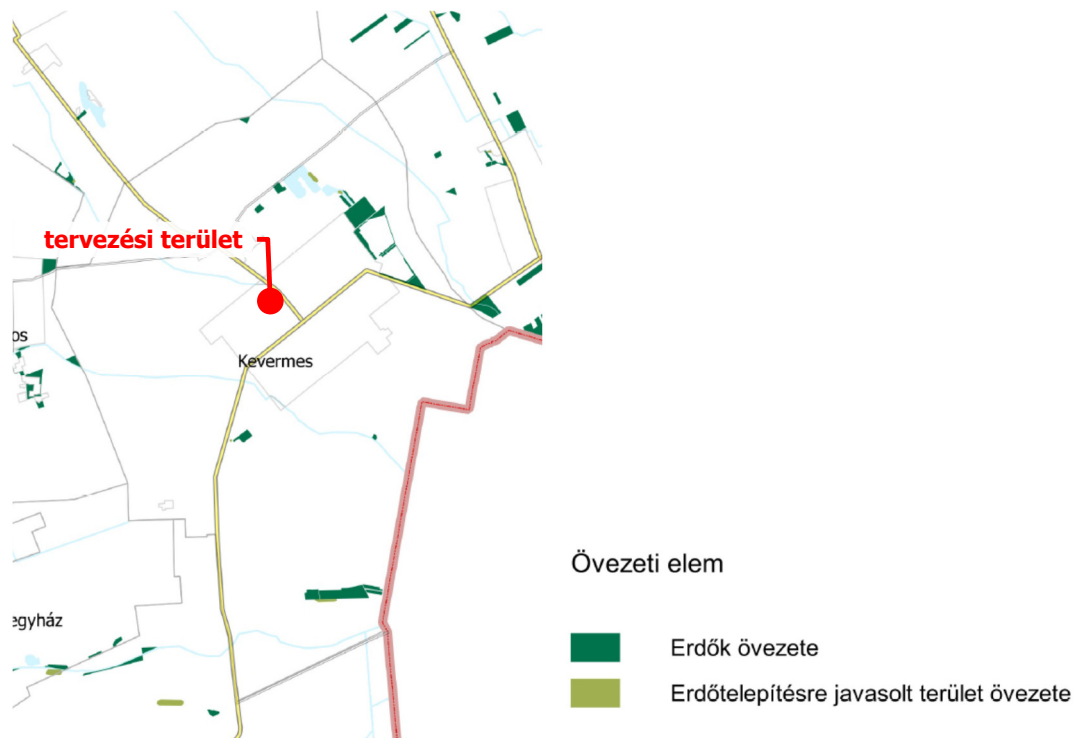
Jó termőhelyi adottságú szántóterület övezete

2/b. melléklet



Kiváló termőhelyi adottságú erdőterület övezete, erdőtelepítésre alkalmas terület övezete

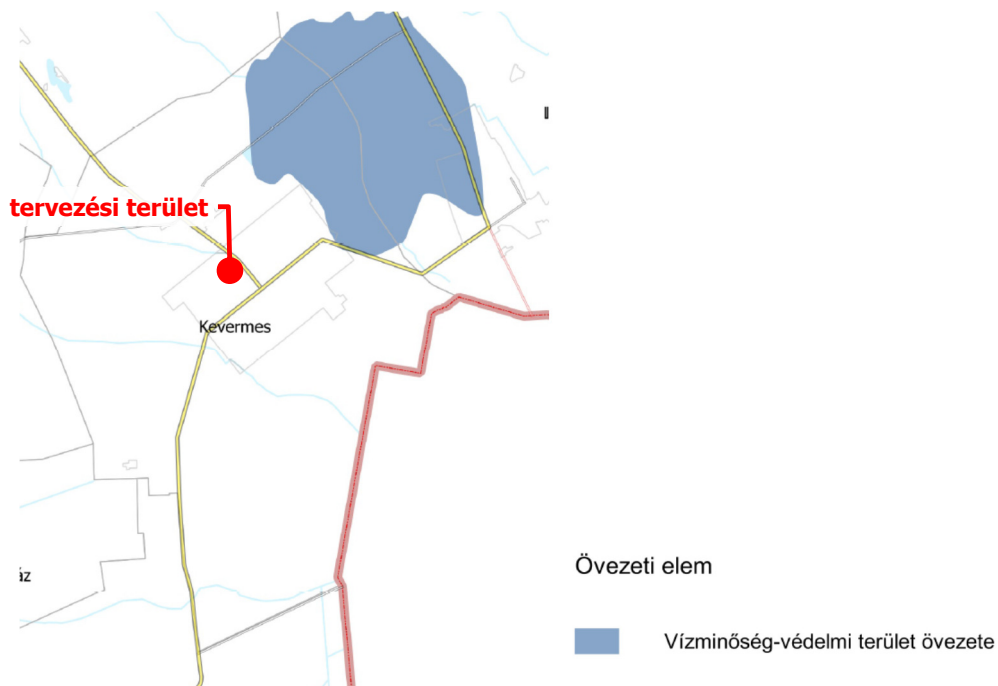
2/c. melléklet





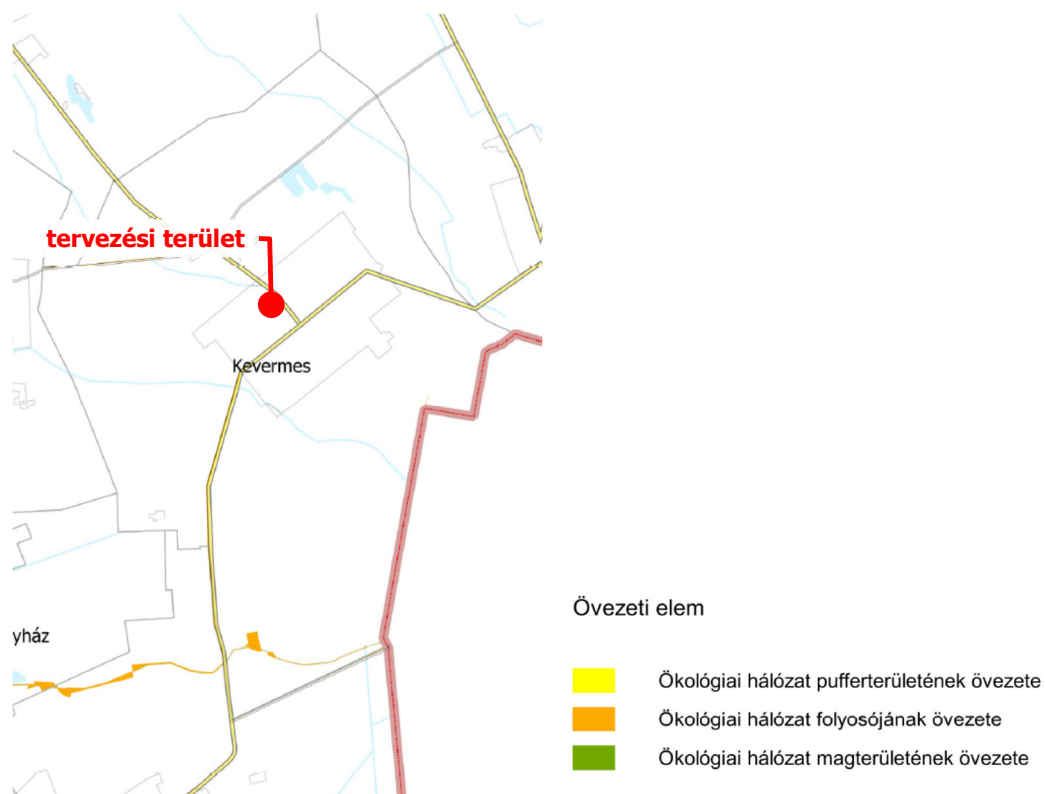
Vízminőség-védelmi terület övezete

2/d. melléklet



Magterület, ökológiai folyosó, puffterület övezetei

2/e. melléklet





Rendszeresen belvízjárta terület övezete

2/f. melléklet



További megyei övezetek nem érintik Kevermes közigazgatási területét.