

Barcs Város Önkormányzata  
Polgármesterétől  
7571 Barcs, Bajcsy-Zs.u.46.  
Pf.: 62. Telefon: 82/462-459.

11.  
.....sz. napirendi pont

Az előterjesztés előkészítésében részt vett:  
Major Henriett főtanácsos

### **ELŐTERJESZTÉS**

a Barcs településrendezési eszközök 15. számú módosításáról

**Készült: Barcs Város Önkormányzata Képviselő-testülete  
2024. december 19-i ülésére**

## **Tisztelt Képviselő-testület!**

Kőröstej Tejfeldolgozó és Kereskedelmi Kft. (2745 Kőröstetetlen, Abonyi út 2.) megkereste Barcs Város Önkormányzatát, a jelenleg hatályos településrendezési eszközök módosítása érdekében, hogy a Táncsics Mihály utca – Mészégető utca – 0588/1 hrsz-ú út – 0590 hrsz-ú árok által határolt tömbben a gazdasági területek területfelhasználása módosításra kerüljön oly módon, hogy az általuk üzemeltetett Mészégető utcában található tejüzem fejlesztési szándékai megvalósíthatók legyenek számukra.

Barcs közigazgatási területén, a belterület délnyugati részén, részben belterületen, részben külterületen, a Mészégető utca 1. szám alatt, a 0589/4, 0589/9 és 529/6 hrsz-okon található a Kőröstej Kft. barcsi telephellyel működő tejüzeme. Mindhárom ingatlan kivett terület, az 529/6 hrsz-ú ingatlan telephelyként, a 0589/4 és a 0589/9 hrsz-ú ingatlan üzemi területként van nyilvántartva. Az érintett 3 ingatlan közül egy belterületen, 2 külterületen található.

A településszerkezeti terv nincs összhangban a szabályozási tervvel a területek övezeti besorolására vonatkozóan. Ilyen esetekben a helyi építési szabályzatban szereplő besorolás az „erősebb”, azt kell figyelembe venni. A szabályozási terv tervezett belterületként jelöli az itt található gazdasági területeket.

Fenti eltérések miatt szükséges módosítani a meglévő településszerkezeti tervet. A módosítása során új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre.

„A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről” szóló 419/2021.(VII.15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm. rendelet) 19.§. bekezdésének előírásai alapján a településrendezési szerződés megalapozásához, valamint építési beruházás esetén a településterv módosításának kezdeményezéséhez telepítési tanulmánytervet kell készíteni, mely a településrendezési szerződés mellékletét képezi.

A magyar építészettről szóló C. tv. (a továbbiakban: Méptv.) 16.§. fogalom meghatározásai alapján az alábbiak tekinthetők építési beruházásnak: „építési beruházás: építmény, építményrész, épületegyüttes, tájépítészeti alkotás, zöldinfrastruktúra beruházás építési tevékenység útján történő megvalósításával, felújításával, átalakításával, bővítésével, helyreállításával, újjáépítésével, korszerűsítésével, karbantartásával, lebontásával vagy a kapcsolódó építésgazdasági tevékenységgel összefüggésben végzett jogi, gazdasági, műszaki, építészeti és építésüggyel összefüggő tevékenységek összessége”.

A településrendezési szerződés tervezetét és az annak mellékletét képező tanulmánytervet az önkormányzati főépítész a képviselő-testülethez címzett feljegyzésben véleményezi. Az erről készült főépítési feljegyzés az előterjesztés 1. sz. melléklete.

A településrendezési eszközök módosításához szükséges településtervezési szerződés tervezetét és a mellékletét képező tanulmánytervet az előterjesztés 2. sz. melléklete tartalmazza.

A településrendezési szerződés megkötése előtt a képviselő-testületnek meg kell vizsgálni a főépítész véleményét, a partnerek véleményét. Amennyiben érdemi vélemény érkezik, az arra adott válaszokat a képviselő-testületnek el kell fogadnia, mely szintén a településrendezési szerződés mellékletét képezik.

### **A tanulmányterv előzetes partnerségi egyeztetés folyamata:**

- A partnerségi egyeztetés hirdetménye az önkormányzati hirdetőtáblán 2024. november 20.-tól december 05.-ig ki volt függesztve.
- A Véleményezési anyag nyomtatott formában, bárki számára megtekinthetően elérhető volt a Polgármesteri Titkárságon és a Hatósági és Városüzemeltetési Irodán.
- A hirdetmény az Önkormányzati honlapon [www.barcs.hu](http://www.barcs.hu) megtekinthető.

**Partnerségi egyeztetés eredménye:**

A Partnerségi egyeztetés során nem érkezett vélemény.

Fentiek ismeretében a partnerségi egyeztetés lezárását javaslom.

A módosítással járó mindennemű költség költségviselője a Köröstej Tejfeldolgozó és Kereskedelmi Kft.

Javaslom, a Barcs településrendezési eszközök 15. számú módosítását annak érdekében, hogy a Táncsics Mihály utca – Mészégető utca – 0588/1 hrsz-ú út – 0590 hrsz-ú árok által határolt tömbben a gazdasági területek területfelhasználása kerüljön módosításra oly módon, hogy a Mészégető utcában található tejüzem fejlesztési szándékai megvalósíthatók legyenek és hatalmazzon fel a településtervezési szerződés és a szükséges dokumentumok aláírására.

**Barcs, 2024. december 6.**

  
**Anderné Rösler Erika**

### Határozati javaslat:

1. Barcs Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a településrendezési szerződés megalapozásához benyújtott telepítési tanulmánytervet megismerte és az abban foglaltakat elfogadja.
2. A Képviselő-testület tudomásul veszi, hogy a telepítési tanulmányterv partnerségi véleményezése során észrevétel, vélemény nem érkezett, a partnerségi egyeztetést lezárja.
3. Barcs Város Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy dönt, hogy kezdeményezi Barcs településrendezési eszközök 15. sz. módosítását annak érdekében, hogy a Táncsics Mihály utca – Mészégető utca – 0588/1 hrsz-ú út – 0590 hrsz-ú árok által határolt tömbben a gazdasági területek területfelhasználása kerüljön módosításra oly módon, hogy a Mészégető utcában található tejüzem fejlesztési szándékai megvalósíthatók legyenek.
4. A Képviselő-testület nyilatkozza, hogy Barcs város településrendezési eszközök módosítása során új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre.
5. A Képviselő-testület a településrendezési eszközök módosítását a 419/2021. (VII.15.) Korm.rend. 68. § eljárási szabályai szerint egyszerűsített eljárásban kívánja lefolytatni a 68. § (1) bekezdés b) pontjának bb) alpontja alapján.
6. A Képviselő-testület a határozat mellékletét képező főépítész feljegyzést a módosítás tartalmi követelményeiről elfogadja.
7. A Képviselő-testület felhatalmazza a város polgármesterét, hogy a módosítási eljárást lefolytassa, illetve a településrendezési szerződést és a szükséges dokumentumokat aláírja.

**Felelős:** Anderné Rösler Erika polgármester

**Határidő:** értelem szerint

**A határozati javaslatot törvényességi szempontból felülvizsgáltam.**

**Barcs, 2024. december 6.**

  
**Balázné dr. Vástyán Krisztina**  
címzetes főjegyző

h.



## BARCS VÁROS FŐÉPÍTÉSZE

7570 Barcs Bajcsy-Zs. u. 46. – Barcs Város Önkormányzata

e-mail: nagyedina90@gmail.com

### FŐÉPÍTÉSZI FELJEGYZÉS

#### Barcs településrendezési eszközök 15. sz. módosításához

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021.(VII.15.) Korm.rendelet (a továbbiakban: Korm.rend) 7.§. (7) bekezdés alapján a településrendezési eszközök módosításának tartalmát a település önkormányzati főépítésze határozza meg.

Barcs településrendezési eszközök 15. sz. módosításának tervezési feladata a Táncsics Mihály utca – Mészégető utca – 0588/1 hrsz-ú út – 0590 hrsz-ú árok által határolt tömbben a gazdasági területek területfelhasználásának módosítása annak érdekében, hogy a Mészégető utcában található tejüzem fejlesztési szándékai megvalósíthatók legyenek.

#### Megalapozó vizsgálat

Barcs város közigazgatási területére 2024. novemberében új megalapozó vizsgálatot készült, mely felhasználható a telepítési tanulmánytervhez és a településrendezési eszközök módosításához is.

#### Alátámasztó javaslat

Az alátámasztó javaslatban a tervezési feladatnak megfelelő tartalmi mélységben az alábbiakat szükséges kidolgozni:

#### Alátámasztó javaslat

1. A fejlesztési és rendezési javaslat összefoglalása
2. A módosítással érintett területek bemutatása
3. Településrendezési javaslat
4. A területrendezési követelményekkel való összhang igazolása

Barcs, 2024.11.14.

Nagy Edina

## TELEPÜLÉSRENDEZÉSI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről

**Barcs Város Önkormányzata**

címe: 7570 Barcs, Bajcsy-Zsilinszky utca 46.

adószáma: 15731508-2-14

Képviseli: **Anderné Rösler Erika** polgármester, mint **Megrendelő**,

másrészről

**Kőröstej Tejfeldolgozó és Kereskedelmi Kft.**

címe: H-2745 Kőröstetetlen, Abonyi út 2.

adószáma: 10637959-2-44

Képviseli: Kecskés Péter a továbbiakban, mint **Költségviselő**,

harmadrészről

**Fucsár Noémi E.V., Tervező mint Vállalkozó**

címe: 7668 Keszü, Árpád fejedelem u. 19/2.

adószám: 57729813-1-22

bankszámla száma: Takarékbank Zrt. 18203095-01594533-10010013

között, az alábbi feltételekkel:

A magyar építészettről szóló 2023.évi C. tv. előírásai, valamint „a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről” szóló 419/2021.(VII.15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm. rendelet) előírásainak figyelembevételével

**„Barcs településrendezési eszközök 15. sz. módosítás”-ának elkészítésére**  
az alábbi feltételekkel:

**1., Jelen szerződés tárgya:**

Barcs város jelenleg hatályos településrendezési eszközök módosítását Megrendelő megbízásából, Költségviselő finanszírozásával a melléklet szerinti telepítési tanulmánytervben szereplő építési beruházás megvalósításához Vállalkozó elvállalja.

**2., A tervezési munka tartalma:**

Barcs város jelenleg hatályos településrendezési eszközök jóváhagyott munkarészeinek módosítása annak érdekében, hogy a Táncsics Mihály utca – Mészégető utca – 0588/1 hrsz-ú út – 0590 hrsz-ú árok által határolt tömbben a gazdasági területek területfelhasználása kerüljön módosításra oly módon, hogy a Mészégető utcában található tejjüzem fejlesztési szándékai megvalósíthatók legyenek.

-A településszerkezeti terv módosítása csak a módosítással érintett területre vonatkozóan történik.

-A HÉSZ-módosítás szövegében a konkrét módosítási igény miatt szükséges változtatások kerülnek átvezetésre. A szabályozási terv módosítása csak a konkrét módosítási igénnyel érintett területre vonatkozóan történik.

-Az alátámasztó szakági munkarészek a főépítési feljegyzés alapján készülnek.

-A területrendezési tervek és a településszerkezeti terv-módosítás összhangjának igazolása készül. A 2019. március 15-től hatályos TrTv-OTrT, és a 2019. július 22-től hatályos MvMr, valamint a hatályos megyei területrendezési terv Barcs közigazgatási területét érintő övezetei közül azok, amelyek érintik a módosítással érintett területet, alátámasztó munkarészként készülnek és kerülnek dokumentálásra.

-A tervezett módosítás miatt biológiai aktivitásérték-számítás nem készül, mivel új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre.

-Települési örökségvédelmi hatástanulmány nem készül, mivel az érintett terület örökségvédelmi szempontból nem érintett.

-Jelen feladatnak nem tárgya a 2/2005.(I.11.) Korm. rendelet szerinti környezeti vizsgálat és értékelés. **Amennyiben az érdekelt államigazgatási szervek ezt kérik, arra az arra jogosulttal külön szerződés kötendő.**

A Korm. rendelet 78.§.(2) bekezdésének előírásai alapján – mivel Barcs településrendezési eszköze nem a Korm. rendelet II-IV. fejezetben foglalt tartalmi követelmények szerint került kidolgozásra – a településrendezési eszköz módosítás véleményezési anyaga, valamint a jóváhagyott módosítás pdf formátumban kerül feltöltésre az E-TÉR felületre.

Amennyiben az érdekelt államigazgatási szervek a fentiektől eltérő igényeket támasztanak vagy más jellegű előírásokat tesznek, akkor vagy a szerződés kerül módosításra, vagy arra vonatkozóan új szerződés kötendő.

### 3, Tervezési határidő és díj:

	Határidő	Tervezési díj(AÁM) (alanyi áfamentes)
a) A tervezési folyamat indítása, adatszolgáltatások beszerzése, 2/2005.(I.11.) Korm rendelet szerinti eljárás indítása	A képviselő-testületi határozat kézhezvételét követő 2 hét	-
b) A rendezési terv-módosítás véleményezési anyag elkészítése és feltöltése az E-TÉR felületre partnerségi egyeztetésre	Az adatszolgáltatás tervezői kézhezvételét követő 2 hónap	500.000,-Ft
c) A véleményezési anyag kiegészítése és feltöltése az E-TÉR felületre záró véleményezési szakaszra	A partnerségi véleményezési szakasz lezárásáról szóló Kt határozat tervezői kézhezvételét követő 5 nap	
d) Képviselő-testületi jóváhagyás után a véglegesített dokumentáció átadása	Elfogadó határozat és rendelet tervezői kézhezvételét követő 15 nap	200.000, Ft

Összesen:

**700.000,- Ft+ÁFA, azaz hétszázezer forint**

A tervezési díj egyezséggel került kialakításra; Vállalkozó az előszállítás jogát fenntartja.

**4., A fizetés** átutalással történik a részteljesítési határidők alkalmával, a számla kézhezvételét követő 8 napon belül. Költségviselő vállalja, hogy a tervezési díjat Vállalkozó Mbh Banknál vezetett 18203095-01594533-10010013 számú folyószámlájára fentiek szerint átutalja.

### 5., Szállítandó példányszám:

A véleményezés az E-TÉR felületen történik, pdf formátumban kerül feltöltésre.

Véleményezési anyag a véleményezési eljáráshoz

-2 pld papírdokumentáció (állami főépítész, önkormányzat)

-2 pld CD (állami főépítész, önkormányzat)

-pdf (költségviselő)

Jóváhagyás után véglegesített dokumentáció

-2 pld papírdokumentáció (állami főépítész, önkormányzat)

-2 pld CD állami főépítész, önkormányzat)

-pdf (költseviselek)

Az „alapterv” m6dosult tervlapjai 2 pld papirdokumentacio (allami f6epitesz, onkormanyzat)

## **6., Megrendel6i 6s K6lts6gviselei adatszolgaltatas:**

A tervezeshez szukseges

- m6dositasra vonatkoz6 kepviselo-testuleti hatarozat a telepulesfejlesztesi dontesrol
- kepviselo-testuleti hatarozat a tartalmi kovetelményekrol (a f6epitesz feljegyzes alapján)
- e-tér adatszolgaltatasok
- szukseg esetén – ha az erdekelt allamigazgatasi szervek el6irjak – teruletismerteto talajmekanikai-, vizugyi- 6s hidrogeologiai szakvelemeny, kornyezetvedelmi szakvelemeny vagy hatastanulmany, illetve egyeb elokeszito anyagok 6s alapadatok.

7., Vallalkoz6 a szerzodes teljesiteséhez jogosult alvallalkoz6(ka)t igenybe venni.

8., A jelen szerzodes alapján keszult tervek 6s dokumentaciok szellemi alkotasnak minosulnek, 6s szerz6i jogvedelem alatt allnak, melynek kizarolagos 6s korlatozasmentes felhasznalasi jogat a Megrendel6t illeti.

9, Megrendel6 6s K6lts6gviselei által szolgaltatott, vagy a tervezes során beszerzett adatok csak a tervezesi munkaval kapcsolatban hasznalhatok fel.

10., Megrendel6 6s K6lts6gviselei jogosult a tervezesi munkat figyelemmel kisereni, tervez6i konzultaciokon részt venni, a mar elkeszult munkarészekkel kapcsolatban a lenyeges kerdesekben allast foglalni. Amennyiben az elkeszult munkarészekkel egyetertett, a kesobbiek során ezeket a megoldasokat nem kifogaszolhatja, illetve m6dositas esetén koteles viselni ezek tobbletk6lts6get.

11., Amennyiben a Megrendel6 6s K6lts6gviselei a szerzodest6l elall, vagy a tervezest a neki felrohat6 okbol szuneteltetni kell a Vallalkoz6 addigi – keszultsegi foknak megfelelo – tevenysegeinek 6s a munkaval kapcsolatos k6lts6geinek ellenerteket megfizeti.

12., Vallalkoz6 vállalja, hogy a tervezes ideje alatt foly6, a tervezesi teruletet érint6 tervezesi munkakban – k6lcs6n6segi alapon – konzultaci6s jelleggel kozrem6k6dik. Ennek biztositasához keri Megrendel6 6s K6lts6gviselei segits6get.

13, Kapcsolattartas, titoktartasi szabalyok

Felek r6gzitik, hogy a megbizás teljesitesekor egymással k6lcs6n6sen egyuttm6k6dnek, a megbizás ellatasához szukseges megfelelo kapcsolatot egymással, az elszamolthatosag 6s bizonyithatosag elvet figyelemben tartva, kizarolagos elektronikus uton irasban, vagy adott esetben a fenti cimre kuldoett ajanlott, tertivevenyes levelek utjan tartjak. Amennyiben az elektronikus kapcsolattartas technikai okok miatt nem megvalosithato, a kozles mihamarabbi eleresekor, a Vallalkoz6 mihamarabbi reakcija celjabol, a Felek az jelen szerzodesben feltuntetett telefonszamokon lepnek kapcsolatba, azzal a Felek számára k6lcs6n6sen kotelezo eljarassal, hogy a kapcsolatfelvetel 6s kozles tartalmat utolagosan elektronikus formaban is megteszik egymas fel6.

Felek kijelentik, hogy minden olyan adatot, tenyt, informaci6t, amely jelen szerzodes keretein belul a masik fellel kapcsolatban a tudomasukra jut, titokkent kezelik, kivewe melynek nyilvánossagra hozatalat jogszabaly el6irja.

## **14, Egyeb rendelkezes**

- Felek kijelentik, hogy a jelen Szerzodesben nem szabalyozott kerdesekben a hatalyos jogszabalyok, igy kulonosen a Ptk. 6s az agazati jogszabalyok vonatkoz6 rendelkezeseinek megfeleloen jarnak el, 6s tekintik magukra nezve iranyad6nak.



- Jelen szerződés, vagy annak bármely rendelkezése kizárólag írásban, mindhárom fél cégszerű aláírásával módosítható.
- Költségviselő kijelenti, hogy jelen szerződés tárgya szerinti tervezési munka költségeit Költségviselőként vállalja és viseli.
- Tervező teljes felelősséggel nyilatkozik arról, hogy a munka elvégéséhez szükséges tervezési jogosultságokkal, szakképzettséggel rendelkezik (Fucskár Noémi jogosultság száma: TT 02-0720).
- Vállalkozó kijelenti, hogy vele szemben csőd-, felszámolási vagy végrehajtási eljárás nincs folyamatban, illetve ilyen eljárások bekövetkezésének veszélye nem áll fenn.
- Felek kijelentik, hogy a szerződés teljesítése érdekében együttműködnek, egymást minden lényeges körülményről tájékoztatják, valamint vállalják, hogy a másik Felet haladéktalanul értesítik, amennyiben olyan körülmény merülne fel, amely jelen szerződés módosítást, kiegészítést vonna maga után, vagy amely 1. pontban foglalt környezeti vizsgálat és értékelés kezdeményezését eredményezheti.
- Felek jelen jogügylet kapcsán az Európai Parlament és a Tanács 2016/679 Rendeletében (GDPR) és az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló 2011. évi CXII. törvényben (Infotv.) foglalt adatvédelmi és adatkezelési szabályokat betartják, azoknak megfelelően járnak el. Felek a szerződésben rögzített adatokat a vonatkozó jogszabályoknak megfelelően, a szerződéses jogviszonyból eredő jogi kötelezettség teljesítése érdekében kezelik, ezen túlmenően a kapcsolattartásra szolgáló adatokkal kizárólag a kapcsolattartás céljából rendelkeznek. Felek jelen szerződés aláírásával hozzájárulnak ahhoz, hogy a hivatkozott jogszabályok alapján személyes adataikat a fent említettek szerint a másik fél kezelje.
- Felek kijelentik, hogy a közöttük esetleg felmerülő viták rendezését elsődlegesen békés úton kísérlik meg rendezni.
- Jelen szerződés 4 oldalon, 5 megegyező, eredeti példányban készült el. A szerződés a felek aláírásra és kötelezettségvállalásra jogosult vezető tisztségviselőjének (Vállalkozónál cégszerű) aláírása esetén érvényes.
- Jelen szerződés az utoljára aláíró Fél aláírásának napjával lép hatályba.

Felek jelen szerződést elolvasták, azt megértették, és mint akaratukkal mindenben megegyezőt, elolvasás és értelmezés után jóváhagyólag írják alá.

Barcs, 2024. december ....

Kőröstetétlen, 2025. január ....

Megrendelő:

Költségviselő:

.....  
 Anderné Rösztler Erika  
 polgármester

.....  
 Kecskés Péter  
 .....  
 Kőröstej Tejfeldolgozó és Kereskedelmi  
 Kft

Keszü, 2025. január ...

.....  
 Fucskár Noémi Vállalkozó

# TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

## A Köröstej fejlesztési elképzeléseire vonatkozóan Barcs Mészégető utcában

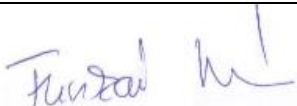
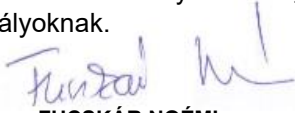
Készült a 419/2021.(VII.15.) Korm. rendelet 7. melléklete alapján



2024. NOVEMBER

**TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV**  
A Kőröstej fejlesztési elképzeléseire vonatkozóan Barcs Mészégető utcában

---

<b>MEGRENDELŐ</b>	
Kőröstej Tejfeldolgozó és Kereskedelmi Kft. H-2745 Kőröstetetlen, Abonyi út 2.	
<b>TELEPÜLÉSTERVEZÉS</b>	
 <b>FUCSKÁR NOÉMI</b> okl. településmérnök TT 02-0720	Fucskár Terv Kft. 7668 Keszü, Árpád fejedelem u. 19/2. <a href="mailto:fucskartervkft@gmail.com">fucskartervkft@gmail.com</a>
<b>NYILATKOZAT</b>	
Fucskár Noémi – településtervező, TT 02-0720 – nyilatkozok, hogy a dokumentáció megfelel a magasabb szintű terveknek és jogszabályoknak.	
Keszü, 2024. november	 <b>FUCSKÁR NOÉMI</b> okl. településmérnök TT 02-0720

A telepítési tanulmányterv a DaArt Építésziroda Kft. által készített építési engedélyezési tervdokumentáció felhasználásával készült.

**Tartalom**

Bevezető .....	4
1. Az érintett terület és környezetének bemutatása .....	5
2. A fejlesztési cél bemutatása .....	14
3. A beépítési tervhez kapcsolódó infrastruktúra igények, a szükséges műszaki infrastruktúra fejlesztések .....	14
4. A javasolt beépítés környezeti hatásai .....	14
5. A településrendezési eszközök változásának, módosításának tartalma, szabályozási koncepció .....	15
6. A beépítési terv térbeli megjelenítése, tervezett helyszínrajz .....	16

## **Bevezető**

„A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről” szóló 419/2021.(VII.15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm. rendelet) 19.§. bekezdésének előírásai alapján a településrendezési szerződés megalapozásához, valamint építési beruházás esetén a településterv módosításának kezdeményezéséhez telepítési tanulmánytervet kell készíteni, mely a településrendezési szerződés mellékletét képezi.

A magyar építészettről szóló C. tv. (a továbbiakban: Méptv.) 16.§. fogalom meghatározásai alapján az alábbiak tekinthetők építési beruházásnak: *„építési beruházás: építmény, építményrész, épületegyüttes, tájépítészeti alkotás, zöldinfrastruktúra beruházás építési tevékenység útján történő megvalósításával, felújításával, átalakításával, bővítésével, helyreállításával, újjáépítésével, korszerűsítésével, karbantartásával, lebontásával vagy a kapcsolódó építésgazdasági tevékenységgel összefüggésben végzett jogi, gazdasági, műszaki, építészeti és építésüggyel összefüggő tevékenységek összessége”.*

A telepítési tanulmányterv tartalmi követelményeit a Korm.rendelet 19.§. (4) bekezdése alapján a település főépítésze határozza meg. (A feljegyzést ld. a mellékletben.)

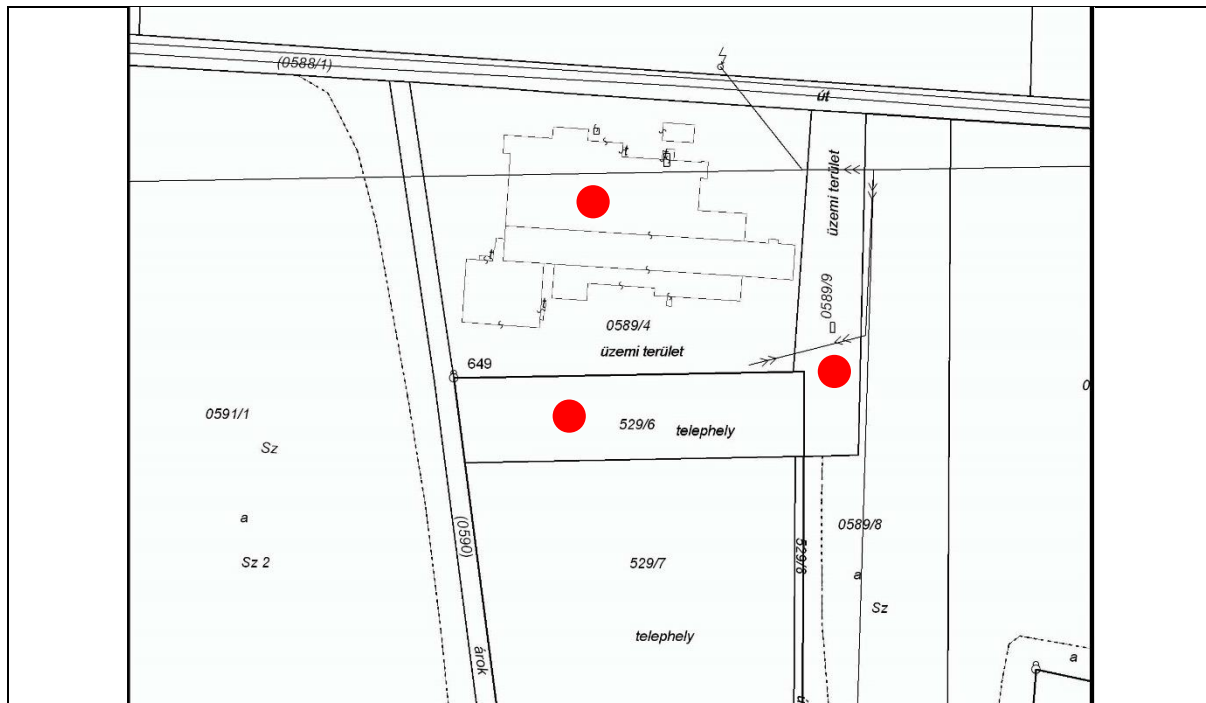
A településrendezési szerződés tervezetét és az annak mellékletét képező tanulmánytervet az önkormányzati főépítész a képviselő-testülethez címzett feljegyzésben véleményezi. (A feljegyzést ld. a mellékletben.) Ezt követően a polgármester a partnerekkel is véleményezteti a telepítési tanulmánytervet.

A településrendezési szerződés megkötése előtt a képviselő-testületnek meg kell vizsgálni a főépítész véleményét, a partnerek véleményét. Amennyiben érdemi vélemény érkezik, az arra adott válaszokat a képviselő-testületnek el kell fogadnia, mely szintén a településrendezési szerződés mellékletét képezik.

Jelen telepítési tanulmányterv célja, hogy bemutassa a Mészégető utcában található tejjüzem fejlesztési szándékait, valamint annak településrendezési eszköz módosítását igénylő vonzatát.

### 1. Az érintett terület és környezetének bemutatása

Barcs közigazgatási területén, a belterület délnyugati részén, részben belterületen, részben külterületen, a Mészégető utca 1. szám alatt, a 0589/4, 0589/9 és 529/6 hrsz-okon található a Kőröstej Kft. barcsi telephellyel működő tejüzeme. Mindhárom ingatlan kivett terület, az 529/6 hrsz-ú ingatlan telephelyként, a 0589/4 és 9 hrsz-ú ingatlan üzemi területként van nyilvántartva.



E-hiteles térképmásolat kivágat



Ortofoto az aktuális ingatlan-nyilvántartási térképen.(forrás E-közmű)



## TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

A Kőröstej fejlesztési elképzeléseire vonatkozóan Barcs Mészégető utcában

A tejüzem a Mészégető utca felől közelíthető meg. A 0589/4 hrsz-on a fő üzemcsarnok mellett vasbeton és téglá szerkezetű, valamint könnyűszerkezetes csarnokok, bővítmények találhatóak. A meglévő épületeket körülöleli kamionforgalomra is méretezett belső út.

A tejüzemet nyugat felől a 0590 hrsz-ú árok határolja. Az árok melletti 059/1 és 2-hsz-ú ingatlanok, a keleti oldalról szomszédos 0589/8, 6 és 5 hrsz-ú ingatlanok, valamint az észak felől az út melletti ingatlanok mezőgazdasági művelés alatt állnak. Déli oldalon az 529/7 és az

azzal szomszédos 529/3 hrsz-ú ingatlan határolja. Az 529/7 hrsz-ú ingatlanon nem található épületek, tárolásra használják, az 529/3 hrsz-ú ingatlanon a Dráva Coop Zrt. központja található. A tejüzem tágabb környezetében, de részben vele azonos telektömbben több telephelyen ipari tevékenységet folytatnak. A Táncsics Mihály és a Mészégető utca sarkán található a szociális otthon, továbbá a Mészégető utcában lakóházak is vannak.





**TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV**  
A Kőröstej fejlesztési elképzeléseire vonatkozóan Barcs Mészégető utcában



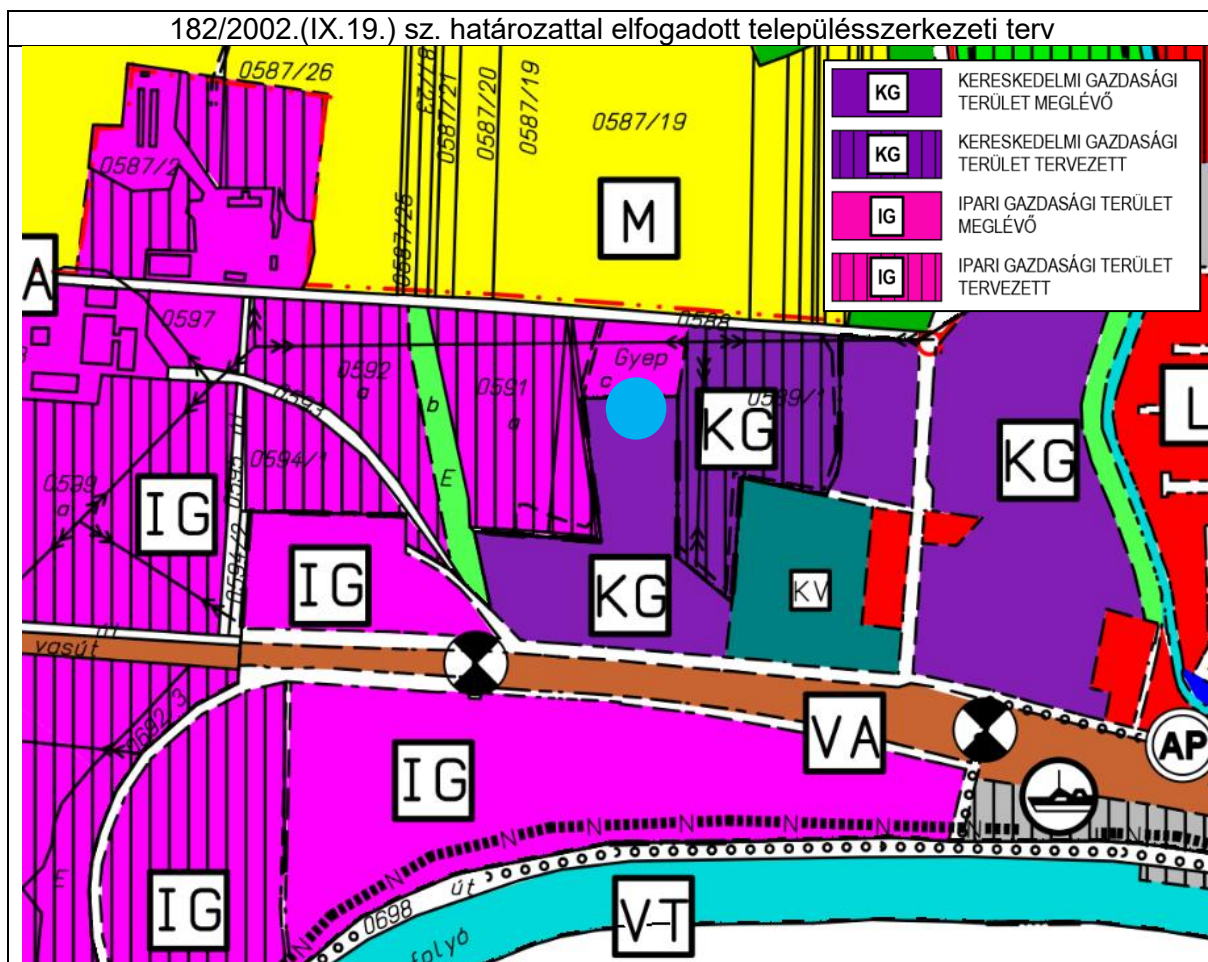
(Készítette DaArt Építésziroda Kft.)

Hrsz	elhelyezkedés	építési övezet
0589/4	külterület	IG – SZ / 40 % / 12,5 m / 4000 m <sup>2</sup>
0589/9	külterület	IG2 – SZ / 40 % / 12,5 m / 4000 m <sup>2</sup>
529/6	belterület	KG7 – SZ / 40 % / K / 2000 m <sup>2</sup>

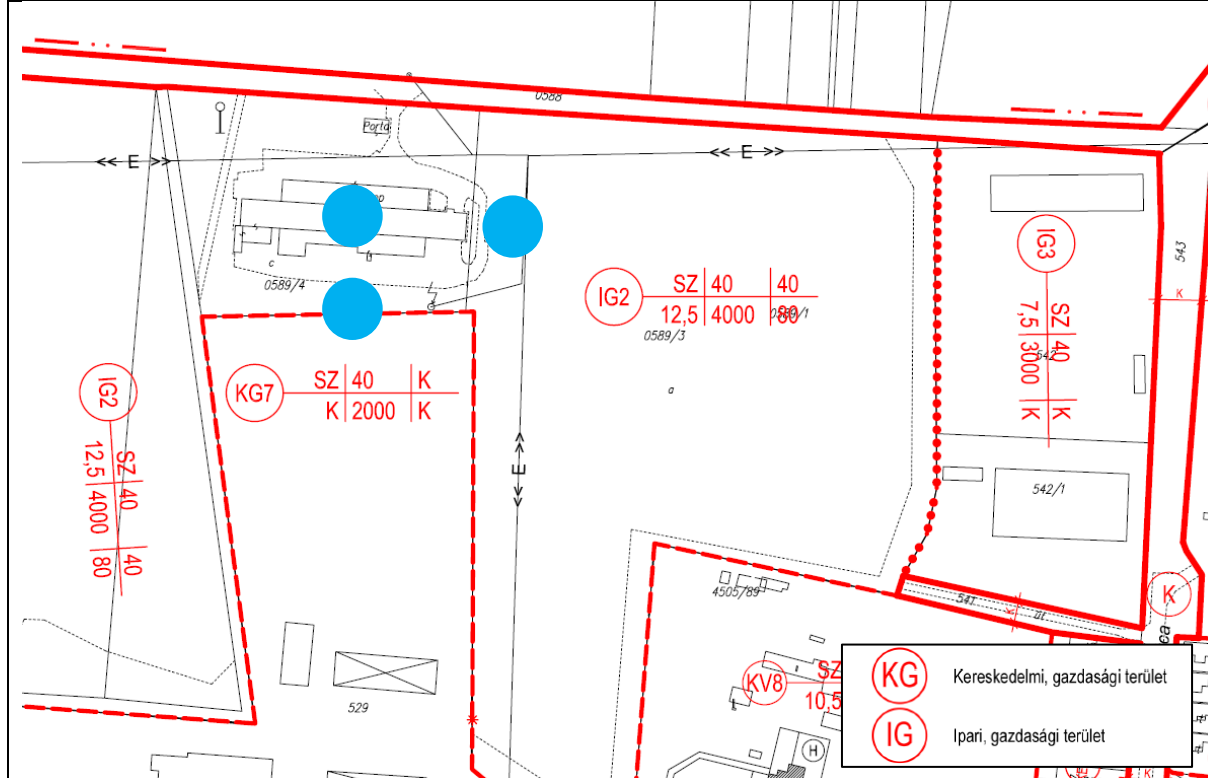
Az érintett 3 ingatlan közül egy belterületen, 2 külterületen található. A táblázat a helyi építési szabályzat melléklete alapján került kitöltésre. A településszerkezeti terv nincs összhangban a szabályozási tervvel, azon a 0589/9 hrsz-ú ingatlan is KG övezeti besorolású. Ilyen esetekben a helyi építési szabályzatban szereplő besorolás az „erősebb”, azt kell figyelembe venni. A szabályozási terv tervezett belterületként jelöli az itt található gazdasági területeket.



**TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV**  
 A Kőröstej fejlesztési elképzeléseire vonatkozóan Barcs Mészégető utcában



A 15/2002.(IX.27) önkormányzati rendelet 6. melléklete (5M. szelvény)



TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV  
A Kőröstej fejlesztési elképzeléseire vonatkozóan Barcs Mészégető utcában

A helyi építési szabályzatáról szóló 15/2002.(IX.27) önkormányzati rendelet vonatkozó előírásai
1.§.(9) A város közigazgatási területén megvalósuló épületek parkoló szükségletét az OTÉK 42. §-ának előírásai alapján kell meghatározni, és az építési telken belül elhelyezni. Közcélú, közhasználatú intézmények esetén a közterületi parkoló kialakítás is engedélyezhető a közterületi tulajdonos, illetve kezelőjének a hozzájárulásával.
Gazdasági terület 11. § (1) A gazdasági terület elsődlegesen gazdasági célú építmények elhelyezésére szolgál. (2) A város igazgatási területén: <b>a) Kereskedelmi gazdasági területek /KG/</b> <b>b) Ipari gazdasági területek /IG/</b> c) Mezőgazdasági üzemi területek /MÜ/ és állattartó telepek /MA/ kialakítására került sor. (3) A területeket teljes közművel kell ellátni.
<b>Kereskedelmi gazdasági terület</b> 12. § (1) A területre vonatkozó előírásokat - beépítési mód, maximális építménymagasság, maximális beépítettség, minimális telekterület, /KG jelű területek/ - a szabályozási terv tartalmazza. A szabályozási terven KG1- KG13 jelű építési övezetek jelöltek, amelyek a 4. mellékletben is felsoroltak a beépítési paraméterekkel együtt. (2) <b>(3) A legkisebb zöldfelület mértéke a telek 20 %-a.</b> (4) A területen történő beépítéseknel az OTÉK kereskedelmi gazdasági területekre vonatkozó előírásai szerinti létesítmények helyezhetők el. (5) Az utak mentén, a telken belül minimum 5,0 m-es előkertet kell kialakítani. <b>(6) A létesítmények parkoló szükségleteit az OTÉK vonatkozó előírásai alapján teljes egészében a telken belül kell biztosítani.</b> (7) A KG1 és KG5 építési övezeti jelű területeken vízrendezési és tereprendezési terv is készítenő, és a beépítés a vízrendezés és tereprendezés után történhet. <b>(8) A területen a teljes telekméret minden 200 m<sup>2</sup>-e után 1 db, min. 16/18 cm törzsátmérőjű lombos fa ültetendő, illetve azzal egyenértékű fa mennyiség biztosítandó. A működés során a tulajdonos köteles gondoskodni a fák fenntartásáról, szükség esetén pótlásáról is.</b> <b>(9) A területet teljes közművel kell ellátni.</b> (10) A kereskedelmi gazdasági terület feltárása és kiszolgálása magánútról is biztosítható. Ilyen esetben a magánút helyét és nagyságát az érintett terület egészére vonatkozó telekalakítási eljárásban kell meghatározni úgy, hogy a magánút telekszélességének legalább 12 m-nek kell lennie.
<b>Ipari gazdasági terület</b> 13. § (1) A területre vonatkozó előírásokat - beépítési mód, maximális építménymagasság, maximális beépítettség, minimális telekterület, /IG jelű területek/ a szabályozási terv tartalmazza. A szabályozási terven IG1-IG16 jelű építési övezetek jelöltek, amelyek a 4. mellékletben is felsoroltak a beépítési paraméterekkel együtt. (2) <b>(3) A legkisebb zöldfelület mértéke – az IG13, IG14 - IG16 építési övezetek kivételével – a telek területének 25%-a.</b> Az IG13 építési övezetben a legkisebb zöldfelület mértéke a telek területének 60 %-a, az IG14-IG16 építési övezetekben a legkisebb zöldfelület mértéke a telek területének 40 %-a. <b>(4) A területen az OTÉK ipari gazdasági területekre vonatkozó előírásai szerinti létesítmények helyezhetők el azzal az eltéréssel, hogy az IG1-IG12 építési övezetű jelű területen jelentős mértékű zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épületek nem helyezhetők el.</b> <b>(5) Az utak mentén, a telken belül minimum 5,0 m-es előkertet kell kialakítani.</b> <b>(6) A létesítmények parkoló szükségleteit az OTÉK vonatkozó előírásai alapján teljes egészében a telken belül kell biztosítani.</b>

**TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV**  
A Kőröstej fejlesztési elképzeléseire vonatkozóan Barcs Mészégető utcában

(7) Az IG1-el jelölt területeken az telekalakítási tervekkel egyidejűleg vízrendezési és területrendezési terv is készítendő, és a beépítés a vízrendezés és területrendezés után történhet.

**(8) A területet –az IG13 és IG16 kivételével – teljes közművel kell ellátni.**

(9) Az IG13 építési övezeti jelű energiatermelő egyéb ipari gazdasági terület a megújuló energiaforrás hasznosításának céljára szolgáló napelemes kiserőmű területe, ahol

a) a terület rendeltetésszerű használatát szolgáló építmények létesíthetők

b) a naperőmű napelemei oly módon helyezhetők el, hogy a napelemek tartóoszlopai által elfoglalt terület kivéve a napelemek alatti és közötti területeken a gyepterület használat biztosítható legyen

c) a beültetési kötelezettséggel jelölt területen kifejllett állapotában legalább 2,5 m magasra nővő cserjékből álló növényzet telepítendő, amelyet a tulajdonos köteles a használatbavételi engedély megkéréséig telepíteni, valamint az üzemelési ideje alatt fenntartani és karbantartani.

d) az élővilág védelme érdekében kizárólag matt, antireflexiós bevonattal rendelkező felületű napelemek helyezhetők el, ill. olyan technológia alkalmazható, amely üzemelése során a poláros fényszennyezés minimálisra csökkenthető.

e) a terület közműellátást–a villamos energia kivételével – nem igényel.

f) az átviteli hálózati csatlakozást földalatti elhelyezéssel kell kiépíteni

(10) Az IG16 építési övezeti jelű egyéb ipari gazdasági terület az energia közmű területigényes létesítmény (villamosenergia-aláállomás) területe, ahol a meghatározott funkcióval, illetve technológiával összefüggő épületek és azok kiszolgáló építményei helyezhetők el.

25.§.(16) Technológiai eredetű szennyvíz, illetve az üzemek területén összegyűjtött csapadékvíz közcsatornába csak akkor vezethető, ha előtisztítása a vonatkozó jogszabályokban és hatósági előírásokban meghatározott mértékben az üzem területén megtörtént.

A 11/2023. (II.14.) rendelettel jóváhagyott Somogy Vármegye Területrendezési Terve szerkezeti terve alapján a beruházással érintett terület települési térségben fekszik, illetve térségi övezetek közül az alábbi érinti: „ásványi nyersanyagvagyon övezete által érintett települések”.

**Meglévő állapot**

Hrsz	építési övezet	telekterület	beépítettség	ép.magasság	zöldfelület
0589/4	IG2/SZ/40%/12,5 m/4000 m <sup>2</sup> , 25 % (zöldfelület min)	12.934 m <sup>2</sup>	41,71 % (5395,28 m <sup>2</sup> )	kialakult	22,48 % (2908 m <sup>2</sup> )
0589/9	IG2/SZ/40%/12,5 m/4000 m <sup>2</sup>	2570 m <sup>2</sup>	0 %	-	78,77 % (2016 m <sup>2</sup> )
529/6	KG7/SZ/40 %/K/2000 m <sup>2</sup>	3656 m <sup>2</sup>	4,85 % (177,14 m <sup>2</sup> )	kialakult	74,18 % (2908 m <sup>2</sup> )

Az épületek egy része nincs feltüntetve az ingatlannyilvántartási alaptérképen.

Összességében megállapítható, hogy a meglévő állapot nem felel meg a helyi építési szabályzat előírásainak.

A telephelyen a villamos-energia ellátás biztosított. A vízellátás saját fúrt kúttal és egy 50 m<sup>3</sup>-es hidroglobusszal biztosított.

Saját szennyvíztisztítóval rendelkezik.

## TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

### A Kőröstej fejlesztési elképzeléseire vonatkozóan Barcs Mészégető utcában

---

A szennyvíztisztítóra kizárólag a gyártás és takarítás során keletkező technológiai szennyvízáramok érkeznek (napi kapacitás: 450m<sup>3</sup>/nap), más szennyvízáram (kommunális szennyvíz, szennyezett csapadékvíz) nem kerül rávezetésre a technológiára! Első fázisként az üzemből a szennyvíz a **mechanikai szűrés**hez (az ívszitára) érkezik, ahol szennyvízben lévő 1 mm-nél nagyobb mechanikai „szemét” külön edényben leválasztásra kerül, innen lefolyó víz a **kiegyenlítő medencébe** (kapacitás: 140 m<sup>3</sup>) kerül, ahol a változó minőségű szennyvíz keveredik, megtörténik a beállítása.

A tisztítás következő lépcsője a nyers szennyvíz **fizikai-kémiai előkezelése**, ami a tervezett technológiában oldott levegős **flotálás**sal (DAF) fázissztérválasztás történik, a lefölezött-illetve fenékkotróval összegyűjtött iszapok egységesen az alsó szinten lévő, 60 m<sup>3</sup> térfogatú, levegőztetett vasbeton iszaptároló medencébe kerülnek. A kémiai tisztítás, azaz a fázissztérválasztást követően a víz gravitációsan a biológiai reaktorba kerül átvezetésre.

A **biológiai MBBR eljárás**ban a szennyezőanyagokat lebontó mikroorganizmusok kis méretű, de nagy fajlagos felületű műanyag hordozók (töltet) felületén, biofilm formában vannak jelen, a hordozók a levegőztetés során létrejövő turbulencia következtében folyamatos konvektív mozgásban vannak, ami elősegíti a hatékony biológiai konverziót. A megoldás előnye, hogy a hordozón kialakuló biofilm – habár folyamatosan megújul – átlagban állandó vastagságú, így nem áll fenn a kimosódás veszélye sem, így iszaprecirkuláció sem szükséges. A technológia szerves anyagok elkülönítésére, nitrifikációra és denitrifikációra használható. Az állandó használatban lévő MBBR nem igényel visszamosást, egyéb tisztítást. Az MBBR technológia önfenntartó mechanizmussal rendelkezik.

A biológiai medencéből a vizet szivattyú továbbítja a meglévő kezelőépületbe, ahol a meglévő korábbi **flotáló egység**gel eltávolításra kerül a **fölőiszap**. Az iszap a közös iszaptárolóra kerül továbbításra, a szennyvíztisztítás során keletkező és leválasztott iszap napi puffertározóba kerül, ahol az iszap homogenizálása történik, napi ciklusban zajlik az iszap víztelenítése iszapcentrifugán keresztül. A centrifugával történő víztelenítéssel az iszap szárazanyag-tartalma ~20-25 %-ra növekszik, ami így alkalmas a konténeres szállításra. A keletkező csurgalék pedig ismételtelen a rendszer elejére a kiegyenlítő medencébe kerül.

A fiziko-kémiai és biológiai szempontból is **előtisztított víz** gravitációsan a meglévő, 10 m<sup>3</sup> térfogatú átemelő aknában gyűlik össze. Innen az itt elhelyezett szivattyú továbbítja a 20 m<sup>3</sup> térfogatú **végátemelőbe**, ahol egyesül az üzemből származó, kommunális szennyvízzel. Az egyesített víz a végátemelőből szivattyúval kerül kibocsátásra a **közcsatornahálózatba**.

#### **A tejüzemben végzett tevékenység technológiai folyamata**

- tejtávtétel
- tejtárolás
- hőkezelés vagy pasztörözés
- sajtkészítés
- csomagolás
- tárolás, raktározás

Az üzembe naponta 125.000-130.000 liter nyers tej érkezik. Az üzem két termékcsoporthoz gyárt: grillsajt és kenhető krémsajt.

Grillsajt gyártás: A tej pasztörözés és zsírbeállítás után sajtgyártó tankokba kerül, ahol melegítés és oltóanyag hozzáadásával sajt alvadék és savó keletkezik. A sajt alvadék és a

**TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV**  
A Kőröstej fejlesztési elképzeléseire vonatkozóan Barcs Mészégető utcában

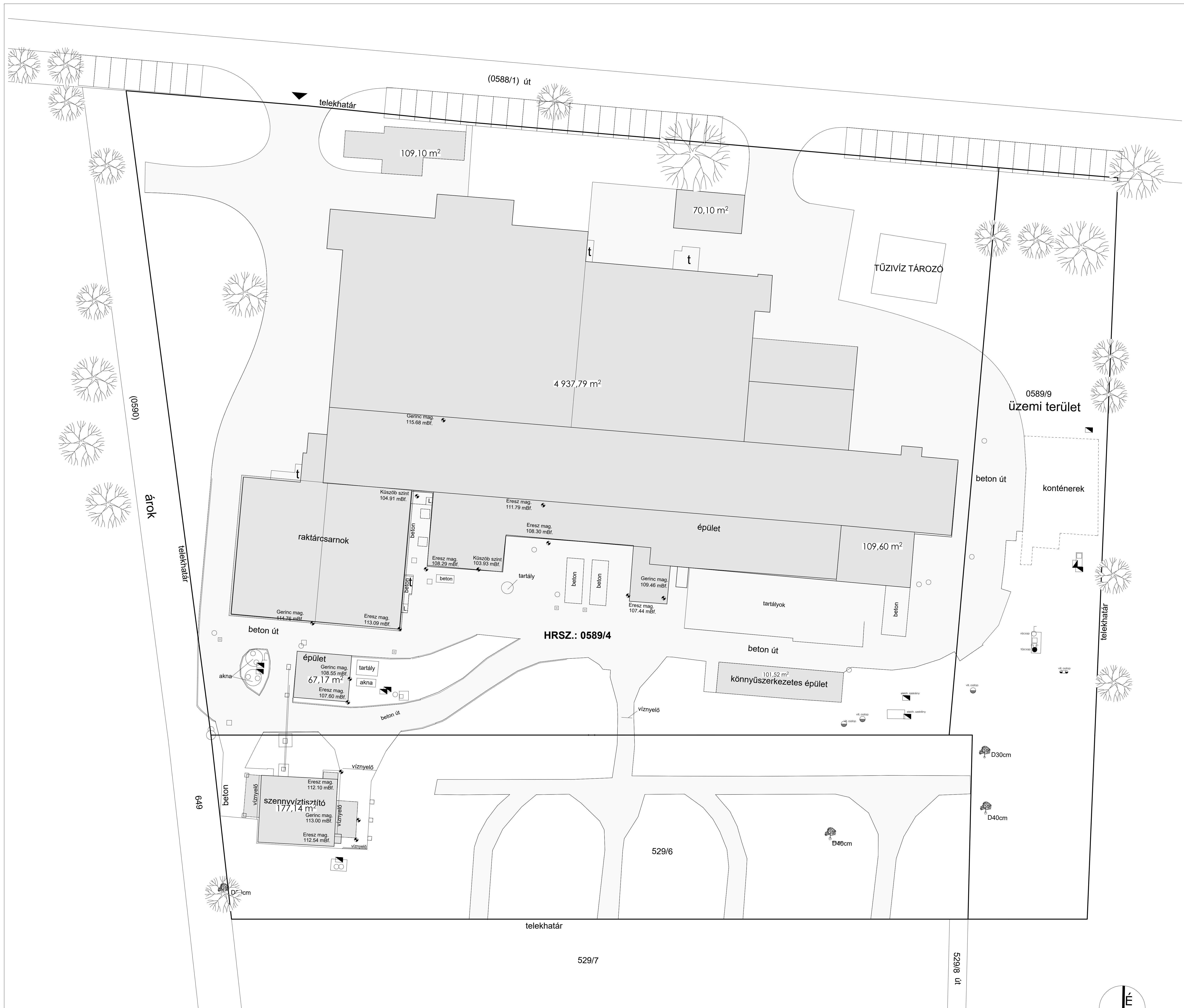
---

savó elválasztása egy speciálisperforált forgódobon történik. A szétválasztást követően a sajtalvadék perforált formákba kerül, melyeket egy melegvizes kádába helyeznek és hőkezelés alá vetik. Az így kialakult téglahasáb sajt blokkokat beállított súly alapján gép segítségével darabolják ill. fóliába csomagolják. A fóliába csomagolt sajtok megkapják a második hőkezelést majd ezt követően kartonba kerülnek ill. raklapra. Az elkészült raklapok a hűtőraktárban lévő polcrendszeren várják a vevőkhöz történő kiszállítást.

Kenhető krémsajt gyártás: Grill sajt gyártása során keletkezett savóból ultraszűrő segítségével koncentrálni kinyerjük a savófehérjét. A savófehérje tartályokba kerül, ahol megtörténik a fermentálás. A fermentálást követően recept alapján sajt, növényizsír és adalékok hozzáadásával sajtfőző edénybe kerül, ahol főzést követően elkészül a krémsajt. A krémsajt csomagolás előtt UHT hőkezelést kap. A termék töltése történhet üvegbe, műanyag pohárba és tégelybe. Az előzően felsorolt csomagolóanyagokba töltött krémsajtok kartonba kerülnek ill. raklapra. Az elkészült raklapok a hűtőraktárban levő polcrendszeren várják a vevőkhöz történő kiszállítást.

Napi gyártott mennyiség 35-40 t.

Napi forgalom: 15-20 nyergeskamion/tartálykocsi, 8-10 személyautó.



Telek területe: (12934+3656+2570) = 19160 m<sup>2</sup>  
 Övezet: KG7 (módosítás alatt)  
 Beépítési mód: Szabadon álló  
 Megengedett legnagyobb beépítettség: 40% = 7664 m<sup>2</sup>  
 Építménymagasság: Kialakult

**Meglévő beépítési paraméterek:**

Beépített bruttó alapterület: 5572,42 m<sup>2</sup>

±0.00=103.85 mBf

<b>Megrendelő:</b> <b>Kőröstej Tejfeldolgozó és Ker. Kft.</b> 2745 Köröstelén, Abonyi út 2. adószám: 10637959-2-44 Generál tervezés, építészet:	<b>Tartószerkezeti tervező:</b> <b>ÉKI Terv Mémóriroda Kft.</b> 1134 Budapest, Róbert Károly krt. 59. Tel: +36 1 350 07 34 PINTEŰ TIBOR okleveles építőmérnök IT 01-7430	<b>Tűzvédelem:</b> <b>Garai Tamás</b> tűzvédelmi mérnök MMK: 04-478-2008 5600 Békéscsaba, Medgyánszky u. 16. Tel.: +36 30 303 2681	<b>Munka megnevezése:</b> <b>MEGLÉVŐ TEJÜZEM BŐVÍTÉSE ÉS ÁTALAKÍTÁSA</b> <b>ÉPÍTÉSI ENGEDÉLYEZÉSI TERV ÚJ CSOMAGOLÓANYAG RAKTÁR KIALAKÍTÁSA</b> <b>II. ÜTEM</b> 7570 Barcs, Mészégető u. 1 HRSZ.: 529/6
<b>DaArt Építésroda Kft.</b> 2100 Gődöllő, Aulich L. u. 9. Tel: +36-30-990-3171 e-mail: daart.dalimann@gmail.com Dalimann Péter okl. építésmérnök É 13-1008	<b>Épületgépészeti tervező:</b> <b>DMG TERV Mérnök Iroda Kft.</b> 2143 Kistarcsa, Megyeri Margit u. 17. Tel: +36 30 742 4729 Dömötör Gábor épületgépész mérnök G-01-15184	<b>Úttervezés:</b> <b>Rozsiné Lukács Linda</b> MMK: 13-12321 2000, Szentendre, Anna utca 25. Tel.: +36 30 931 3632	<b>Rajz megnevezése:</b> <b>Meglévő Helyszínrajz</b>
<b>Gyöngyössi György,</b> okl. építésmérnök, E13-1195 ARX Építész Iroda Kft. Tel.: +36-20-952-9589 e-mail: info@arxepitesz.hu	<b>Épületvilágossági tervező:</b> <b>Kislaki Engineering Kft.</b> 2143 Kistarcsa, Megyeri Margit u. 16.1. Tel: +36 20 324 6889 Kislaki Gábor villamosmérnök V-13-16871		<b>Dátum:</b> 2024. 09. 23. <b>Lépték:</b> M=1:100, 1:250 <b>Tervlap száma:</b> II. E-01

## **2. A fejlesztési cél bemutatása**

A tejjüzem jelenleg 3 ingatlanon, részben belterületen, részben külterületen, valamint 2 különböző építési övezetben található.

A Kőröstej a meglévő raktárépületét új 2205 m<sup>2</sup> bruttó alapterületű, nyaktaggal összekötött önálló szárazáru raktárépülettel kívánja bővíteni. Egy meglévő raktár csarnokot hűtött készáru raktárrá kívánja átalakítani annak érdekében, hogy hűtött készáru raktár funkció kialakítható legyen.

A bővítés érdekében a 0589/4, a 0589/9 és az 529/6 hrsz-ú telkeket egy telekké kívánja összevonni. Ehhez minhárom telket azonos építési övezetbe kell sorolni és olyan előírásokat kell meghatározni, mely lehetővé teszi a fejlesztések megvalósítását.

Az új raktár csarnok a telekegyesítés révén létrejövő telek déli, hátsó telekhatára mentén tervezik elhelyezni, nyaktag összekötéssel a meglévő anyagraktár csarnokkal. Az új raktár csarnok tömegében a főépülettől különállóan formálják, a meglévő könnyűszerkezetes csarnokkal hasonló szerkezettel, tető hajlásszöggel, homlokzati megjelenéssel.

A déli telekhatár mentén új beton burkolatú belső üzemi út létesül, mely mentén zöldsáv kerül kialakításra.

A tervezett telekalakítás révén 19.160 m<sup>2</sup> nagyságú telek jön létre. Az összes beépített bruttó alapterület 7777,73 m<sup>2</sup>, ami 40,6 %. A zöldfelület nagysága 23 %. A tervezett új raktárépület építménymagassága 8,49 m. A tervezett állapotot lásd. a 6. pontban.

## **3. A beépítési tervhez kapcsolódó infrastruktúra igények, a szükséges műszaki infrastruktúra fejlesztések**

A tervezett új raktár csarnok nem igényli a meglévő infrastruktúra-hálózat bővítését. A meglévő tűzvíz tározó nagysága megfelelő, fedezi a tervezett bővítés tűzvíz igényét is. A vízelvezetés nyílt árokkal megoldott.

A meglévő és tervezett épületek kiszolgálása a meglévő belső üzemi úton keresztül, illetve a meglévő közútcsatlakozásról történik. Az új csarnok építése mellett a déli telekhatár mentén, a csarnokot kívülről elkerülő, kamionforgalomra méretezett új belső út épül.

Az épületben 2 raktár egység található, melyhez az OTÉK (253/1997.(XII.20.) Korm.rendelet) 4.sz. mellékletének 12. pontja „raktározási önálló rendeltetési egység raktárhelyiségeinek minden elkezdett 1500 m<sup>2</sup>-e után” kell 1 db személygépkocsi elhelyezését biztosítani. A 2 db raktár területe 1500 m<sup>2</sup>-nél kisebb, így 2 db személygépkocsi elhelyezését kell biztosítani a telken belül.

## **4. A javasolt beépítés környezeti hatásai**

A tervezett bővítés révén növekedni fog a napi gyártott mennyiség (45-50 t/nap), ami magával vonzza a nagyobb kamion forgalmat is (20-25 nyergeskamion/nap). A közlekedési eredetű zaj mértéke növekedni fog.

A bővítésnek egyéb környezeti hatása nem várható.



## 5. A településrendezési eszközök változásának, módosításának tartalma, szabályozási koncepció

A tejjüzem jelenleg 3 ingatlanon, részben belterületen, részben külterületen, valamint 2 különböző építési övezetben található. A szabályozási terv az összes ingatlant tervezett belterületként jelöli.

A telkek összevonásához azonos építési övezetbe kell sorolni az ingatlanokat. A 0589/4 és 0589/9 hrsz-ú ingatlanok IG övezeti jelű ipari gazdasági területbe tartoznak, ahol a jelenlegi előírások alapján jelentős mértékű zavarú hatású gazdasági tevékenységi célú épületek nem helyezhetők el. A maximális beépítettség mértéke 40 %, a legkisebb zöldfelület mértéke a telek területének 25 %-a. Az 529/6 hrsz-ú ingatlan KG övezeti jelű kereskedelmi gazdasági terület, ahol a jelenlegi előírások alapján mindenfajta, nem jelentős zavarú hatású gazdasági tevékenységi célú épületek helyezhetők el. A maximális beépítettség mértéke 40 %, a legkisebb zöldfelület mértéke a telek területének 20 %-a.

Az IG2 építési övezet a beépítési paraméterei, valamint az előírások alapján valószínűsíthetően egyéb ipari területek, amik elsősorban az ipari, az energiaszolgáltatási és a településgazdálkodás építményeinek elhelyezésére szolgál. Az OTÉK előírásai alapján a megengedett legnagyobb beépítettség 50 %, a legkisebb zöldfelület 25 %.

Az OTÉK szerinti jelentős mértékű zavaró hatású ipari gazdasági területen a megengedett legnagyobb beépítettség 30 %, a legkisebb zöldfelület 40 %.

Az OTÉK szerinti kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területen a megengedett legnagyobb beépítettség 60 %, a legkisebb zöldfelület 20 %.

Tekintve, hogy mind a meglévő, mind a tervezett állapot beépítettsége 40 % fölött van, a legkisebb zöldfelület mértéke pedig 22 %, ezért **a teljes területet kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területbe indokolt sorolni**. A meglévő KG övezetek között nincs olyan, ahol az építménymagasság 12,5 és 40 % fölötti, ezért **új KG14 építési övezet létrehozása szükséges az alábbi paraméterekkel: szabadonálló beépítési mód, maximális építménymagasság 12,5 m, maximális beépítettség 45 %, legkisebb telekméret 4000 m<sup>2</sup>, a legkisebb zöldfelület mértéke a telek területének 20 %-a.**

A KG övezetben az utak mentén 5 m előkert biztosítandó. A szabályozási tervlapon építési határvonallal indokolt jelölni az elő-, oldal- és hátsókerthelyét. Ezzel együtt a HÉSZ kiegészítendő azzal az előírással, hogy ahol a szabályozási terv jelöl elő-, oldal- és hátsókerthet, ott azt kell figyelembe venni.

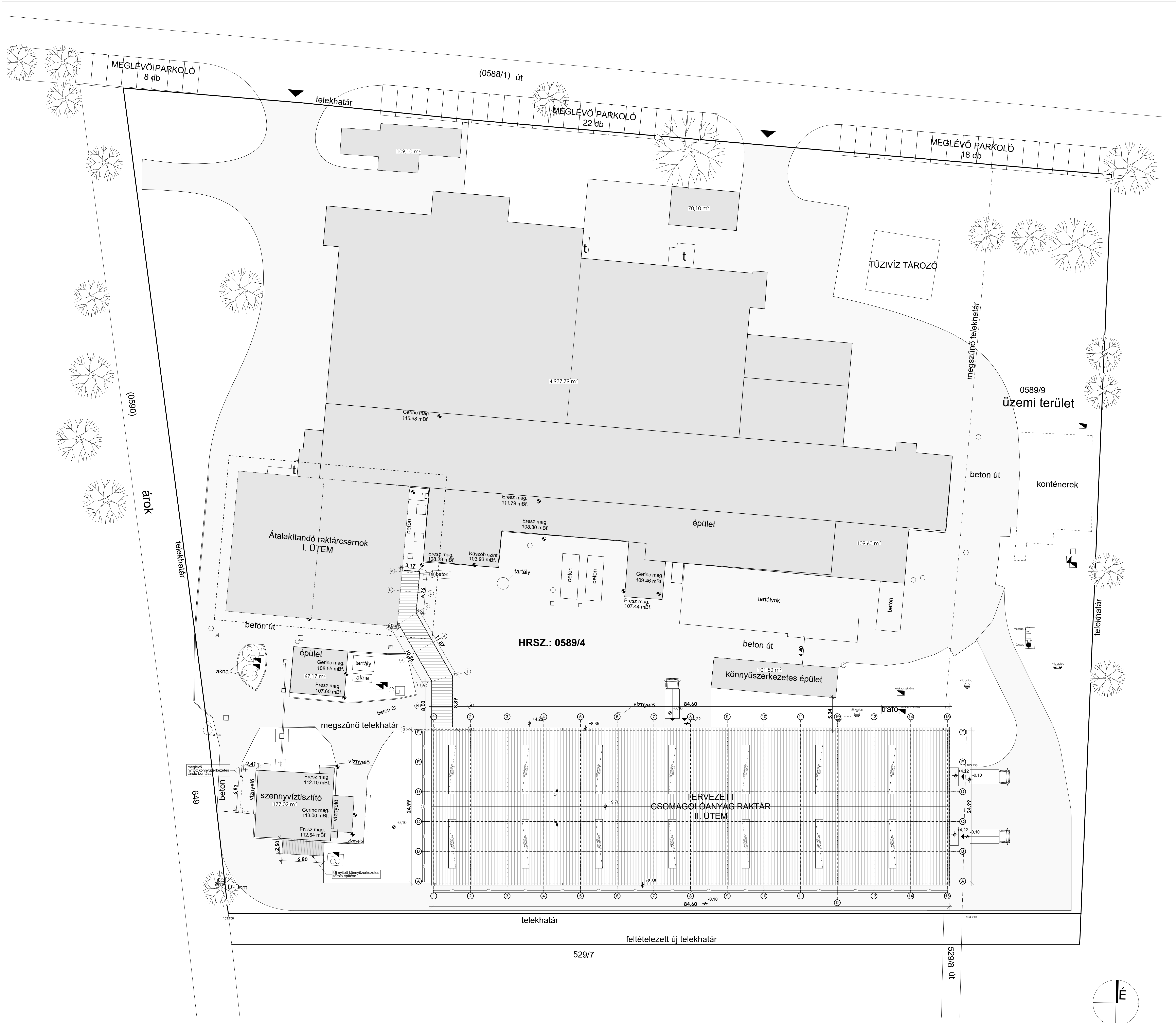


**6. A beépítési terv térbeli megjelenítése, tervezett helyszínrajz**



A Kőröstej meglévő és tervezett épületei, valamint az új belső út. (Készítette DaArt Építésziroda Kft.)





Telek területe:  $(12934+3656+2570) = 19160 \text{ m}^2$   
 Övezet: KG7 (módosítás alatt)  
 Beépítési mód: Szabadon álló  
 Megengedett legnagyobb beépítettség:  $40\% = 7664 \text{ m}^2$   
 Építménymagasság: Kialakult

**Meglévő beépítési paraméterek:**

Beépített bruttó alapterület:  $5572,42 \text{ m}^2$

**Tervezett beépítési paraméterek:**

Beépített bruttó alapterület:  $7777,73 \text{ m}^2 = 40,60\%$   
 Építménymagasság:  $8,49 \text{ m}$

$\pm 0,00 = 103,85 \text{ mBf}$

Megrendelő: <b>Kőröstej Tejfeldolgozó és Ker. Kft.</b> 2745 Köröstelén, Abonyi út 2. adószám: 10637959-2-44 Generál tervezés, építészet:	Tartószerkezeti tervező: <b>ÉKI Terv Mémóriroda Kft.</b> 1134 Budapest, Róbert Károly krt. 59. Tel: +36 1 350 07 34 PIN-TÉR TIBOR okleveles építőmérnök II 01-7430	Tűzvédelem: <b>Garai Tamás</b> tűzvédelmi mérnök MMK: 04-478-2008 5600 Békéscsaba, Mednyánszky u. 16. Tel.: +36 30 303 2681	Munka megnevezése: <b>MEGLÉVŐ TEJÜZEM BŐVÍTÉSE ÉS ÁTALAKÍTÁSA ÉPÍTÉSI ENGEDÉLYEZÉSI TERV ÚJ CSOMAGOLÓANYAG RAKTÁR KIALAKÍTÁSA II. ÜTEM</b> 7570 Barcs, Mészégető u. 1 HRSZ.: 5297/6
<b>DaArt Építészroda Kft.</b> 2100 Gódöllő, Aulich L. u. 9. Tel: +36-30-990-3171 e-mail: daart.dalimann@gmail.com Dalimann Péter okl. építészmérnök É 13-1008	Épületgépészeti tervező: <b>DMG TERV Mérnök Iroda Kft.</b> 2143 Kistarcsa, Megyeri Margit u. 17. Tel: +36 30 742 4729 Dömötör Gábor épületgépész mérnök G-01-15184	Úttervezés: <b>Rozsiné Lukács Linda</b> MMK: 13-12321 2000, Szentendre, Anna utca 25. Tel.: +36 30 931 3632	Rajz megnevezése: <b>Tervezett Helyszínrajz</b>
<b>Gyöngyössy György,</b> okl. építészmérnök É 13-1195 ARX Építész Iroda Kft. Tel.: +36-20-952-9589 e-mail: info@arxepitesz.hu	Épületvillamosági tervező: <b>Kislaki Engineering Kft.</b> 2143 Kistarcsa, Megyeri Margit u. 16.1. Tel: +36 20 324 6889 Kislaki Gábor villamosmérnök V-13-16871		Dátum: 2024. 09. 23.
<b>Horvát István DLA</b> okleveles építész			Lépték: M=1:250, 1:100
			Tervlap száma: <b>II. E-02</b>

## MELLÉKLET



## BARCS VÁROS FŐÉPÍTÉSZE

7570 Barcs Bajcsy-Zs. u. 46. – Barcs Város Önkormányzata

e-mail: nagyedina90@gmail.com

### FŐÉPÍTÉSZI FELJEGYZÉS

#### a telepítési tanulmányterv tartalmáról

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021.(VII.15.) Korm.rendelet (a továbbiakban: Korm.rend) 19.(1) és (2) bekezdése alapján településrendezési szerződés megalapozásához, illetve építési beruházás esetén a településrendezési eszköz módosításához telepítési tanulmánytervet kell készíteni.

A telepítési tanulmányterv célja, hogy bemutassa a Mészégető utcában található tejüzem fejlesztési szándékait, valamint annak településrendezési eszköz módosítását igénylő vonzatát.

A telepítési tanulmánytervet az alábbi tartalommal kell elkészíteni:

1. A terület és környezetének bemutatása
2. A fejlesztési cél bemutatása
3. A beépítési tervhez kapcsolódó infrastruktúra igények
4. A javasolt beépítés környezeti hatásai
5. A településrendezési eszközök változásának, módosításának tartalma, szabályozási koncepciója
6. A beépítési terv térbeli megjelenítése

Barcs város közigazgatási területére 2024. novemberében új megalapozó vizsgálatot készült, mely felhasználható a telepítési tanulmánytervhez és a településrendezési eszközök módosításához is.

Barcs, 2024.11.14.

Nagy Edina

Barcs Város Főépítésze



## BARCS VÁROS FŐÉPÍTÉSZE

7570 Barcs Bajcsy-Zs. u. 46. – Barcs Város Önkormányzata

e-mail: nagyedina90@gmail.com

### FŐÉPÍTÉSZI FELJEGYZÉS

#### a Kőröstej fejlesztési elképzeléseit tartalmazó telepítési tanulmánytervről

**Tárgy:** főépítési vélemény a Mészégető utcában található tejüzem fejlesztési szándékait ismertető telepítési tanulmánytervről, illetve a településrendezési szerződésről

#### Tisztelt Képviselő-testület!

„A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről” szóló 419/2021.(VII.15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm. rendelet) 19.§. bekezdésének előírásai alapján a településrendezési szerződés megalapozásához, valamint építési beruházás esetén a településterv módosításának kezdeményezéséhez telepítési tanulmánytervet kell készíteni, mely a településrendezési szerződés mellékletét képezi.

A telepítési tanulmányterv tartalmi követelményeit a Korm.rendelet 19.§. (4) bekezdése alapján a település főépítésze határozza meg.

A Korm.rendelet 56/A.§. (1) bekezdése alapján a településrendezési szerződés tervezetét és az annak mellékletét képező telepítési tanulmánytervet az önkormányzati főépítész feljegyzésben véleményezi.

A telepítési tanulmánytervet Fucskár Noémi településtervező (tervezői jogosultság száma: TT-0720) készítette, mely bemutatja a Mészégető utcában található tejüzem fejlesztési szándékait, valamint annak településrendezési eszköz módosítását igénylő vonzatát.

#### Nagy Edina önkormányzati főépítész nyilatkozik, hogy

- a) a telepítési tanulmányterv a feljegyzésem szerinti tartalommal készült,
- b) a telepítési tanulmánytervet településtervezői jogosultsággal rendelkező tervező készítette, mely felhasználható a településrendezési eszköz módosítása során
- c) a telepítési tanulmányterv összhangban áll a város településfejlesztési és településrendezési céljaival,
- d) a településrendezési szerződés tervezete összhangban van a területrendezési szabályokkal

Barcs, 2024.11.19.

Nagy Edina

Barcs Város Főépítésze