

Melléklet a/2026 (.....) számú önkormányzati határozathoz

**Borsodivánka, 018/5 helyrajzi számú ingatlan beépítését megalapozó
telepítési tanulmányterv**



Tervező:

Sáth és Társa Építész iroda
3400 Mezőkövesd, Bagoly út 42.

Megbízó:

Nagy Sándor
Agrofarm 2005 Kft.

2026. május 26.

TARTALOMJEGYZÉK

- 1.1 A terület és környezetének, hatásterületének bemutatása
- 1.2 A fejlesztési cél, a tervezett változtatás bemutatása
- 1.3 A tervezett fejlesztéshez kapcsolódó infrastruktúra igények
- 1.4 A tervezett fejlesztés környezeti hatásai és követelményei
- 1.5 A településtervezési módosításának bemutatása
- 2. Beépítési javaslat

1.1 A TERÜLET ÉS KÖRNYEZETÉNEK, HATÁSTERÜLETÉNEK BEMUTATÁSA

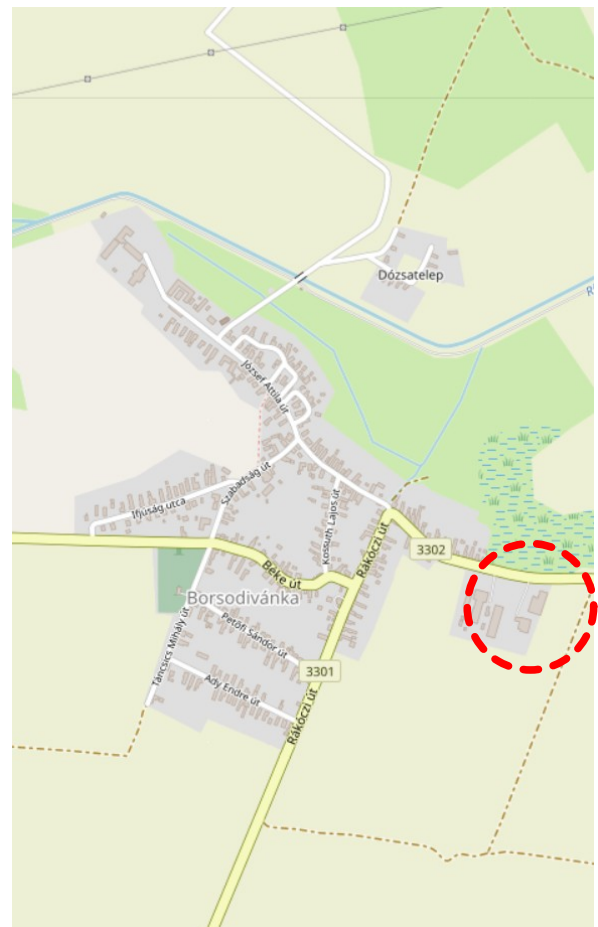
Az Borsodivánka, 018/5 helyrajzi számú ingatlan a község keleti részén, a belterület közelében, településen végighúzódó, Négyes község felé vezető úttól délre helyezkedik el. Az érintett földrészlet a település érvényben lévő településrendezési eszközei szerint „Gksz-BI” jelű kereskedelmi és szolgáltató gazdasági terület övezetbe tartozik. A területen jelenleg a kérelmező mezőgazdasági telephelye található, amelyen terménytároló silókat kíván létesíteni.



Az érintett terület a múlt század kilencvenes éveinek elejéig a helyi termelő szövetkezet telephelye volt, amelyet a jelenlegi tulajdonos megvásárolt. A terület jelenleg a mezőgazdasági termelést kiszolgáló létesítményekkel beépített, a beépítettség kb. 35%-os. A területet északi irányból közterület határolja, nyugati irányból hasonló besorolású gazdasági terület (Jura-Plusz kft. telephelye) a másik két irányból pedig külterületi földrészletek. Északi irányból, a közút felől közelíthető meg gépjárművel. A földrészleten jelenleg számottevő növényzet nem található.

A terep az érintett területen nagyjából síknak mondható, a szintkülönbség a telek egyes részei között nem éri el a fél métert. A terület jelenleg nem áll építészeti értékvédelem alatt, a régészeti területek listájában nem szerepel.

A telek hatásterülete a vele szomszédos ingatlanokra terjed ki, amelyek közül egy hasonló hasznosítás alatt áll, a többi pedig beépítetlen külterületi földrészlet.





A terület jelenlegi ingatlan-nyilvántartási térképe

1.2 A FEJLESZTÉSI CÉL, A TERVEZETT VÁLTOZTATÁS BEMUTATÁSA

A kérelmező az általa használt telephelyen elsősorban a tulajdonában lévő, illetve bérelt földeken megtermelt terményeket tárolja, kezeli. A telephelyen jelenleg három nagy alapterületű gabonátároló siló található, amelyek különböző időszakokban épültek. Ezen kívül a telken áll még egy gabonaszárító, a hozzá tartozó kiegészítő létesítményekkel együtt (előtároló szín, garat, stb.). A telephely épületállományát egy iroda, mérlegház és szociális célokat szolgáló épület egészíti ki.

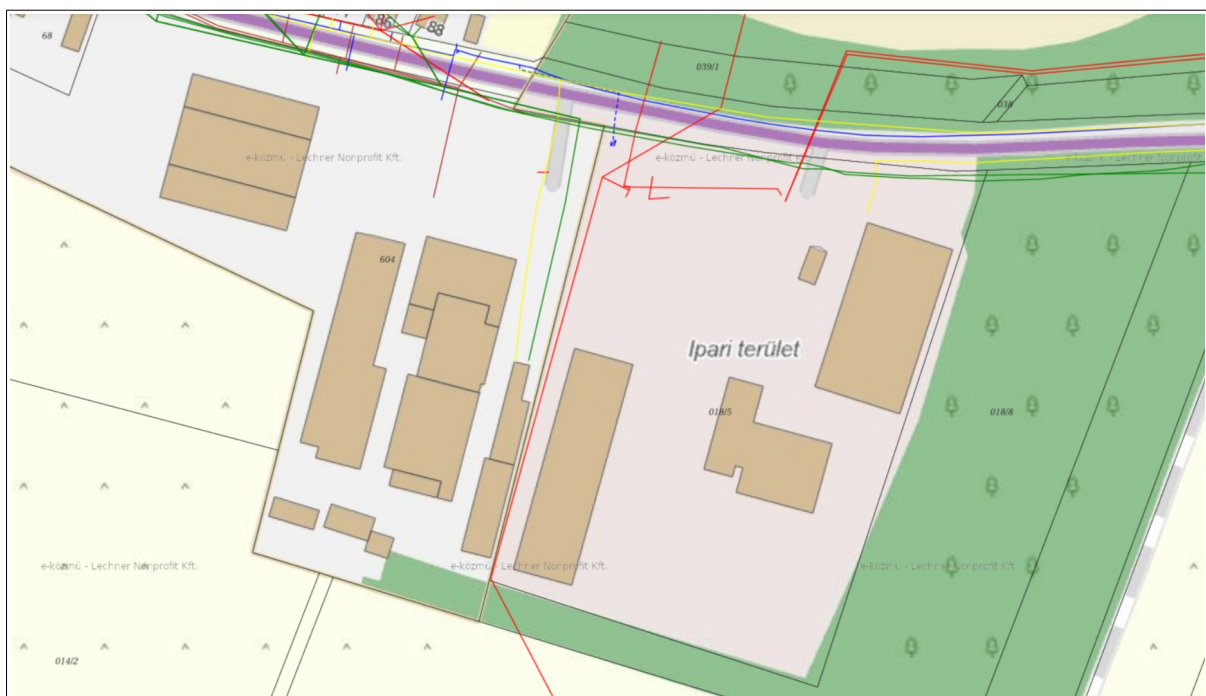
Bár a telken meglévő gabonátároló kapacitás most is jelentős, a megtermelt gabona mennyiségéhez képest nem elegendő. Jelenleg is van olyan gabona, amelyet a tulajdonos kénytelen a telek beépítetlen részén fóliával lefedve tárolni. E miatt határozta el, hogy a telken három nagy méretű silót épít, amely hosszú távra meg tudná oldani a gabonátárolás problémáját. Mivel azonban az ingatlanra vonatkozó Gksz-BI övezetben az építhető építménymagasság maximuma 6,0 m, ennél magasabb épületekre, építményekre nem adható ki építési engedély. A tulajdonos ezért ez év tavaszán építési engedély-kérelmet nyújtott be három db 6,0 m magasságú gabonátároló építésére, amelyre az építési engedélyt meg is kapta – de szeretné ha ezek a silók nagyobb magassággal készülhetnének el. A tervezett gabonasilók kb. 22 m magasak (a meglévő szárító 18), a működtetéshez szükséges szerelvények ezt a magasságot még néhány méterrel meghaladják.



Terménytárolás a talajon

1.3 A TERVEZETT FEJLESZTÉSHEZ KAPCSOLÓDÓ INFRASTRUKTÚRA IGÉNYEK

Az építési telken belül az elektromos áram csatlakozás, valamint az ivóvíz és a földgáz csatlakozás jelenleg is rendelkezésre áll. A szennyvíz vezeték a szomszédos Jura-Plusz kft telephelyéig van kiépítve. A távközlési vezetékek a telekhez csatlakozó közterületen ki vannak építve. A telek közlekedő felületei szilárd térbeton burkolattal rendelkeznek.



Részlet a közműterképről

A tervezett terménytároló silók megépítéséhez és az üzemeltetéséhez a rendelkezésre álló elektromos áramon, valamint a megközelítést szolgáló burkolt úton kívül kívül más infrastruktúrára nincs szükség.

1.4 A TERVEZETT FEJLESZTÉS KÖRNYEZETI HATÁSAI ÉS KÖVETELMÉNYEI

A javasolt változtatással nem alakul ki az érintett területen új típusú területfelhasználás, csupán a meglévő beépítési magasság változik meg. A közelben lévő ipari telephelyen fémmegmunkálással foglalkoznak, a telephely sűrűn beépített, számukra a beépítési magasság növelése szintén kívánatos lenne. A szomszédos mezőgazdasági területek számára pedig a beépítési magasság változása nem jelent érdemi változást.



A környezet látképe

A telken meglévő szárító épület magassága kb. 18 m, kiegészítő létesítményeivel együtt pedig kb. 25 m. A földgáz üzemű szárítóban folyik a beérkező gabona szárítása, amely innen a gabonátároló épületekbe, vagy a szintén meglévő tranzit silókba kerül. A szárító épület már kb. 15 éve fennáll az ingatlanon, és különösebb probléma nem származott a működéséből.

Jelentős forgalom-növekedésre sem kell számítani, mert a learatott gabonát eddig is beszállították a telephelyre szárítás céljából, és utána átmenetileg a terménytárolókba helyezték, vagy elszállították.

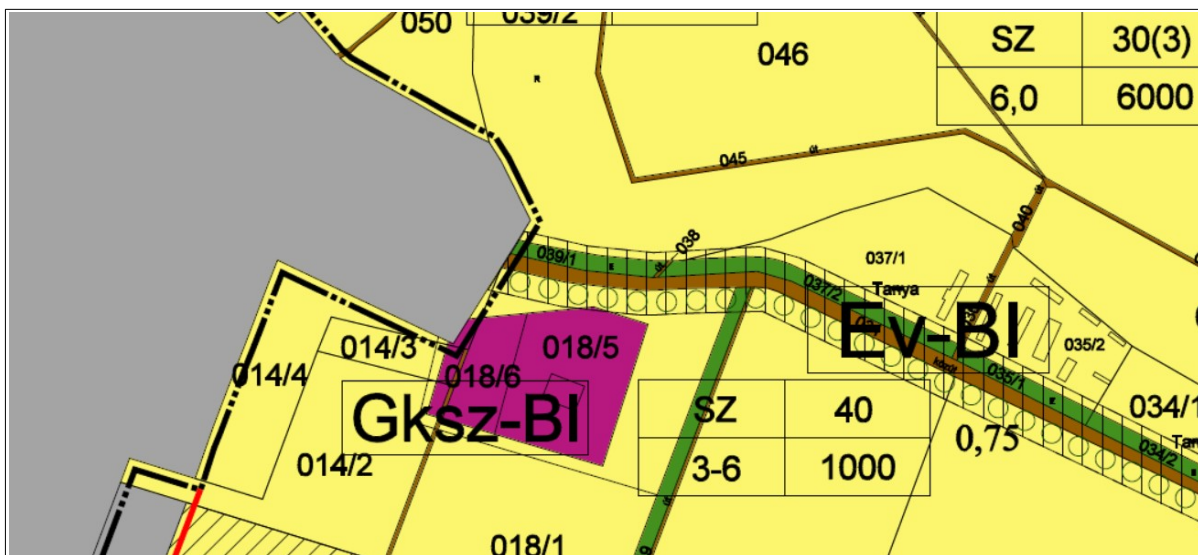
A fenti tapasztalatok alapján a tervezett silók megépítése sem eredményez majd káros hatásokat a környezetre nézve. Az építményeknek semmilyen kibocsátása nincs, mindössze annyi változás történik, hogy nagyobb mennyiségű gabonát tudnak majd helyben tárolni.



A fenti indokok alapján úgy véljük, hogy a tervezett módosítás környezeti hatásai nem jelentősek, és érdemben nem befolyásolják számottevően a környezetüket.

1.5 A TELEPÜLÉSTERV MÓDOSÍTÁSÁNAK BEMUTATÁSA

A tervezési terület a fentebb leírtak szerint a Gksz-BI jelű övezetbe van sorolva.



Részlet az érvényben lévő külterület-szabályozási tervből

Az övezetre a helyi építési szabályzatban a következő előírások vonatkoznak:

- (1) A kereskedelmi, szolgáltató terület elsősorban nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épületek elhelyezésére szolgál. Megengedhető olyan funkció telepítése, mely a 21/2001. (II.14) sz. kormányrendelet alapján nem rontja a jelenlegi légszennyezettség, továbbá a zajszennyezés mértékét.
- (2) Sajátos építési használatuk alapján ide tartoznak a mezőgazdasági üzemi területek (hajdani majorok, állattartó telepek, mezőgazdasági központok, stb.)
- (3) Az egyes létesítmények részére telek alakítandó, melyen több épület is elhelyezhető.
- (4) A jelenleg kialakultnak tekinthető telkek – a működés feltételeinek biztosítása esetén – a vonatkozó előírások betartásával, méreteiktől függetlenül beépíthetők.
- (5) A telkek megosztása akkor engedélyezhető, ha a kialakuló telkek mindegyike eléri a min. 20 m szélességet és a min. 1.000,- m² területet.
- (6) Az övezetben építhető lakás(ok) szintterülete nem haladhatja meg a gazdasági célú helyiség(ek) szintterületét.
- (7) Az OTÉK 19. § (2)-(3) bekezdésében foglaltakon túl a területen elhelyezhető:
 - a) a mező- és erdőgazdasági termelés (üzemi) létesítményei

- b) egyéb nem zavaró hatású ipari létesítmény
- c) turisztikai létesítmény
- d) szállás funkció

(8) Állategészségügyi szempontból jelentős nagyságú állattartó telep telepítése, illetve működése a lakóterületektől min. 500 m távolságban engedélyezhető.

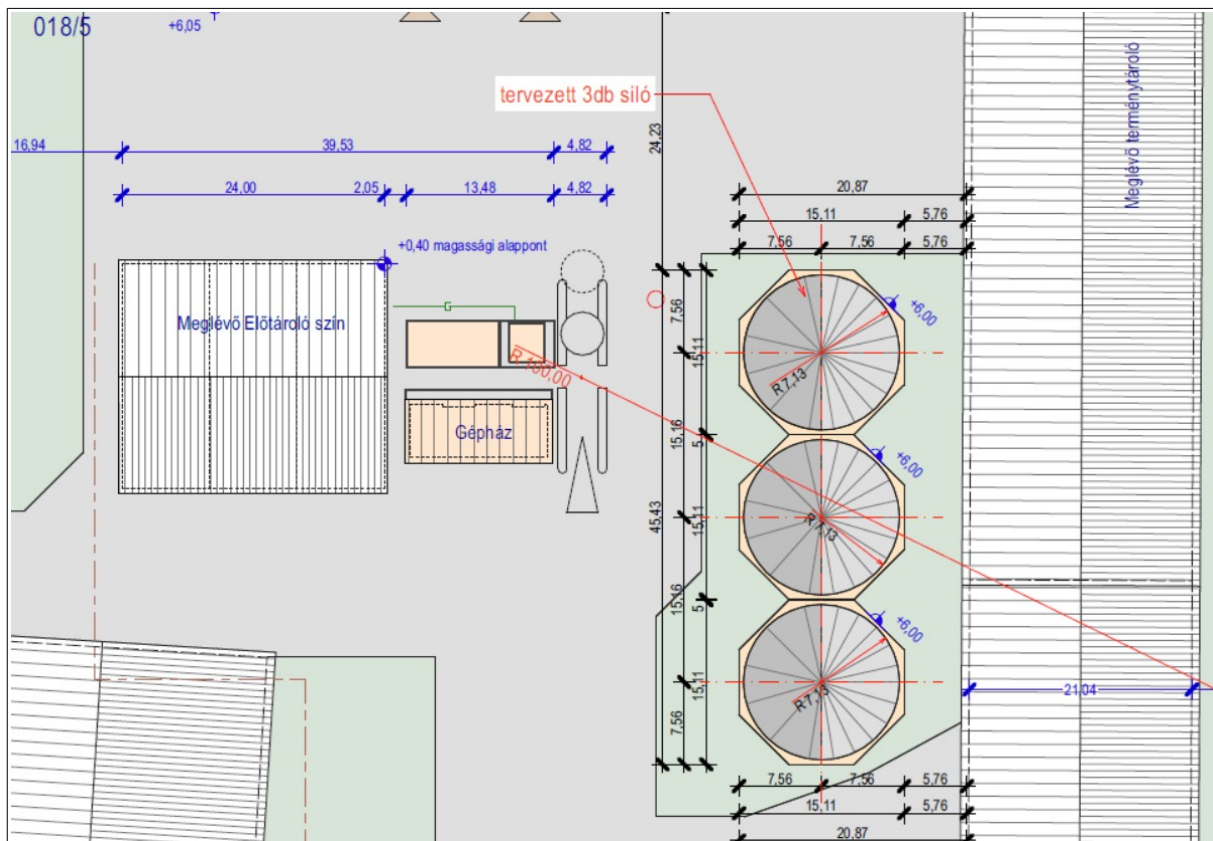
(9) A Gksz-BI jelű építési övezet területén a rendelet 1.§-ában meghatározott tevékenységeket végezni az alábbi határértékek betartása mellett szabad:

- a) A beépítettség legnagyobb mértéke: 50%
- b) A szintterületi mutató legnagyobb mértéke: 0,75 épület m²/telek m²
- c) A beépítési mód: szabadon álló
- d) A legnagyobb építménymagasság: 6,0 m
- e) A legkisebb építménymagasság: 3,0 m
- f) A zöldfelület legkisebb mértéke: 40%
- g) A kialakítható legkisebb telekterület: 1000 m²
- h) A legkisebb telekszélesség: 20 m
- i) A pincszinti beépítés legnagyobb mértéke: 35%
- j) Az előkert mélysége: 5 m
- k) Az oldalkert legkisebb szélessége mindkét oldalhatár felé: 4 m
- l) A hátsókert legkisebb mélysége: 6 m

A meglévő előírásokat javaslatunk szerint mindössze egy ponton, az építménymagasságot illetően kellene megváltoztatni, lehetőséget adva arra, hogy technológiai szükségszerűségből a 6,00 m magasságot meghaladó építmények is legyenek építhetők, mert a jelenlegi szabályozás a nagyobb méretű silók telepítését ellehetetleníti, és a gazdálkodó szervezeteket nehéz helyzetbe hozza.

Javaslatunk az, hogy az építendő építmények magassága technológiai szükségszerűségből maximum 25 (esetleg 30 m) legyen. (A silók számára elegendő a 25 méter is, de van néhány oszlop szerű gépészeti elem, amelyeknek a silók magassága fölé kell emelkednie, akkor tudja fölülről megtölteni a silót gabonával.)

Áttekintő helyszínrajz



Részletes helyszínrajz

Mezőkövesd, 2026. május 26.

Sáth Péter

Sáth Péter
okleveles építész mérnök
vezető településtervező
TT 1 05-0293