



GYÖNGYÖS VÁROS

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERV MÓDOSÍTÁS

Ipari Park
11234/1-4 (11234/36) Hrsz-ú területeken



Pro Arch.
Építész Stúdió
2016

Gyöngyös

Településrendezési Terv módosítása 2016
Ipari Park 11234/1-4 (11234/36) Hrsz-ú területeken

A L Á Í R Ó L A P

Megbízó:

Gyöngyös Város Önkormányzata

3200 Gyöngyös, Fő tér 13.

Tervező:

PRO ARCH. Építész Stúdió

1085 Budapest, József krt. 36.

Vezető tervező:

R. Takács Eszter

vezető településtervező, okl. építész

TT/1 É 01-2883/01

Településtervezés:

R. Takács Eszter

vezető településtervező, okl. építész

Kalász Nóra

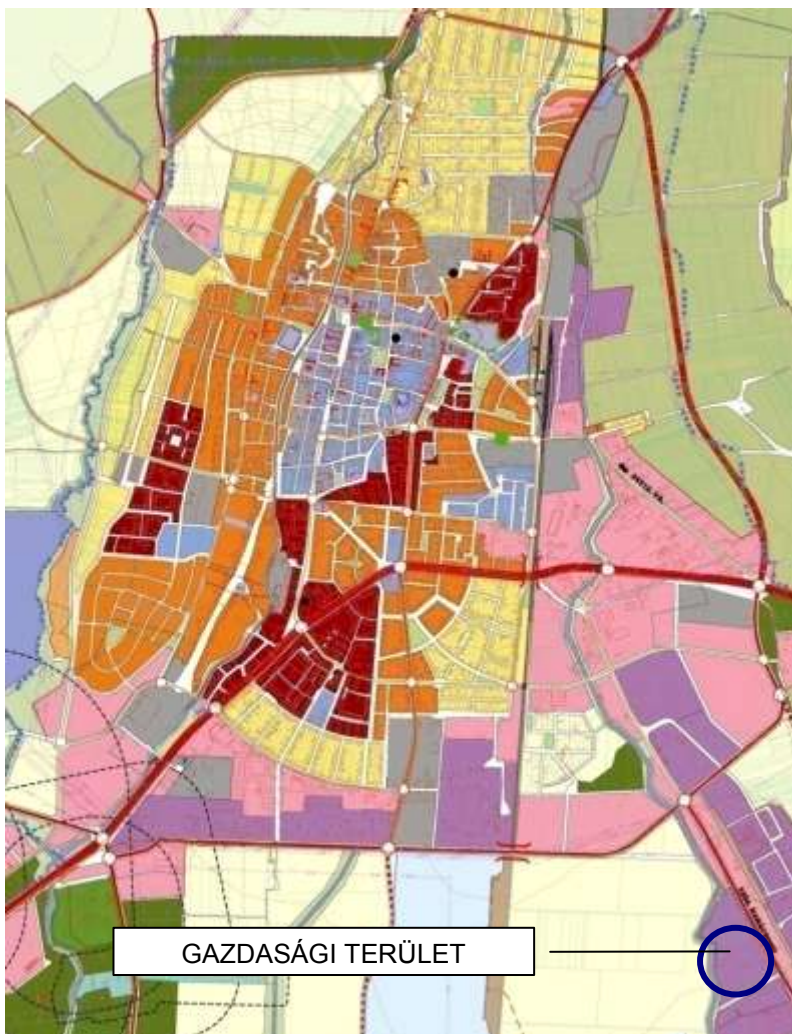
tájrendező kertépítő mérnök

Molnár Annamária

településmérnök gyakornok

T A R T A L O M J E G Y Z É K

Előzmények, tervezési feladat	Rajzok
I. Jóváhagyandó munkarészek Településszerkezeti terv határozat tervezet TSZT módosítási javaslat Helyi Építési Szabályzat módosító rendelettervezet Szabályozási terv módosítási javaslat	 <div data-bbox="1267 663 1393 696" style="border: 1px solid black; padding: 2px; display: inline-block;">IP-TSZT-M</div> <div data-bbox="1267 824 1393 857" style="border: 1px solid black; padding: 2px; display: inline-block;">IP-SZT -M</div>
II. Alátámasztó munkarészek - Településrendezési terv leírása 1. Településrendezési javaslat 2. Közlekedés 3. Tájrendezés, zöldfelület-fejlesztés 4. Környezetvédelem, környezeti értékelés 5. Közművek 6. Kulturális Örökségvédelem	
III. Mellékletek Önkormányzati határozat Telekalakítási vázrajz Kivonat Gyöngyös Város Építési Szabályzatából Mebízói adatszolgáltatás	



Előzmények, tervezési feladat

Gyöngyös város önkormányzata a Településrendezési terv módosítását határozta el.

A terv egyszerűsített eljárással készül.

TSZT kivonat

A terv a 2012. augusztusában érvényben lévő OTÉK rendelkezés alapján kerül kidolgozásra, az egyeztetés rendje a 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendeletben leírtak alapján folyik.

A fejlődő gazdasági zónában új befektetői kezdeményezés indult el. Az önkormányzat támogatja a telektulajdonos szándékát, aki a megvásárolt telkek rendezése után a területen logisztikai központ felépítést tervez. A gazdasági területen belül az ipari besorolás módosul, kereskedelmi-szolgáltató gazdasági terület kerül kijelölésre. A TSZT-n belül a beépítésre szánt területek nagysága nem változik, a térségi tervi megfeleltetést részletezése a tervmódosítás szempontjából nem releváns. A fejlesztői szándék az önkormányzat Településfejlesztési koncepciójával, Fejlesztési Stratégiai céljaival összhangban van.

I. JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK

Gyöngyös

Településrendezési Terv módosítása 2016
Ipari Park 11234/1-4 (11234/36) Hrsz-ú területeken

TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÁSA

GYÖNGYÖS VÁROS ÖNKORMÁNYZATÁNAK/2016.(.....)KTSZ HATÁROZATA

284/2005.(IX.15.)KTSZÖNK HATÁROZAT MÓDOSÍTÁSA

Határozati javaslat:

1. A 11234/2-4 hrsz-ú területeken Gazdasági területfelhasználási egységen belül a Gip jelű ipari-gazdasági terület övezete Gksz jelű, kereskedelmi-szolgáltató gazdasági területre módosul.
2. A 11234/1 hrsz-ú terület Köu, közlekedési közút területből szintén Gksz jelű, kereskedelmi-szolgáltató gazdasági területi besorolás lesz.
- 3.

Indoklás:

A módosítás a város fejlődő gazdasági zónájában a meglévő ipari üzemek mellett logisztikai központ építését teszi lehetővé.

1.sz melléklet: IP-TSZT-M tervlap

2.sz melléklet: Településszerkezeti terv módosítás 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendeletben előírt szöveges munkarészek

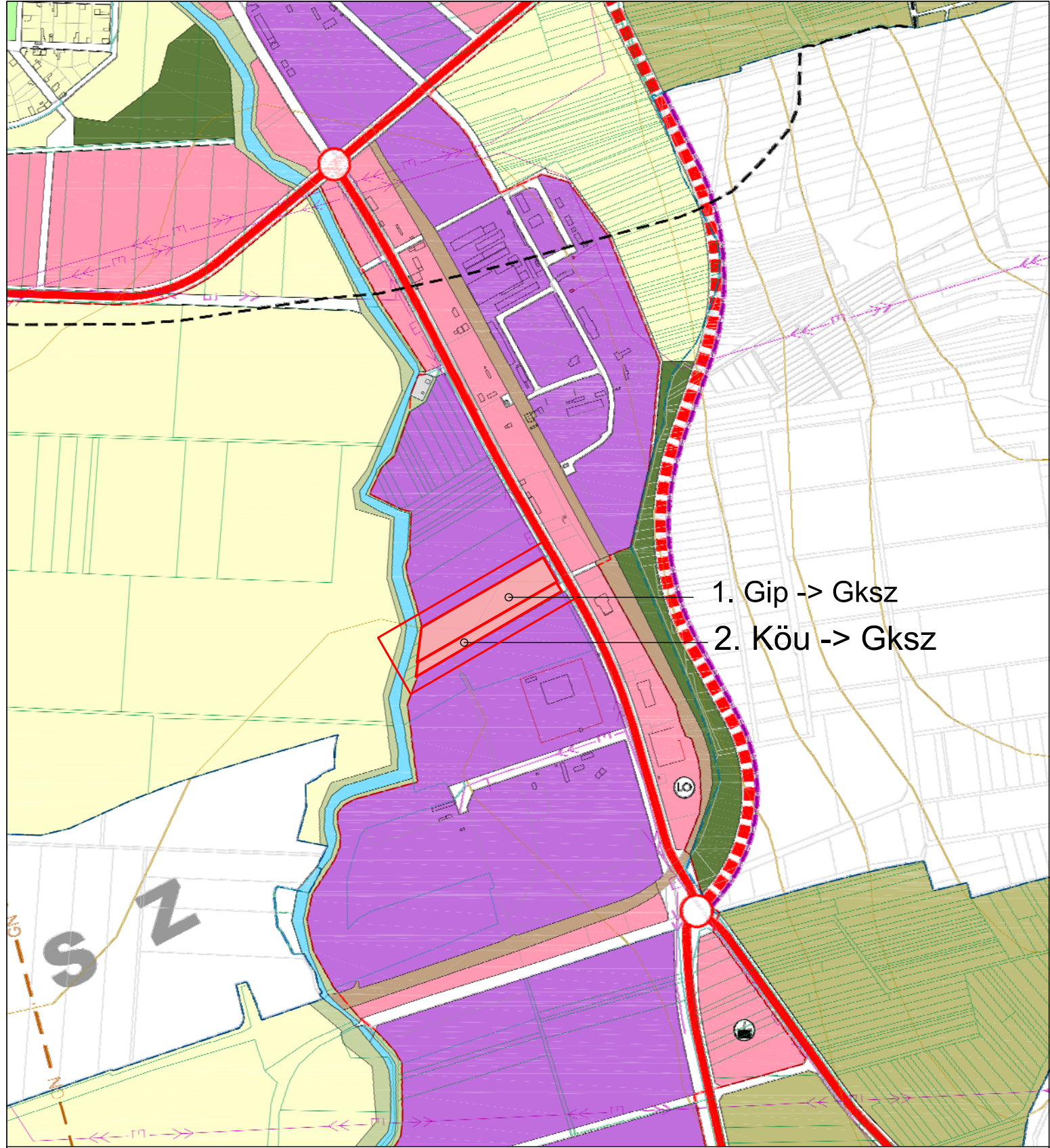
Kelt: Gyöngyös, 2016.

.....

Gyöngyös város Polgármestere

.....

Gyöngyös város jegyzője



1. Gip -> Gksz
 2. Kõu -> Gksz

Jelmagyarázat

- Má mezőgazdasági terület - szántó
- Vá vízgazdálkodási terület
- Gip gazdasági terület - ipari
- Gksz gazdasági terület - kereskedelmi, szolgáltató
- E erdőterület
- Zö zöldterület - ökológiai folyosó

- Kök közlekedési terület - vasút
- Kõu közlekedési terület - közúti



Tervező:
Pro Arch. Építész Stúdió
 R. Takács Eszter
 TT1-01-2883/01
 1085 Budapest, József krt. 36, proarch@t-online.hu

Gyöngyös Város Ipari Park
Településszerkezeti Terv módosítás
 11234/1-4 (11234/36) hrsz-ú ingatlanokon
 jóváhagyva .../..... (...) számú KT. határozattal

2016
IP-TSZT-M
 M 1: 10 000

1. Településszerkezeti terv leírásának kiegészítése

1. Területfelhasználás

A településrendezési terv területhasználata kismértékben módosul.

11234/1-4 hrsz-ú területeken, a Karácsondi út és a Mérgecs patak között a Gip jelű övezetek között Gksz övezet kerül kijelölésre. A módosítás nem változtatja meg a terület struktúráját, területhasználatát. A módosítás során a Településfejlesztési Koncepciónak megfelelő gazdasági zóna továbbfejlődhet.

2. Közlekedés

A területhasználat módosítás a település közlekedési infrastruktúráját nem befolyásolja. A tervezett fejlesztés mellett közművesített, megfelelő gyűjtő út van kiépítve. A szabályozás módosítása a tervezett szabályozási szélességet változatlanul hagyja.

3. Tájrendezés és zöldfelületek

A területhasználat módosítás a táji értékekre és a település zöldfelületi rendszerére kedvezőbb lehet, mint a tervezett ipari terület. A Területhasználat módosítások nem érintenek épített- vagy természeti környezeti értékeket. A módosításnál az ökológiai folyosó területe változatlan formában biztosított.

4. Környezetvédelem

A területhasználat módosítások remélhetően kedvezőbb környezeti feltételekkel üzemelnek majd, mint az eddigi lehetőségekkel beépíthető üzemi területek.

5. Közművek

A területhasználat módosítások nem befolyásolják a település közmű infrastruktúráját, a közterületen kiépült közmű infrastruktúra a beépítés teljes ellátását biztosítani tudja.

6. Kulturális Örökségvédelem

A tervezett módosítások táji és épített értéket nem érintenek.

2. Változások

A településrendezési terv módosítása kis mértékben változtatja meg Gyöngyös város településszerkezeti tervének tervezett területfelhasználását. Új belterület, beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre. Gyöngyös város belterületének nagysága nem nő.

A módosítással érintett terület a területhasználat és területváltozás szerint:

	HRSZ	Jelenlegi területfelhasználás	Jelenlegi területfelhasználás (TSZT)	Tervezett területfelhasználás (TSZT)	Terület (ha)
1.	11234/2-4	Ma, szántó	Gazdasági ipari terület	Gazdasági kereskedelmi szolgáltató terület	1,8
2.	11234/1	Ma, szántó	közlekedési terület	Gazdasági kereskedelmi szolgáltató terület	0,62
Összesen:					2,42

3. Területi mérleg

A Településrendezési tervet 2006-ban dolgozták ki, a jóváhagyott Településszerkezeti tervhez képest **a teljes beépítésre szánt terület nagyság a kijelölt fejlesztési területekkel együtt nem nő.**

A település területi mérlege:

Gyöngyös

Településrendezési Terv módosítása 2016
Ipari Park 11234/1-4 (11234/36) Hrsz-ú területeken

Területfelhasználási egység			Tervezett változás (ha)
Beépített és beépítésre szánt területek			
Lakóterület	Nagyvárosias	Ln	-
	Kisvárosias	Lk	-
	Kertvárosias lakóterület	Lke	
	Falusias	Lf	-
Vegyes terület	Központi vegyes	Vk	-
	Településközpont vegyes	Vt	-
Gazdasági	Kereskedelmi, szolgáltató	Gksz	+ 2,42
	Ipari	Gip _z	- 1,84-
	Mezőgazdasági	Gm	-
Üdülő	Hétfégi házas	Üh	-
	Üdülőházas	Üü	-
Különleges	Bevásárló központ	KbK	-
	Különleges, egészségügy	Keü	-
	Hulladékkezelő területe	Khu	-
	Közlekedési	Kö	-
	Oktatási	Kok	-
	Sportcélú	Ksp	-
	Szennyvíztisztító	Ksz	-
	Temető	Kte	-
	Vízmű	Kv	-
	Vásár	Kvá	-
	Mezőgazdasági üzem	Kmú	-
	Garázs	Kg	-
	Sípálya	Ksi	-
Beépítésre nem szánt területek			
Közlekedési és közműter.	Közút	KÖu	-0,62
	Kötőpályás közlekedési terület	Kök	-
	Közműterület	Kö	-
Zöldterület	Közpark	Zkp	
Erdő	Védett	Ev	
Erdő	Gazdasági	Eg	
Mezőgazdasági	Általános	Má	-
	Farmgazdasági	Mf	-
	Kertgazdasági	Mk	-
Vízgazdálkodási		V	-
Természetközeli terület			-
Különleges	Beépítésre nem szánt területek	Kk	-
	Közmű	Kkm	-
	Közlekedési	Kkö	-
	Temető	Kkte	-
	Anyagkezelő	Kk-Ak	-
Összesen:			0,00

4. A területrendezési tervvel való összhang igazolása

A jelenlegi tervben a térségi szerkezeti tervhez képest új települési terület nem kerül kijelölésre.

5. Biológiai aktivitás-érték számítás

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. Törvény a 7.§ (3) b) pontjában megfogalmazottak szerint újonnan beépítésre szánt területek kijelölésével egyidejűleg a település közigazgatási területének - a külön jogszabály alapján számított - biológiai aktivitás értéke az átminősítés előtti aktivitás értékhez képest nem csökkenhet.

Biológiai aktivitás érték növekedés

Jelenleg:

Felület	terület	BA mutató	BA érték
ipari gazdasági terület	18 400 m ²	0,4	7 360
közlekedési terület	6 200 m ²	0,3	1 860
összesen:			9 220

Tervezett:

Felület	terület	BA mutató	BA érték
kereskedelmi gazdasági terület	24 200 m ²	0,4	9 680

biológiai aktivitás érték: tervezett 9680 > meglévő 9220

A biológiai aktivitás érték emelkedik.

Gyöngyös

Településrendezési Terv módosítása 2016
Ipari Park 11234/1-4 (11234/36) Hrsz-ú területeken

Gyöngyös Város Önkormányzatának

.../2016. (.....) rendelete

Gyöngyös Város Helyi Építési Szabályzatáról elfogadott

3/2007.(II.19.) KT.sz. rendelet módosítása

Gyöngyös város Önkormányzata Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, Magyarország Helyi Önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet 38. §-ban meghatározott feladatkörében eljáró államigazgatási szervek, érintett területi és települési önkormányzatok, továbbá a Partnerségi Egyeztetési Szabályzatban nevesített partnerek véleményének kikérésével a telkekhez fűződő sajátos helyi követelményeket, jogokat és kötelezettségeket magába foglalóan) az alábbi önkormányzati rendeletet alkotja meg.

A rendelet hatálya

1.§

- (1) A rendelet területi hatálya kiterjed Gyöngyös közigazgatási területére.
- (2) Az építési szabályok területi lehatárolását a jelen rendelettel elfogadott (IP-SZT-M) szabályozási terv tartalmazza. A jelen szabályozási előírásokat a szabályozási tervvel együtt kell alkalmazni.

Beépítésre szánt területekre vonatkozó előírások

2.§

- (1) A GYÉSZ Gyöngyös város Helyi Építési Szabályzata (továbbiakban Rendelet) a.....

Beépítésre szánt területekre vonatkozó előírások

2.§

- (2) A GYÉSZ Gyöngyös város Helyi Építési Szabályzata (továbbiakban Rendelet) az általános rész II. Fejezetének 15.§ (5) bekezdése kiegészül új kereskedelmi-szolgáltató Gazdasági övezetre vonatkozó előírásokkal:

1

Ssz	Az építési övezet jele	1	2	3	4	5	6	7	8
		m ²	Sz;O;Z;I	%	m	T;R;K	%	N;S	Sz;C;P
Ip	Gksz-5000Sz40/15,0T20	5000	Sz	40	15,0	T	20	N	Sz;C;P

1. A kialakítható legkisebb telekterület-méret m²-ben
2. A beépítés módja: Szabadonálló; Oldalhatáron álló
3. A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke %-ban
4. A megengedett legkisebb-legnagyobb építménymagasság m-ben
5. A beépítés feltételének közművesítettségi mértéke: T-teljesen közművesített
6. A zöldfelület legkisebb mértéke (%)
7. A megengedett igénybevételi, kibocsátási, szennyezettségi határérték (N-normál; S-szigorított) környezeti érzékenység
8. A terepszint alatti építmények Szennyvíztároló (zárt); Ciszterna(csapadékvíz-tároló); Pince(ált.tár)

Gyöngyös

Településrendezési Terv módosítása 2016
Ipari Park 11234/1-4 (11234/36) Hrsz-ú területeken

- (3) A Rendelet II. Fejezetének 15.§ új (9) bekezdése módosul:
„(9) Az övezet határán legalább átlagosan 7 m széles (min. 1 fasor + cserjesáv) védelmi és esztétikai célú zöldsáv telepítendő, kivéve a Gksz-5000Sz40/12,0T20 jelű övezetet.”

Záró rendelkezések

3.§

- (1) A rendelet a jóváhagyás után 30. napon lép életbe.

Kelt: Gyöngyös, 2016.

.....

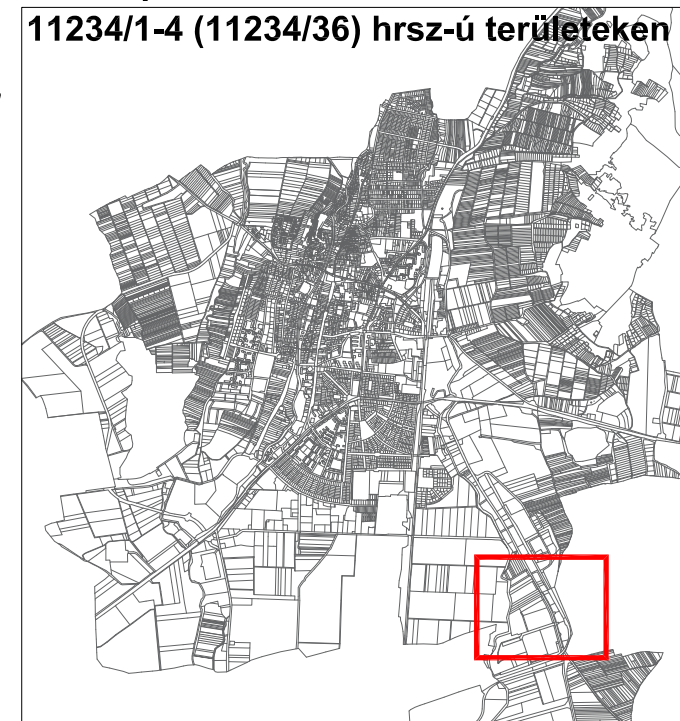
Gyöngyös város Polgármestere

.....

Gyöngyös város jegyzője

Gyöngyös

Településrendezési Terv módosítás 11234/1-4 (11234/36) hrsz-ú területeken



Jelmagyarázat

- tervezési terület határa
- település közigazgatási határa
- belterület határa
- meglévő szabályozási vonal
- Kúlsó-Mérges patak
- vízparti zöld sáv

Szabályozási terv módosítási javaslat

- övezeti határvonal
- Gksz-** övezeti jel, kereskedelmi, szolgáltató
- szabályozási vonal
- építési hely
- megszüntető jel
- ültetési kötelezettség

A tervezési alaptérkép a Hivatalos Földhivatali alaptérkép alapján készült

Megbízó: **Gyöngyös Város Önkormányzat** 3200 Gyöngyös, Fő tér 13. **IP-SZT-M**

Tervező: **PRO ARCH. Építész Stúdió** 1085 Bp. József krt. 36. tel: (36-1) 3031075

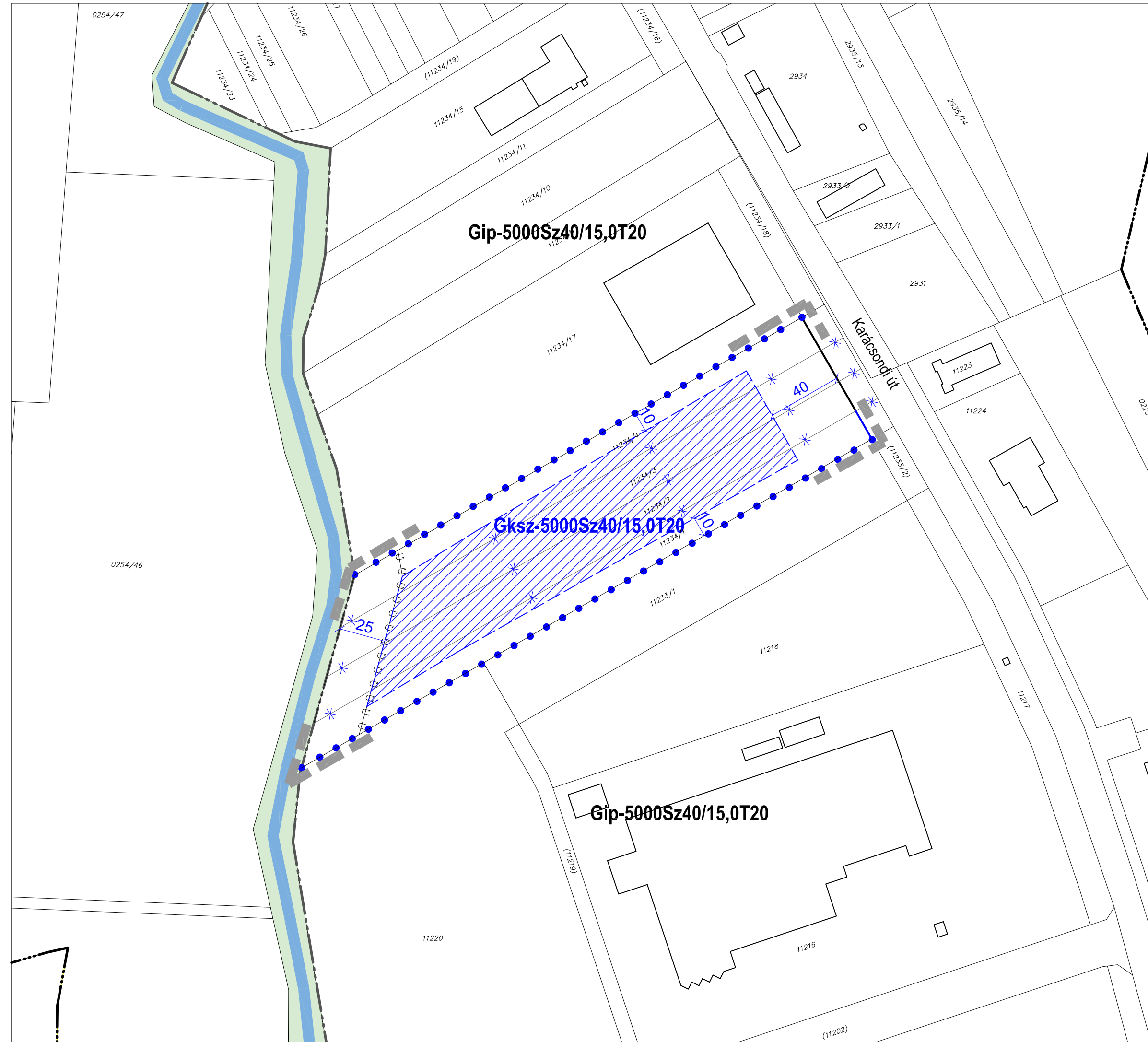
Felelős tervező: **R.Takács Eszter** okl. építészmérnök T1 01-2883/01

Gyöngyös
Szabályozási Terv módosítás
...../2016 (.....) rendelettel jóváhagyva

Tervező: R. Takács Eszter okl. építészmérnök, vezető tervező Munkatárs: Kálász Nóra tájrendező kertépítő mérnök



2016
M=1:2000



II. ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK

Gyöngyös

Településrendezési Terv módosítása 2016
Ipari Park 11234/1-4 (11234/36) Hrsz-ú területeken

1. Településrendezés

Területi tervvel való összhang igazolása

A belterületi telek övezeti besorolásának módosításánál a területi tervekhez képest változás nem történik.



Heves megye Térszerkezeti terv,
Gyöngyös város, kivonat

A térségi övezetek területe a módosításokkal nem változik, a megfeleltetést vizsgálni nem szükséges.

Gazdasági terület

A vizsgált terület Városias térségi övezet.

Településrendezési javaslat

Terület bemutatása

A vizsgált terület a város dél-keleti részén található a Karácsondi út mellett. Gyöngyös város egyik dinamikusan fejlődő területe a városközpont és az M3-as autópálya közötti, fejlődő gazdasági zóna. A meglévő ipari csarnokok közötti területeket jelenleg még megművelt, sík mezőgazdasági földek tagolják. Jelenleg a területek Földhivatali besorolása, kivett belterületi ingatlanok. Négy, kisebb szalagtelek egyesítésére készült vázrajz alapján (lásd: melléklet), az összevont telekre a telkek tulajdonosa logisztikai központ építését tervezi.



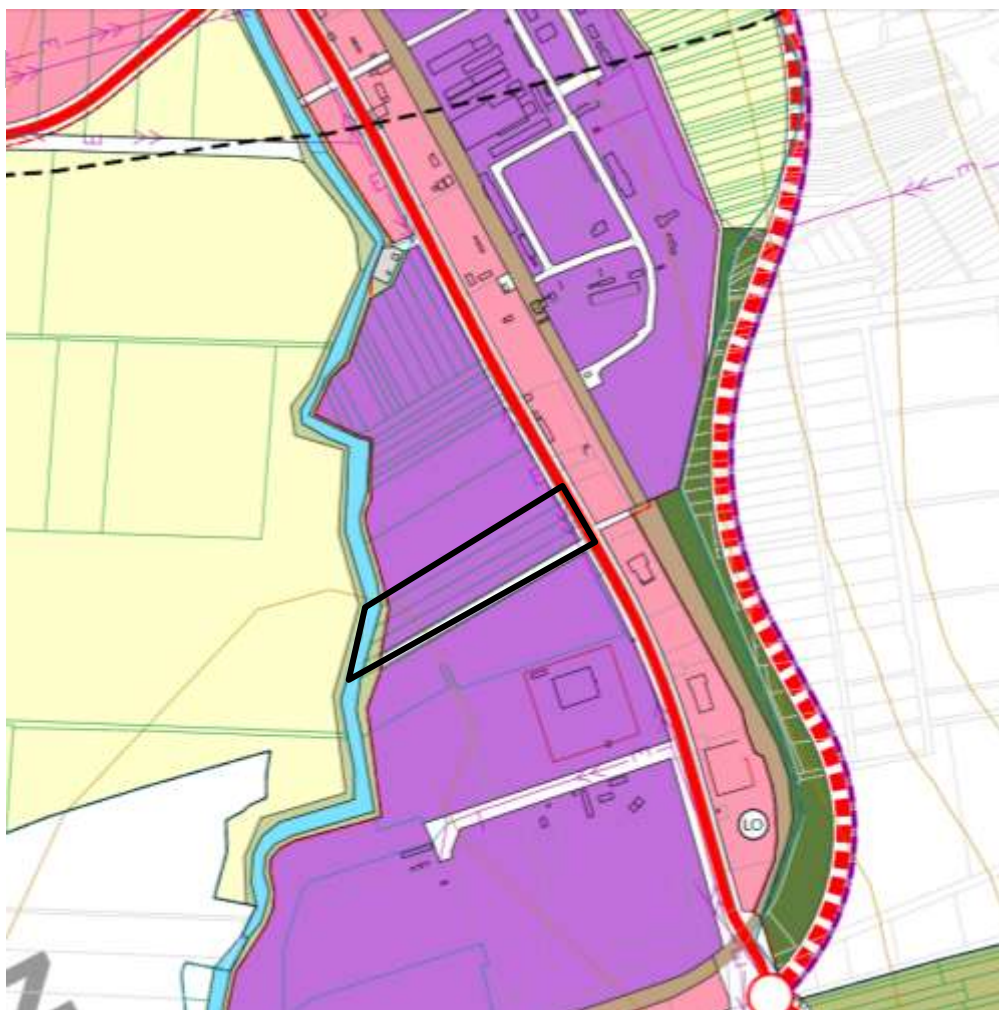
tervezési terület



szomszédos beépítés

Településszerkezeti terv

A területre érvényes szerkezeti tervi konzekvenciákat a 284/2005.(IX.15.)KT határozattal elfogadott alap dokumentum és annak mellélete állapítja meg. Ezen dokumentumok meghatározzák a területekre érvényes területfelhasználást. Jelenleg a terület gazdasági területfelhasználási egységben van. Azon belül ipari gazdasági terület, melynek a szélén lakó út halad.



TSZT kivonat

Szabályozási terv

Gyöngyös város képviselő testületének 3/2007.(II.19.) rendelete intézkedik az egyes területek építési szabályairól. A területekre vonatkozó szabályozást szabályozási terv 76-422-43 számú tervlapja részletezi.



SZT kivonat

A GYÉSZ előírásai:

Elhelyezhető építmények köre:

- „ olyan gazdasági célú ipari építmények elhelyezésére szolgál, amelyek más beépítésre szánt területen nem helyezhetők el.
- az ipari, energiaszolgáltatási és a településgazdálkodás létesítményei helyezhetők el.”

A területre vonatkozó építési övezete jele: **Ip- Gip-5000Sz40/15,0T20**

Leglényegesebb általános előírások:

- A kialakítható legkisebb telekterület-méret m²-ben: 5000
- A beépítés módja: szabadonálló;
- A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke %-ban: 40%
- A megengedett legkisebb-legnagyobb építménymagasság m-ben: 15,0 m
- A beépítés feltételének közművesítettségi mértéke: T - teljesen közművesített
- A zöldfelület legkisebb mértéke (%): 20

- A megengedett igénybevételi, kibocsátási, szennyezettségi határérték: N - normál környezeti érzékenység

Tervjavaslat

Tervezett beépítés

A szabályozott telek nagysága 2, 3 ha. Megbízói adatszolgáltatás alapján, a tervezett üzemcsarnokban raktározási tevékenységet fognak folytatni. A tervezett létszám legfeljebb 40 fő. Az épület közterület felőli megközelítésénél kétszintes irodai szárny épül.



Településszerkezeti terv

A tervjavaslat szerint a területre érvényes TSZT kis mértékben módosul. A vizsgált terület Gip és Köu övezetektől Gksz övezetbe kerül.

Szabályozás

A területen a szabályozási előírásokba **Gksz kereskedelmi-szolgáltató gazdasági területi övezet** került meghatározásra

Az új építési övezet jel: **Gksz-5000Sz40/15,0T20** Az övezetre vonatkozó általános előírások:

- A kialakítható legkisebb telekterület-méret m²-ben: 5000 m²
- A beépítés módja szabadonálló
- A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke %-ban: 40%
- A megengedett legkisebb-legnagyobb építménymagasság m-ben: 15,0 m
- A beépítés feltételének közművesítettségi mértéke: T-teljesen közművesített
- A zöldfelület legkisebb mértéke (%): 20%

- A megengedett igénybevételi, kibocsátási, szennyezettségi határérték: N-normál környezeti érzékenység
- A terepszint alatti építmények közül minden megengedett.

2. Közlekedés

Közúthálózat

A közlekedési munkarészt a település jóváhagyott szerkezeti terve alátámasztó munkarésze alapján készítettük el. Az övezeti besorolás változása a kialakult közterületi rendszert nem módosítja. A terület megközelíthető a Karácsondi út felől. A tervezett behajtókat az útügyi előírások alapján kell méretezni, tervezni és engedélyek után megépíteni. A tervezett szabályozási szélesség kialakul a mellékelt vázrajz szerint.

Parkolás

Az új létesítményekhez, fejlesztésekhez az OTÉK szerint szükséges parkoló-, rakodóhelyeket telken belül kell biztosítani.

Kerékpáros és gyalogos közlekedés

A Településszerkezeti terv szerint jelentősebb kerékpárút a területeket nem érinti. A gyalogos kapcsolatok megfelelőek.

Tömegközlekedés

A Településszerkezeti terv a tömegközlekedési hálózatban a területeket érintően útvonalbővítést nem javasolt.

3. Tájrendezési, zöldfelület-fejlesztés tervjavaslat

Tájrendezés és zöldfelületek

A tervezési feladat belterületi ingatlanokat érint. A terület határos a belterületi határ mentén elhelyezkedő ökológiai folyosó területével. A tervezett objektum „hátsó kertjében”, a Külső Mérges patak mellett 25 m szélességben beültetési kötelezettséget írunk elő.

A biológiai aktivitásérték változásai

A tervezett területhasználat kismértékű változásával a város már eddig kalkulált biológiai aktivitás érték egyenlege nő.

4. Környezetvédelem

A környezetvédelmi előírásokat Gyöngyös Város 15/2000. (V.22.) KT rendelete tartalmazza, a település teljes területére a GYÉSZ-ben foglalt környezetvédelmi előírások, szabályok és ajánlások vonatkoznak.

Levegőtisztaság

A légszennyezettségi agglomerációk és zónák kijelöléséről szóló 4/2002.(X.7.) KvVm rendelet alapján Gyöngyös a „Visonta környéke” zónába került besorolásra. A légszennyezés fő forrása a Mátrai hőerőmű immisziója és a közlekedési eredetű szennyezés.

A közúti forgalom és így a közlekedési eredetű légszennyezés az ingatlanok beépítése és a kamion forgalom miatt nőni fog. Ez a növekedés nagyrészt a város belterületi úthálózata mentén jelenik meg.

A tervezett módosítások hatására a légszennyezés nem nő jelentősen, mivel nem termelő ipari üzem épül. Raktár bázis felépítését tervezik.

Talajvédelem

A földmozgással járó munkavégzések során:

- A felső humuszos szintet külön kell letermelni és deponálni;
- A földmozgatás, majd végleges elhelyezés során a külön tárolt humuszos szintet a kiporzás ellen védeni kell (takarással, füvesítéssel, nedvesítéssel);
- Az építési tevékenység befejezésekor a humuszos feltalajt helyben kell legfelső réteggként elteríteni
- A feleslegben maradó humuszos feltalajt a területről elszállítani csak talajvédelmi hatóság nyilatkozata alapján szabad.

Az új beépítésre szánt területeken a földterületek művelés alól kivonását a beépítés ütemének megfelelően, szakaszosan kell végrehajtani, és a munkák megkezdéséig a területet az eredeti művelési ágnak megfelelően kell hasznosítani.

A közlekedési területek csapadékvizét elkülönített és zárt csapadékvíz csatornában javasoljuk megoldani. A zárt csapadékvíz elvezetés lehetőségét teremt az utcák két oldalán fasorok kialakítására, és így rendezett utcakép biztosítására.

Felszíni és felszín alatti vizek

A talaj-, a felszín alatti és a felszíni vizek védelme érdekében a felszíni vizek minőségének védelmének egyes szabályairól szóló 220/2004. (VIII.21.) Korm. rendelet, az ehhez kapcsolódó, a használt- és szennyvizek kibocsátási határértékeiről és alkalmazásuk szabályairól szóló 9/2002. (III.22.) Köm-KöViM együttes rendeletnek betartása kötelező. Nagy közlekedési felületek, kamion parkoló területén keletkező csapadékvizeket olajfogóba kell vezetni.

Zaj- és rezgésvédelem

A településen zajterhelést a jelentős közlekedési pályák okoznak. A tervezési terület várható hasznosítását a környezeti zaj nem korlátozza. Az Északi Kálvária új lakóterület esetében a jövőben megépülő gyűjtőút és Gyöngyös Nyugati elkerülő út zajterhelését zajvédelmi eszközökkel a lakóterületre előírt határérték alatt kell tartani.

Hulladékgazdálkodás

A város területén a szilárd hulladékok szervezett gyűjtése és elszállítása megoldott. Az ingatlanokon keletkező kommunális, ipari, technológiai és veszélyes hulladék elszállításáról minden ingatlanos használójának gondoskodnia kell. A keletkezett veszélyes hulladékok kezeléséről a veszélyes hulladékokkal kapcsolatos tevékenységek végzésének feltételeiről szóló mód. 385/2014. (XII.31.) Kormányrendelet előírásai szerint kell gondoskodni.

A területen tervezett építkezések kivitelezése során keletkező hulladékok kezelését az építési hulladékok kezelésének részletes szabályairól szóló 45/2004.(VII.26.) BM-KvVM közös rendeletben meghatározottak szerint kell végezni.

5. Közművek

A közmű munkarészt a település jóváhagyott szerkezeti terve alátámasztó munkarésze alapján készítettük el.

Vízellátás

Gyöngyös vízigénye és a rendelkezésre álló kapacitás a Településszerkezeti Terv jóváhagyása idején még 2800 m³/nap hiányt mutatott. A tervezett fejlesztések a víztermelés kapacitás bővítését igényelték. A beruházás mára megvalósult, a vízmű jelentős szabad kapacitással rendelkezik.

A tervezett fejlesztések ivó és tűzvízzel elláthatók. A területek mellett a vízellátó rendszer megfelelő kapacitással kiépült, 0,405 m³/nap vízigény biztosítható.

Szennyvízelvezetés és kezelés

Gyöngyös belterületén elválasztott rendszerű szennyvízcsatorna hálózat üzemel. A csatornahálózaton elvezetett szennyvizet a gyöngyösi, valamint a mátrafüredi szennyvíztisztító telepek tisztítják. A gyöngyösi telep kapacitása a 2005-2006-os bővítést követően 11.000 m³/napra bővült, a mátrafüredi szennyvíztisztító által fogadott szennyvizek egy technológiai vezetéken keresztül a gyöngyösi telepre kerültek bevezetésre.

A tervezett fejlesztések a meglévő városi szennyvízvezeték rendszerre csatlakoztathatók, az újonnan beépülő területeken a közműhálózat kiépítésére közterületen van lehetőség. Az Északi Kálvária szennyvízelvezetése gravitációsan megoldható.

Csapadékvíz-elvezetés

A tervezési területek felszíni vízfolyás 1000 méteres védőtávolságán belül helyezkednek el. A csapadékvíz elvezetés zárt rendszerben, a parkoló felületek vízvezetése olajfogóval történhet a 123/1997. (VII.18.) Korm. rendeletben meghatározott követelmények és korlátozások alapján.

Az Északi Kálvária-part területén a csapadékvíz befogadója a Toka patak. A területen zárt rendszerben összegyűjtött vízmennyiséget a Damjanich utca mentén részben nyílt árokban kerül elvezetésre a patakig.

Gázellátás

A település gázszolgáltatója a TIGÁZ Rt. A gázhálózat jelenlegi kiépültsége nem teljes körű, a belterület központi területeire jellemző, de kiépítése csak a hegyvidéki területeken okozhat gondot. A körzeti gáz-átadó állomás 35.000 m³/óra kapacitású.

Az Északi Kálvária területén a TIGÁZ 2005.-ös nyilatkozata alapján a gázellátás megoldható, a másik terület meglévő kiépült gázhálózat mentén fekszik.

Hírközlés

A vezetékes telefonellátottsága 82,1%-os. A városban a UPC kábelhálózatot működtet. A vezetékes hálózat bővíthető, a mobilhálózat lefedettsége a déli területen teljes körű.

6. Kulturális Örökségvédelem

Gyöngyös város 284/2005.(IX.15.) sz. határozatával elfogadott Településszerkezeti Terve tartalmazza a város egészére készített Örökségvédelmi Hatástanulmányt.

Természetvédelem, táji adottságok

A módosításra javasolt területen védett természeti, táji érték nem található, védendő növényzeti elem nincs.

Épített örökség

A területen nyilvántartott régészeti lelőhely, régészeti érdekeltégű terület nem található, országosan védett műemlék és annak műemléki környezete nem található.

III. MELLÉKLETEK

K i v o n a t !

Gyöngyös Város Képviselő-testülete 2016. szeptember 28-ai ülésének jegyzőkönyvéből:

Gyöngyös Város Képviselő-testületének
312/2016. (IX.28.) önkormányzati határozata:

Gyöngyös Város Önkormányzata Képviselő-testülete áttekintette és megtárgyalta a gyöngyösi 11234/36 hrsz-ú ingatlan övezeti átsorolásával kapcsolatos előterjesztést, és a tárgyban az alábbi döntést hozta.

1. A Képviselő-testület a határozat mellékletét képező vázrajzon szereplő, telekalakítást követően kialakítandó gyöngyösi 11234/36 hrsz-ú ingatlan Gip – gazdasági ipari terület övezetből Gksz – gazdasági kereskedelmi szolgáltató terület övezetbe történő átsorolásával, Gyöngyös Város településrendezési eszközeinek erre vonatkozó módosításával elviekben egyetért.
2. A Képviselő-testület felkéri a városfejlesztési és városüzemeltetési igazgatót a településrendezési eszközök módosításának előkészítésére.

Határidő: értelem szerint

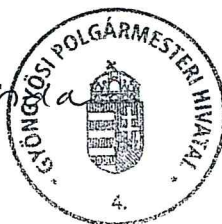
Felelős: Németi László városfejlesztési és városüzemeltetési igazgató

Kmf.

Hiesz György sk.
polgármester

Dr. Kozma Katalin sk.
jegyző

Kivonat hitelül: Gania Melinda
Gyöngyös, 2016. szeptember 29.



VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ

a 11234/1 - 4 helyrajzi számú földrészletek telekhatár rendezéséről

Méretarány=1:1000

GYÖNGYÖSI JÁRÁSI HIVATAL	
Erekezett	2016. SZEP. 19.
Eredmény	
Előzetes	
Iktatószám	307-9416-570
Iktatószám	307-9416-570

A változás akarataknak megfelelően történt:

.....

.....

.....

0254/46 Sz.3

0252

11220

(11219) út

CÍMKOORDINÁTÁK				
Hrsz	Pontszám	Y	X	Pontkód
11234/36	1	717670	268587	5412
11234/37	1	717751	268633	5412

Gyöngyös, 2016. 09. 19.

Készítő:

Nagy Krisztián

földmérő ig. száma: 7124/2016

Krisztián

földmérő

földm. ig. száma: 7124/2016

Minőséget tanúsító:

Dobi Zsuzsanna

Ing.rend.min.szám: 1835/2003

földmérő ig. száma: 6543/2013

Dobi Zsuzsanna

földmérő

3035 Gyöngyös, Kossuth L. u. 1.

Ing.rend.min.szám: 1835/2003

2016. 09. 19.
A helyrajzi számozás és a területszámítás helyes. Ez a záradék a keltezésétől számított egy évig hatályos, későbbi felhasználás előtt a vázrajzot újra záradékolni kell.

Gyöngyös, 2016. 2016. SZEP. 20. nap

Záradékoló: [Signature]

Ing. rend. min. száma:

Változás előtti állapot						Változás utáni állapot						Szolgalmi és egyéb használati jogok	Megjegyzés
Helyrajzi szám	Atrészlet		Terület		Kat. jöv.	Helyrajzi szám	Atrészlet		Terület		Kat. jöv.		
	betűj	műv.ága	min. oszt.	ha.m ²			AK.fiók	betűj	műv.ága	min. oszt.		ha.m ²	AK.fiók
11234/1		kivett, beépítetlen terület		0.6180	-	11234/36		kivett, beépítetlen terület		2.3632	-	VMM-185/2011: (18242) 166m ²	
11234/2		kivett, beépítetlen terület		0.6170	-	11234/37		kivett, beépítetlen terület		0.1026	-	VMM-185/2011: (18242) 404m ² VMM-358/2010: (18261) 41m ² Vízvezeték szolg.jog: 35.921-4/1988.sz.budv. 132m ²	
11234/3		kivett, beépítetlen terület		0.6160	-								
11234/4		kivett, beépítetlen terület		0.6148	-								
Összesen:				2.4658						2.4658			

3.sz. melléklet:

KIVONAT

GYÖNGYÖS VÁROS ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁBÓL, A KERESKEDELMI GAZDASÁGI ÉS AZ IPARI GAZDASÁG
I TERÜLÉTEKRE VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOKBÓL

Kereskedelmi, szolgáltató terület

15.§

- (1) Az építési övezetben elhelyezhető:
- a) nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épületek
 - b) a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások- a Délnyugati Szolgáltató és Kereskedelmi Centrum területének kivételével-;
 - c) Igazgatási, egyéb irodaépület, üzemanyagtöltő.
 - d) logisztikai központ (IP)
 - e) inkubátorház
- (2) Valamennyi építési övezetben, övezetben elhelyezhető:
- vízmű-gépház,
 - víz- és záportároló,
 - szennyvízáttemelő,
 - transzformátorállomás,
 - gáznyomás-szabályozó,
 - önálló épületként kazánház,
 - közművezetékek nyomvonalai
- műtárgyai és építményei.
- (3) A (2) pontban felsorolt mérnöki létesítmények számára az építési övezeti, övezeti előírásoktól eltérő, műszakilag szükséges méretű telek is kialakítható.
- (4) Az övezetben mind egyedi, mind tömbméretű telkek kialakíthatóak.
- (5) A kereskedelmi szolgáltató jellegű gazdasági területek – a szabályozási terven jelölteknek megfelelően – az alábbi övezetekre tagolódnak:

Ssz	Az építési övezet jele	1	2	3	4	5	6	7	8
		m ²	Sz;O;Z;I	%	m	T;R;K	%	N;S	Sz;C;P
1.	Gksz-0	Az illeszkedési szabályok alkalmazandók!							
Dny	Gksz -1000Sz45/9,0T20	1000	Sz	45	9,0	T	20	N	Sz;C;P
	Gksz-1000SzO45/9,0T20	1000	Sz,O	45	9,0	T	20	N	Sz;C;P
Vá	Gksz-1200Cs30/4,5T30	1200	Cs	30	4,5	T	30	N	Sz;C;P
Vá	Gksz-1200Sz40/7,5T10	1200	Sz	40	7,5	T	10	N	Sz;C;P
Ep	Gksz-2000OZ45/9,0T20	2000	O,Z	45	9,0	T	20	N	Sz;C;P
Szk	Gksz-2000Sz30/6,0T20	2000	Sz	30	6,0	T	20	N	Sz;C;P
	Gksz-2000Sz40/7,5T20	2000	Sz	40	7,5	T	20	N	Sz;C;P
	Gksz-2000Sz40/9,0T20	2000	Sz	40	9,0	T	20	N	Sz;C;P
Ep	Gksz-2000Sz45/9,0T20	2000	Sz	45	9,0	T	20	N	Sz;C;P
	Gksz-2000SzO40/4,5T25	2000	Sz,O	40	4,5	T	25	N	Sz;C;P

Gyöngyös

Településrendezési Terv módosítása 2016
Ipari Park 11234/1-4 (11234/36) Hrsz-ú területeken

Ep	Gksz-2000SzO45/9,0T20	2000	Sz,O	45	9,0	T	20	N	Sz;C;P
Dny	Gksz-3000Sz45/15,0T20	3000	Sz	45	15,0	T	20	N	Sz;C;P
Au	Gksz-5000Sz45/20,0T20	5000	Sz	45	20,0	T	20	N	Sz;C;P
15.	Gksz-900Sz1(K)45/7,5T25	900	Sz1(K)	45	7,5	T	25	N	Sz;C;P
	Gksz-900Z1(K)45(75)/7,5T20	900	Z1(K)	45(75)	7,5	T	20	N	Sz;C;P
	Gksz-900Z1(K)45/7,5T20	900	Z1(K)	45	7,5	T	20	N	Sz;C;P
	Gksz-900Z1(K)60/7,5T20	900	Z1(K)	60	7,5	T	20	N	Sz;C;P
	Gksz-1000,45/15T20	1000		45	15	T	20	N	Sz;C;P
Ip	Gksz-1500Sz40/12,0T20	1500	Sz	40 ¹	12,0	T	20	N	Sz;C;P
21.	Gksz-KZ80/5,0T-	K	Z	80	5,0	T	-	N	Sz;C;P
	² Gksz-2000Sz40/7,5T35*	2000	Sz	40	7,5	T	35*	N	Sz;C;P
	³ Gksz-2000Sz40/7,5T25*	2000	Sz	40	7,5	T	25*	N	Sz;C;P

* Az előírt legkisebb zöldfelület területe legalább kétszintes növényállományú zöldfelülettel alakítandó ki.

¹ A kötelező, maximális beépítési százaléktól indokolt esetben 10 %-os eltérés engedélyezhető az Önkormányzati Tervtanács (ÖTT) javaslata alapján.

Az indokok a következők lehetnek:

- a technológiailag minimálisan szükséges épület(ek) alapterülete tovább nem csökkenthető,
- az ingatlanon létesítendő épületek technológiailag nem bonthatók szét,
- az ingatlan bővítésére nincs lehetőség.

Az indoklást az engedélyezési terv műszaki leírásában kell szerepeltetni, de előzetesen az I. fokú építésügyi hatósággal egyeztetni kell.

(6) Az ingatlanon az építési helyen belül több épület is elhelyezhető.

(7) A fő rendeltetési módú létesítmények rendeltetésszerű használatához szükséges kiegészítő funkciójú épületek, melléképítmények elhelyezése önálló építményként megengedett.

(8) Amennyiben a szintalatti építmény zöldtetővel készül, azt a zöldterületi fedettségbe be lehet számolni, de a zöldterület legalább 50 %-át faültetés számára szabadon kell hagyni.

(9) Az övezet határán legalább átlagosan 7 m széles (min. 1 fasor + cserjesáv) védelmi és esztétikai célú zöldsáv telepítendő.

Ipari terület 16.§

(1) Az ipari terület olyan gazdasági célú ipari építmények elhelyezésére szolgál, amelyek más beépítésre szánt területen nem helyezhetők el.

(2) A terület építési övezeteiben az ipari, energiaszolgáltatási és a településgazdálkodás létesítményei helyezhetők el.

(3) Az ipari területek – a szabályozási terven jelölteknek megfelelően – az alábbi övezetekre tagolódnak:

² Beiktatta a 38/2015. (XII.18.) önkormányzati rendelet.

³ Beiktatta a 38/2015. (XII.18.) önkormányzati rendelet.

Gyöngyös

Településrendezési Terv módosítása 2016
Ipari Park 11234/1-4 (11234/36) Hrsz-ú területeken

Ssz	Az építési övezet jele	1	2	3	4	5	6	7***	8
		m ²	Sz;O;Z ;I	%	m	T;R;K	%	N;S	Sz;C;P
	Gip-0	Az illeszkedési szabályok alkalmazandók!							
Ka	Gip-1000,90/15,0T20	1000		90	15	T	20	N	Sz;C;P
Ka	Gip-1000,45/15,0T20	1000		45** ⁴	15	T	20	N	Sz;C;P
Ip	Gip-5000Sz40/15,0T20	5000	Sz	40**	15,0*	T	20	N	Sz;C;P
Ip	Gip-20000Sz40/15,0T20	20000	Sz	40**	15,0*	T	20	N	Sz;C;P
Ep	Gip-2000Sz50/9,0T25	2000	Sz	50	9,0	T	25	N	Sz;C;P
Bk	Gip-3000Sz50/12,0T40	3000	Sz	50	12,0	T	25	N	Sz;C;P
Ön	Gip-3000Z75/9,5T ⁻¹	3000	Z	75(K)	9,5	T	–	N	Sz;C;P
Ön	Gip-8000Z60/9,5T ⁻²	8000	Z	60(K)	9,5	T	–	N	Sz;C;P
Ön	Gip-40000Sz30/12,5T40 ³	40000	Sz	30	12,5	T	40	N	Sz;C;P
Ip	Gip-10haSz40/20,0T30 ⁵	10 ha	Sz	40	20,0	T	30	N	Sz;C;P

* Az építménymagasság a technológiai okokból indokolt magasság, amennyiben az a környezetet nem zavarja, és a szomszédos telkek beépíthetőségét a tűztávolságok miatt nem korlátozza.

** A kötelező, maximális beépítési százaléktól indokolt esetben 10 %-os eltérés engedélyezhető az Önkormányzati Tervtanács (ÖTT) javaslata alapján.

Az indokok a következők lehetnek:

- a technológiailag minimálisan szükséges épület(ek) alapterülete tovább nem csökkenthető,
- az ingatlanon létesítendő épületek technológiailag nem bonthatók szét,
- az ingatlan bővítésére nincs lehetőség.

Az indoklást az engedélyezési terv műszaki leírásában kell szerepeltetni, de előzetesen az I. fokú építésügyi hatósággal egyeztetni kell.

*** Levegőtisztasági besorolás védett kategóriái.

^{1,2,3} Az építési övezet elsősorban ipari és raktárépületek elhelyezésére szolgál, ahol

- a) ipari termelő üzemek
- b) raktárak és más tároló építmények
- c) energiaszolgáltatás létesítményei
- d) üzemanyagtöltő állomás
- e) gépjárműtárolók
- f) kereskedelmi, szolgáltató területen is elhelyezhető létesítmények
- g) a területhez tartozó védőfásítás, telken belüli zöldfelületek helyezhetők el.

^{2,3} A kialakult beépítés miatt a zöldfelület pótlása az épületek homlokzatának kúszó – kapaszkodó növényekkel való befuttatásával oldható meg.

(4) A telekterület és az épület összes hasznos területének aránya egynél nagyobb nem lehet.

⁴ Módosította a 29/2011.(IX.16.) önkormányzati rendelet.

⁵ Beiktatta a 37/2007.(XI.20.)KT. sz. rendelet

- (5) A Gip területen belül közforgalom céljára is megnyitható – legalább 12,0 méter szabályozási szélességű – magánút kialakítására van lehetőség, melyre a minimális telekméret előírása nem vonatkozik.
- (6) A minimálisan kialakítandó zöldfelület legalább 85%-át háromszintű növényzettel kell betelepíteni termett talajon a 9/2007. (IV.3.) ÖTM rendelet mellékletének 2. számú táblázata előírásának megfelelően: gyeper + 40 db cserje/150m² + 1 db nagy lombkoronájú fa/150 m².
- (7) A szabályozási terven jelölt korlátozott építési helyen, a magasfeszültségű elektromos vezeték védőtávolságában épület, építmény a közmű-kezelő – ÉMÁSZ Rt. – engedélye alapján helyezhető el.⁶
- (8) Az átmenő – két átellenes telekhatárán közterülettel határolt – vagy a sarok – két szomszédos oldalán közterülettel határolt – ingatlanok beépíthetőségére vonatkozólag a (3) bekezdés 3-as számmal jelzett oszlopában meghatározott övezeti értéknél + 10 %-kal nagyobb beépítettség megengedhető.⁷
- (9) Azon ingatlan esetében, mely egyidejűleg átmenő és saroktelek is, a (3) bekezdéstáblázatának 3-as számú oszlopában foglalt beépítettségtől + 20 %-kal el lehet térni.⁸

⁶ A (4)-(7) bekezdéseket beiktatta a 37/2007.(XI.20.)KT. számú rendelet

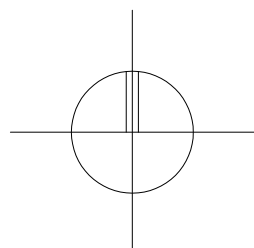
⁷ Beiktatta a 29/2011.(IX.16.) önkormányzati rendelet.

⁸ Beiktatta a 29/2011.(IX.16.) önkormányzati rendelet.

Megbízói adatszolgáltatás

GYÖNGYÖS 11234/36 HRSZ.-Ú INGATLAN TERVEZETT BEÉPÍTÉSÉNEK ADATAI:

- **Funkció:** üzletlánc logisztikai fiókraktár ,
fő funkció áru fogadás a központi raktárból - raktározás - kiszállítás
- **Dolgozói létszám:** ~ 40 fő
- **Épület tömeg:** A raktár összetett tömegű, lapostetős, fejrészen irodai blokkot tartalmazó 2 szintes épületrésszel.
- **Épületszerkezetek:** A raktár vb. pillérváz, kishajlású főtartókkal és szelemenrendszerrel, szendvicspanel falakkal.



GYÖNGYÖS 11234/36 HRSZ.-Ú INGATLAN TERVEZETT BEÉPÍTÉSÉNEK ADATAI:

- **Beépítési mód:** szabadonálló
- **Ingatlan területe:** 23632 m²
- **Tervezett épület bruttó alapterülete:** ~ 7200 m²
- **Út - térburkolatok alapterülete:** ~ 7000 m²
- **Beépítettség:** ~ 31 %
- **Zöldterületi fedettség:** 40 %

- **Épületmagasság :** 10.0-11.0 m