

Gyöngyös Város Önkormányzatának megbízásából az érvényben lévő TRT kisebb módosításait kell elkészíteni. A tervezési munka megkezdése előtt az Önkormányzat Képviselő-testülete megtárgyalta a módosítási igényeket, s azokról támogató határozatokat fogadott el.

A településrendezési terv módosítását a Pro Arch. Építész Stúdió munkatársai dolgozzák ki (vezető tervező: R. Takács Eszter TT1-01-2883).

Az eddig beérkezett változtatási igények alapján, a módosítási feladatok belterületen belüli területek. Három feladat esetén kell a TSZT-t megváltoztatni, a többi esetben jellemzően a Helyi Építési Szabályzatot (illetve SZT- t) kell módosítani. További lakossági igények esetén az egyeztetési anyag 3-4 kisebb GYÉSZ módosítást is tartalmazni fog.

A terv a 2012. augusztusában érvényben lévő OTÉK rendelkezés alapján készül. A TSZT módosításban a 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendeletben leírtak alapján vizsgáljuk a módosítási feladatok esetében a térségi tervekkel való összevetést, a biológiai aktivitásérték változást.

Tervezési feladatok

1. Mátrai út 2. – építménymagasság és beépíthetőség növelése



Jelenlegi övezeti besorolás: Lk-550Z40/4,5R30, ahol a megengedett maximális beépítés 40%, a telek **beépíthetőségét az OTÉK-ban megengedett maximális 60%-os értékre kell növelni.** A közlekedési területről jól látható építési telek esetén városépítészeti szempontból érdemes lenne az építmény-

magasság megemelésének lehetőségét is vizsgálni, a parkoló elhelyezés és a zöldfelületi értékek biztosításával párhuzamosan.

2. Encsi utcában beépítési paraméterek növelése

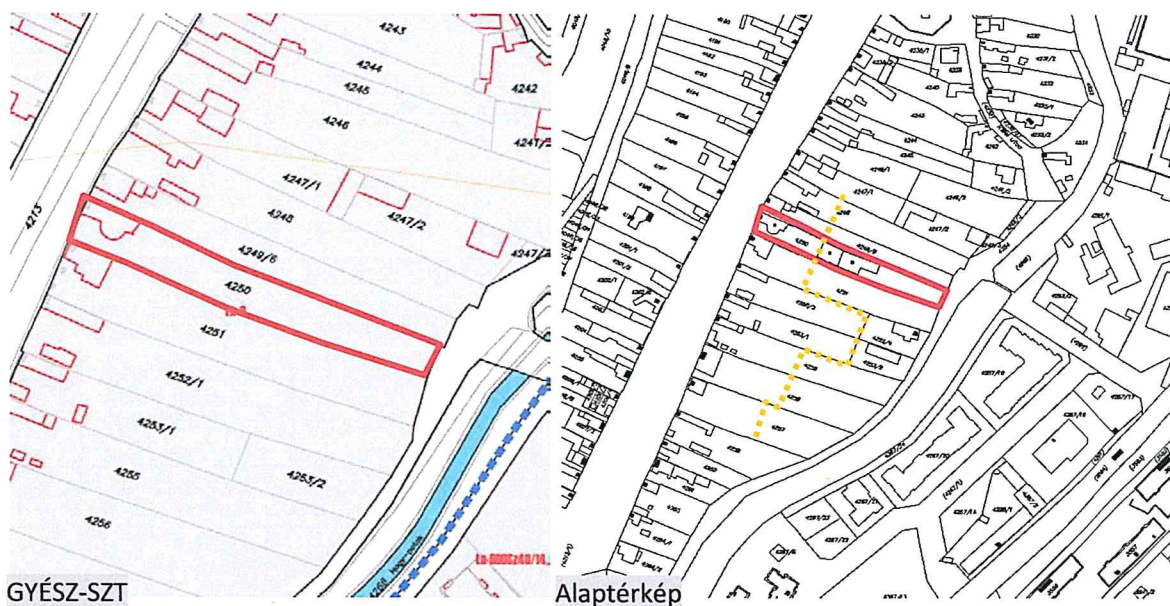


Az Encsi u. északi oldalán lévő tömb Lk-0 kisvárosias lakóterület övezetbe sorolt. A környéken kialakult állapot szerint a területen földszintes, egylakásos családi házak találhatóak, kb. 30% körüli beépítettséggel. Egy beruházói elképzelés szerint a **2319, 2320 és 2323 hrsz-ú ingatlanok összevonását követően a jelenleginél intenzívebb beépítéssel sorházas lakóépületeket építenének a területen,** ehhez új szabályozási előírásokra van szükség.

3. Püspöki u. 40. hátsókerthi beépítésre egyedi előírások meghatározása

Gyöngyös belterületének délnyugati részén a régi városszerkezetű Püspöki utca mellett található 4250 hrsz-ú ingatlant a tulajdonos meg szeretné osztani. A tervezett két ingatlan közül a déli, a már meglévő épületek miatt a Rédei út felől hátsókerthi nélküli beépített ingatlan lenne. Ezt a jelenlegi övezet paraméterei nem teszik lehetővé. Javasolt építési hely jelölése, továbbá az ingatlan egész tömbjében a telkek megosztási lehetőségének vizsgálata.

Pro Arch. Építész Stúdió



4. 3968/1 és 3968/2 hrsz-ú ingatlanok tömbjének, valamint a 3969/1 hrsz-ú ingatlan és környéke átminősítése gazdasági ipari területté



A Kenyérgyári út és a Déli Külhatár út közötti 3968/1-2, 3969/1 hrsz-ú területeken - átalakuló települési környezetben- új gazdasági területfejlesztést terveznek. A jelenlegi övezeti besorolás különleges sportterület övezet. Az érintett ingatlanok környezetében lakó és gazdasági övezetek is megtalálhatóak. Javasolható a teljes telektömb vizsgálata és gazdasági területbe történő átsorolása, illetve az észak-déli települési kapcsolatok felülvizsgálata. Szükséges annak lehetőségét feltárni, hogy a tervezett közúti kapcsolatok hogyan tudják biztosítani a környező lakóterületek, valamint a város fejlesztéseit a jövőben.

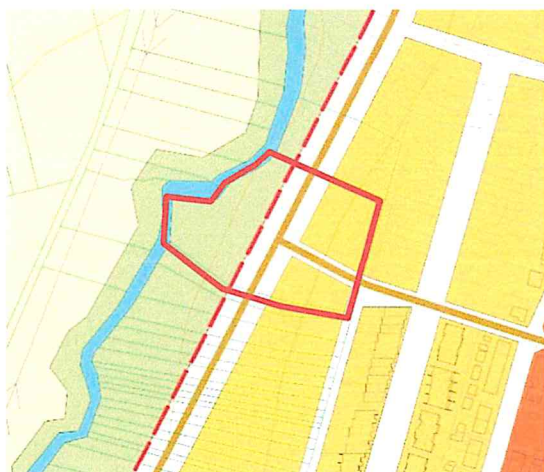
5. Mátrafüred, Terasz étterem előtti terasz szabályozása 6504, 6501 hrsz-ú területek.



A mátrafüredi Terasz étterem (Hrsz.: 6504) előtti területet (6501 hrsz-ú telek egy kisebb része) az önkormányzat értékesíteni szeretné. A terület közlekedési övezetben található, míg az étterem Vt övezetben van.

A terasz alatti ingatlanrész értékesítésére, a 6504 hrsz-ú ingatlannal történő összevonására csak azonos övezeti besorolás mellett, átminősítést követően kerülhet sor, ehhez GYÉSZ (azaz) szabályozási terv módosítása szükséges.

6. 021/77 hrsz-ú ingatlan szabályozása



A 021/77 hrsz-ú terület a TRT szerint részben Mk-1 mezőgazdasági terület, részben a Gólya utca felől Lke-0 kertvárosias lakóterületi övezetbe van sorolva. A terület jelenleg külterület. A lakóterületi övezetben a szabályozási paraméterek megállapítása és telekalakítási javaslat készítése szükséges. Problémát jelent a tervezett gyűjtőút helyének biztosítása.

7. Aranyas u. és Fecske u. sorházak



A 4943-4975 és 5107-5123 hrsz-ú területeken egységes tömegű és megjelenésű sorházak épültek alacsony építménymagassággal. A lakások alapterülete kicsi, a mai kor igényeinek nehezen felel meg, ezért több tulajdonos részéről merült fel tetőtéri szint építésének igénye. A megfelelő lakóterület kialakításához a tető „megemelése”, a szabályozási paraméterek módosítása szükséges.

8. Sástói parkoló és környéke szabályozásának felülvizsgálata

A 24. számú főút mellett elhelyezkedő „sástói” közterületi parkoló környékén több olyan megoldásra váró ügy van folyamatban, melyhez a terület rendezésére, telekalakításokra, illetve az ezeket megalapozó TRE módosításra van szükség. A parkoló körüli szolgáltató, vendéglátó létesítmények telekrendezése a közterületi és közlekedési kapcsolatok vizsgálata mellett szükséges. A Sástói étteremhez közlekedési területet kell kialakítani, s ezzel együtt az érintett telek tulajdonosok területrendezési ügyei is megoldhatók. A terület mellett NATURA 2000 besorolású természeti területek vannak, de a szabályozási korrekció ezeket nem érinti.

9. Dobó utca keleti oldalának

Gyöngyös belterületén található 1768 (jelenleg 1768/1, 1768/8, 1768/7) hrsz-ú ingatlanokon a tulajdonos a lakók számára garázsokat építtetne, melyet a jelenlegi szabályozás nem tesz lehetővé. Szabályozási terv módosítása szükséges.

Kérjük az Államigazgatási szerveket, hogy nyilatkozzanak: a fent leírt településrendezési módosításokhoz igényelnek-e környezeti vizsgálatot. Amennyiben véleményük szerint a tervezett módosításokhoz környezeti vizsgálat lefolytatása szükséges, kérjük jelezzék, hogy a mellékelt tartalommal egyetértenek-e.

10. : Procter & Gamble / Hyginett Kft. 11246 hrsz-ú/ telephelyének bővítése



Az Ipari Parkban működő Procter & Gamble / Hyginett Kft. pelenkagyára mellé a közelmúltban újabb gyárépület épült, és a jövőben még további bővítéseket terveznek. A Cég a telephelyét déli irányban bővíteni szeretné. A hatályos településrendezési eszközökben a tervezett telephely bővítés területén kelet-nyugati irányban egy út kialakítása szerepel, attól délre, külterületi mezőgazdasági területek vannak. A déli határon „szárazárok” húzódik keresztül, ennek kiváltására műszaki tervek készültek. A fejlesztési elképzelések megvalósításához TRE- módosítás szükséges, a településszerkezeti és a szabályozási terv módosul.

A további bővítési lehetőség biztosítása érdekében, nagyobb gazdasági terület kijelölését kell

Környezeti vizsgálat javasolt tartalma

1. A környezeti értékelés kidolgozási folyamatának ismertetése, az előzmények, az egyeztetés folyamatának és a véleményeknek ismertetése, a felhasznált adatok forrása
2. A terv célja és környezeti vonatkozásainak rövid ismertetése
3. A terv megvalósításának környezeti hatásai és következményeinek feltárása
 - Átfogó értékelés
 - A térségi regionális szerkezetbe való illeszkedés vizsgálata és a környezetvédelmi célokhoz való megfelelés összefoglalása
 - A környezetvédelmi célok és szempontok megjelenésének vizsgálata
 - A környezeti konfliktusok értékelése
 - Részletes értékelés a terv jelentősebb (pl: értékvédelmi oltalom alatt álló területet vagy nagyobb területet érintő) módosításaira: a környezetet érő közvetlen és közvetett hatások, környezeti következmények feltárása
 - A részletes értékelésből levont következtetések ismertetése
4. A hatások elkerülésére vagy csökkentésére vonatkozó, a tervben szereplő intézkedések hatékonyságának értékelése, javaslatok egyéb szükséges intézkedésekre
5. Közérthető összefoglaló

2017 augusztus 08.

összeállította:

R.Takács Eszter okl. építészmérnök,
vezető településtervező. TT1-2283,
Kalász Nóra településmérnök

**Tervezési feladatok
áttekintő térkép**

