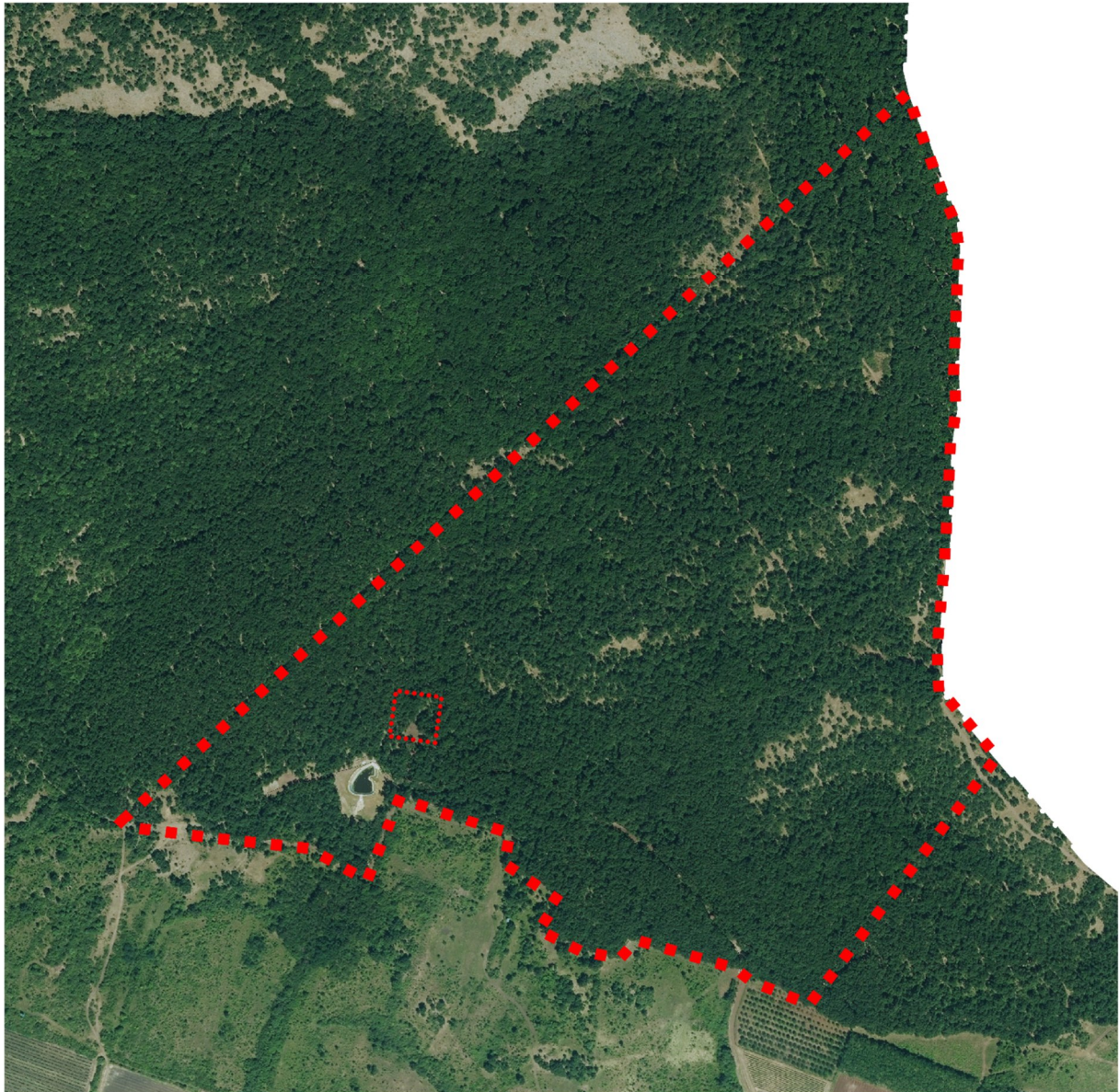


TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

GYÖNGYÖSPATA 0397 HRSZ. TERÜLETÉT ÉRINTŐ TELEPÜLÉSRENDEZÉSI
ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSÁNAK MEGALAPOZÁSÁHOZ



Tervező:

Kőszeghy Ábel

okl. településmérnök TT 09-0655

T4 Terv Tiszántúli Területtervező Iroda Bt

2018. november

Módosítási igény, a módosítással érintett terület és környezetének bemutatása

A módosítás célja hogy a tervezett beruházás kapcsán építendő építmények (tervezett szálláshely és ahhoz funkcionálisan kapcsolódó létesítmények (erdészeti magánút, vadelhárító kerítés, fitness-ösvény) elhelyezhetősége jogi szempontok alapján biztosított legyen. A területen tervezett lakhatás és pihenés céljára szolgáló építményeket évente 4 hónapnál rövidebb használatra szánja a beruházó.

A településrendezési terv módosítása a 0398 hrsz-ú út – 0395 hrsz-ú út – közigazgatási határ – 0396 hrsz-ú erdőterület – 022/2 hrsz-ú legelő által határolt tömbre szükséges. A módosítás egyetlen földrészletet, a 0397 hrsz-ú ingatlant érinti. A telek a földhivatali adatok alapján 440 979 m² erdő és 2500 m² kivett egyéb tűzvíz tározó művelési ágban van.

A hatályos településrendezési eszközök a területre vonatkozó megállapításai:

- Településszerkezeti terv: Erdő területfelhasználás
- Szabályozási terv: Meglévő erdő

Az Országos Erdőállomány Adattára alapján az erdoterkep.nebih.gov.hu weboldal adatait vizsgálva a 0397 hrsz-ú telek az 59/D jelű erdőrészlet gazdasági rendeltetésű erdő, 65/A, 65/B, 65/C1 jelű erdőrészletek védelmi erdőterületek. Az erdészeti nyilvántartásban szereplő elsődleges rendeltetéseknek megfelelő területfelhasználási kategória a jelenleg hatályos településrendezési eszközökben nincs rögzítve.

A módosítási területet érinti az Országos Területrendezési Tervről szóló 2003. évi XXVI. törvény (a továbbiakban: OTrT) által meghatározott országos ökológiai hálózat. A tervezési terület az Országos ökológiai hálózat magterület kiemelt térségi és megyei övezetébe tartozik. Az OTrT által meghatározott tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezete is érinti a módosítási területet – ahogyan az egész települést.

A módosítási terület az európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területekkel érintett földrészletekről szóló 14/2010. (V.11.) KvVM rendeletben, valamint az annak mellékleteiben foglaltak alapján megállapítható, hogy az érintett ingatlan részét képezi a HUBN10006 kódszámú, „Mátra” elnevezésű különleges madárvédelmi és a HUBN20050 kódszámú, „Gyöngyöspatai Havas” kiemelt jelentőségű természetmegőrzési Natura 2000 területeknek. A tervezés céljaként megállapított beruházás kapcsán Natura 2000 hatásbecslési dokumentáció készült, mely megállapította, hogy a tervezett beruházás, és tevékenységek a beruházással érintett területen védett, valamint jelölő fajok nem fordulnak elő, valamint az érintett jelölő élőhelyek nem szendvednek funkcióvesztést, így a beruházással összefüggésben

kedvezőtlen hatás nem valószínűsíthető. A Pest Megyei Kormányhivatal határozatának indoklásában leírta, hogy „a tervezett beruházás a Natura 2000 fenntartási tervben foglaltakkal, a kijelölés céljával nem ellentétes, az érintett élőhelytípusok természetvédelmi helyzetére kedvezőtlen hatást nem gyakorol, ezért a tervezett beruházás a 275/2004. Korm. rendelet 10.§ (7) bekezdése alapján engedélyezhető.”

A tervezett területfelhasználás alapján új beépítésre szánt terület kijelölése nem szükséges.

A területrészt érintően régészeti érintettség nincs jelen, művi értékek a tervezési területen és környezetében nem találhatóak.

Szabályozási koncepció - javaslat a szabályozás módosítására

1. A tervezési területen belül kijelölésre kerül a különleges beépítésre nem szánt erdőterület övezete, melyre az alábbi szabályozási előírások a tervezettek:

„(1) A különleges beépítésre szánt erdőterület az országos és nemzetközi szintű környezet és természetvédelmi erdőterületen szálláshely kialakítását szolgáló, turisztikai funkciójú terület.

(2) A területen az idegenforgalomhoz kapcsolódó építmények, pihenő, sport, vendéglátó, szálláshely szolgáltató létesítmények helyezhetők el.

(3) Az övezetben

a) legfeljebb 10 vendégszobaszámú szálláshely szolgáltató épület,

b) természeti értékek bemutatására szolgáló kiállítóterek,

c) sportoláshoz és pihenéshez szükséges építmények, rekreációs építmények

helyezhetők el.

(3) Épületet elhelyezni maximum 5%-os beépítettséggel, minimum 2500m²-es telekméret mellett, 4,5 méter maximális építménymagassággal lehet. A telek zöldfelületi fedettsége minimum 80%.

(4) Az övezetben őshonos cserje és fafajokon kívül növénytelepítés nem végezhető. Az őshonos fajok jegyzékét jelen rendelet 1. függeléke tartalmazza.

(5) Építési tevékenység során biztosítani kell a területen a védett növényfajok megfelelő védelmét (pl. körbekerítéssel).

(6) Az övezetben lakó funkciójú épület nem helyezhető el.”

2. A módosítási terület által érintett ingatlan fennmaradó erdőterületeinek védelmi erdőterületbe való átsorolása és szabályozása.

A hatályos és a tervezett településrendezési eszközök bemutatása

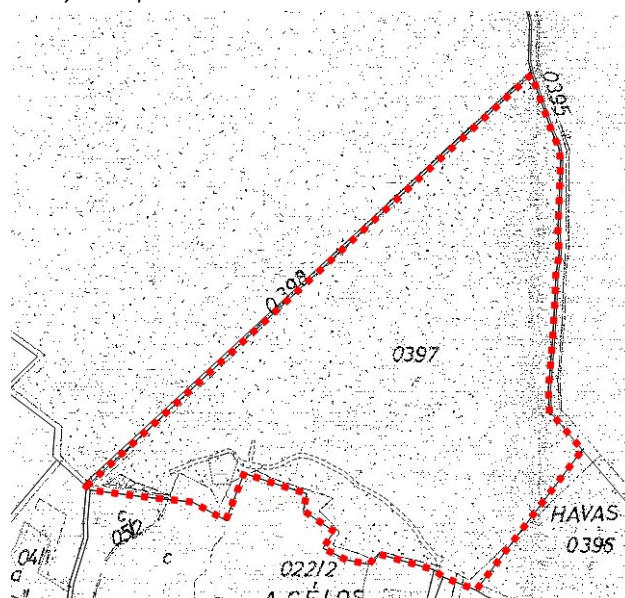
A hatályos HÉSZ előírásai a módosítandó erdőterületre:

„11.5

Erdőterület

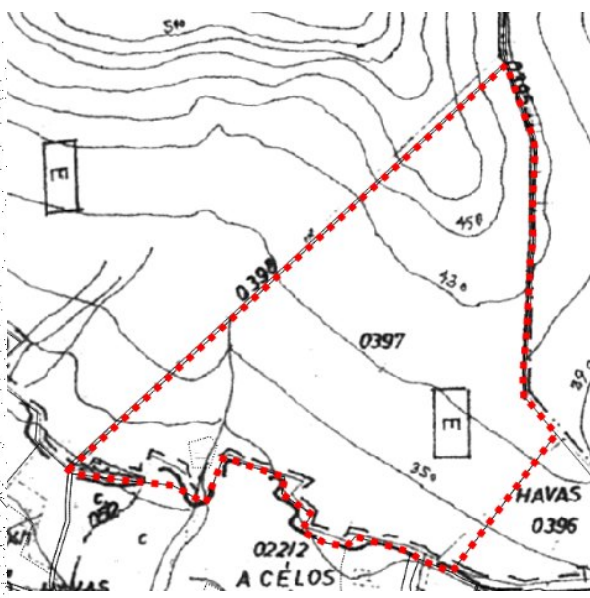
- (1)
- (2) Az új erdők létesítéséig az eredeti művelési ág szerint kell használni a területet.
- (3)
- (4) „

Hatályos településszerkezeti terv részlet



JELMAGYARÁZAT:	
	HÉTVÉGIHÁZAS ÜDÜLŐTERÜLET
	RTK RENDEZÉSI TERV KÉSZÍTENDŐ!
	ERDŐ

Hatályos szabályozási terv részlet



JELMAGYARÁZAT	
K-B	BÁNYATERÜLET
E _{g,v}	ÚJ ERDŐ g= gazdasági v= védelmi
Ü _h	HÉTVÉGIHÁZAS ÜDÜLŐTERÜLET
L _f	FALUSIAS LAKÓTERÜLET
E	MEGLÉVŐ ERDŐ

A HÉSZ tervezett előírásai a módosítási területre:

„8.5

Beépítésre nem szánt terület, terület-felhasználási egységei

A beépítésre nem szánt területfelhasználási egységei az OTÉK szerint:

- a) Közlekedési és közműterület*
- b) Zöldterület*
- c) Erdőterület*
- d) Mezőgazdasági terület*
- e) Egyéb terület - Vizgazdálkodási terület*
- f) Különleges beépítésre nem szánt terület*

11.5 (5) A szabályozási terven azon erdőterületek rendeltetését („Meglévő erdő” övezet), mely nem került meghatározásra a terv készítésekor az Országos Erdőállomány Adattára szerinti rendeltetésnek megfelelően kell figyelembe venni.

13/A.5

Különleges beépítésre nem szánt erdőterület (Ke)

(1) A különleges beépítésre szánt erdőterület az országos és nemzetközi szintű környezet és természetvédelmi erdőterületen szálláshely kialakítását szolgáló, turisztikai funkciójú terület.

(2) A területen az idegenforgalomhoz kapcsolódó építmények, pihenő, sport, vendéglátó, szálláshely szolgáltató létesítmények helyezhetők el.

(3) Az övezetben

- a) legfeljebb 10 vendégszobaszámú szálláshely szolgáltató épület,*
- b) természeti értékek bemutatására szolgáló kiállítóterek,*
- c) sportoláshoz és pihenéshez szükséges építmények, rekreációs építmények*

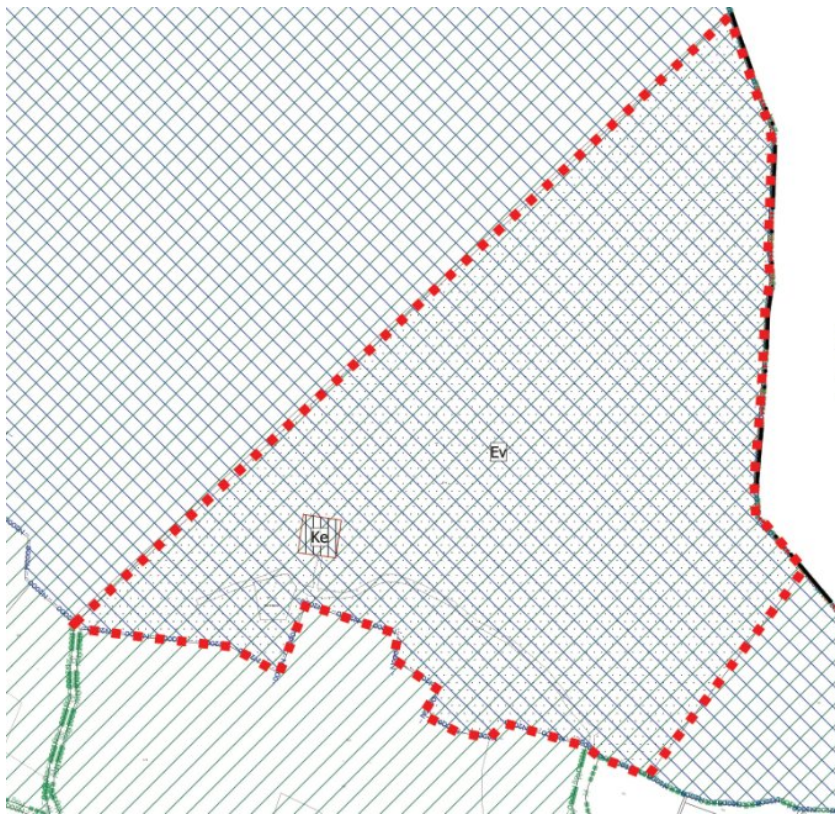
helyezhetők el.

(3) Épületet elhelyezni maximum 5%-os beépítettséggel, minimum 2500m²-es telekméret mellett, 4,5 méter maximális építménymagassággal lehet. A telek zöldfelületi fedettsége minimum 80%.

(4) Az övezetben őshonos cserje és fafajokon kívül növénytelepítés nem végezhető. Az őshonos fajok jegyzékét jelen rendelet 1. függeléke tartalmazza.

(5) Építési tevékenység során biztosítani kell a területen a védett növényfajok megfelelő védelmét (pl. körbekerítéssel).

(6) Az övezetben lakó funkciójú épület nem helyezhető el.”



Tervezett településszerkezeti terv részlet

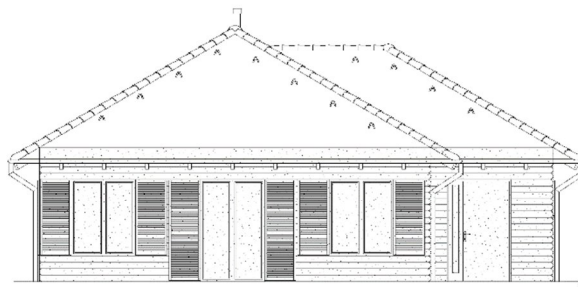


Tervezett szabályozási terv részlet

Beépítési terv



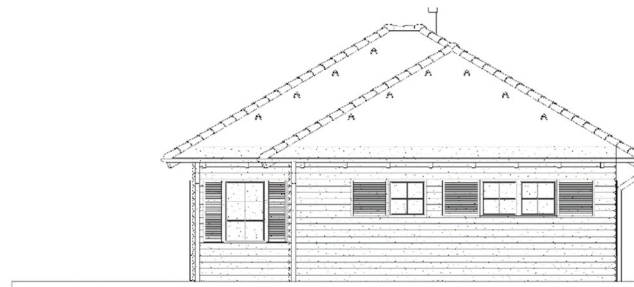
DÉL-NYUGATI HOMLOKZAT:



A1= 28,73 m²

A2= 8,96 m²

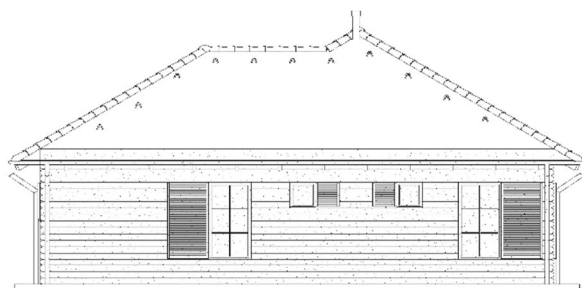
DÉL-KELETI HOMLOKZAT:



A3= 7,11 m²

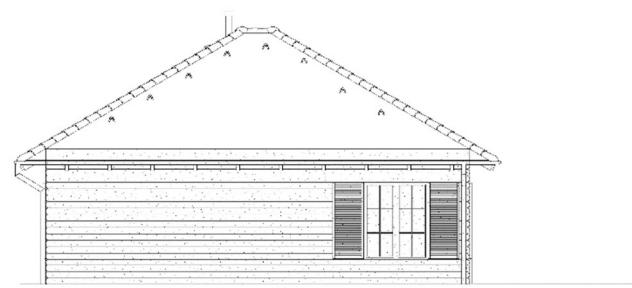
A4= 24,30 m²

ÉSZAK-KELETI HOMLOKZAT:

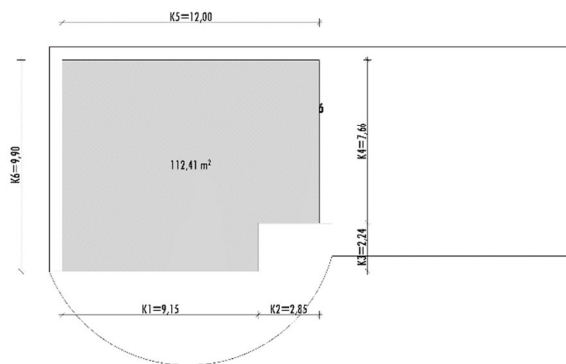


A5= 38,07 m²

ÉSZAK-NYUGATI HOMLOKZAT:



A6= 31,41 m²



Építménymagasság: $\frac{28,73+8,96+7,11+24,30+38,07+31,41}{9,15+2,85+2,24+7,66+12,00+9,90} = 3,16 \text{ m}$



Az épületek terveit a Grav-Art Stúdió Kft készítette