

TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

GYÖNGYÖS DÉL-KELETI IPARTELEP TERÜLETÉT ÉRINTŐ
TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSÁNAK MEGALAPOZÁSÁHOZ



Tervező:

Kőszeghy Ábel

okl. településmérnök TT 09-0655

T4 Terv Tisztántúli Területtervező Iroda Bt

2019. január

Módosítási igény, a módosítással érintett terület és környezetének bemutatása

A módosítási terület az Enyedi utca – Belterület határ – „Vámosgyörk – Gyöngyös – vasútvonal” (85. sz.) – Gyöngyöshalász – Gyöngyös közigazgatási határa – Külső-Mérges-patak – Belterület határ – 11234/19 hrsz.-ú kivett önkormányzati közút – „Gyöngyös – Heves összekötő út” (3204. sz. út – Karácsondi út) – 2945 hrsz.-ú árok – 2935. hrsz.-ú iparvasút – Kőkút utca – Karácsondi út – 2965 hrsz.-ú kivett önkormányzati közút – Külső-Mérges-patak – Belterület határ – Zólyomi utca – Adácsi utca által határolt tömb. A tömbön belül 2018-ban került kijelölésre egy nagyobb iparterület a Gyöngyöshalász közigazgatási határ – Külső-Mérges-patak – Erdélyi téri lakótelep – 85. sz. Vámosgyörk – Gyöngyös vasútvonal által lehatárolható területen. Az akkor meghatározott építési előírások az OTÉK által megengedett szabályozástól jóval szigorúbbak. Ezek enyhítését, az OTÉK által megengedett beépítési lehetőségek előírányzását kérte a tulajdonos. A jelenlegi módosítási terület a korábbihoz képest azért került megnövelésre, mivel a Déli-Külhatár utca folytatásában tervezett útként szereplő gyűjtőút, keresztülmetszi a tervezett gazdasági területeket. Ennek a tervezett útszakasznak a megszüntetése is javasolt, mivel a Külső-Mérges patakon való átvezetése a 0254/2 hrszú úton a 2953 hrsz-ú árkon keresztül megoldható, és így a korábbi Karácsondi úti tervezett csomópont is áthelyezhető erre a területre.

A tulajdonos további iparterületek kijelölését is kérte a 0254/19 és 0254/20 valamint 15 méter védőfásítás meghagyásával a 0254/44 hrsz-ú ingatlanra, mely alapján a MIAS Hungary Kft telephelyéhez északon kapcsolódhatna a Délkeleti iparterület.

A módosítás célja a Dél-keleti iparterület egységes szabályozása (GIP-1000/SZ/50,0/16,5/T/25) valamint bővítése, továbbá a közlekedési területek újragondolása, újraszabályozása.

A második számú módosítási terület a 0203/53 hrsz-ú út – 0202 hrsz-ú út – 0204/3 hrsz-ú út – 10398 hrsz-ú út – 0204/4 hrsz-ú út – 0212 hrsz-ú út által határolt tömb. E területen az iparterületek kijelölését követően jelentkező biológiai aktivitásérték csökkenés kiegyensúlyozása érdekében erdőterületek kerülnek kijelölésre. Elsősorban az Országos Erdőállomány Adattárában (a továbbiakban: adattár) erdőként nyilvántartott területek figyelembevételével. Előzetes számítások alapján a biológiai aktivitásérték szinten tartására 6,62 ha erdőterület kijelölése szükséges. Az adattár adatait megvizsgálva a 2015-ben történt módosítás során a szabályozási tervlapon rögzítésre került területeket az adattár 2018-as adatok

alapján már nem tartalmazza. Így az erdőterületek kijelölése elsősorban a rekultiválandó területrészekre koncentrálódik.

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

Természetvédelmi és tájképvédelmi érdek a tervezési területet nem érinti.

Környezetvédelmi érdekről jelen tervelőkészítési fázisban a terv kidolgozójának nincs tudomása.

Szabályozási koncepció - javaslat a szabályozás módosítására

1. A tervezési területen belül a Gyöngyöshalász közigazgatási határ – Külső-Mérges-patak – Erdélyi téri lakótelep – 85. sz. Vámosgyörk – Gyöngyös vasútvonal által határolt területen belül az iparterületek szabályozásának módosítása oly módon, hogy az OTÉK által is rögzített minimális zöldfelület 25% legyen valamint a megengedett maximális építménymagasság a jelenlegi 9 méterről 16,5 méterre változzon.

2. A 0254/44, 0254/19, 0254/20 hrsz-ú ingatlanok erdőterület területfelhasználásból ipari gazdasági területfelhasználásra változzon az 1. pontban leírt és a tömbön belül megegyező építési előírásokhoz hasonlóan. (GIP-1000/SZ/50,0/16,5/T/25) A 0254/44 hrsz-ú telken az Erdélyi téri lakótelep mentén 15 méter széles sávban maradjon meg az erdőterület területfelhasználás, mely biztosítja az ott élők biztonságát, és zavartalan területhasználatukat.

3. A 0254/21 hrsz-ú út szabályozása kerüljön megszüntetésre.

4. A HÉSZ 16.§ (13) és (14) bekezdésében foglalt zöldfelületi előírások törlése.

5. A Déli Külhatár utca folytatásában korábban tervezett Karácsondi úttal való összekötés csomópontjának áthelyezése a 2953 hrsz-ú ingatlanhoz. A szükséges terület kiszabályozása. A 0254/12-16, a 0252, 2973 és 2954/2 hrsz-ú telkekről a tervezett gyűjtőút nyomvonala kerüljön le.

6. A 2. pontban leírt módosítás során keletkező és pótlandó biológiai aktivitásérték a szükséges mértékig a 0203/53 hrsz-ú út – 0202 hrsz-ú út – 0204/3 hrsz-ú út – 10398 hrsz-ú út – 0204/4

hrsz-ú út – 0212 hrsz-ú út által határolt tömb területén belül oldandó meg, elsősorban az Országos Erdőállomány Adattárban szereplő erdőterületek erdőterület területfelhasználásba való átsorolása különleges beépítésre nem szánt anyag kezelő terület területfelhasználásból.

7. A 0254/22 hrsz-ú tervezett út szabályozásának megszüntetése.

A hatályos és a tervezett településrendezési eszközök bemutatása

A hatályos HÉSZ előírásai a módosítandó ipari területre:

„II/1.3 Gazdasági területek

Általános előírások

14.§

(1) A gazdasági terület gazdasági célú építmények elhelyezésére szolgál.

(2) Gyöngyös város közigazgatási területén a gazdasági területek általános jellegük, valamint sajátos építési használatuk szerint a

- Gksz jelű kereskedelmi, szolgáltató- (OTÉK 19. §), és a*
 - Gip jelű ipari- (OTÉK 20. §)*
- terület-felhasználási egységbe tartoznak.*

(3) A gazdasági területek – a szabályozási terven jelölteknek megfelelően – az alábbi részekre tagolódnak.

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:

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
Dki	Gip-1000SZ50/9,0/T45	1000	Sz	50	9,0 ⁴	T	45	N	Sz;C; P

⁴ Az építménymagasság, a technológiai indokoltság mértékéig, túlléphető.

* 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.

(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)
- (7) *A szabályozási terven jelölt korlátozott építési helyen, a magasfeszültségű elektromos vezeték védőtávolságában épület, építmény a közmű-kezelő – ÉMÁSZ Rt. – engedélye alapján helyezhető el.*
- (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.*
- (9) *Azon ingatlan esetében, mely egyidejűleg átmenő és saroktelek is, a (3) bekezdés táblázatának 3-as számú oszlopában foglalt beépítettségtől + 20 %-kal el lehet térni.*
- (10) *A gyöngyösi 11246 hrsz-ú ingatlan határvonalaitól számított 2 km-en belül hulladékégető mű, hulladék-együttégető mű és veszélyes-hulladékégető mű nem helyezhető el.*
- (11) *A MIAS Hungary Kft. Esze Tamás úti telephelyének technológiai vízigényét, amennyiben az a vízmű rendszerén keresztül történik, elsődlegesen - a Mátrai Erőmű Zrt. nyilatkozatától függően - a bányászati víztelenítésből pótolta vízmennyiségből kell biztosítani.*
- (12) *A MIAS Hungary Kft. Esze Tamás úti telephelyének beépítésére, illetve az ott meglévő közcélú vízi létesítmény (szennyvízcsatorna) és települési vízelvezető árok megszüntetésére csak annak egyidejű, megfelelően méretezett és engedélyezett kiváltásával kerülhet sor.*
- (13) *A Gyöngyös Dél-keleti iparterületen (0254/21 hrsz-ú út – Gyöngyös-Vámosgyörk vasútvonal – Külső-Mérkes patak és a közigazgatási határ által határolt terület) az előírt legkisebb zöldfelület területe legalább háromszintű növényzettel kell betelepíteni termett talajon a 9/2007. (IV.3.) ÖTM rendelet mellékletének 2. számú táblázata előírásának megfelelően: gyepek + 40 db cserje/150m² + 1 db nagy lombkoronájú fa/150 m².*
- (14) *A Gyöngyös Dél-keleti iparterület beépítése során a 40% feletti beépítést zöldtető alkalmazásával kell kialakítani, a 9/2007. (IV.3.) ÖTM rendelet 2. számú táblázata előírásainak megfelelően: gyepek és 40 db cserje/150 m², vagy gyepek és 1 db nagy lombkoronájú fa/150 m² növényzet.*
- (15) *A Gyöngyös Dél-keleti iparterületen létesülő építmények technológiai vízigényét amennyiben az a vízmű rendszerén keresztül történik, elsődlegesen – a Mátrai Erőmű Zrt. – nyilatkozatától függően – a bányászati víztelenítésből pótolta vízmennyiségből kell biztosítani.”*



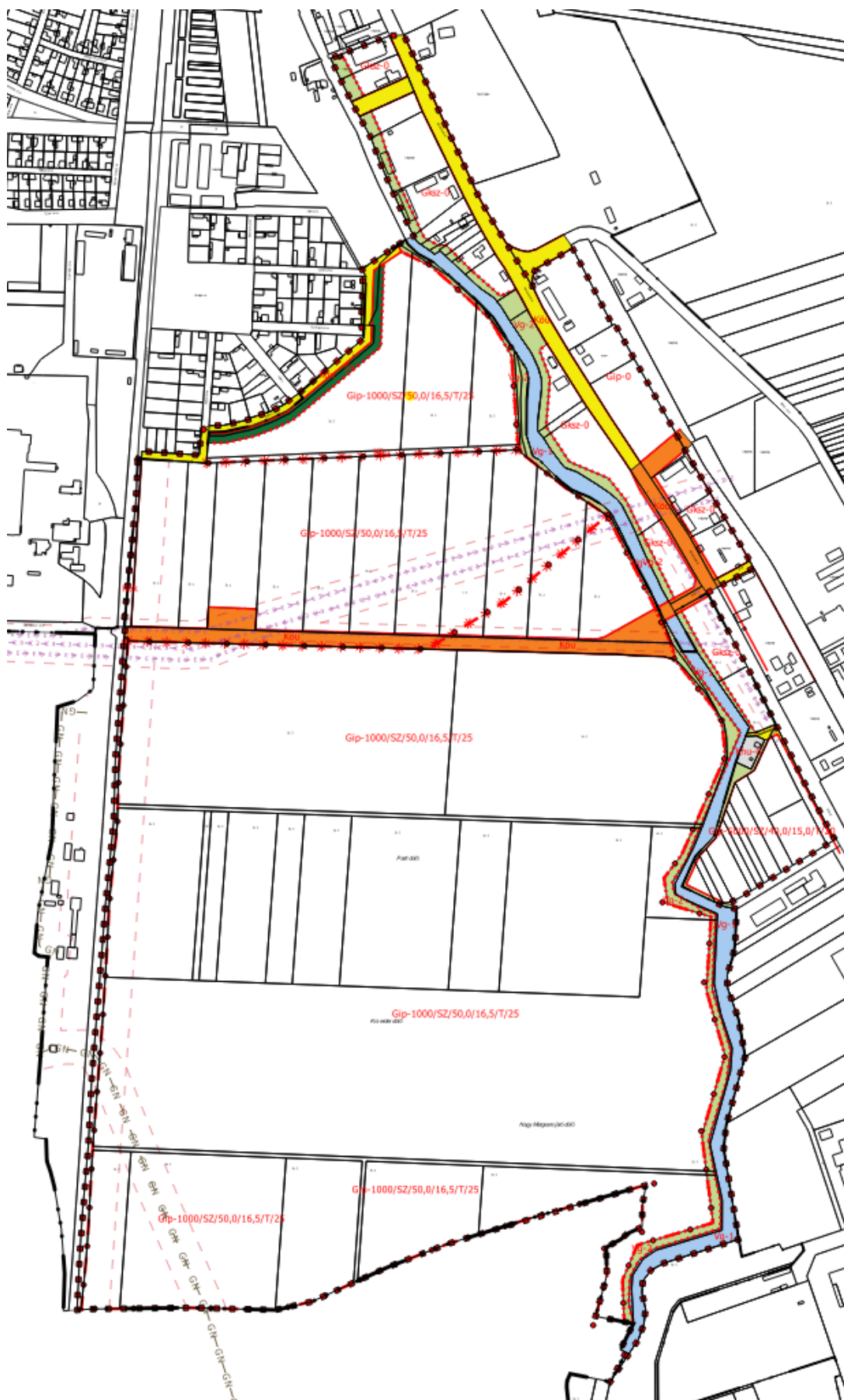
Hatályos településszerkezeti terv részlet - 1. tervezési terület



Tervezett településszerkezeti terv részlet - 1. tervezési terület



Hatályos szabályozási terv részlet - 1. tervezési terület



Tervezett szabályozási terv részlet - 1. tervezési terület





Tervezett településszerkezeti tervlap - 2. tervezési terület



Hatályos szabályozási terv részlet - 2. tervezési terület



Tervezett szabályozási terv részlet - 2. tervezési terület

A HÉSZ tervezett előírásai az ipari területre:

„II/1.3 Gazdasági területek

Általános előírások

14.§

- (1) A gazdasági terület gazdasági célú építmények elhelyezésére szolgál.
- (2) Gyöngyös város közigazgatási területén a gazdasági területek általános jellegük, valamint sajátos építési használatuk szerint a
 - Gksz jelű kereskedelmi, szolgáltató- (OTÉK 19. §), és a
 - Gip jelű ipari- (OTÉK 20. §)terület-felhasználási egységbe tartoznak.

(3) A gazdasági területek – a szabályozási terven jelölteknek megfelelően – az alábbi részekre tagolódnak.

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:

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
Dki	Gip- 1000SZ50/16,5/T/25	1000	Sz	50	16,5 ⁴	T	25	N	Sz;C; P

⁴ Az építménymagasság, a technológiai indokolt mértékéig, túlléphető.

* 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 százalékától 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.*
- (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)*
- (7) A szabályozási terven jelölt korlátozott építési helyen, a magasfeszültségű elektromos vezeték védőtávolságában épület, építmény a közmű-kezelő – ÉMÁSZ Rt. – engedélye alapján helyezhető el.*
- (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.*
- (9) Azon ingatlan esetében, mely egyidejűleg átmenő és saroktelek is, a (3) bekezdés táblázatának 3-as számú oszlopában foglalt beépítettségtől + 20 %-kal el lehet térni.*
- (10) A gyöngyösi 11246 hrsz-ú ingatlan határvonalaitól számított 2 km-en belül hulladékégető mű, hulladék-együttégető mű és veszélyes-hulladékégető mű nem helyezhető el.*
- (11) A MIAS Hungary Kft. Esze Tamás úti telephelyének technológiai vízigényét, amennyiben az a vízmű rendszerén keresztül történik, elsődlegesen - a Mátrai Erőmű Zrt. nyilatkozatától függően - a bányászati víztelenítésből pótol vízmennyiségből kell biztosítani.*
- (12) A MIAS Hungary Kft. Esze Tamás úti telephelyének beépítésére, illetve az ott meglévő közcélú vízi létesítmény (szennyvízcsatorna) és települési vízelvezető árok megszüntetésére csak annak egyidejű, megfelelően méretezett és engedélyezett kiváltásával kerülhet sor.*

(13)

(14)

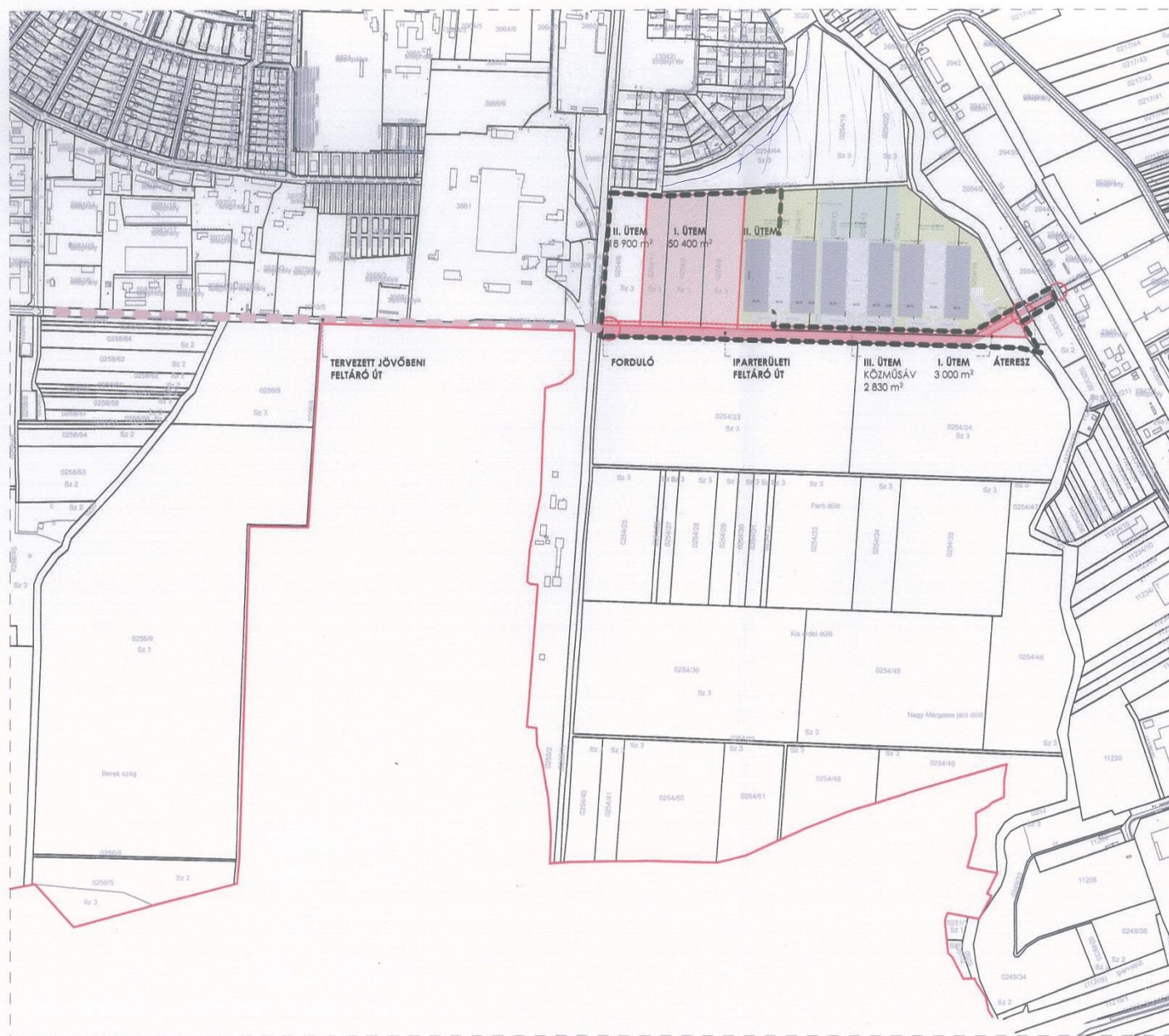
(15) A Gyöngyös Dél-keleti iparterületen létesülő építmények technológiai vízigényét amennyiben az a vízmű rendszerén keresztül történik, elsődlegesen – a Mátrai Erőmű Zrt. – nyilatkozatától függően – a bányászati víztelenítésből pótol vízmennyiségből kell biztosítani.”

Beépítési terv

Beépítési terv a Déli-Külhatár utca folytatásában, annak északi felén megjelenő iparterületek területén áll rendelkezésre. A tervezési terület beépítése első ütemben itt valósulhat meg.

A területen a beruházó nyolc csarnoképület építését tervezi:





AKCIÓTÉRKÉP

GYÖNGYÖS DÉL-KELETI IPARTERÜLET KIALAKÍTÁSA
KONCEPCIÓTERV TOP 1.1.1-16 PÁLYÁZATHOZ

Építető:

Gyöngyös Város Önkormányzata
3200 Gyöngyös, Fő tér 13.
képviseli: Hiesz György polgármester

Készítette:

Gyöngyösi Városteréségi Fejlesztő Kft.
3200 Gyöngyös, Fő tér 10.
Eperjesi László ügyvezető

Dátum: 2017. július

