

A.D.U. Építész Iroda Kft



TURA VÁROS
TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVÉNEK MÓDOSÍTÁSA
PARTNERSÉGI DOKUMENTÁCIÓ

2020. április

TURA VÁROS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVÉNEK MÓDOSÍTÁSA
PARTNERSÉGI DOKUMENTÁCIÓ

A.D.U. Építész Iroda Kft

1111 Budapest, Kruspér u 1/c

tel/fax: 209 7330

info@aduepitesz.hu

TERVEZŐK NÉVSORA

Településtervezés: dr. Gajdos István

TT1 01-0072

okl. építészmérnök

településtervező vezető
tervező

**Csarkóné Kelemen
Ágnes**

TT1 01-0760

okl. építészmérnök

településtervező vezető
tervező

**Zöldfelület,
környezetvédelem,
tájrendezés:**

Vincze Attila

TK/1 01-5089

okl. táj- és kertépítész,
vezető tervező

2020. április

TURA VÁROS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVÉNEK MÓDOSÍTÁSA

PARTNERSÉGI DOKUMENTÁCIÓ

TARTALOM

1. Előzmények
2. Hatályos településrendezési határozatok
3. Hatályos településrendezési tervek
4. A tervezési terület bemutatása
5. A tervezett szálloda
6. A településrendezési terv módosítása

2020. április

TURA VÁROS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVÉNEK MÓDOSÍTÁSA

PARTNERSÉGI DOKUMENTÁCIÓ



1. Előzmények

Tura Város 2012. év elején fogadta el jelenleg is hatályban lévő településrendezési terveit. Az elfogadás – jóváhagyás óta több kisebb módosítás történt.

Az első két módosítás a vasút korszerűsítésének keretében történt, a 80 j. vasútvonal átépítésével kapcsolatban kellett módosítani kisebb mértékben a korábban készült terveket.

A 2014-ben jóváhagyott településrendezési tervi módosítások a vasútépítési engedélyezési tervek alapján készültek.

A 2016-ban elkészült kiviteli tervek és a lefolytatott műszaki felülvizsgálat eredményeként elmaradnak, vagy módosulnak a fejlesztések bizonyos részletei, ezért ismételten módosítani kell a hatályos településrendezési terveket.

A vasút korszerűsítéséhez kapcsolódó tervmódosítást végül a város képviselő-testülete 2018-ban hagyta jóvá.

2016-ban kezdeményezték a településrendezési tervek módosítását, ami a város nagyjelentőségű természeti értékéhez, a termálvíz hasznosításához kapcsolódik, megépült a város területén egy kisebb kapacitású geotermikus erőmű.

A rendezési tervmódosítás jóváhagyása 2016 novemberében történt meg.

Időközben felmerült a Város területén néhány apróbb és egy jelentősebb módosítás igénye, az Ybl Miklós által tervezett kastély felújítása – fejlesztése kapcsán. A 2018 nyarán kezdeményezett módosítás azért történt, mert az Önkormányzat új helyre kívánja költöztetni a település sportpályáját.

A településrendezési tervek módosítása szükségessé tette a település tervezett közúti hálózatának részbeni módosítását is.

Az elkészült településrendezési tervek módosításának 2019. III. hóban történt meg a jóváhagyása, az önkormányzat által.

Az idegenforgalom fejlesztéséhez szükség van Tura szálláshelyeinek bővítésére, így az Önkormányzat szállodafejlesztést indít el a városban. A távlati fejlesztési tervekben szerepel a termálvíz hasznosítás is fürdő és gyógyászati célokra egyaránt, amihez szintén kapcsolódik a tervezett fejlesztés.

Jelen módosításban az Ybl-kastély melletti 2210 hrsz területet (19 860 m²) az Önkormányzat szálloda építés céljára kívánja felhasználni.

Az Önkormányzat a módosítás területét kiemelt fejlesztési területté nyilvánította, így a tárgyalásos eljárás keretében kívánja a módosítást lefolytatni.



A terület képe a Park (Régi vásártér) utca felől (Google)

2. Hatályos településrendezési határozatok

J E G Y Z Ő K Ö N Y V I K I V O N A T

Tura Város Önkormányzatának Képviselő-testülete 2020. január 29-én (szerda) 10⁰⁰ órakor megtartott nyilvános ülésének jegyzőkönyvéből.

Tárgy: Tura Város településrendezési eszközeinek módosításához kiemelt fejlesztési terület kijelölése

Jelen lévő képviselők száma: 9 fő

Tura Város Önkormányzatának Képviselő-testülete 9 igen szavazattal, 0 ellenszavazattal, 0 tartózkodással az alábbi határozatot hozta:

11/2020. (I.29.) határozat:

Tura Város Önkormányzat Képviselő-testülete úgy dönt, hogy az alábbi szabályozás alá vont területet kiemelt fejlesztési területté nyilvánítja:

Tura, Park utca, 2210 hrsz-ú terület szállodaépítés megvalósítása céljából

Felelős: Szendrei Ferenc polgármester
Határidő: azonnal

Kmf.

Szendrei Ferenc sk.
polgármester

Dolányi Róbertné sk.
jegyző

Kivonat hitelélül: Tura, 2020. január 30.

Gólya Péterné ig.ea.

J E G Y Z Ő K Ö N Y V I K I V O N A T

Tura Város Önkormányzatának Képviselő-testülete 2020. január 29-én (szerda) 10⁰⁰ órakor megtartott nyilvános ülésének jegyzőkönyvéből.

Tárgy: Tura Város településrendezési eszközeinek módosításához SZT (szabályozási terv) és HÉSZ (Helyi Építési Szabályzat) módosítása

Jelen lévő képviselők száma: 9 fő

Tura Város Önkormányzatának Képviselő-testülete 9 igen szavazattal, 0 ellenszavazattal, 0 tartózkodással az alábbi határozatot hozta:

12/2020. (I.29.) határozat:

Tura Város Önkormányzat Képviselő-testülete úgy dönt, hogy a Tura, 2210 hrsz-ú terület szabályozási tervének és helyi építési szabályzatának módosítására 3 ajánlatot kér be arra jogosult tervezőktől. A Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert a legalacsonyabb ajánlattevővel történő szerződés aláírására.

Felelős: Szendrei Ferenc polgármester

Határidő: azonnal

Kmf.

Szendrei Ferenc sk.
polgármester

Dolányi Róbertné sk.
jegyző

Kivonat hitelélül: Tura, 2020. január 30.

Gólya Péterné ig.ea.

3. Hatályos településrendezési tervek

A város teljes közigazgatási területére 2012-ben fogadták el a máig hatályos Településszerkezeti tervét a 21/2012.(II.3.) Kt. határozattal, a hozzá kapcsolódó HÉSZ-t és a Szabályozási tervet 2/2012.(II.3.) Ök. rendelettel fogadták el

A geotermikus erőmű településrendezésitervi módosítását fedvénytervként 143/2016.(XI.30.) Kt. számú határozattal és 16/2016.(XII.1.) Ök. számú rendelettel fogadták el.

(Az első vasúti korszerűsítéshez tartozó településrendezési tervi módosítást, mint önálló tervet 151/2014.(IX.24.) Kt. számú határozattal, s a Szabályozási tervet 16/2014.(IX. 25.) Ök. számú rendlettel fogadták el. A terv már érvényét veszítette.)

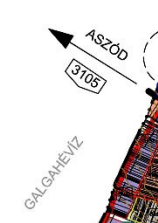
A vasútkorszerűsítés újabb módosítását, ami hatályban van 35/2018.(III.28.) Kt. számú határozattal és 5/2018.(III.29.) Ök. számú rendelettel fogadták el.

Az utolsó, több kisebb területet módosítását tartalmazó fedvénytervet 42/2019.(III.27) Kt számú határozattal és 4/2019.(III.28.) Ök. számú rendelettel hagyta jóvá az Önkormányzat.



Műhold felvétel 2017 (Google)

Településszerkezeti terve



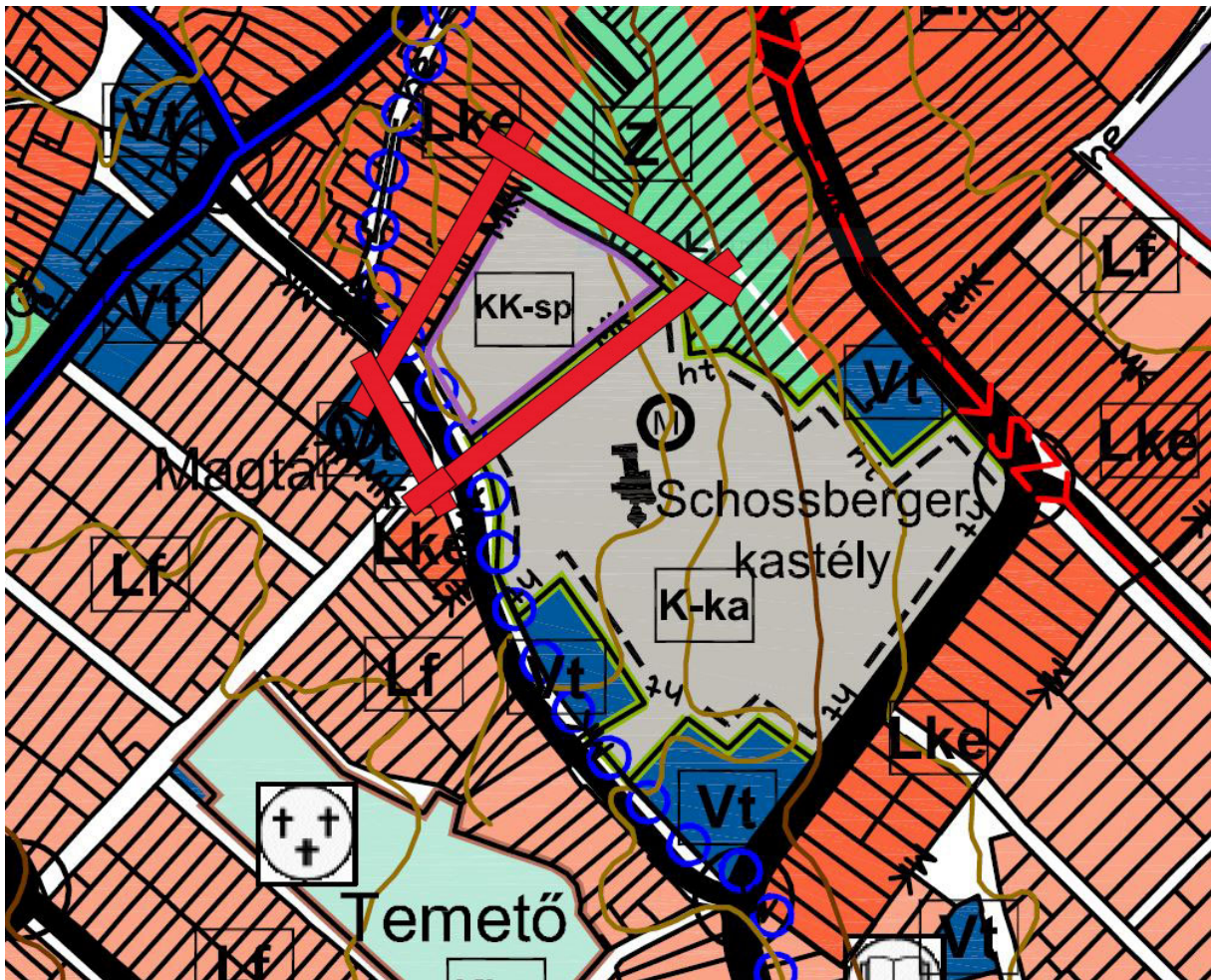
 Szálloda
területe

A tervezési terület jelölése a hatályos településszerkezeti terven

4. A tervezési terület bemutatása

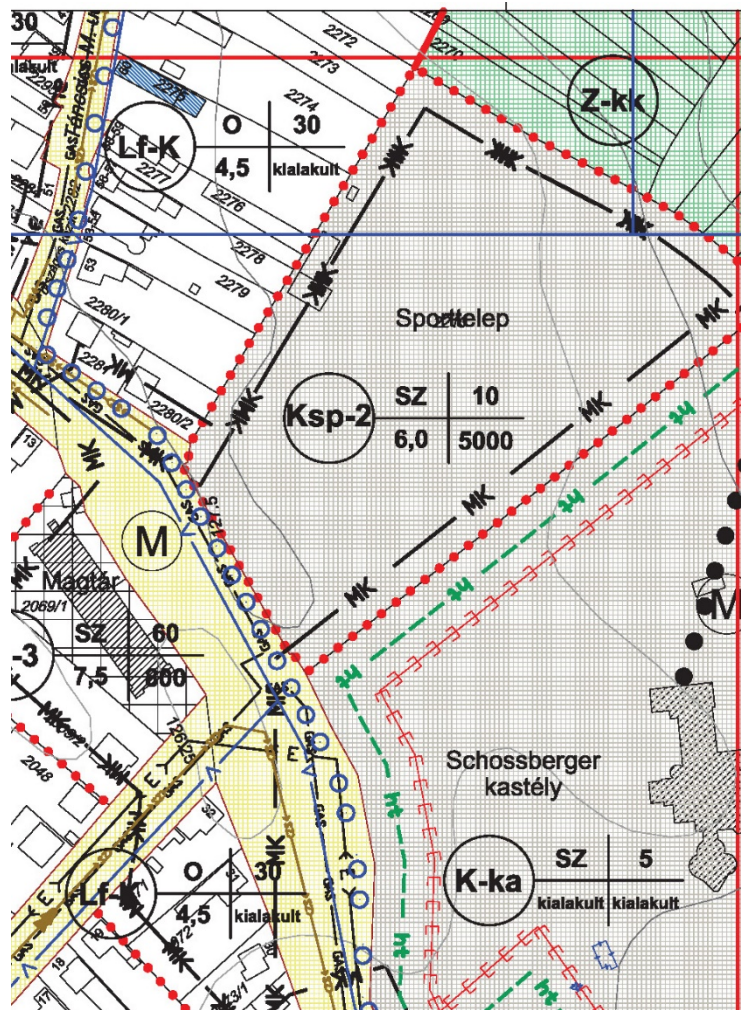
A szálloda elhelyezését az Önkormányzat, egykor az Ybl-kastély kertjéhez tartozó, a település lakói által napjainkig önkormányzati sportterületként használt, Park utca 2210 hrsz területen tervezi. A korábbi évtizedekben leválasztották a sportterületet a kastély parkjából.

Az önkormányzati döntés *kiemelt fejlesztési területnek* minősítette a területet.



A hatályos településszerkezet részlete a területtel

A területen jelenleg focipálya, műfüves sportpálya és öltöző-klub épület található. Értékes növényzet nincs a területen.



Részlet a hatályos szabályozásból



A sportterület képe (Google)

5. A tervezett szálloda



Tervező: PLANT - Atelier Peter Kis Kft.

Kis Péter - vezető építésztervező

Részletek a szálloda tanulmánytervéből:

„Az építési helyszín közvetlen környezetében domináns építészeti elemek a Schossberger Kastély épülete, valamint a Régi Vásár tér túloldalán található, jelenleg kihasználatlan Magtár. A környezet hangulatát a történeti park és a kastély határozza meg.

Az épület alapincézetlen, földszint és emeleti kialakítású, beépített tetőtérrel. A tervezési irányelv az egyszerűség és átláthatóság, az épületet vizuálisan háttérbe helyezni; a hangsúly a műemléki környezetre fókuszál.

A szabályos, négyzetes raszterre szerkesztett, kifelé záró, belső átrium irányába felnyíló tömeg sajátos atmoszférát teremt: a szigorú és feszes ritmusú homlokzat mögött az épület lelkét a súlypontba szerkesztett belső átrium adja. A növényzettel futtatott, világos térelem egyszerre teremt kapcsolatot és intim visszahúzódást a környezettől. A belső udvar üvegtetővel fedett, természetes fényt és egészséges klímát biztosít a belső terek számára. Mintegy önálló ökoszisztémaként segít a légcserében és cirkulációban, légtisztító hatásával segít az egészséges környezet megteremtésében.

A szobák szintenként az átriumot határoló körfolyosókról nyílnak, átmeneti teret teremtve a privát és nyilvános funkciók között.

Hasonlóképp üvegezett tetőszerkezet fedi az épülettömeget, melyben a közösségi funkciók kapnak helyet. Az üvegtető egyszerre nyújt légies lezárást a szállodának, valamint nyújt kiváló panorámát a szomszédos Kastélyparkra és Kastélyra. A kastélyból nézve a szálloda mintegy függőkertként a park kiterjesztéseként értelmezhető.

Az épület szerkezeti rendszerét előre gyártott vasbeton pillérváz adja. A 9 m rasztertávolságú 4x4 raszterben kiosztott tartószerkezet meghatározza mind a külső, mind a belső tömegformálást. A 9 x 9 m mezőben 4,5 x 7,5 m alapterületű szobák, illetve 1,5 m közlekedő körfolyosó sávok kapnak helyet. A vasbeton pillérváz vázkitöltő kerámiafalazattal falazott, kívülről hőszigetelést és homogén, texturált felületkezelést kap.

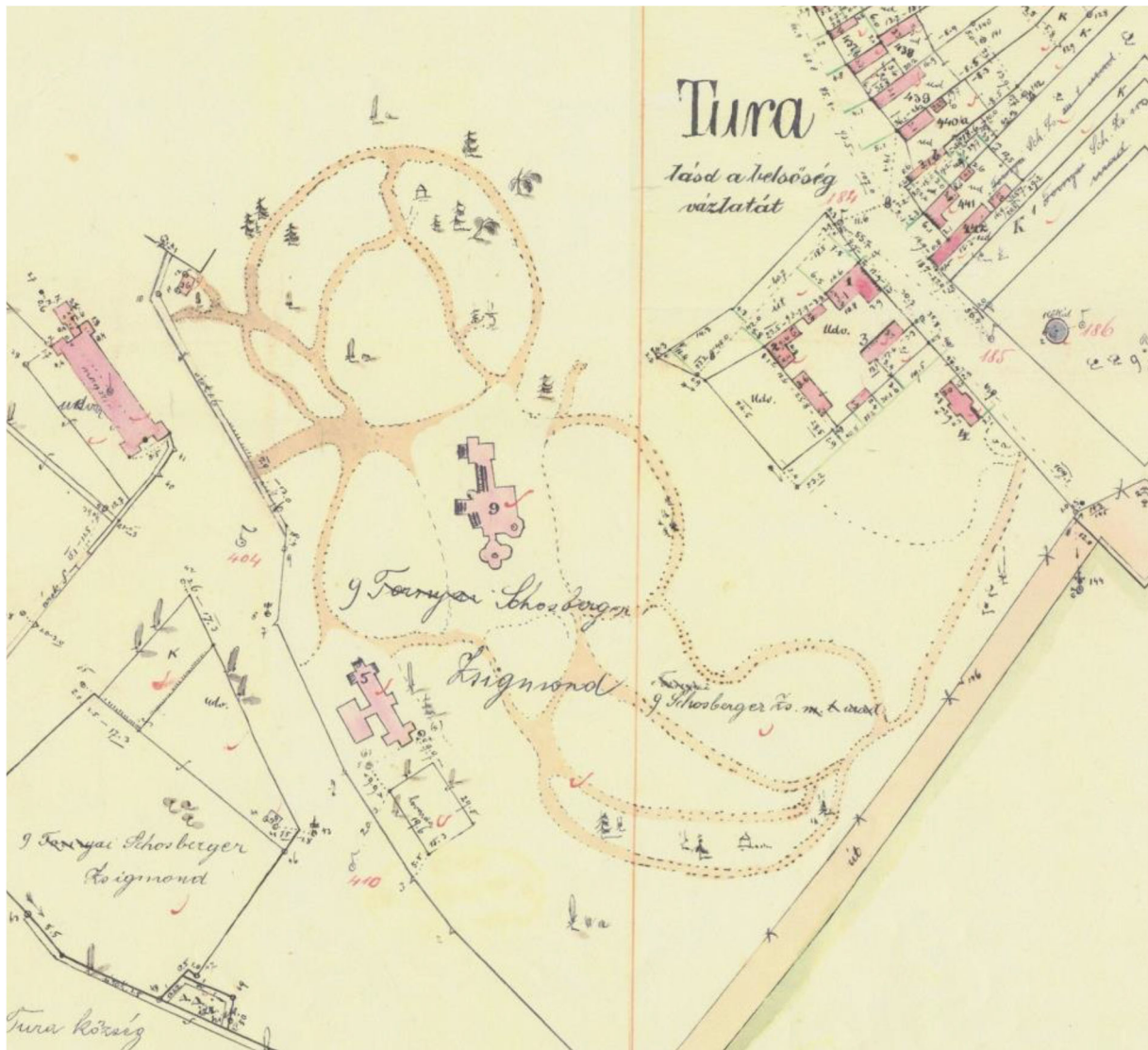
Az előre gyártott pillérvázás építési megoldás(sal) az építési folyamat drasztikusan csökkenthető, mely az építési zajterhelést és kedvezőtlen vizuális hatást pozitívan befolyásolja. A nagy fesztávolságok áthidalására alkalmas vázszerkezet lehetővé teszi az épület belső tereinek utólagos módosítását, az idővel esetlegesen megváltozó funkcionális igények kielégítésére.”



A beépítés javaslata

„A szálloda bejárata a főhomlokzat szimmetria tengelyében visszahúzott pozícióba helyezett. Az épület megközelítése a vendégek számára a parkosított előkertén keresztül történik.

Az épülethez vezető útvonal a rekonstruált parkszövetbe illesztett, a Kastélyparkkal alkot egy egészet. A felvezető úton a növényzet közül folyamatosan feltárul az épület tömege, amely így párbeszédet alkot a kastéllyal és kastélyparkkal.”



Egykori kastélykert térképe 1883

Környezetalakítás

„A projektterületet nem szabad külön kezelni, hiszen a kastélypark szerves része volt, ezért a teljes egészét vizsgálva az eredeti struktúráját kell visszaállítani. A tervezett szállodaépület elhelyezésénél figyelembe vettük a történeti útnyomvonalakat. Az új épülethez egy kiszolgáló út vezet, mely helyzetével elkülönül az úthálózattól, és megfelelően sűrű növénytelepítés takaró hatása által a kiszolgáló funkció leszakad a park turisztikai funkciójától. Az utak minősége és kialakítása a kastélyparkkal megegyező kell legyen, ezáltal is elősegítve a park egységét.

Fontos a háromszintes növényállomány létrehozása, amely egyrészt a látványtengelyeket biztosítja, másrészt a természetes térérzetet szolgálja. A tervezett szállodaépület és a már megépült szabadtéri színpad helyzetéből fakadóan a történelmi útvonal északi nyúlványa nem rekonstruálható. A kastélypark jelenlegi határán kialakított egyenes végződésű növénytávokat ki kell egészíteni természetes hatású foltokká, hogy a projektterület kapcsolódni tudjon a már megépült parkrészhez.”



A kert rekonstrukció vázlata

A megvalósítandó szálloda esetében fontos szempont, hogy a településen rendelkezésre álló termálvíz hasznosítható legyen nemcsak a wellness funkcióhoz, hanem az épület energetikai mérlegében is szerepet kapjon.

Egy ilyen jellegű, a jövőnek szóló fejlesztés nem nélkülözheti az előremutató és fenntartható fejlődés jellegzetességeit.

6. A településrendezési terv módosítása

A tervezési terület a település központi belterületén helyezkedik el. Sajátos ellentmondás, hogy míg a kastély és kertje (K-ka) *különleges beépítésre szánt terület*, addig a sportterület (Kk-sp) *különleges beépítésre nem szánt* területként van besorolva.

Jelen tervmódosításnak nem tárgya a kastély területe, csak a sportterület, ami most is megengedi a szállásjellegű épület építését, de a tényleges funkció inkább kapcsolódik a pihenéshez, a magasszínvonalú idegenforgalomhoz, mint a sporthoz. Természetesen a mozgás, az aktív pihenés része a minőségi idegenfogalomnak és ennek lehetősége megmarad, sőt erőteljesen fejlődik.

Annak ellenére, hogy a beépítésre nem szánt területként is rendelkezik építési lehetőséggel sokkal inkább megfelel egy visszafogott paraméterekkel rendelkező, de a tervezett funkcióhoz jobban illeszkedő építési övezeti meghatározásnak.

Két lehetőség van a terület besorolására:

- a/ intézmény terület
- b/ különleges rekreációs terület

A változtatáshoz, övezeti átsoroláshoz módosítani kell a településszerkezeti tervet és a helyi építési szabályzatot egyaránt.

Tervezett építési paraméterek az új építési övezetben:

beépítettség:	max. 15 %
épületmagasság:	max. 10,0 méter
zöldterület min.	60 %
beépítési mód:	szabadonálló
telekméret min.	15 000 m ²
beépítési sűrűség:	0,45 m ² /m ²
közművesítés:	teljes

Budapest, 2020. április