

TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

Törökszentmiklós Város településrendezési eszközeinek részleges módosításához

a

szenttamási Almásy-kastély és környezete rekonstrukciója kapcsán

1. Az érintett terület rövid bemutatása

A Törökszentmiklósi Mezőgazdasági Zrt. tulajdonában álló **szenttamási Almásy-kastély** (Törökszentmiklós külterület hrsz.: 0115/4, természetben Szenttamás pusztá, Imre major) épületegyüttesének rekonstrukciója, a hozzá tartozó park, kertépítészeti, kertművészeti és tájökölógiai felújítása, korszerűsítése és a kapcsolódó fejlesztések – kormány határozattal támogatott – megvalósítása Törökszentmiklós Város hatályos településrendezési eszközeinek (TRE) kismértékű, a beruházási területet érintő módosítását igényli.

A kastély épületegyüttese és a kastélykert műemléki védeltséget élvez. Állapotuk romlását az utóbbi évek rekonstrukciós munkái állították meg.

A kastélykerten kívüli lovászati épületek állapota erősen leromlott, műszakilag és funkcionálisan elavultak, felújításuk gazdaságtalan – elbontásuk indokolt.

2. A beruházási terület és a környezet vizsgálati bemutatása

A beruházási terület Törökszentmiklóstól délkeletre, a Jászsági főcsatorna és a 46. sz. főút találkozási közelében, mezőgazdasági művelésű és erdő területek ölelésében fekszik.

Mind a kastély épületegyüttese, mind a kastélykert jelentős örökségvédelmi értéket képvisel, rekonstrukciója indokolt.

A beruházás által érintett telkek: hrsz.: 0113, 0114, 0115/1, 0115/4, 0115/6.

Jelenleg a kastély telke és a lovászati épületek telke külterületbe ékelődött, beépítésre szánt terület.

A beruházási terület többi telke külterületi, beépítésre nem szánt terület.

A beruházási terület telkeinek hatályos TRE dokumentumai szerinti besorolása hiányos, illetve ellentmondásos:

- a kastély telke (hrsz.: 0115/4) egyik részén üdülőházas üdülő terület (Üü), másik részén általános mezőgazdasági terület (Má),
- a lovászati épületek telke (hrsz.: 0115/1) az egyik dokumentum szerint falusias lakóterület (Lf), a másik szerint mezőgazdasági üzem területe (Gmg),
- a hrsz.: 0113 telkek az egyik dokumentum szerint egyik részén általános mezőgazdasági terület (Má), másik részén erdő terület (Eg), a másik dokumentumon nem rendelkezik övezeti besorolással.

A Földhivatal nyilvántartási adatai és a tényleges használat között – a művelési ágak tekintetében – szintén ellentmondások mutatkoznak.

3. Beépítési terv (kapcsolódó tervlap: BT-1)

a) beépítési javaslat

A javaslat szerint a kastély meglévő épületegyüttese eredeti külső megjelenését megtartva, az örökségvédelmi előírások szem előtt tartásával végzendő korszerűsítő rekonstrukcióval megújul. A meglévő használati terek kiegészülnek a tetőtér hasznosítása révén, illetve a kastély szárnyait összekapcsoló földszinti és térszín alatti terek létesítésével.

A beépítésre szánt terület kismértékű növelésével (a kastély telek területének a hrsz.: 0115/6 telek terhére történő módosításával) lehetőség nyílik korszerű, megfelelő kapacitású lovászati épületek és kiegészítő funkciójú épületek létesítésére.

Egyéb vonatkozásban a környező telkek tekintetében változás nem várható, a természeti környezet nem változik.

b) telkeken belüli és a határoló közterületek

A beruházási terület telkei a TM Zrt. tulajdonában vannak, vagy a TM Zrt. által hosszú távon bérelt állami tulajdonú ingatlanok. A beruházási területen belül közterület nincs, határoló közterület a 46. sz. országos közút (az érintett szakaszon hrsz.: 096).

ba) zöldfelületek és szabadterek kialakítása

A beruházási terület – az örökségvédelmi előírásoknak megfelelő kertépítészeti eszközökkel megtervezett módon – zöldfelületekkel dúsított kialakítású lesz, mind a kastélykerten belüli, mind az azon kívüli területeken. A környezet kialakítása lehetőséget nyújt időszakos rendezvények számára is.

bb) közlekedési és parkolási rend

A létesítmény megközelítése a 46. sz. útról történik.

Az érkező járművek (személygépkocsik és autóbuszok) elhelyezése céljából egy P200 + B4 kapacitású, közforgalom elől elzárt, őrzött, nyitott-fedett parkoló létesül. Innen elektromos meghajtású kisbuszok szállítják az érkező látogatókat a kastély és a lovászat közötti fogadó területre.

A megkülönböztető jelzést használó járművek a meglévő magánúton érik el a létesítmény épületeit.

bc) közművek felszíni építményei

A közművek jelenlegi felszíni építményei (elektromos légvezeték, oszloptrafó, kútház) kiváltására sor kerül: föld alatt vezetett, illetve épületben elhelyezett megoldással.

A P200 parkoló fedését szolgáló tetőn elhelyezett napelemek biztosítják az elektromos energia ellátást, illetve a parkolóban elhelyezett elektromos töltési pontok kiszolgálását.

4. A módosítás során elérendő célok összefoglalása, a szabályozás e célból módosítandó elemeinek összefoglalása

A fejlesztés keretében a TM Zrt. **munkahelyteremtő gazdaságfejlesztő beruházást** kíván megvalósítani, melynek jegyében az Almásy-kastély rekonstrukcióját követően a nagyközönség számára is látogatható műemlék együttes környezetében – a „Pannon Breeding” agrár-innovációs program célkitűzéseinek megfelelően – a Kárpát-medence kertészeti növényei genetikai értékeinek hasznosítását, megőrzését szolgáló, a klímaváltozást toleráló növények kiválasztására, kutatására, a perspektivikus növények termesztés-technológiájának kidolgozására, fejlesztésére, piacosítására, érzékeny ökológiájú területeken történő gazdálkodásra alkalmas növények és technológiák fejlesztésére irányuló törekvések megvalósítására, illetve a csaknem 200 éves szenttamási lótenyésztési hagyományok továbbfejlesztésére nyílik lehetőség.

A fenti törekvések támogatásának célját szolgálja a létrejövő létesítmény konferencia-turizmusra hangolt kereskedelmi szálláshely kapacitása.

A beruházás megvalósítása és működtetése során fontos hangsúlyt kap a megújuló energia hasznosítása.

5. Szabályozási koncepció (kapcsolódó tervlap: SZ01)

A TRE javasolt módosításait az SZ01 tervlap mutatja be.

A módosítás révén – részben a HÉSZ-ben szereplő övezeti kódok következetes alkalmazásával, részben új övezetek bevezetésével (Különleges kastély övezet, Különleges napelempark övezet) – az érintett területek övezeti besorolása összhangba kerül.

6. A javasolt beépítés, változás várható infrastrukturális igényei

A javaslat szerinti létesítmény közlekedési hálózata a 46. sz főúthoz kapcsolódva, a beruházási terület meglévő magánút hálózatának bővítését igényli.

Elektromos ellátás tekintetében a parkoló területén létesülő kiserőmű fedezi a létesítmény igényét.

Gázellátás jelenleg nincs a beruházási területen, a fejlesztés nem is igényli kiépítését.

A létesítmény épületeinek hűtése-fűtése és használati melegvíz ellátása hőszivattyús megoldással történik.

Az ivóvíz ellátás a meglévő ivóvíz kút rekonstrukcióját szükségessé teszi.

Az oltóvíz kapacitás térszín alatti tűzvíz tároló biztosítja.

A csapadékvíz elszikkasztása, valamint a szennyvíz kezelése és elhelyezése helyi tisztítással a beruházási területen belül történik.

A kiépítésre kerülő hírközlési technológia a TM Zrt. meglévő rendszerére kapcsolódik.

A humán infrastruktúra fejlesztésével kapcsolatos képzési feladatokat – a környék lakosságának bevonásával – a TM Zrt. végzi.

7. A javasolt beépítés, változás várható környezeti hatásai

Természeti erőforrásaink fenntartható használata, értékeinek megőrzése és környezetünk védelme a projekt egyik fő célkitűzése.

Térségi potenciálokra alapozott, fenntartható térszerkezet fejlesztés, annak az agráriumi együttműködésen alapuló megújítása, a tájfenntartó kapacitás növelése és a termelés bővítése

érdekében tett lépések alapozzák meg a népességmegtartó képesség növelésén és a foglalkoztatási lehetőségek bővítésén keresztül a vidéki turizmus fejlesztését, új szolgáltatások és új kapacitások kialakítását, a települési együttműködés és összehangoltságával.

Mindez hozzájárul az épített és természeti örökség megőrzéséhez és a fenntartható és környezetkímélő agrárgazdaság működéséhez.

A meglévő erdő övezet karbantartó fejlesztése és az ökológiai hálózat helyi elemeinek (erdő és ökológiai folyosó) fenntartható fejlesztése, valamint a beépítésre szánt területté váló legelő területek intenzív zöldfelületei – tervezett háromszintes növényállományukkal, fasoraival – kedvező ökológiai hatást váltanak ki.

8. Örökségi vagy környezeti érték sérülésének lehetőségei

A beruházási területnek nincs régészeti érintettsége, illetve – a kastélykerten kívül – nem tartalmaz védett természeti értéket. Ugyanakkor magas az özönfajok megléte – kiváltásuk, pótlásuk magasra növő őshonos fajokkal célszerű.

A közelben haladó 46. sz. főút zaj- és porterhelése jelentős, ami zajvédő fal és fasor telepítésével mérsékelendő.

A beruházási célok megvalósítása során fokozott figyelmet kell fordítani

- az örökségvédelmi előírások betartására,
- a védett kertészeti elemek szakszerű fejlesztésére,
- az erdő övezet fenntartható fejlesztésére.

Szolnok, 2019. július hó



Dankó Zoltán
okleveles építészmérnök
okleveles urbanisztikai szakmérnök
vezető településtervező
TT/1 16-0063