

# TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

GYÖNGYÖS 2746/1 ÉS 2746/2 HRSZ-Ú INGATLANT ÉRINTŐ TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK  
MÓDOSÍTÁSÁNAK MEGALAPOZÁSÁHOZ



Tervező:  
Kőszeghy Ábel  
okl. településmérnök TT 09-0655, SZTT 09-0655  
KőszeghyArt Bt.  
2025

## Tartalom

1. BEVEZETŐ .....	4
1.1. Önkormányzati főépítész tartalmat meghatározó feljegyzése .....	4
1.2. Előzmények .....	6
2. BEVEZETÉS ÉS A TERVEZÉS JOGSZABÁLYI KERETEI.....	6
2.1. A tanulmányterv célja, tárgya és az eljárás jogi háttere .....	6
2.2. A fejlesztés előzményei és a beruházói szándék részletes ismertetése .....	7
2.3. Tulajdonviszonyok és a telekalakítás állapota.....	8
2.4. A főépítési tartalmi követelmények elemzése .....	10
3. A TERVEZÉSI TERÜLET ÉS KÖRNYEZETÉNEK KOMPLEX VIZSGÁLATA .....	10
3.1. Földrajzi elhelyezkedés és morfológia .....	10
3.2. A hatásterület lehatárolása és a funkcionális környezet .....	11
3.3. Szomszédos funkciók részletes elemzése .....	12
3.4. Természeti és vízügyi adottságok .....	12
3.5. Örökségvédelmi értékek a tervezési területen és annak környezetében .....	14
4. A FEJLESZTÉSI CÉL ÉS A BEÉPÍTÉSI KONCEPCIÓ .....	15
4.1. A tervezett funkciók és a gazdasági racionalitás.....	15
4.2. Beépítési terv és térbeli elrendezés.....	17
4.3. Építészeti karakter és tömegformálás .....	19
4.4. Zöldfelületi rendszer és tájépítészet.....	21
5. A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSÁNAK TARTALMA.....	22
5.1. A településrendezési eszközök módosításának elemzése .....	22
5.2. Javaslat az új építési övezetre: Gksz besorolás .....	27
5.3. A szabályozási paraméterek részletes indoklása .....	30
6. INFRASTRUKTÚRA ÉS KÖZMŰELLÁTÁS .....	30
6.1. Vízellátás és a szennyvízvezeték kérdése .....	30
6.2. Közlekedés és parkolás .....	32
6.3. Csapadékvíz-kezelés .....	33
6.4. Elektromos energia és gázellátás.....	33
7. KÖRNYEZETVÉDELMI ÉS ÖRÖKSÉGVÉDELMI HATÁSVIZSGÁLAT .....	33
7.1. Zajvédelem és a temető nyugalma.....	33
7.2. Vizuális védelem és kegyelet .....	34
7.3. A Külső-Mérges-patak ökológiai védelme .....	34

8. KÖZFEJLESZTÉSI IGÉNYEK ÉS A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI SZERZŐDÉS .....	34
8.1. Szükséges közfejlesztések listája .....	34
8.2. Költségviselés .....	35
9. ÖSSZEGZÉS ÉS JAVASLAT .....	35
9.1. Beépítési terv a tervezett szabályozással, feltüntetve a korlátozásokat .....	37

## 1. BEVEZETŐ

### 1.1. Önkormányzati főépítész tartalmat meghatározó feljegyzése

– 5 –

#### Telepítési tanulmányterv tartalmának meghatározása

A Gyöngyös, Egri út 2746/1 és 2746/2 hrsz.-ú ingatlanokon tervezett fejlesztéssel összefüggő településrendezési eszköz (HÉSZ) módosítása kapcsán készítendő telepítési tanulmánytervet a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm. r.) 7. melléklete szerinti tartalomból a táblázatban megjelöltekkel, valamint a magasabb rendű területrendezési előírásoknak és a helyi településképi követelményeknek való megfelelés vizsgálatával szükséges elkészíteni.

#### TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV TARTALMA

ELKÉSZÍTENDŐ MUNKARÉSZEK	
1. A telepítési tanulmányterv tartalmazza	
a) a terület és környezetének, hatásterületének bemutatását,	igen
b) a fejlesztési célt, változást szemléltető beépítési tervet,	igen
c) a beépítési tervhez kapcsolódó infrastruktúra-igényeket, a szükséges és tervezett műszaki és humáninfrastruktúra-fejlesztéseket,	igen
d) a javasolt beépítés környezeti hatásait és követelményeit,	igen
e) a településterv változásának, módosításának tartalmát, szabályozási koncepcióját.	igen
2. A beépítési terv a telepítési tanulmánytervvel kapcsolatos döntés előkészítésére, a földhivatali alapadatok felhasználásával közérthető módon ábrázolja	
a) a beépítés javaslatát,	igen
b) a határoló köz-, illetve közhasználatú területekét,	igen
c) a zöldfelületek kialakításának módját,	igen
d) a közlekedési és parkolási rendet	igen
e) a közműveinek felszíni és a felszín alatti építményeit.	igen
3. a beépítési terv térbeli megjelenítését az épített és természeti környezetbe illesztett térbeli környezetalakítás terve szemlélteti	nem

Fentiekén túlmenően:

- A magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény (a továbbiakban: Méptv.) 92. § (3) bekezdése alapján a telepítési tanulmányterv tartalmazza azon közfejlesztések körét és előzetes

- 6 -


- költségbecslését, amelyek kizárólag a tervezett beruházással kapcsolatos szabályváltozás miatt válnak szükségessé.
- A telepítési tanulmányterv térjen ki a Korm. r. 19. § (6) bekezdése alapján a Méptv. 92. § (4) bekezdés c) pontja szerinti átvállalás ismertetésére is.
  - A telepítési tanulmányterv készítése során kérem továbbá figyelembe venni, hogy a 2746/2 hrsz.-ú ingatlan a Heves Megyei Vízmű Zrt. kezelésében álló, önkormányzati tulajdonban lévő, gravitációs rendszerű, gyűjtő, települési szennyvíz csatorna vezeték érinti.
  - A 2746/2 hrsz.-ú ingatlanon „visszamaradó” különleges temető terület (K-t), K-t-1 övezeti jelű ingatlanrész övezeti előírásai nem változnak.
  - A telepítési tanulmányterv a zöldfelületek kialakítása kapcsán térjen ki a létesítendő épület és a 2745/1 és 2745/2 hrsz.-ú temető ingatlanok közötti, az épület takarását biztosító növényzet kialakításának, előírásának a vizsgálatára is.
  - A telepítési tanulmányterv a határoló területek kapcsán térjen ki a parti sáv érintettségre, annak hatásaira.

A Korm. r. 19. § (5) bekezdés értelmében a hét éven belül készült korábbi megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat felhasználható a telepítési tanulmányterv és a beépítési terv készítésénél.

Jelen főépítési feljegyzést a Korm. r. 19. § (4) bekezdése szerint a Gyöngyös, Egri út 2746/1 és 2746/2 hrsz.-ú ingatlanokon tervezett fejlesztéssel összefüggő telepítési tanulmányterv kidolgozásához adtam ki.

Gyöngyös, 2025. szeptember 22.



  
Vas Róbert  
főépítész

## 1.2. Előzmények

Gyöngyös Városi Önkormányzat 2022-2023 évben a településrendezési eszközeinek módosításának véleményeztetését folytatta le. A város központi belterületén elhelyezkedő 2746/1 és 2746/2 hrsz-ú ingatlanokra vonatkozóan telepítési tanulmányterv készült, mely bemutatta a fejlesztési elképzeléseket. A településrendezési eszközök akkori módosításának jóváhagyását az állami főépítész hatáskörében eljáró Heves Vármegyei Kormányhivatal HE/ÁFI/187-14/2023 hivatkozási számú záró szakmai véleményében támogatta. A területre elkészített és levéleményeztetett tervezet az önkormányzat és a terület tulajdonosa közötti megállapodás hiánya miatt nem került jóváhagyásra. A záró szakmai vélemény, és az egyeztetési eljárás többi, államigazgatási szervek által adott vélemény is 6 hónapig érvényes, így szabályos jóváhagyás ezen időszakon belül volt lehetséges. Az időközben megváltozott jogszabályi környezet és a terület építési beruházásra alkalmassá tétele (meglévő épületek bontása) teszik indokolttá újra a településrendezési eszközök módosítását, melyre új telepítési tanulmányterv készítése válik szükségessé a döntés megalapozásához.

## 2. BEVEZETÉS ÉS A TERVEZÉS JOGSZABÁLYI KERETEI

### 2.1. A tanulmányterv célja, tárgya és az eljárás jogi háttere

Jelen Telepítési Tanulmányterv (továbbiakban: Tanulmányterv) elsődleges célja, hogy szakmai megalapozást nyújtson Gyöngyös Városi Önkormányzat Képviselő-testülete számára a város településrendezési eszközeinek – a településszerkezeti tervének, a helyi építési szabályzat (HÉSZ) és a szabályozási terv – tervezési területre (telektömbre) történő módosításához. A módosítás tárgyát a Gyöngyös, Egri út mentén található, **2746/1** és **2746/2** helyrajzi számú ingatlanok képezik.

A magyar építészettről szóló **2023. évi C. törvény (Méptv.)** 92. § (1) és (2) bekezdései alapvetően újraszabályozták a településfejlesztési célok megvalósításának rendszerét. A jogszabály értelmében a települési önkormányzat a magánberuházói szándékok és a

közérdek összehangolása érdekében településrendezési szerződést (TRSZ) köthet a Célmegvalósítóval. E szerződés megkötésének, valamint a településrendezési eszközök módosításának elengedhetetlen előfeltétele a Célmegvalósító által benyújtott, a települési főépítész által meghatározott tartalmú Tanulmányterv képviselő-testületi elfogadása.

A 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 19. §-a rögzíti, hogy építési beruházás esetén a településterv módosításának kezdeményezéséhez telepítési tanulmánytervet kell készíteni. Ez a dokumentum szolgál alapul a megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat későbbi kidolgozásához, illetve felhasználható azok részeként. Jelen dokumentum tehát nem csupán egy építészeti koncepció, hanem egy komplex városrendezési hatásvizsgálat, amely igazolja, hogy a tervezett funkcióváltás – a temetői tartalékterület gazdasági célú hasznosítása – nem sérti a település érdekeit, a környezeti fenntarthatóságot és a szomszédos funkciók (különösen az Alsóvárosi temető) működését.

## **2.2. A fejlesztés előzményei és a beruházói szándék részletes ismertetése**

A fejlesztési területen a Király-Vill Kft. (a továbbiakban Célmegvalósító), a területek tulajdonosa kíván beruházást megvalósítani.

Gyöngyös keleti városkapujában, az Egri út (24-es főút bevezető szakasza) déli oldalán helyezkedik el. A terület szabályozási története a város növekedési irányával és a közszolgáltatások (temetkezés) térbeli igényeivel függ össze.

Korábban a városvezetés a 2746/1 és 2746/2 hrsz.-ú ingatlanokat hosszú távú temetőbővítési tartalékként kezelte, ezért sorolta azokat a K-t-1 (Különleges beépítésre szánt temetőterület) építési övezetbe. Azonban az elmúlt évek demográfiai adatai és a temetkezési szokások változása (urnás temetések arányának növekedése) felülírták a korábbi területigény-számításokat. Ezzel párhuzamosan a város gazdasági fejlődése, különösen a kereskedelmi és szolgáltató szektorban, új, jó közlekedési kapcsolatokkal rendelkező területek bevonását tette szükségessé.

A Célmegvalósító szándéka egy vegyes profilú gazdasági létesítményegyüttes megvalósítása. A benyújtott koncepciótervek és a kérelem alapján a fejlesztés elemei:

- **Kereskedelmi funkció:** Kétszintes épületrészben elhelyezett üzlet/bemutatóterem, amely kihasználja az Egri út nagy átmenő forgalmát.
- **Logisztikai és összeszerelő funkció:** Egy nagyobb alapterületű csarnoképület, amely raktározási célokat, valamint környezetre nem ártalmas szerelési tevékenységet (pl. elektromos szekrények előszerelése) szolgál.
- **Adminisztráció:** A működéshez szükséges irodai blokk.

A Célmegvalósító jelzése szerint a tervezett épületben a szerelési és előregyártási munkák az alapterület mintegy 20%-át foglalják el, míg a domináns funkció a kereskedelem és raktározás lenne. Ez a funkcionális mix a hatályos K-t-1 övezetben nem engedélyezett, mivel az kizárólag temetkezési és ahhoz szorosan kapcsolódó kegyeleti funkciókat tesz lehetővé. A fejlesztés megvalósíthatóságához ezért elengedhetetlen az átsorolás a Gksz (Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület) kategóriába.

### 2.3. Tulajdonviszonyok és a telekalakítás állapota

A tervezési folyamat alapvető kiindulópontja a terület tulajdonjogi és telekalakítási státuszának tisztázása. A 2024. évben telekalakítási eljárást megelőző előkészítő folyamatok történtek. A korábbi Tanulmányterv és településrendezési módosítás alapján a Célmegvalósító és az Önkormányzat közötti megállapodás szerint. A tervezett telekalakítási vázrajz alapján a 2746/2 hrsz-ú ingatlan kerülne megosztásra.

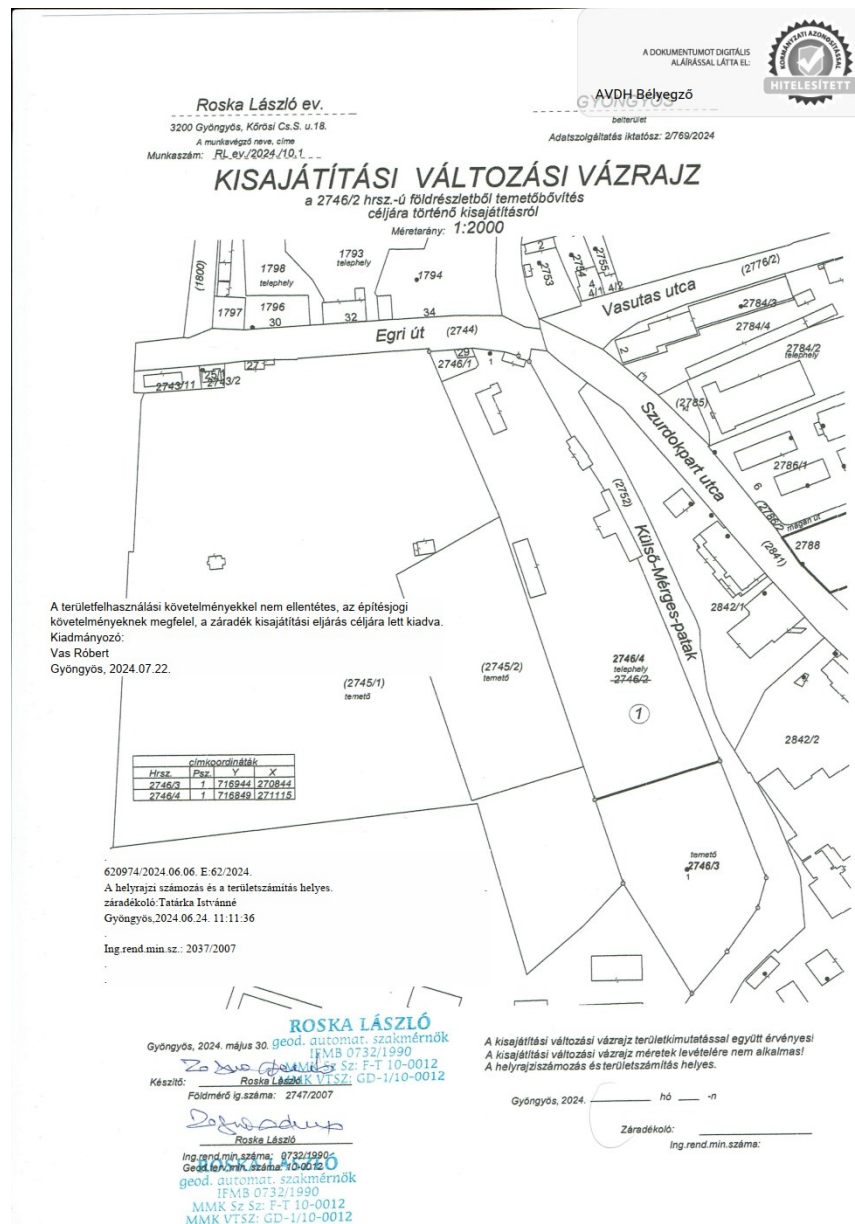
A Célmegvalósító **2746/2 hrsz.** (eredetileg 1.9355 ha) ingatlanból a Gyöngyös Városi Önkormányzat részére temetőbővítés céljára átadná annak telekalakításából keletkező déli területrészt temetőbővítés céljára (... m2). Az északi rész pedig maradna a Célmegvalósító tulajdona, melyen a beruházást meg kívánja valósítani.

Telekalakítást követően:

- **2746/3 hrsz.:** 0.600 ha területű, „kivett temető” megnevezésű ingatlan. Ez a terület közvetlenül csatlakozik a meglévő temetőhöz (2745/1 hrsz.), és a jövőben annak részét képezi majd. Tulajdonosa az Önkormányzat.
- **2746/4 hrsz.:** 1.336 ha területű, „kivett telephely” megnevezésű ingatlan. Ez a

visszamaradó terület, amely a KIRÁLY-VILL Kft. tulajdonában van, és a jelen fejlesztés tárgyát képezi a 2746/1 hrsz.-ú ingatlannal együtt.

A településrendezési szerződés és a szabályozási terv módosítása tehát a **2746/1** és **2746/2** helyrajzi számú ingatlanokra kell, hogy vonatkozzon, mivel a telekalakítás megvalósíthatóságát is szükséges vizsgálni. A tanulmányterv készítésekor figyelemmel kell lenni arra, hogy a leendő 2746/3 hrsz. ingatlan véglegesen temetői funkciót kap.



1. ábra 2024. évi záradékolt kisajátítási vázrajz

## 2.4. A főépítési tartalmi követelmények elemzése

A Gyöngyösi Közös Önkormányzati Hivatal főépítésze a 18/83-6/2025. számú feljegyzésében határozta meg a Tanulmányterv kötelező tartalmi elemeit a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 7. melléklete alapján. A feljegyzés kiemelt figyelmet szentel az alábbiaknak:

1. **Közfejlesztések és költségátvállalás:** A Méptv. 92. § (3) bekezdése alapján a Célmegvalósítónak kell viselnie a szabályozásváltozás miatt szükségessé váló infrastrukturális fejlesztések költségeit.
2. **Közműkiváltás:** A 2746/2 hrsz-ú ingatlant érinti a Heves Megyei Vízmű Zrt. üzemeltetésében lévő gravitációs szennyvízgyűjtő vezeték. Ennek kezelése (védőtávolság vagy kiváltás) a beépítés kulcskérdése.
3. **Védőfásítás:** A temető közelsége miatt kötelező a vizuális takarást biztosító növényzet telepítése.
4. **Parti sáv:** A Külső-Mérges-patak menti sáv érintettségének és kezelésének tisztázása.

## 3. A TERVEZÉSI TERÜLET ÉS KÖRNYEZETÉNEK KOMPLEX VIZSGÁLATA

A tervezési terület a Méptv. szerinti telektömbre kell, hogy kiterjedjen a településrendezési eszközök módosítása során. A tervezési terület tehát a 85. sz. Vámosgyörk-Gyöngyös vasútvonal (2743/3, 3102/1 hrsz) – 3. sz. Budapest-Miskolc-Tornyosnémeti elsőrendű főút (2859 hrsz) – Külső-Mérges-patak (2752 hrsz) – Egri út által határolt telektömb. A fejlesztési terület ezen belül helyezkedik el: a 2746/1 és 2746/2 hrsz-ú ingatlanok.

### 3.1. Földrajzi elhelyezkedés és morfológia

A tervezési terület Gyöngyös város közigazgatási területén, a központi belterület keleti szélén található. A terület az Északi-középhegység, konkrétan a Mátra déli lábánál fekszik, ahol a hegyvidéki karakter fokozatosan simul bele az Alföld peremvidékébe. A domborzati

viszonyok ennek megfelelően enyhén lejtősek, a terület nyugatról (temető felől) keletre (patak felé) lejt.

A telekstruktúra sajátos: a 2746/1 és 2746/2 ingatlanok telekegyüttese hosszan elnyúló, keskeny földrészleteket alkotnak. Méretükben és formájukban egymástól eltérőek. A 2746/1 hrsz-ú ingatlan egy mindössze 275 m<sup>2</sup> területű földrészlet, melynek hasznosítása csak a vele szomszédos 2746/2 hrsz-ú ingatlannal együtt lehetséges. A 2746/2 hrsz-ú telek mélysége (hossza) meghaladja a 300 métert, mely a telekalakítást követően cca. 240 méterre csökken, ami még mindig egy keskeny, hosszú építési telek, míg szélessége változó, átlagosan 45-60 méter közötti. Ez a "szalagszerű" kialakítás, kombinálva a keleti oldalon húzódó patak védősávjával és a telket hosszanti irányban kettészelő szennyvízelvezető gerinccsatornával, rendkívül szűk építési sávot eredményez. Ez a morfológiai kényszer az egyik legfontosabb tényező, amely indokolja a szokásos "szabadonálló" beépítéstől való eltérést.

### 3.2. A hatásterület lehatárolása és a funkcionális környezet

A 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet értelmében a hatásterületet a tervezett beavatkozás környezeti hatásainak (zaj, por, forgalom, vizuális hatás) terjedése alapján kell kijelölni.

#### Közvetlen hatásterületi érintettség:

- **Északi irány:** A területet az **Egri út** (2744 hrsz.) határolja. Ez a 24-es számú főút bevezető szakasza, amely jelentős forgalmat bonyolít a Mátra és Eger irányába. A terület feltárása innen történik. Funkcionálisan ez a sáv intenzív közlekedési és kereskedelmi zóna.
- **Nyugati irány:** A szomszédos ingatlan az **Alsóvárosi temető** (2745/1, 2745/2 hrsz.), illetve ide tartozna az a cca. 0,6 ha-os terület mely a 2746/2 hrsz-ú ingatlanból, annak déli részeként lealakításra kerülne. Ez a terület „különleges temető terület” (K-t) besorolású. A temető szakrális, csendes funkciója ellentétben áll a tervezett gazdasági tevékenységgel, így ez a határvonal a tervezés legérzékenyebb pontja.
- **Keleti irány:** A területet a **Külső-Mérges-patak** (2752 hrsz.) medre határolja. A patak

túlpartján a Szurdokpart utca, majd további gazdasági és lakóterületek találhatóak. A patak ökológiai folyosóként és vízbefogadóként is funkcionál.

- **Déli irány:** A terület déli végénél már kialakult gazdasági zóna található (pl. 2784/2 hrsz.), amelyre a **Gksz-29** építési övezet vonatkozik. Itt ipari telephelyek, raktárak dominálnak.

A hatásterület elemzése azt mutatja, hogy a tervezett fejlesztés a déli és északi irányú funkciókkal (kereskedelmi, szolgáltató gazdasági, közlekedés) harmonizál, míg a nyugati (temető) és keleti (patak) irányban erős védelmi és illeszkedési kényszerek lépnek fel.

### 3.3. Szomszédos funkciók részletes elemzése

Alsóvárosi temető:

Az Alsóvárosi temető Gyöngyös egyik legrégebbi és legnagyobb sírkertje. A helyi építési szabályzat és a településképi rendelet kiemelt figyelmet fordít a temetők védelmére. A temető csendjének és vizuális intimitásának megőrzése nemcsak kegyeleti, hanem jogszabályi kötelezettség is. A zajvédelemről szóló 27/2008. (XII. 3.) KvVM-EüM rendelet a temetőket a zajtól fokozottan védendő területek közé sorolja, ahol a nappali zajterhelési határérték 50 dB, szemben a gazdasági területek 65 dB-es határértékével. Ez azt jelenti, hogy a tervezett létesítmény működése (pl. árufeltöltés, gépészet) nem okozhat ennél magasabb zajszintet a temető telekhatárán.

Gazdasági - kereskedelmi zóna:

A város szerkezetében az Egri út mentén egy kelet-nyugati irányú kereskedelmi tengely alakult ki. A tervezési területtől délre eső tömbökben (pl. Vasutas utca környéke) már a „Gksz” építési övezetek dominálnak. A tervezett módosítás célja, hogy ezt a gazdasági szövetet északi irányban, az Egri útig „kiegészítse”, megszüntetve a jelenlegi funkcionális zárványt (alulhasznosított, barnamezősnek tekinthető temetői tartalékterületet).

### 3.4. Természeti és vízügyi adottságok

A Külső-Mérges-patak a Mátra vízgyűjtőjéhez tartozó, időszakos vízjárású, de villámárvizekre hajlamos vízfolyás. A Gyöngyösi HÉSZ és az országos előírások (83/2014. (III. 14.) Korm. r.) alapján a vízfolyások mentén parti sávot kell biztosítani.

- **Fenntartási sáv:** Az állami tulajdonú vízfolyásoknál (mint a Külső-Mérges-patak) ez a sáv a mederéltől számított **6,0 méter**. Ezen a sávon belül tilos épületet, kerítést elhelyezni, és fás szárú növényzet telepítése is korlátozott, hogy a mederfenntartó gépek (kotrók) hozzáférjenek a mederhez. A patakpart zöldfolyosója biztosítja az élővilág (madarak, kételtűek, kisemlősök) mozgását a Mátra és az Alföld között. A beépítés során ügyelni kell arra, hogy a tervezett burkolatok és kerítések ne vágják el teljesen ezt a kapcsolatot, és a mesterséges fények ne okozzanak fényszennyezést a patakmeder felé. A Célmegvalósító a telek patak felé eső részét mobil kerítéssel kerítené el. Az elkerítés csak a vízügyi igazgatási szervvel egyeztetett módon valósulhat meg.

**A 83/2014.** (III.14.) Korm. r. 2.§ (6) bekezdése alapján:

*„(6) A parti sávot is magába foglaló parti ingatlan a szakfeladatok közérdekű ellátására figyelemmel használható, hasznosítható. A nagyvízi mederkezelési terv hatálya alá nem tartozó parti sávban csak olyan építmény létesíthető, amely a mederkezelő által tervezett, a parti sávot igénybevevő fenntartási munkát megelőzően kiküldött felszólításban meghatározott időpontra elbontható úgy, hogy nem akadályozza a parti sávban a munkagépekkel történő munkavégzést. Az elbontásra legalább három napot kell biztosítani.”*

**A parti sávot a hatályos tervek a telekhatártól számítva tájékoztató jelleggel tüntetik fel.** A Külső-Mérges-patak pontos partvonala nem ismert, ezért az építési engedélyezés során annak pontos meghatározása szükséges a vízügyi hatósággal együttműködve.

- **A szennyvíz gerincvezeték:** A gerincvezeték hosszanti irányban kettészeli a fejlesztési területet (2746/2 hrsz-t.). A szennyvízvezeték védőtávolságát MSZ 7487-2 számú

szabvány határozza meg, ezért az építési helyet is ekképp kell meghatározni.

### 3.5. Örökségvédelmi értékek a tervezési területen és annak környezetében

A fejlesztéssel érintett 2746/1 és 2746/2 hrsz-ú ingatlanok a velük szomszédos 2745/1 hrsz-ú ingatlanon elhelyezkedő országosan védett műemlék, a Pietá-szobor exlege védett műemléki környezetébe tartoznak.

**Település (Településrész)** Gyöngyös

**Helyrajzi szám** 2746/1  Keresés képpel

**Lekérdezés**

**Találatok:**  
**Műemléki védelem (1 db)** Régészeti védelem (0 db) Világörökségi védelem (0 db)

**Találatok nyomtatása**

VÁRMEGYE	TELEPÜLÉS (TELEPÜLÉS RÉSZ)	HELYRAJZI SZÁM	VÉDETT ÖRÖKSÉGI ÉRTÉK NEVE	VÉDETTSÉG JOGI JELLEGE	TÖRZSSZÁM	AZONOSÍTÓ	VÉDÉS ÉVE
Heves	Gyöngyös	2746/1	Pietá-szobor exlege műemléki környezete	műemléki környezet		27221	

Régészeti védelem (0 db)

Világörökségi védelem (0 db)

Település (Településrész) Gyöngyös

Helyrajzi szám 2746/2  Keresés képpel

**Lekérdezés**



Találatok:

**Műemléki védelem (1 db)** Régészeti védelem (0 db) Világörökségi védelem (0 db)

Találatok nyomtatása

**Műemléki védelem (1 db)**

VÁRMEGYE	TELEPÜLÉS (TELEPÜLÉSRÉSZ)	HELYRAJZI SZÁM	VÉDETT ÖRÖKSÉGI ÉRTÉK NEVE	VÉDETTSÉG JOGI JELLEGE	TÖRZSSZÁM	AZONOSÍTÓ	VÉDÉS ÉVE
Heves	Gyöngyös	2746/2	Pietá-szobor ex-lege műemléki környezete	műemléki környezet		27221	

Régészeti védelem (0 db)

Világörökségi védelem (0 db)

Település (Településrész) Gyöngyös

Helyrajzi szám 2745/1  Keresés képpel

**Lekérdezés**



Találatok:

**Műemléki védelem (1 db)** Régészeti védelem (0 db) Világörökségi védelem (0 db)

Találatok nyomtatása

**Műemléki védelem (1 db)**

VÁRMEGYE	TELEPÜLÉS (TELEPÜLÉSRÉSZ)	HELYRAJZI SZÁM	VÉDETT ÖRÖKSÉGI ÉRTÉK NEVE	VÉDETTSÉG JOGI JELLEGE	TÖRZSSZÁM	AZONOSÍTÓ	VÉDÉS ÉVE
Heves	Gyöngyös	2745/1	Pietá-szobor	műemlék	2076	5667	1958

Régészeti védelem (0 db)

Világörökségi védelem (0 db)

A tervezett beépítés a műemléki környezetben nem tiltott, annak engedélyeztetése során az örökségvédelmi hatóságot is szükséges bevonni az eljárásba, így a tervezett épületek az örökségvédelmi értékek legkisebb sérelme nélkül valósulhatnak meg.

## 4. A FEJLESZTÉSI CÉL ÉS A BEÉPÍTÉSI KONCEPCIÓ

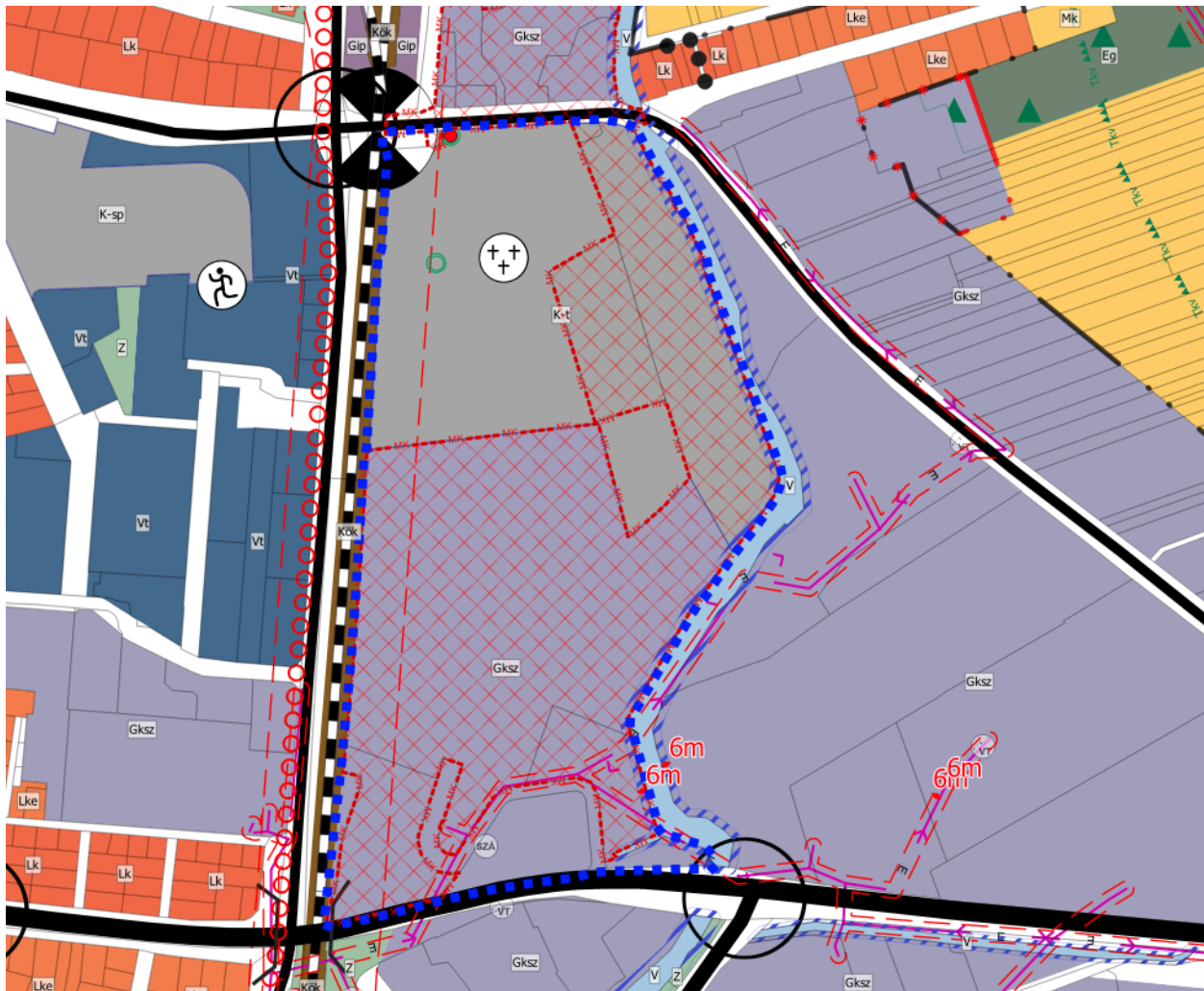
### 4.1. A tervezett funkciók és a gazdasági racionalitás

A Célmegvalósító által benyújtott koncepció egy multifunkcionális gazdasági épületet vázol fel, amely a modern kereskedelmi és szolgáltatói igényekre reagál. A tervezett funkciók:

1. **Kereskedelem (Üzlet):** Kétszintes eladótér kialakítása a telek északi, Egri út felőli részén. A kétszintes kialakítás lehetővé teszi a telekintenzitás növelését a szűkös alapterület mellett is.
2. **Raktározás (Csarnok):** Az üzlethez kapcsolódó, illetve önálló raktárkapacitást biztosító csarnoktér.
3. **Szolgáltatás:** A csarnoképületben a Célmegvalósító elektromos szerelési munkákat (pl. előszerelés) kíván végezni. A hatályos OTÉK és a helyi Gksz előírások alapján a környezetre jelentős hatást nem gyakorló gazdasági tevékenység ezen az építési övezeten belül megengedett.

Javasolt az előzetes telekrendezés az építési beruházás kapcsán. A 2746/1 és 2746/2 hrsz-ú ingatlanok összevonása, ezáltal megszüntetve a kisméretű utcafronti telekrészt, valamint a 2746/2 hrsz-ú földrészlet kettéosztása során a déli területrészt zárványtelek lenne. Ezt a hatást megelőzve a cca. 0,6 ha-os terület a 2745/1 földrészlethez csatolandó, melyet javasolt a 2745/2 hrsz-ú ingatlannal is összevonni. Ez utóbbi ingatlanok az Önkormányzat tulajdonában vannak, összevonásuk önkormányzati feladat lesz. A kialakuló övezethatárok mentén kötelező a telekalakítás az egyes földügyi eljárások részletes szabályairól szóló 384/2016. (XII.2.) Korm. rendelet alapján.

A javasolt telekalakítások befolyással lehetnek a jelenleg érvényes műemléki környezet területére, figyelemmel a kulturális örökség védelmével kapcsolatos szabályokról szóló 68/2018. (IV.9.) Korm. rendelet 20.§-ára és a 89.§ -ára.



2. ábra Hatályos településszerkezeti terv - részlet

## 4.2. Beépítési terv és térbeli elrendezés

A vázlatrtervek alapján a beépítési koncepció a telek extrém geometriájához (hosszú és keskeny) igazodik.

- **Telepítés:** Az épület tömegét a tervező a telek nyugati (temető felőli) hosszanti határára helyezte. Ennek oka, hogy a szabadonálló elhelyezés a telek keskenysége, és a csaknem a telek közepén keresztülfutó szennyvíz gerincvezeték elkerülése. Ez a telepítési mód (oldalhatáron álló) stratégiai jelentőségű:
  - Maximalizálja a beépíthető szélességet (ha szabadonálló lenne, az előírt

oldalkertek miatt az épület túl keskeny, gazdaságtalan lenne) és nem lenne elkerülhető a szennyvízvezeték az épületek elhelyezése érdekében.

- A nyugati épületfal (tűzfal vagy zárt homlokzat) fizikai és akusztikai védőfalat képez a temető felé.
  - A keleti oldalon (patak felől) elegendő hely marad a belső közlekedő útnak, a parkolóknak és a kötelező parti sávnak.
- 
- **Méretetek:** A vázlaton szereplő épülethossz (kb. 20 méter hosszú iroda és üzlet valamint, 90 m hosszú csarnoképület) és szélesség (kb. 15 m illetve 20 m) jelzi a léptéket. A beépítés jelentős előkertet hagy, amit gondos zöldfelületként kialakítva az utcakép is pozitívan alakulhatna ki. A kialakításra kerülő telekfelosztás a funkciók lineárisan sorakozását teszi lehetővé, a zajosabb (raktár) funkciókat a telek mélyére, a reprezentatív (üzlet) funkciókat az utcafronthoz közelebb helyezve.



**3. ábra** Beépítési terv a fejlesztési területen

### 4.3. Építészeti karakter és tömegformálás

A tervezett 9,0 méteres épületmagasság szükséges a korszerű magasraktározási

technológiák alkalmazásához és a kétszintes eladótér belmagasságához. Ez a magasság illeszkedik a szomszédos Gksz-29 övezetben (pl. a környező csarnokoknál) megengedett értékekhez. A homlokzati kialakításnál a tanulmányterv javasolja a tagolt tömegformálást, hogy elkerüljék a monolitikus, nyomasztó ipari megjelenést, különösen az Egri út felől. A temető felőli oldalon a homlokzatnak visszafogottnak, semleges színűnek kell lennie, kerülve a harsány reklámfelületeket és a nagy üvegfelületeket, amelyek a sírkertre nyílnának. A Gyöngyös város településképe védelméről szóló 16/2018. (III.29.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Tkr.) a tervezési területet településképi szempontból meghatározó területként jelöli, ipari-kereskedelmi karakterként jelöli a fejlesztési területet. A felületképzésre és zöldfelület kialakítására vonatkozóan a Tkr. előírásait (29.§) szükséges betartani a beruházás megvalósítása esetén.



4. ábra Településképet meghatározó területek - Tkr. 2. melléklet

#### 4.4. Zöldfelületi rendszer és tájépítészet

A fejlesztés kritikus eleme a zöldfelületek kialakítása. A főépítész feljegyzés kifejezetten előírja a zöldfelületi takarást.

- **Nyugati zöldfal:** A nyugati telekhatáron – ahol az épület nem érintkezik közvetlenül a határvonallal, illetve a kerítés mentén – sűrű, örökzöld növényzet telepítése szükséges. Ajánlott fajok a Gyöngyös Településképi Arculati Kézikönyv (TAK) alapján: *Taxus baccata* (Tiszafa), *Carpinus betulus* (Gyertyán - nyírható sövényként), *Thuja plicata* (Óriás tuja). Ez a növényzóna vizuálisan leválasztja a gazdasági tevékenységet a kegyeleti térről.
- **Parkoló fásítás:** A parkolóhelyek árnyékolását lombos fákkal kell biztosítani (1 fa / 4 parkolóhely), amely javítja a terület mikroklímáját és csökkenti a hősziget-hatást.

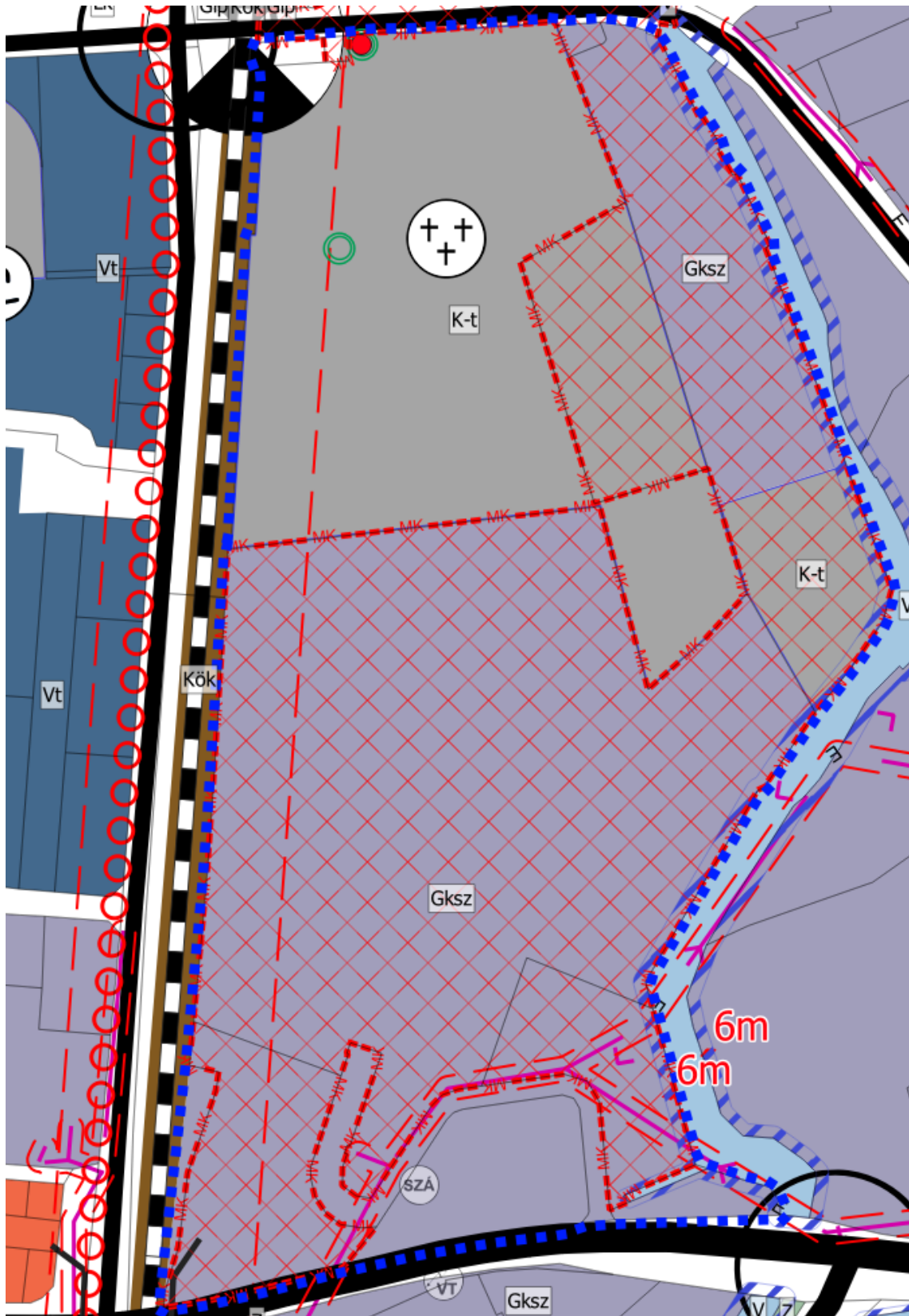
A nyugati zöldfal kialakítása kétféle módon történhet. Az egyik a Célmegvalósító saját telkén történő telepítéssel, a másik a temető telkén településrendezési szerződésben rögzített módon és mértékben. Az első opció a problémásabb, ugyanis a tervezett épületek oldalhatáron állóan tervezettek, mely alapján a patak felől tartandó az oldalkert (9m). Az építési helyen belül az épület szabadon mozoghatna, azonban a szennyvízelvezető csatorna a keleti oldalhatárhoz szorítja a tervezett létesítményt. Ebben az esetben maximum 4-5 méterre húzható el telekhatártól a tervezett épületegyüttes. A nagyobb lombkoronát növesztő faegyedek növekedésükkel kárt tehetnek az épületekben, ráadásul a Célmegvalósító új kerítés építését is tervezi a keleti oldalhatáron. A második változat lenne támogathatóbb önkormányzati részről, mely során az épületek mentén (cca. 50 m telekmélységtől 160 m telekmélységig) biztosítaná a temető telkén a háromszintes növényállomány takarását. Az iskolázott faegyedek megfelelő takarásának elérésének időpontjáig javasolt lehet a keleti homlokzaton felfuttatott őshonos futó- kúszónövények telepítése a tűzfalakra.

## 5. A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSÁNAK TARTALMA

### 5.1. A településrendezési eszközök módosításának elemzése

A hatályos településszerkezeti terv a 2746/1 és 2746/2 hrsz-ú földrészletet K-t beépítésre szánt különleges temető terület területfelhasználásba sorolja. A tervezett telekalakítás figyelembevételével a 2746/1 hrsz-ú ingatlan és 2746/2 hrsz-ú ingatlan északi része Gksz területfelhasználási egységbe kerül átsorolásra. A településszerkezeti terv területi mérleg munkarésze az alábbi táblázat szerint változik:

Területfelhasználási egység megnevezése	Rövid jelölése	217/2020. (X.29.) ÖKT határozat szerint (módosítva a 25/2021. (VII.5.), 81/2021. (VII.5.), 101/2021. (X.11.), 223/2022. (VI.23.) sz., 274/2022. (IX.22.) sz., 209/2023. (VI.29.) sz., 259/2023. (X.2.) sz., 140/2024. (IV.29.) sz., 341/2024. (XII.5.) sz., 93/2025. (III.27.) ÖKT határozatokkal) Terület (ha)	.../2026. (.....) ÖKT határozattal módosított településszerkezeti terv alapján Terület (ha)
<b>Beépítésre szánt területek</b>			
Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület	Gksz	229,97	231,34 (+1,37)
Különleges temető terület	K-t	23,37	22,00 (-1,37)



5. ábra Tervezett településszerkezeti tervlap - részlet

A jelenleg hatályos HÉSZ a fejlesztési területet **K-t-1** övezetbe sorolja.

„35. Temető különleges terület (K-t)

61. § (1) Az építési övezet a temetkezési célú létesítmények elhelyezésére szolgáló övezet.

(2) Az építési övezetben hagyományos vagy urnafalas temetkezés építményei kialakíthatók.

(3) Elhelyezhetők továbbá

a) iroda, üzemeltetési és szociális épület,

b) sírbolt és síremlék, dísz-szórókút,

c) a temetők üzemeltetéséhez szükséges épületek, valamint a temetkezést kiszolgáló vendéglátó és kereskedelmi létesítmények.

(4) Az építési övezet területén a melléképítmények közül kizárólag

a) közmű-becsatlakozási műtárgy,

b) hulladéktartály-tároló,

c) kerti építmény,

d) komposztáló, és

e) zászlótartóoszlop

helyezhető el.

(5) A sírhelyek fölé tervezett síremlék, kripta-bejárat tömege a nem lehet nagyobb egy 3,0 méter élhosszúságú kockánál.

(6) A sírhelyeket szegélyező járófelületek (járda) szintjét a szomszédos sírhely járószintjéhez – akadálymentesen – kell igazítani.

(7) Az építési övezet ellátásához szükséges parkolóterületet közterületen is el lehet helyezni.”

### 23. Különleges temető terület (K-t)

	A	B	C	D	E	F	G
1	Építési övezet jele	Az építési telek				Megengedett legnagyobb épületmagasság (m)	Előírt közművesítettség mértéke
2		beépítési módja*	legnagyobb beépítettsége (%)	kialakítható legkisebb területe (m <sup>2</sup> )	legkisebb zöldfelületi fedettsége (%)		
3	K-t-1	Sz	40	500	40	6,0	Hiányos

\* Rövidítések: Sz – szabadonálló

- **K-t-1 paraméterek:** Szabadonálló beépítés, max. 40% beépítettség, min. 40% zöldfelület, max. 6,0 m épületmagasság.
- **Probléma:** A 6,0 méteres magasság nem teszi lehetővé a tervezett raktározási és kétszintes kereskedelmi funkciót. A 40%-os zöldfelületi mutató gazdaságilag nem teszi hatékonyvá a telekhasznosítást egy kereskedelmi funkciónál, ahol burkolt felület (parkoló, rakodó) kialakítása szükséges.



## 5.2. Javaslat az új építési övezetre: Gksz besorolás

A Tanulmányterv javasolja a fejlesztési terület átsorolását Gksz (Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület) építési övezetbe. A Célmegvalósító a szomszédos Gksz-29 övezet paramétereit kérte átvenni, de a telekadottságok miatt egyedi módosításokkal – oldalhatáron álló beépítési mód. Mivel a HÉSZ nem tartalmaz olyan építési övezetet, melybe beilleszthető lenne a kívánt szabályozás, ezért új Gksz-41 jelű építési övezet létrehozása javasolt.

### A javasolt szabályozási paraméterek összehasonlítása (Táblázat):

Szabályozási elem	Hatályos (K-t-1)	Célmegvalósítói javaslat	Szakmai javaslat	Indoklás
<b>Beépítési mód</b>	Szabadonálló	<b>Oldalhatáron álló</b>	<b>Oldalhatáron álló</b>	A keskeny telek (kb. 45-60m) és a keleti partisáv, és a szennyvíz elvezető gerinccsatorna miatt a szabadonálló beépítés nem tesz lehetővé gazdaságos épületszélességet.
<b>Max. beépítettség</b>	40%	<b>45%</b>	<b>45%</b>	Illeszkedik a városi Gksz átlaghoz és a tervezett funkció helyigényéhez.

<b>Min. zöldfelület</b>	40%	<b>20%</b>	<b>20%</b>	A 20% elegendő – a Tkr. által előírt többszintes növényállomány előírásán túl a tetető felől kúszó-, futó takaró növényzet telepítését javasolt előírni az épületek tűzfalára.
<b>Max. épületmagasság</b>	6,0 m	<b>9,0 m</b>	<b>9,0 m</b>	Technológiai szükségesség (csarnok belmagasság). A tetető felől nem zavaró a távolság miatt.
<b>Min. telekméret</b>	500 m <sup>2</sup>	<b>2000 m<sup>2</sup></b>	<b>2000 m<sup>2</sup></b>	A kialakult telekméret (1,3 ha) ezt bőven teljesíti.

## 6. Kereskedelmi, szolgáltató területek építési övezetei

	A	B	C	D	E	F	G
1	Építési övezet	Az építési telek				Megengedett legnagyobb épületmagasság (m)**	Előírt közművesítettség mértéke
2	jele	beépítési módja*	legnagyobb beépítettsége (%)	kialakítható legkisebb területe (m <sup>2</sup> )**	legkisebb zöldfelületi fedettsége (%)		
43	Gksz-41	O	45	2000	20	9,0	Teljes

**A Gksz építési övezetre érvényes hatályos előírások:**

„20. Kereskedelmi, szolgáltató terület (Gksz)

46. § (1) A kereskedelmi, szolgáltató terület elsősorban környezetre jelentős hatást nem gyakorló gazdasági tevékenységi célú épületek elhelyezésére szolgál.

(2) Az építési övezetben elhelyezhető - az (1) bekezdésben foglaltakon kívül -:

- a) igazgatási, egyéb irodaépület,
- b) logisztikai központ,
- c) inkubátorház,
- d) sportéptmény,
- e) parkolóház, üzemanyagtöltő,
- f) egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális,
- g) egyéb közösségi szórakoztató,
- h) raktár és
- i) gépjármű oktató-pálya és az azt kiszolgáló-, épület is.

(3) Az építési övezetben a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások elhelyezhetők a telekterület 10%-áig, de maximum 300 m<sup>2</sup>-ig. Önálló lakó rendeltetésű épület nem helyezhető el.

(4) A Gksz-9 és Gksz-18 jelű építési övezetekben amennyiben az építési telek legkisebb mélysége az 50,0 métert eléri, új épület elhelyezésekor az elő-, oldal-, és hátsókert mérete is 10,0 méter.

(5) Az előkertben háromszintű növényállományt (gyep, 40 db cserje/150 m<sup>2</sup>, 1 db nagy lombkoronájú fa/150 m<sup>2</sup>) kell telepíteni, mely a zöldfelületi fedettségbe beszámítható. A növénytelepítés megszakítható a megközelítést szolgáló kapunyitás számára.

(6) A technológiai vízigényt elsősorban a bányászati víztelenítésből pótolta vízmennyiségből kell biztosítani.

(7) A Gksz-40 jelű építési övezetben a parkolóterületeket, a szervíz-bázis- és a logisztikai raktárcsarnokok padlózatát fokozottan vízzáróan szükséges kialakítani a felszín alatti vizek védelme érdekében.”

Javasolt kiegészíteni a Gksz-41 építési övezetre vonatkozóan:

„(8) A Gksz-41 jelű építési övezetben az új építmények nyílászáróval nem rendelkező nyugati homlokzati felületein kúszónövényeket szükséges felfuttatni a használatbavétel előtt. A felfuttatott kúszónövényeket legalább addig szükséges fenntartani, amíg a szomszédos temetőterület mentén telepített többszintes növényállomány legalább 5 méter magasságig nem nyújt takarást. A – felfuttatott – növényekkel borított homlokzatok (zöld homlokzatok) felületének maximum 20%-a vehető figyelembe zöldfelületként. Az építési övezetben előírt legkisebb zöldfelületi fedettség mértékébe a zöld homlokzat maximum 2%-ig vehető figyelembe.”

### 5.3. A szabályozási paraméterek részletes indoklása

A **Gksz** besorolás legfőbb indoka a terület funkcióvesztése temetői tartalékként. Mivel az Önkormányzat a szükséges bővítési területet a 2746/2 hrsz.-ú ingatlan telekalakítása során, annak déli részén tudja majd hasznosítani, a maradék terület gazdasági hasznosítása a város érdeke is (adóbevétel, munkahelyteremtés).

Az oldalhatáron álló beépítés szükségessége:

A telek keleti oldalán a Külső-Mérges-patak 6 méteres parti sávja, valamint a tervezett belső út és parkolók helyigénye miatt az építési hely drasztikusan leszűkül. Ha a HÉSZ általános szabályai szerint (szabadonálló beépítés, pl. 4,5-4,5 m oldalkerttel) kellene építeni, akkor is figyelembe kéne venni a meglévő szennyvízelvezető gerincvezeték és annak védőtávolságának telket érintő szakaszát. A megmaradó építési sáv szélessége cca 17-26 méterre csökkenne helyenként, ami kereskedelmi és csarnoképületnél nem életképes és ez csupán oldalhatáron álló beépítési mód szerint érhető el a kívánt épületmagasságból eredő oldalkert figyelembevételével.

## 6. INFRASTRUKTÚRA ÉS KÖZMŰELLÁTÁS

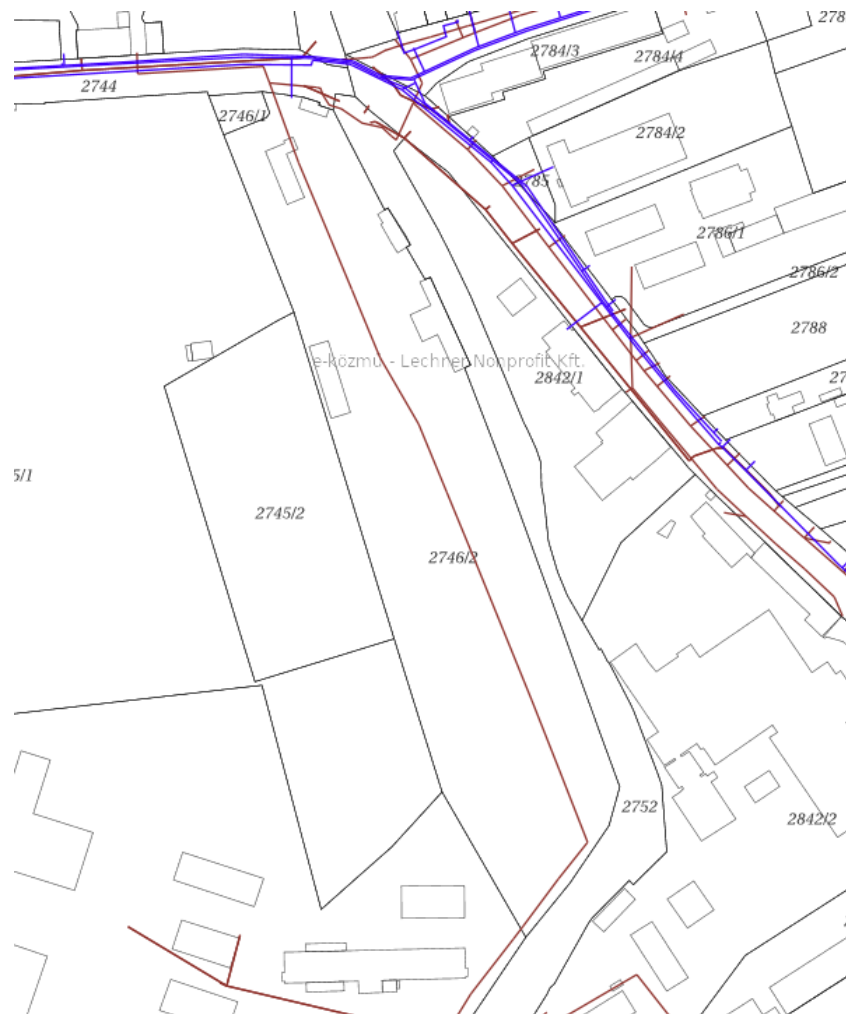
### 6.1. Vízellátás és a szennyvízelvezeték kérdése

A főépítési feljegyzés rávilágít egy kritikus infrastrukturális elemre: a 2746/2 ingatlant érinti a Heves Megyei Vízmű Zrt. kezelésében álló gravitációs szennyvízgyűjtő vezeték.

Ez a vezeték a város szennyvízelvezető rendszerének gerinceleme (1-8-7-7-0-0), amely a gravitációs elv miatt nem helyezhető át egyszerűen (a lejtésviszonyok kötöttek).

### **Megoldási javaslatok a HÉSZ módosításhoz:**

- Védőtávolság:** Az MSZ 7487:2021 szabvány alapján a szennyvízvezetékek védőtávolsága a cső átmérőjétől és anyagától függően 3-5 méter is lehet. Jelen esetben a védőtávolság 3 méter, mely az építési hely kijelölésével egyértelműen meghatározásra kerül – mivel ezen a védőtávolságon belül épületelhelyezés tiltását irányozza elő.
- Kiváltás:** Amennyiben a vezeték a tervezett épület kontúrja alá esik, a Célmegvalósítónak vállalnia kell a vezeték kiváltását. Ez technikailag bonyolult és költséges lehet a gravitációs üzemmód miatt. A Tanulmányterv javasolja a vezeték pontos geodéziai bemérését és a vízművel való előzetes egyeztetést még a HÉSZ módosítás előtt. A kiváltás költsége a Méptv. szerint a Célmegvalósítót terheli (közfejlesztés).



7. ábra Ivóvízellátás és szennyvízelvezetés a fejlesztési területen és környezetében

A terület ivóvízellátása jelenleg kiépített.

## 6.2. Közlekedés és parkolás

A terület feltárása az Egri útról történik. A forgalomnövekedés miatt vizsgálni kell a csatlakozópont kapacitását. A HÉSZ és a településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024. (IX.30.) Korm. rendelet (TÉKA) előírásai szerint a szükséges parkolóhelyeket telken belül kell biztosítani. A 45%-os beépítettség mellett a hosszúkás telekforma kihívást jelenthet a parkolók elhelyezésében. Javasolt a parkolókat az épület elé (északi oldal) és a patak felőli (keleti) oldalra telepíteni, biztosítva a tehergépjárművek fordulási sugarát is.

### 6.3. Csapadékvíz-kezelés

A területen keletkező csapadékvizet a hatályos jogszabályok szerint nem szabad közvetlenül és tisztítatlanul a Külső-Mérges-patakba vezetni.

- **Mennyiségi védelem:** A burkolt felületekről lefolyó vizet késleltetve, tározást követően (záportározó) szabad csak a befogadóba engedni, hogy ne növeljük a patak árhullámát.
- **Minőségi védelem:** A parkolófelületekről származó vizeket olaj- és iszapfogó műtárgyon kell átvezetni.

### 6.4. Elektromos energia és gázellátás

A terület jelenleg elektromos energia és gázközművel ellátott. A fejlesztésekhez szükséges kapacitás rendelkezésre áll.

## 7. KÖRNYEZETVÉDELMI ÉS ÖRÖKSÉGVÉDELMI HATÁSVIZSGÁLAT

### 7.1. Zajvédelem és a temető nyugalma

A tervezett "kereskedelmi, szolgáltató" (Gksz) funkció zajkibocsátása (hűtőgépek, légkezelők, teherautók) potenciális konfliktusforrás a szomszédos temetővel. A 27/2008. (XII. 3.) KvVM-EüM együttes rendelet értelmében a temetők zajtól védendő területnek minősülnek, ahol a zajterhelési határérték (nappal 50 dB, éjjel 40 dB) szigorúbb, mint a gazdasági területeken.

#### **Tervezési javaslatok a továbbtervezésre:**

- Az épület gépészeti berendezéseit (pl. kültéri egységek) tilos a nyugati (temető felőli) homlokzaton elhelyezni. Azokat az épület keleti oldalára vagy a tetőre (zajárnyékoló fallal takarva) kell telepíteni.
- A rakodási tevékenységet az épület keleti vagy északi oldalára kell szervezni, hogy az

épület tömege árnyékolja a zajt a temető irányába.

## 7.2. Vizuális védelem és kegyelet

A temető felé néző homlokzat kialakítása kritikus. A Tanulmányterv javasolja, hogy a településrendezési szerződés megkötésekor a Célmegvalósító vállalja:

- A nyugati telekhatáron kötelező a többszintes, örökzöld növényzetből álló védőfásor telepítését saját telkén vagy a temető telkén, amely biztosítja a vizuális szeparálást egész évben.
- Amíg a többszintes növényzet nem alkalmas takarásra (csemeték), addig futó-, kúszónövényzet kerül telepítésre az épületek nyugati homlokzatán, mely megvalósításának használatbavétel előtt igazolt módon meg kell történnie.

## 7.3. A Külső-Mérges-patak ökológiai védelme

A patak menti 6 méteres sávot nemcsak a vízügyi fenntartás, hanem az ökológiai funkció miatt is szabadon kell hagyni. A területrendezés során tilos olyan tereprendezést végezni, amely szűkítené a patak hullámterét. A világítás tervezésénél kerülni kell a fényszennyezést a patakmeder irányába, hogy ne zavarja az éjszakai állatvilágot.

## 8. KÖZFEJLESZTÉSI IGÉNYEK ÉS A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI SZERZŐDÉS

A Méptv. 92. § (3) bekezdése előírja, hogy a Célmegvalósítónak át kell vállalnia azokat a közfejlesztési költségeket, amelyek a beruházás miatt válnak szükségessé. Jelen esetben ezek a következők:

### 8.1. Szükséges közfejlesztések listája

1. **Szennyvízvezeték kiváltása vagy védelme:** Amennyiben a meglévő közműves szennyvízvezeték a tervezett épület alatt fut, annak kiváltása közműfejlesztésnek minősül. Ennek költsége (tervezés + kivitelezés) becslések szerint 15-30 millió Ft nagyságrendű lehet. (opcionális)
2. **Közlekedési csatlakozás:** Az Egri úti csomópont esetleges átépítése (pl. kanyarodósáv, szélesítés) a megnövekedett forgalom miatt szükséges lehet. Ennek költségét a közútkezelői egyeztetés pontosítja.
3. **Környezetrendezés:** A temető felőli védőfásítás telepítése, magánterületen – vagy a temetőterületen (opcionálisan választandó) történik, közérdeket (kegyeleti védelmet) szolgál, így ennek megvalósítását a TRSZ-ben kell rögzíteni.
4. **Látványvédelem:** A temető felőli takaró fásítás funkciójának teljesítéséig örökzöld futó- / kúszónövényzet telepítése az épületek temető felé néző homlokzatára.
5. **A temetőbővítési terület:** A 2746/2 hrsz-ú ingatlan megosztásával, a déli 0,6 ha terület önkormányzati tulajdonba adása.

## 8.2. Költségviselés

A településrendezési szerződésben rögzíteni kell, hogy a fenti műszaki beavatkozások, valamint a HÉSZ módosításával járó tervezési és eljárási költségek kizárólag a Célmegvalósítót terhelik. Az Önkormányzat anyagi kötelezettséget nem vállal.

## 9. ÖSSZEGZÉS ÉS JAVASLAT

A vizsgálatok alapján megállapítható, hogy a Gyöngyös, Egri út melletti 2746/1 és 2746/2 hrsz.-ú ingatlanok fejlesztése és Gksz övezetbe sorolása városrendezési szempontból indokolt és támogatható. A terület temetőbővítési célra feleslegessé vált részének (2746/2

hrsz-ú ingatlan északi része) gazdasági hasznosítása illeszkedik a város fejlesztési stratégiájához és a környező területhasználathoz.

A fejlesztés azonban csak szigorú feltételek és garanciák mellett engedélyezhető:

1. **Beépítés:** Az **oldalhatáron álló beépítés** engedélyezése szükséges a telekgeometria miatt, de csak a nyugati (temető felőli) határra vonatkozóan.
2. **Infrastruktúra:** A **szennyvízvezeték** helyzetének műszaki tisztázása (kiváltás vagy védőtávolság betartása) a beépítés alapfeltétele.
3. **Védelem:** A **temető védelme** érdekében a nyugati oldalon zárt, "néma" homlokzatképzés és intenzív zöldfal előírása, településrendezési szerződésben kezelendő.
4. **Természetvédelem:** A **patak parti sávjának** (6 m) érintetlensége biztosítandó.

Javasoljuk a Tisztelt Képviselő-testületnek a Telepítési Tanulmányterv elfogadását és a településrendezési szerződés megkötését a fenti garanciális elemek beépítésével, amely megnyitja az utat a HÉSZ módosítási eljárása előtt.

**Készítette:**

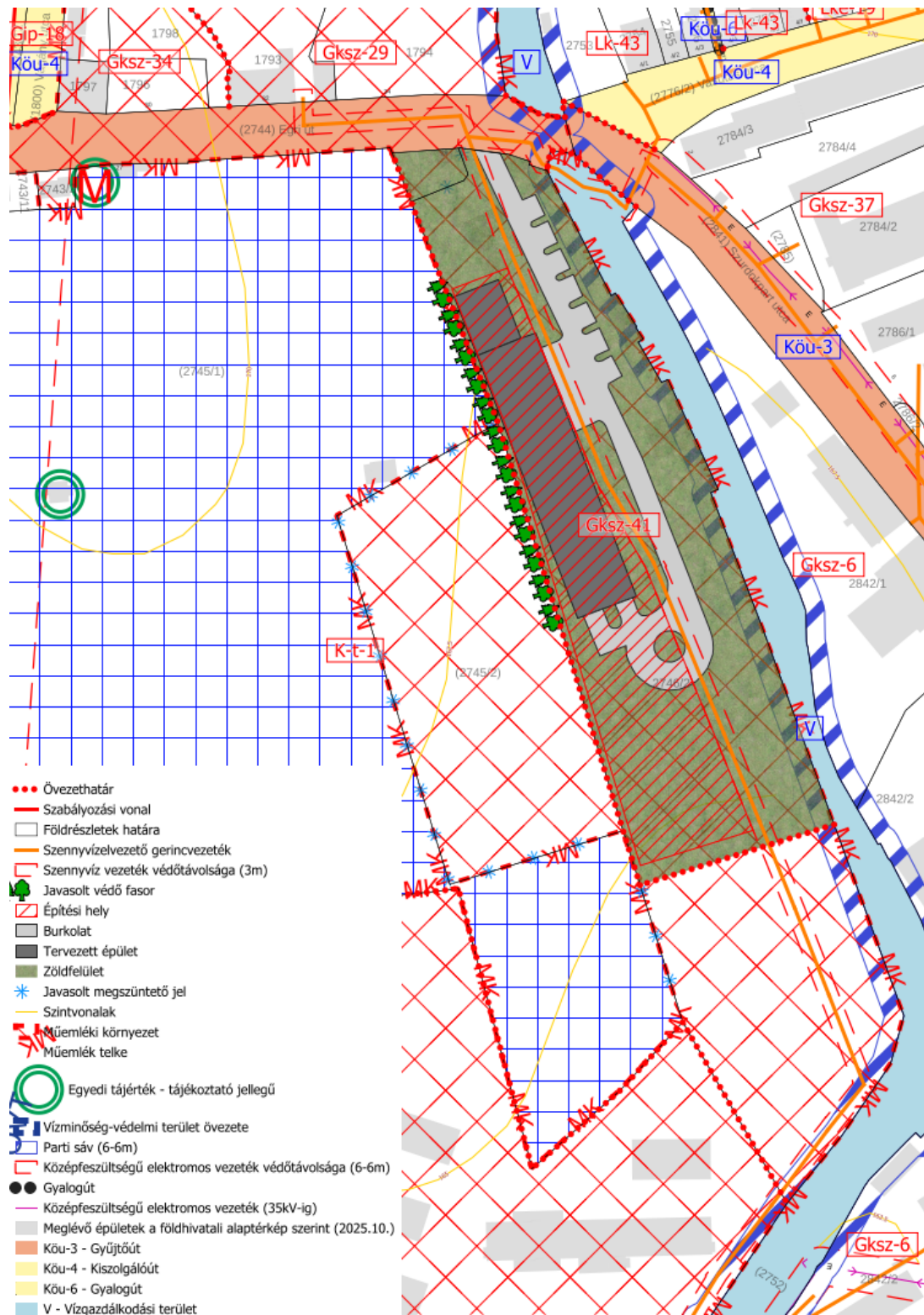
**Kőszeghy Ábel**

Okleveles településmérnök, településrendezési szakértő

Kamarai szám: TT-09-0655

Debrecen, 2025.11.26.

## 9.1. Beépítési terv a tervezett szabályozással, feltüntetve a korlátozásokat



8. ábra Beépítési terv a tervezett szabályozással, feltüntetve a meglévő szennyvízvezetékét és annak védőtávolságát