

Tartalom

| | |
|---|----|
| 1. BEVEZETŐ..... | 4 |
| 1.1. Önkormányzati főépítész tartalmat meghatározó feljegyzése..... | 4 |
| 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 | 6 |
| 2.3. A főépítész tartalmi követelmények elemzése | 7 |
| 3. A TERVEZÉSI TERÜLET ÉS KÖRNYEZETÉNEK KOMPLEX VIZSGÁLATA..... | 8 |
| 3.1. Földrajzi elhelyezkedés és morfológia..... | 9 |
| 3.2. A hatásterület lehatárolása és a funkcionális környezet..... | 9 |
| 3.3. Táj- és természetvédelmi érintettség | 10 |
| 3.4. Örökségvédelmi értékek a tervezési területen és annak környezetében | 10 |
| 4. A FEJLESZTÉSI CÉL ÉS A BEÉPÍTÉSI KONCEPCIÓ | 12 |
| 4.1. A tervezett funkciók és a gazdasági racionalitás..... | 12 |
| 4.2. Beépítési terv és térbeli elrendezés | 14 |
| 4.3. Építészeti karakter és tömegformálás..... | 16 |
| 4.4. Zöldfelületi rendszer és tájépítészet | 17 |
| 5. A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSÁNAK TARTALMA..... | 18 |
| 5.1. A településrendezési eszközök módosításának elemzése | 18 |
| 5.2. Javaslat az új építési övezetre: Vt/Zs-7 besorolás..... | 22 |
| 5.3. A módosítás városrendezési hatásai..... | 27 |
| 6. INFRASTRUKTÚRA KÖZLEKEDÉS ÉS PARKOLÁS..... | 28 |
| 6.1. Parkolási mérleg és számítás..... | 28 |
| 6.2. Parkolás biztosításának módja | 29 |
| 6.3. Közműellátás..... | 29 |

GYÖNGYÖS 1546 HRSZ-Ú INGATLANT ÉRINTŐ TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSÁNAK
MEGALAPOZÁSÁHOZ

| | |
|---|----|
| 7. KÖRNYEZETVÉDELMI ÉS ÖRÖKSÉGVÉDELMI HATÁSVIZSGÁLAT | 30 |
| 7.1. Örökségvédelem..... | 30 |
| 7.2. Környezetvédelem..... | 31 |
| 8. KÖZFEJLESZTÉSI IGÉNYEK ÉS A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI SZERZŐDÉS | 31 |
| 8.1. Szükséges közfejlesztések listája | 31 |
| 8.2. Költségviselés..... | 32 |
| 8.3. Költségbecslés | 32 |
| 8.4. Önkormányzati vállalások..... | 36 |
| 9. OTÉK ELTÉRÉS INDOKOLTSÁGA ÉS LEHETŐSÉGE | 37 |
| 10. ÖSSZEGZÉS ÉS JAVASLAT | 38 |
| 11. BEÉPÍTÉSI TERV KIEGÉSZÍTŐ ÁBRÁI..... | 40 |

1. BEVEZETŐ

1.1. Önkormányzati főépítész tartalmat meghatározó feljegyzése

Telepítési tanulmányterv tartalmának meghatározása

A Gyöngyös, Kossuth L. u. 16. szám alatti, 1546 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, | nem |
| b) a fejlesztési célt, változást szemléltető beépítési tervet, | igen |
| c) a beépítési tervhez kapcsolódó infrastruktúra-igényeket, a szükséges és tervezett műszaki és humáninfrastruktúra-fejlesztéseket, | nem |
| 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 területeket, | igen |
| c) a zöldfelületek kialakításának módját, | igen |
| d) a közlekedési és parkolási rendet | igen |
| e) a közműveinek felszíni és a felszín alatti építményeit. | nem |
| 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

GYÖNGYÖS 1546 HRSZ-Ú INGATLANT ÉRINTŐ TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSÁNAK
MEGALAPOZÁSÁHOZ

– 6 –

költségbecslését, amelyek kizárólag a tervezett beruházással kapcsolatos szabályváltozás miatt válnak szükségessé (érintettség esetén, amennyiben releváns).

- A telepítési tanulmányterv térjen ki a Korm. r. 19. § (6) bekezdése alapján a Méptv. 92. § (4) bekezdés c) pontja szerinti átvállalás ismertetésére is (érintettség esetén, amennyiben releváns), különös tekintettel arra, hogy a 100 %-os beépítettség esetén milyen formában kerül megoldásra a gépjárművek elhelyezése (vendéglátó egység meglévő parkolóinak megtartása, új lakórendeltetések utáni gépjárműelhelyezés) és a hiányzó zöldfelület kompenzációja.

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, Kossuth L. u. 16. szám alatti 1546 hrsz.-ú ingatlanokon tervezett fejlesztéssel összefüggő telepítési tanulmányterv kidolgozásához adtam ki.

Gyöngyös, 2025. október 14.

Vas Róbert
főépítész

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, Kossuth Lajos utca 16. szám alatti **1546** helyrajzi számú ingatlan képezi.

A magyar építészetéről 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 településtervezési 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 funkcióbővítést, felújítást és nem sérti a település érdekeit, a környezeti fenntarthatóságot és a szomszédos funkciók működését.

2.2. A fejlesztés előzményei és a beruházói szándék részletes ismertetése

A fejlesztési területen Balog Csaba és Kós Gábor (a továbbiakban Célmegvalósító), a Muuby's Room And Blues Club-nak helyet adó ingatlan tulajdonosai kívánnak beruházást megvalósítani.

A beruházás célja egy belvárosi, történeti szövetben elhelyezkedő, jelenleg műszakilag avult állapotú épület teljes körű revitalizációja. A fejlesztési program a földszinti kereskedelmi és vendéglátó funkciók minőségi megújítását, valamint a tetőtér beépítésével 4 új lakóegység (apartman) kialakítását foglalja magában. A tervezett beavatkozás nem csupán az ingatlan értékét növeli, hanem hozzájárul a gyöngyösi belváros építészeti arculatának javításához és a funkcionális

GYÖNGYÖS 1546 HRSZ-Ú INGATLANT ÉRINTŐ TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSÁNAK MEGALAPOZÁSÁHOZ

mix (lakó- és szolgáltató funkciók) egészséges arányának fenntartásához.

Az ingatlan jelenlegi besorolása a településszerkezeti terven (továbbiakban: TSZT) településközpont vegyes terület területfelhasználási kategória, a szabályozási terven településközpont vegyes, zsellérközös karakterű Vt-Zs/6 jelű építési övezet. Az építési övezet jelenleg érvényes paraméterei nem teszik lehetővé a beruházás megvalósítását a kívánt műszaki tartalommal, különös tekintettel a kialakult 100%-os beépítettség jogi rendezésére és a tetőtér-beépítéshez szükséges építménymagasság biztosítására. Jelen tanulmányterv részletesen alátámasztja a szabályozási terv módosításának szükségességét, és javaslatot tesz az új övezeti paraméterekre, valamint a hiányzó parkolóhelyek és zöldfelületek kompenzációs mechanizmusaira a településrendezési szerződés keretein belül.

A helyi építési szabályzat (a továbbiakban: HÉSZ) 27.§ (2) bekezdése a tetőtér beépítését ugyan lehetővé teszi, de csak 0,5 méteres épületmagasság emelkedést enged meg, a HÉSZ 1. táblázatában szereplő értékek betartásával. Az épületmagasságot növelni szükséges a jelenlegi 5,0 méterről 7,5 méterre, a beépíthetőség jelenleg 80%-os maximummal szabályozott, azonban a kialakult beépítés a telek 100%-ás igénybe veszi, ezért OTÉK alóli felmentési kérelmet is szükséges benyújtani.

2.3. A főépítési tartalmi követelmények elemzése

A Gyöngyösi Közös Önkormányzati Hivatal főépítésze a 18/87-2/2025. 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. Parkolási rend:** Mivel a beépítettség 100% így a telken belüli gépjármű-elhelyezés nem biztosítható. Szükséges megoldani a gépjárművek elhelyezésének lehetőségét a környező közterületeken, magánutakon.
- 3. Zöldfelületi kompenzáció:** A telek jelenlegi kialakult beépítettsége nem tudja biztosítani a minimális zöldfelületi fedettség mértékét, így a Célmegvalósítónak számonkérhető

GYÖNGYÖS 1546 HRSZ-Ú INGATLANT ÉRINTŐ TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSÁNAK MEGALAPOZÁSÁHOZ

módon szükséges vállalnia a hiányzó zöldfelületek más területen történő biztosítását településrendezési szerződésben vállalva annak kialakítását, fenntartását.

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 Batsányi János utca (1531/2 hrsz) – 1531/3 hrsz-ú közlekedési terület által határolt telektömb. A fejlesztési terület ezen belül helyezkedik el: a 1546 hrsz-ú ingatlan.



1. ábra Tervezési terület és azon belül a fejlesztéssel érintett ingatlan elhelyezkedése

3.1. Földrajzi elhelyezkedés és morfológia

Az ingatlan Gyöngyös történelmi belvárosának szívében, a Kossuth Lajos utca északi oldalán, de "úszótelek" jelleggel, a tömbbelsőben helyezkedik el. A terület a város kereskedelmi és szolgáltató központjának része, ahol a gyalogos forgalom dominál, de a gépjárműforgalom is jelentős.

A Kossuth Lajos utca Gyöngyös egyik legfontosabb kelet-nyugati tengelye, amely a Fő teret köti össze a keleti városrészekkel. Az utcakép zárt sorú, emeletes polgári házak sorából áll, amelyek földszintjén jellemzően üzletek, emeletükön lakások vagy irodák találhatóak. A vizsgált ingatlan (1546 hrsz.) különlegessége, hogy nem rendelkezik közvetlen utcafronttal a Kossuth utca felé a klasszikus értelemben vett "utcai homlokzat" tekintetében, hanem a tömbbelsőben helyezkedik el, megközelítése a Batsányi János utca felől, illetve a Kossuth Lajos utca felőli átjárón keresztül történik.

Az 1546 helyrajzi számú ingatlan szabálytalan alakú, a történeti telekfelosztás és beépítés eredményeként létrejött terület.

Domborzat: A terület enyhén lejt a Kossuth Lajos utca irányába (észak-déli lejtés), ami a csapadékvíz-elvezetés tervezésekor kiemelt figyelmet igényel.

Beépítettség: A telek legmeghatározóbb jellemzője a 100%-oshoz közelítő beépítettség. Az épület kontúrja gyakorlatilag megegyezik a telekhatárokkal, belső udvar, zöldfelület jelenleg nem található rajta. Ez az állapot történetileg alakult ki ("kialakult állapot"), és a gyöngyösi belváros sűrű szövetében nem példa nélküli, azonban a mai építési szabályzatok zöldfelületi és parkolási normáinak való megfelelést telken belül lehetetlenné teszi.

Közműellátottság: A terület teljes közműellátottsággal rendelkezik (víz, szennyvíz, villamos energia, gáz), a rákötési pontok biztosítottak, azonban a kapacitások felülvizsgálata a funkcióbővítés miatt szükséges.

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.

A hatásterület lehatárolása során vizsgáltuk a közvetlen szomszédos ingatlanokat és a tágabb városi környezetet.

GYÖNGYÖS 1546 HRSZ-Ú INGATLANT ÉRINTŐ TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSÁNAK MEGALAPOZÁSÁHOZ

- **Funkciók:** A környezetben vegyes funkciók dominálnak: földszinti kiskereskedelem, vendéglátás, szolgáltatás, emeleti lakófunkció. A tervezett fejlesztés (földszinti vendéglátás + tetőtéri lakás) tökéletesen illeszkedik ebbe a vegyes profilba, erősítve a belváros élıhetőségét és multifunkcionalitását.
- **Közlekedés:** A Kossuth Lajos utca nagy forgalmú út, amely zaj- és rezgésterhelést jelent, bár az ingatlan tömbbelsői elhelyezkedése miatt ez a hatás tompított. A megközelítés a Batsányi János utca felől történik, amely csendesebb, kiszolgáló jellegű utca.
- **Védendő értékek:** A terület műemléki környezetben kívül fekszik, annak peremén. Bár maga az épület nem áll egyedi műemléki védelem alatt, a beavatkozásnak tiszteletben kell tartania a történeti településképet. A közelben található védett értékek (pl. szomszédos épületek, köztéri szobrok) miatt az építészeti formálásnak, anyaghasználatnak (tetőhéjalás, színezés) illeszkednie kell a hagyományos karakterhez.

3.3. Táj- és természetvédelmi érintettség

A tervezési területet nemzetközi, országos, helyi természetvédelmi terület nem érinti. A tájképvédelmi terület övezete, az országos ökológiai hálózat övezetei nem érintik a tervezési területet. A tervezési területen belül egyedi tájérték jelenlétéről nincs tudomásunk – (megj.: az E-TÉR adatszolgáltatás mindössze 1 egyedi tájértéket tartalmaz). A fejlesztési terület kivett belterületi ingatlan, melyből következik, hogy termőföld érintettsége, erdőterület érintettsége nem áll fenn.

Gyöngyös város településképe védelméről szóló 16/2018. (III.29.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Tkr.) alapján a fejlesztési terület zsellérközös beépítésű lakóterület karakterű településképi szempontból meghatározó területként szabályozott. A betartandó településképi szabályok a módosítás során változatlanul megmaradhatnak, azok betarthatók.

3.4. Örökségvédelmi értékek a tervezési területen és annak környezetében

A tervezési terület országos védelem alatt álló művi értéket nem érint, területi műemléki védelemben nem részesül. A tervezési területen nyilvántartott régészeti lelőhely nem helyezkedik el, helyi egyedi védelem alatt álló értéket nem érint. A szomszédos – a Kossuth utca felőli köz túloldalán lévő ingatlan (Kossuth utca 18. – 1547 hrsz) azonban helyi védelem alatt áll. A Tkr.-

GYÖNGYÖS 1546 HRSZ-Ú INGATLANT ÉRINTŐ TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSÁNAK MEGALAPOZÁSÁHOZ

ben rögzített helyi területi védelem a városszerkezeti jelentőségű területek érintik a tervezési terület egészét.



2. ábra Tervezési terület és környezetének örökségvédelmi, épített környezet szempontjából védett értékei, területei

| | | |
|---------------------------|----------------|---|
| Település (Településrész) | Helyrajzi szám | <input type="checkbox"/> Keresés képpel |
| Gyöngyös | 1546 | |
| Lekérdezés | | |

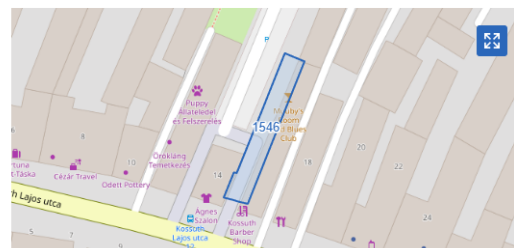
Találatok:

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

Műemléki védelem (0 db)

Régészeti védelem (0 db)

Világörökségi védelem (0 db)



3. ábra A fejlesztési terület örökségvédelmi érintettsége a az Építési és Közlekedési Minisztérium Műemlékvédelemért és Kulturális Örökség Védelméért Felelős Helyettes Államtitkárság által kezelt kulturális örökség ingatlan elemeinek hatósági nyilvántartása alapján

GYÖNGYÖS 1546 HRSZ-Ú INGATLANT ÉRINTŐ TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSÁNAK MEGALAPOZÁSÁHOZ

A tervezett beépítés a meglévő országos és helyi szabályok betartásával megvalósulva az örökségvédelmi érdekeket nem sérti, a településkép jelenlegi állapotát javítja.

4. A FEJLESZTÉSI CÉL ÉS A BEÉPÍTÉSI KONCEPCIÓ

4.1. A tervezett funkciók és a gazdasági racionalitás

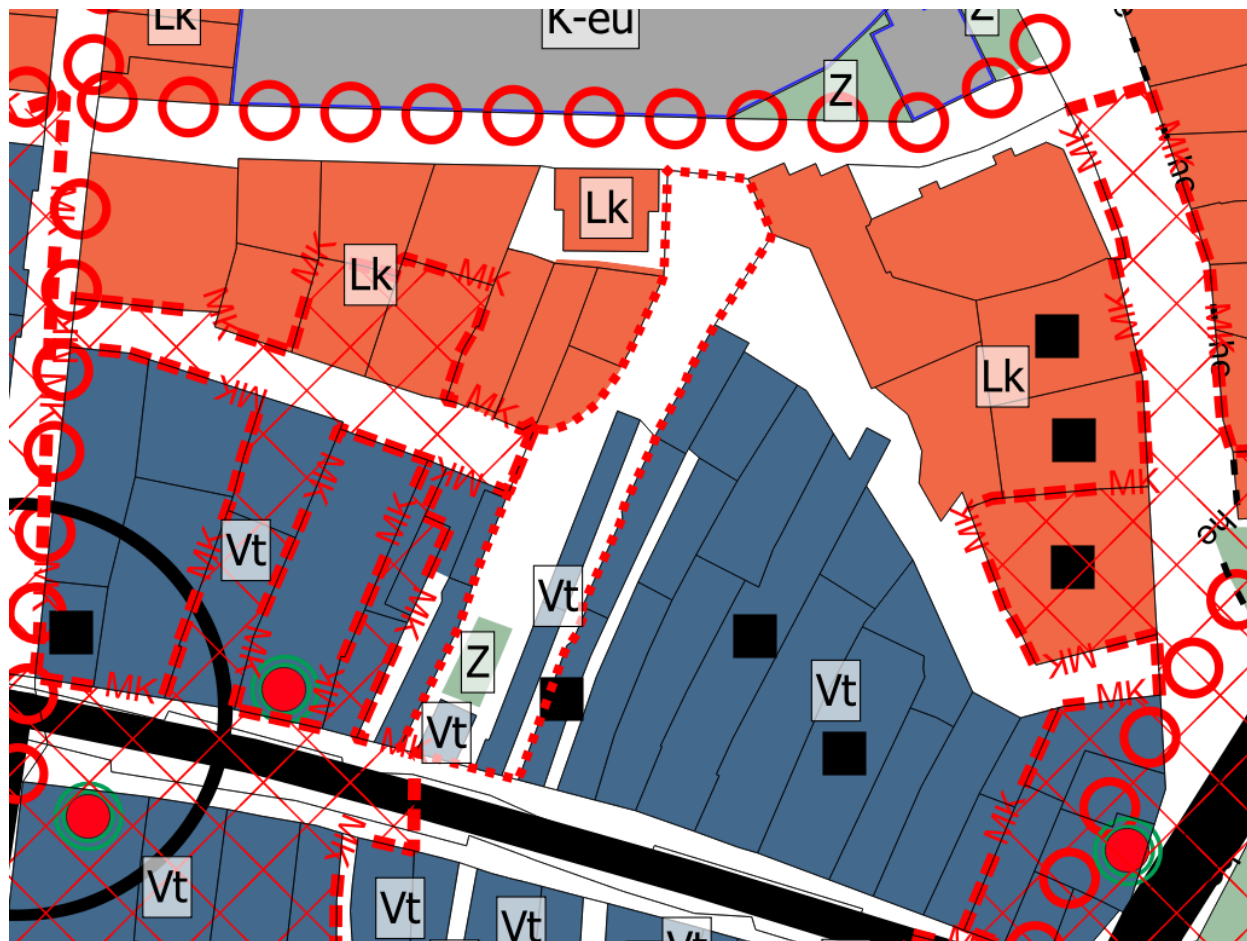
A Célmegvalósító által benyújtott koncepció egy multifunkcionális épületet vázol fel, amely a modern kereskedelmi és szolgáltatói és lakás-igényekre reagál. A tervezett funkciók:

A Célmegvalósító célja az ingatlan komplex revitalizációja, amely gazdaságilag fenntartható módon hasznosítja a belvárosi lokáció előnyeit. A koncepció két pilléren nyugszik:

- **Kereskedelmi potenciál növelése:** A meglévő, elavult vendéglátó és üzlethelyiségek korszerűsítése révén magasabb színvonalú szolgáltatások nyújtása, stabil bérlői kör biztosítása.
- **Lakófunkció bővítése:** A kihasználatlan padlástér beépítésével új, minőségi lakóingatlanok (apartmanok) létrehozása, amelyek a városközpontban hiánycikknek számító modern bérlakás vagy értékesítési céllal hasznosíthatók.

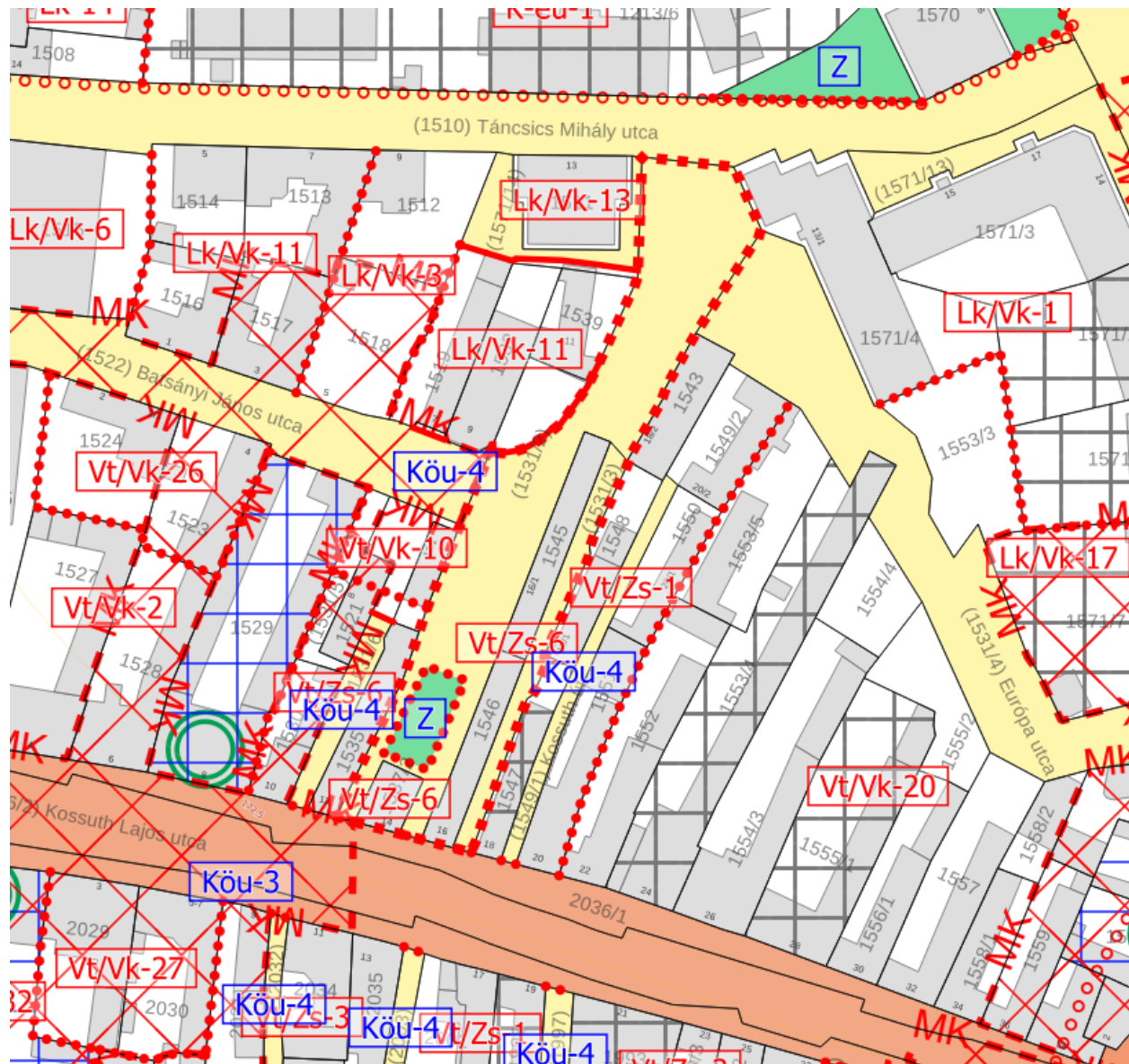
A tervezett funkciók a TSZT által meghatározott területfelhasználással harmonizálnak. A TSZT módosítása nem válik szükségessé a fejlesztés megvalósításához.

GYÖNGYÖS 1546 HRSZ-Ú INGATLANT ÉRINTŐ TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSÁNAK MEGALAPOZÁSÁHOZ



4. ábra Hatályos településszerkezeti terv – részlet

GYÖNGYÖS 1546 HRSZ-Ú INGATLANT ÉRINTŐ TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSÁNAK MEGALAPOZÁSÁHOZ



5. ábra Hatályos szabályozási terv – részlet

4.2. Beépítési terv és térbeli elrendezés

A tervezett beavatkozás a Célmegvalósító által készített építész tervek alapján az alábbi műszaki elemeket tartalmazza:

Bontási munkák:

- A teljes meglévő tetőszerkezet és héjalás bontása.
- A meglévő, teherbírásilag nem megfelelő fa zárófödém teljes bontása.

GYÖNGYÖS 1546 HRSZ-Ú INGATLANT ÉRINTŐ TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSÁNAK MEGALAPOZÁSÁHOZ

- A pincébe vezető lépcső és a felette lévő boltozat bontása az alaprajzi racionalizálás érdekében.

Építési munkák:

- **Födém:** Új, méretezett teherbírású, gerendás béléstest vasbeton födém szerkezet építése, koszorúval, amely biztosítja az épület merevségét és a tetőtér terheinek viselését.
- **Tetőtér:** Új tetőszerkezet építése. A lakófunkció (hasznos alapterület) maximalizálása érdekében **magasított, könnyűszerkezetes térdfal** épül, amelyre az új ácsszerkezet támaszkodik. A tető hajlásszöge és formája igazodik a környező beépítéshez, de a modern igényeknek megfelelő hőszigeteléssel (min. 20-25 cm közetgyapot) készül.
- **Földszint:** Új talajon fekvő padló szerkezet kialakítása (víz- és hőszigeteléssel). A válaszfalak áthelyezésével racionálisabb üzlettér-kiosztás jön létre.
- **Közlekedés:** Új lépcsőkarok építése a tetőtéri apartmanok megközelítésére, valamint a pincejáró áthelyezése.

Funkcionális elrendezés

- **Tetőtér:** 4 db önálló lakás kialakítása, mindegyik saját vizesblokkal és konyhasarokkal.
- **Földszint:** Megújuló vendéglátó egység (konyha, fogyasztótér, szociális blokkok) és felújított utcai portálokkal rendelkező üzlethelyiségek.



6. ábra Beépítési terv

4.3. Építészeti karakter és tömegformálás

A tervezett tömegformálás a térdfal megemelése miatt megváltoztatja az épület arányait, de a tervezői szándék szerint ez nem lép ki a környező épületek magassági léptékéből. A homlokzati felújítás során alkalmazott anyagok és színek a történeti belvárosra jellemző pasztell árnyalatokat és vakolt felületeket követik. A tetőfedés anyaga (cserép vagy ahhoz hasonló színű és textúrájú elem) biztosítja a "magastetős" városkép egységét. A tetősíklablakok elhelyezése ritmikus, a homlokzati nyílászárók tengelyéhez igazodó.

A tervezett 7,5 méteres épületmagasság szükséges tetőtér kialakításához, melybe a tervezett épületbővítés belefér. Ez a magasság illeszkedik a szomszédos Vt/Zs-1 és a túloldali Vt/Zs-3 építési övezetek épületmagassági korlátjához. A Gyöngyös város településképe védelméről szóló 16/2018. (III.29.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Tkr.) a tervezési területet településképi

GYÖNGYÖS 1546 HRSZ-Ú INGATLANT ÉRINTŐ TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSÁNAK MEGALAPOZÁSÁHOZ

szempontból meghatározó területként jelöli a fejlesztési területet. A felületképzésre vonatkozóan a Tkr. előírásait szükséges betartani a beruházás megvalósítása esetén.



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

4.4. Zöldfelületi rendszer és tájépítészet

A fejlesztés kritikus eleme a zöldfelületek kialakítása. A telek jelenlegi beépítettsége 100% és a zselléreközökre jellemző módon több oldalról is közterülettel határos az ingatlan, míg északi irányból hasonlóképpen beépített ingatlan áll. Az északi telekszomszéd 1547 hrsz-ú ingatlanon azonban biztosított a hatályos építési övezetre előírt 10%-os zöldfelületi arány.

A módosítás során szükséges OTÉK alóli felmentést kérni mivel a településközpont vegyes területre jellemző legkisebb zöldfelületi fedettség sem biztosítható a területen melynek okai elsősorban:

- a jelenlegi beépítettség,
- a kialakult és védett telekszerkezet, melynek megtartása fontos a történelmi városmag örökségvédelmi értékeinek megőrzése érdekében.

A zöldfelületi fedettséget magastetős beépítés esetén zöldtetővel kiváltani nem lehet, továbbá a

GYÖNGYÖS 1546 HRSZ-Ú INGATLANT ÉRINTŐ TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSÁNAK MEGALAPOZÁSÁHOZ

homlokzaton felfuttatott növényzet sem tudná biztosítani a szükséges előírt legkisebb értéket, és utcaképileg idegen lenne a belvárosi környezetben.

A javaslat szerint azonban a Célmegvalósító vállalja meghatározott mennyiségű és minőségű nagy lombkoronájú helyben őshonos fa telepítését, vagy annak költségének megfizetését a város által kijelölt közterületen (pl.: Batsányi János utcában vagy a közeli parkokban).

5. A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSÁNAK TARTALMA

5.1. A településrendezési eszközök módosításának elemzése

A hatályos településszerkezeti terv a 1546 hrsz-ú földrészletet Vt jelű településközpont vegyes területfelhasználásba sorolja. A tervezett felújítás és vertikális bővítés a TSZT módosítását nem teszi szükségessé.

A jelenleg hatályos HÉSZ a fejlesztési területet **Vt/Zs-6** övezetbe sorolja.

„18. Településközpont terület (Vt)

44. § (1) *A településközpont terület elsősorban lakó és olyan települési szintű egyéb rendeltetést szolgáló épület elhelyezésére szolgál, amely nincs zavaró hatással a lakó rendeltetésre.*

(2) Az építési övezetben elhelyezhető épület - a lakó rendeltetésen kívül -:

a) igazgatási, iroda,

b) kereskedelmi, szolgáltató, szállás,

c) a lakosságot és az idegenforgalmat szolgáló intézmény, közösségi szórakoztató, kulturális, valamint kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület

d) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,

e) parkoló, parkolóház,

f) kézműipari és

g) sport

rendeltetést is tartalmazhat.

(3) A melléképítmények közül nem helyezhető el sem építési helyen, sem elő-, oldal-, és hátsókertben:

a) hulladékartály-tároló,

GYÖNGYÖS 1546 HRSZ-Ú INGATLANT ÉRINTŐ TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSÁNAK MEGALAPOZÁSÁHOZ

b) húsfüstölő, jégverem, zöldségverem,

c) állatól, állatkifutó,

d) trágyatároló, komposztáló,

e) siló, ömlesztettanyag-, folyadék- és gáztároló.

(4) Utcavonalra előkert nélkül elhelyezett épületeknél, amennyiben az utcára lakás helyisége néz – kivéve az utcára nyíló gépjárműtárolót, tároló helyiséget, kapuáthajtót –, annak a lakás padlóvonalától az utca járdaszintje fölé 0,75-0,9 m közötti magasságban helyezendő el.

(5) A meglévő lapostetős épületekre a meglévő építménymagasság növelése nélkül abban az esetben is építhető magas tető, ha az épület meglévő magassága nagyobb, mint az övezetben megengedett érték.

(6) Zártsorú beépítési módú saroktelek esetén a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke az építési övezetben meghatározottnál 20%-kal magasabb, de a 80%-ot nem lépheti túl.

(7) A „Vt-41” jelű építési övezetben üdülőépület, idősek otthona célú szociális létesítmény és e rendeltetésekkel összhangban lévő, azokat szolgáló létesítmény helyezhető el.

(8) A „Vt-20” jelű építési övezetben az üdülőterület ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató és vendéglátó létesítmények helyezhetők el. Lakó rendeltetést sem önállóan, sem egybeépítve nem tartalmazhatnak az építmények.

(9) A „Vt/Vk-19” építési övezetben a 3 oldalról közterülettel határolt saroktelek esetén az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke az építési övezetben meghatározottat legfeljebb 1,0 méterrel lépheti túl.

(10) A „Vt-50” építési övezetben

a) a terepszint alatti beépítés mértéke 70%,

b) a terepszint alatti beépítés során a 29. § (1) bekezdésén túl sportolási, raktározási, nem zavaró hatású gazdasági tevékenységi funkciójú, valamint az építmény rendeltetésszerű használatához szükséges építményrész is elhelyezhető,

c) a zártsorú beépítési mód terepszint alatti építményrészekre is vonatkozik, a felszín feletti építményrészek között legalább 10 méter széles épületköz hagyható.

(11) A „Vt/Vk-17” építési övezetben

a) a 300 m² telekméret alatti kisméretű telkek maximális beépítése 100%-ig növelhető, a minimális zöldfelületi fedettség mértéke 0%-ig csökkenthető, amennyiben az ingatlan tulajdonosa

GYÖNGYÖS 1546 HRSZ-Ú INGATLANT ÉRINTŐ TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSÁNAK MEGALAPOZÁSÁHOZ

vállalja az önkormányzat által meghatározott helyszínen (közterületen a városközpontban) – „a fűszárú növények védelméről” szóló 28/2017.(VI.30.) önkormányzati rendelet fapótlásra, fatelepítésre vonatkozó szabályainak megfelelően – legalább 5 db lombos fa ültetésének a költségét. Az erről szóló megállapodást az építési vagy fennmaradási engedély-kérelemhez kell csatolni,

b) a hátsókert minimális mélységének mértéke 0 méter lehet amennyiben ezt más jogszabályi előírások lehetővé teszik.

(12) A „Vt/Vk-20” és a „Vt/Vk-18” jelű építési övezetben a hátsókert minimális mérete 0,0 méter.”

„55. Zsellérközös településrészek kiegészítő előírásai

82. § (1) Az „.../Zs-...” jelű építési övezetben az alábbi előírásokat is be kell tartani:

a) Az építési telek területén az építési hely a telek mindkét oldalhatáráig tart. Az építési hely területén belül az épületek új beépítés esetén a telek mindkét oldalhatárán zárt beépítéssel csatlakozzanak.

b) Az építési övezetekben lakóépületek mellett kereskedelmi, szolgáltatási és igazgatási-intézményi, vendéglátó, kézműipari, turisztikai funkciójú létesítmények is elhelyezhetők.

c) Az építési övezetben új épület csak a 150 m²-t meghaladó építési telken építhető. A 150 m²-nél kisebb telken álló meglévő épület felújítható és korszerűsíthető, de nem bővíthető.

(2) Az „Lk/Zs-3” jelű, az „Lk/Zs-5” jelű, az „Lk/Zs-4” jelű és az „Lk/Zs-6” jelű építési övezetekben

a) új épület a telek északi sávjában összeépülve, a déli homlokzat felé keretes jelleggel alakítható ki;

b) a kötelező építési hely a telek északi sávjában 8,0 méter;

c) a telek déli sávjában legfeljebb 6,0 méter hosszan építhető be, de ez a sáv nem lehet nagyobb a telek hosszának 1/3-ánál.

(3) Az „Lk/Zs-7” jelű, az „Lk/Zs-2” jelű, az „Lk/Zs-8” jelű, és az „Lk/Zs-1” jelű, építési övezetekben

a) új épület a telek nyugati sávjában összeépülve, a keleti homlokzat felé keretes jelleggel alakítható ki;

b) a kötelező építési hely a telek nyugati sávjában 8,0 méter;

GYÖNGYÖS 1546 HRSZ-Ú INGATLANT ÉRINTŐ TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSÁNAK MEGALAPOZÁSÁHOZ

c) a telek keleti sávjában legfeljebb 6,0 méter hosszan építhető be, de ez a sáv nem lehet nagyobb a telek hosszának 1/3-ánál.

(4) A „Vt/Zs-...” jelű építési övezetekben

a) új épület a telek keleti sávjában összeépülve, a nyugati homlokzat felé keretes jelleggel alakítható ki;

b) a kötelező építési hely a telek keleti sávjában 8,0 méter;

c) a telek nyugati sávjában legfeljebb 6,0 méter hosszan építhető be, de ez a sáv nem lehet nagyobb a telek hosszának 1/3-ánál.”

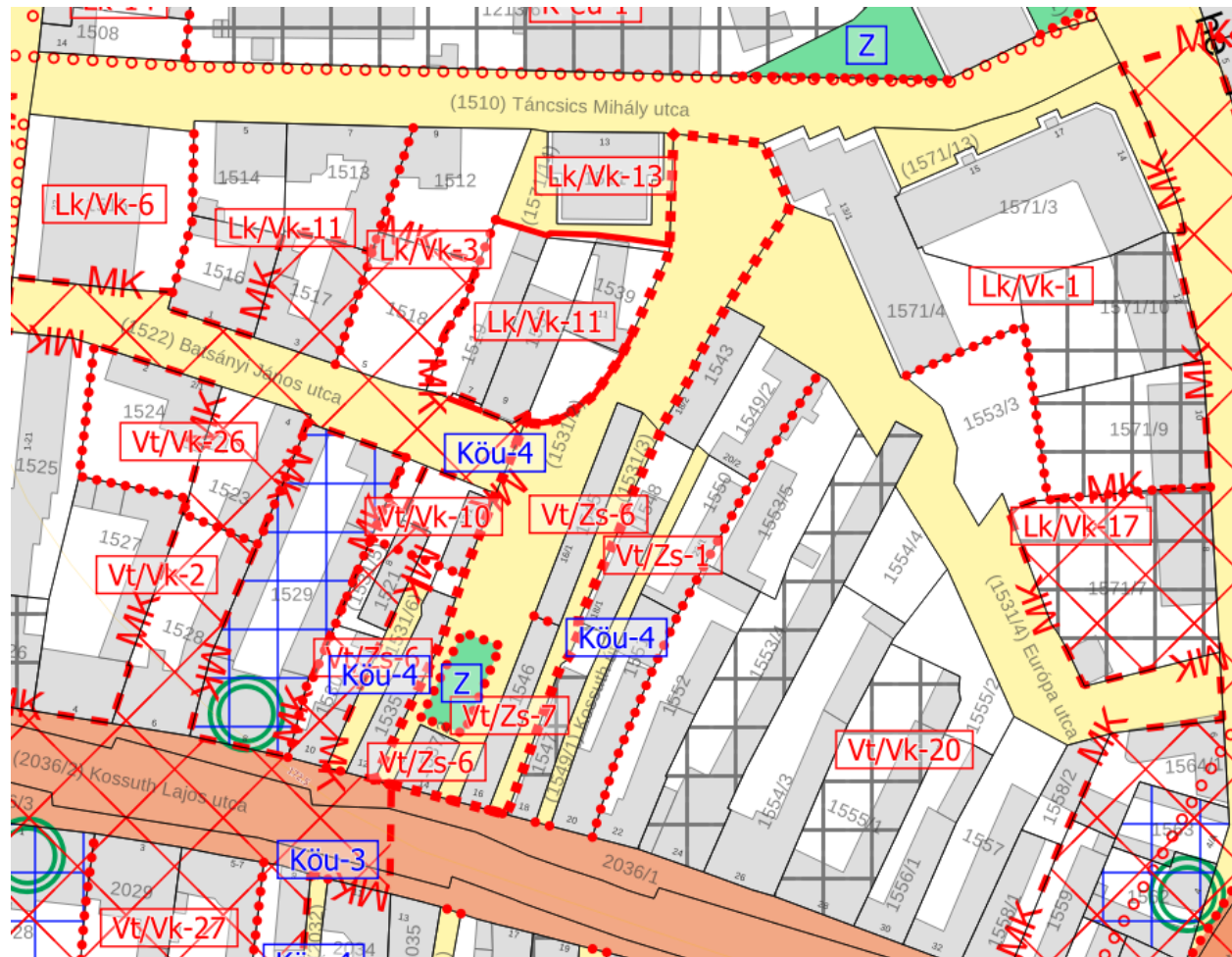
5. Településközpont területek építési övezetei

| | A | B | C | D | E | F | G |
|-----|----------------|------------------|-----------------------------|---|---------------------------------------|-------------------------------|--------------------------|
| 1 | Építési övezet | Az építési telek | | | | Megengedett | Előírt |
| 2 | jеле | beépítési módja* | legnagyobb beépítettség (%) | kialakítható legkisebb területe (m ²) | legkisebb zöldfelületi fedettsége (%) | legnagyobb épületmagasság (m) | közművesítettség mértéke |
| 104 | Vt/Zs-6 | Z | 80 | 200 | 10 | 5,0 | Teljes |

* Rövidítések: Z – zárt sorú

- **Vt/Zs-6 paraméterek:** Zárt sorú beépítés, max. 80% beépítettség, min. 10% zöldfelület, max. 5,0 m épületmagasság.
- **Probléma:** Az 5,0 méteres magasság nem teszi lehetővé a tervezett tetőtér beépítést. A 10%-os zöldfelületi mutató nem biztosítható a kialakult állapotú beépítettség megtartása mellett. A rendeltetésszám növekedésével biztosítandó gépjármű elhelyezési többlet, valamint a meglévő rendeltetések gépjárműelhelyezési-szükséglete sem biztosított.

GYÖNGYÖS 1546 HRSZ-Ú INGATLANT ÉRINTŐ TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSÁNAK MEGALAPOZÁSÁHOZ



8. ábra Tervezett szabályozási terv – részlet

5.2. Javaslat az új építési övezetre: Vt/Zs-7 besorolás

A Tanulmányterv javasolja a fejlesztési terület átsorolását Vt/Zs-7 jelű településközpont építési övezetbe. A Célmegvalósító olyan építési beruházást tervez, melyre a hatályos HÉSZ-ben nincs megfelelő építési övezet, és melyre az állami főépítészről OTÉK 111.§-a szerinti eltérés kezdeményezése szükséges, ezért új Vt/Zs-7 jelű építési övezet létrehozása javasolt.

GYÖNGYÖS 1546 HRSZ-Ú INGATLANT ÉRINTŐ TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSÁNAK MEGALAPOZÁSÁHOZ

A javasolt szabályozási paraméterek összehasonlítása:

| Szabályozási elem | Hatályos (Vt/Zs-6) | Célmegvalósítói – Tervezői szakmai javaslat | Indoklás |
|--------------------------|--------------------|---|--|
| Beépítési mód | Zárt sorú | Zárt sorú | A kialakult beépítési mód zárt sorú, módosítása nem indokolt. |
| Max. beépítettség | 80% | 100% | A kialakult állapot jogi elismerése. Mivel "úszótelekről" van szó, amely minden oldalról beépített vagy burkolt felülettel határos, a visszabontás a beépítési % csökkentése érdekében nem indokolt és gazdaságilag ellehetetlenítené a fejlesztést. A 100%-os beépítés a történeti városmagra jellemző sűrűséget tükrözi. |
| Min. zöldfelület | 10% | 0% | Fizikai lehetetlenség zöldfelületet kialakítani a földszinten. A zöldfelületi hiányt nem telken belül, hanem közterületi zöldfelület-fejlesztési hozzájárulással (váltás) kell kompenzálni a településrendezési |

GYÖNGYÖS 1546 HRSZ-Ú INGATLANT ÉRINTŐ TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSÁNAK MEGALAPOZÁSÁHOZ

| | | | |
|----------------------------|--------------------|--------------------|---|
| | | | szerződés keretében. |
| Max. épületmagasság | 5,0 m | 7,5 m | A tetőtér lakhatóvá tétele érdekében szükséges a térdfal emelése. A javasolt módosításnak lehetővé kell tennie a tervezett gerinc- és párkánymagasságot, amennyiben az nem árnyékolja túl a szomszédos épületeket és nem bontja meg a városképi egységet. |
| Min. telekméret | 200 m ² | 200 m ² | A kialakult telekméret 235 m ² . További telekosztás nem tervezett és nem is javasolt védett településszerkezet megtartása indokolt. Módosítása nem tervezett. |

Tervezett építési övezet paraméterei:**„5. Településközpont területek építési övezetei**

| | A | B | C | D | E | F | G |
|-----|-------------|------------------|------------------------------|---|---------------------------------------|---------------------------------|--------------------------|
| 1 | Építési | Az építési telek | | | | Megengedett | Előírt |
| 2 | övezet jele | beépítési módja* | legnagyobb beépítettsége (%) | kialakítható legkisebb területe (m ²)** | legkisebb zöldfelületi fedettsége (%) | legnagyobb épületmagasság (m)** | közművesítettség mértéke |
| 104 | Vt/Zs-7 | Z | 100 | 200 | 0 | 7,5 | Teljes |

GYÖNGYÖS 1546 HRSZ-Ú INGATLANT ÉRINTŐ TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSÁNAK MEGALAPOZÁSÁHOZ

A HÉSZ Vt/Zs-7 építési övezetre javasolt szöveges módosítása (pirossal jelölve a változtatási javaslatot):

„55. Zsellérközös településrészek kiegészítő előírásai

82. § (1) Az „.../Zs-...” jelű építési övezetben az alábbi előírásokat is be kell tartani:

a) Az építési telek területén az építési hely a telek mindkét oldalhatáráig tart. Az építési hely területén belül az épületek új beépítés esetén a telek mindkét oldalhatárán zárt beépítéssel csatlakozzanak.

b) Az építési övezetekben lakóépületek mellett kereskedelmi, szolgáltatási és igazgatási-intézményi, vendéglátó, kézműipari, turisztikai funkciójú létesítmények is elhelyezhetők.

c) Az építési övezetben új épület csak a 150 m²-t meghaladó építési telken építhető. A 150 m²-nél kisebb telken álló meglévő épület felújítható és korszerűsíthető, de nem bővíthető.

(2) Az „Lk/Zs-3” jelű, az „Lk/Zs-5” jelű, az „Lk/Zs-4” jelű és az „Lk/Zs-6” jelű építési övezetekben

a) új épület a telek északi sávjában összeépülve, a déli homlokzat felé keretes jelleggel alakítható ki;

b) a kötelező építési hely a telek északi sávjában 8,0 méter;

c) a telek déli sávjában legfeljebb 6,0 méter hosszan építhető be, de ez a sáv nem lehet nagyobb a telek hosszának 1/3-ánál.

(3) Az „Lk/Zs-7” jelű, az „Lk/Zs-2” jelű, az „Lk/Zs-8” jelű, és az „Lk/Zs-1” jelű, építési övezetekben

a) új épület a telek nyugati sávjában összeépülve, a keleti homlokzat felé keretes jelleggel alakítható ki;

b) a kötelező építési hely a telek nyugati sávjában 8,0 méter;

c) a telek keleti sávjában legfeljebb 6,0 méter hosszan építhető be, de ez a sáv nem lehet nagyobb a telek hosszának 1/3-ánál.

(4) Az (5) bekezdés kivételével a „Vt/Zs-...” jelű építési övezetekben

a) új épület a telek keleti sávjában összeépülve, a nyugati homlokzat felé keretes jelleggel alakítható ki;

b) a kötelező építési hely a telek keleti sávjában 8,0 méter;

c) a telek nyugati sávjában legfeljebb 6,0 méter hosszan építhető be, de ez a sáv nem lehet nagyobb

GYÖNGYÖS 1546 HRSZ-Ú INGATLANT ÉRINTŐ TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSÁNAK MEGALAPOZÁSÁHOZ

a telek hosszának 1/3-ánál.

(5) A „Vt/Zs-7” jelű építési övezetben a beépíthetőség mértéke 100%-ra növelhető és a minimális zöldfelületi fedettség mértéke csökkenthető 0%-ig – melyhez a Heves Vármegyei Kormányhivatal HE/ÁFI/.....-/2026. számú záró szakmai vélemény alapján az OTÉK-tól való eltérés engedélyét megadta –, de csak abban az esetben, amennyiben az ingatlan tulajdonosa településrendezési szerződésben vállalja az önkormányzat által meghatározott helyszínen (közterületen a városközpontban) a külön jogszabály szerinti közhasználatú területen lévő fás szárú növénytelepítésre és pótlására vonatkozó szabályoknak megfelelően legalább 5 db lombos fa ültetésének költségét.”

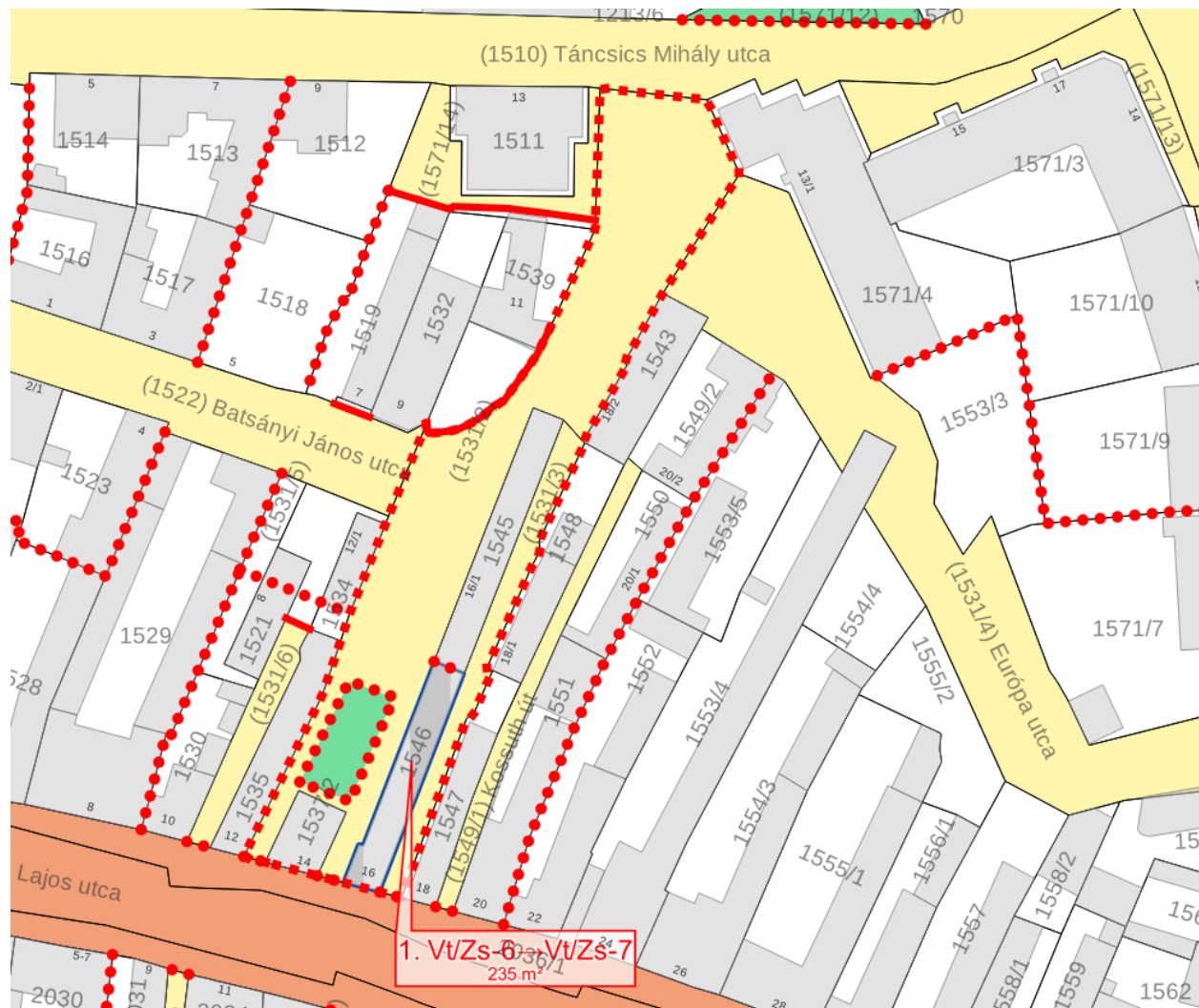
A fentiekén túl további kiegészítés szükséges normatív jelleggel a meglévő kialakult beépítettségű, 100%-ban beépített- és úszótelkekre vonatkozóan a HÉSZ 3.§ (3) bekezdését illetően.

~~*„(3) Azon közintézmények, közforgalmú szolgáltatók, melyek telkén belül nem lehet az előírás szerinti parkolók számát kialakítani, a szükség szerinti parkolók a telekhatártól mért legfeljebb 300 m-en belüli más telken parkolóban, parkolóházban vagy a közterületek közlekedésre szánt területe egy részének, illetve a közforgalom céljára átadott magánút egy részének felhasználásával kialakíthatók.*~~

~~*Amennyiben az építési telken belül nem lehet a külön jogszabályban meghatározott előírás szerinti parkolók számát kialakítani, a szükség szerinti parkolók a telekhatártól mért legfeljebb 300 m-en belüli más telken parkolóban, parkolóházban vagy a közterületek közlekedésre szánt területe egy részének, illetve a közforgalom céljára átadott magánút egy részének felhasználásával kialakíthatók*~~

- ~~*a) közintézmények, közforgalmú szolgáltatók telkeinek,*~~
 - ~~*b) 100%-ig beépített telkek,*~~
 - ~~*c) úszótelkek,*~~
- ~~*esetében.”*~~

GYÖNGYÖS 1546 HRSZ-Ú INGATLANT ÉRINTŐ TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSÁNAK MEGALAPOZÁSÁHOZ



9. ábra Szabályozási terv tervezett változása

5.3. A módosítás városrendezési hatásai

A javasolt módosítás nem jelent precedens értékű lazítást, hanem a **kialakult állapot** és a **funkcióváltási igény** (tetőtér hasznosítás) racionális lekövetését jelenti. A belváros sűrűsödése a fenntartható városfejlesztés elveivel összhangban van, mivel a meglévő infrastruktúrát használja, és nem von be új területeket a beépítésbe (barnamezős jellegű fejlesztés). A fejlesztési terület elhelyezkedése belváros peremi, a belváros és a zsellérközös beépítés határán fekszik. Jelenlegi beépítése a zsellérközös beépítésre jellemző, azonban közvetlen szomszédainak tetőtérbeépítése már megvalósult.



10. ábra Utcakép a Batsányi János utca felől - Google utcakép

6. INFRASTRUKTÚRA KÖZLEKEDÉS ÉS PARKOLÁS

A fejlesztés legkritikusabb pontja a közlekedési és parkolási igények kezelése, mivel a 100%-os beépítettség miatt telken belüli parkolás nem biztosítható.

6.1. Parkolási mérleg és számítás

A TÉKA 59. §-a és a 4. sz. melléklete, valamint a HÉSZ parkolási előírásai alapján a parkolóhely-szükségletet az alábbiak szerint kell meghatározni:

Lakófunkció:

Előírás: Lakásonként 1 db.

Tervezett: 4 db apartman.

Szükséglet: **4 db parkolóhely.**

Kereskedelmi/Vendéglátó funkció:

Előírás: Hasznos alapterület vagy fogyasztótér alapján (pl. 10 m²/parkoló vagy 5 szék/parkoló).

Mivel ez meglévő funkció felújítása, többletigény csak a bővítményre vagy a funkcióváltásra (ha intenzívebb) keletkezne. Jelen esetben a vendéglátás kapacitása vélhetően nem nő drasztikusan,

GYÖNGYÖS 1546 HRSZ-Ú INGATLANT ÉRINTŐ TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSÁNAK MEGALAPOZÁSÁHOZ

de a minőségi csere miatt újra kell számolni a mérleget.

Becsült többletigény: **0-2 db**.

Összesített többletigény: Kb. **4-6 db** új parkolóhely.

6.2. Parkolás biztosításának módja

Mivel a telken belül fizikai lehetetlenség a parkolók elhelyezése, a beruházónak élnie kell a HÉSZ és a parkolási rendelet (4/2007. (II.19.) Önk. rend.) adta lehetőséggel: a **parkolóhely-megváltással**.

Jogalap: A tervezett HÉSZ 3. § (3) bekezdése lehetővé teszi, hogy ha a telken belül nem biztosítható a parkolás, azt a telekhatártól mért 300 méteren belül más telken vagy közterületen biztosítsák, vagy pénzben megváltsák.

Megoldás: A beruházó a településrendezési szerződésben vállalja a hiányzó parkolóhelyek utáni megváltási díj megfizetését az Önkormányzat részére. Ezt az összeget az Önkormányzat köteles közterületi parkolófejlesztésre fordítani a körzetben.

Alternatíva: Tartós bérlet vagy parkolóhely-vásárlás egy közeli (300 m-en belüli) mélygarázsban vagy magánparkolóban, amennyiben ilyen rendelkezésre áll. A dokumentumok alapján a Batsányi János utca felől van lehetőség parkolásra, ezt a kapacitást kell vizsgálni a továbbtervezés során.

6.3. Közműellátás

Vízellátás: A 4 új lakás és a korszerűsített vendéglátó egység vízigénye (főzés, fürdés, WC) megnövekszik. A meglévő ivóvízbekötés átmérőjének ellenőrzése és szükség szerinti bővítése szükséges. Tűzivíz-ellátás biztosítása a közterületi hálózatról (tűzcsapok) történik.

Szennyvíz: A keletkező kommunális szennyvíz a városi hálózatba kerül. A vendéglátó egység konyhájánál zsírfogó beépítése kötelező a közcsatorna védelme érdekében.

Csapadékvíz: A 100%-os beépítettség miatt a tetőfelületekről lefolyó csapadékvizet teljes egészében a közterületi csapadékvíz-elvezető rendszerbe kell kötni. Zöldtető kialakítása a magastető szerkezet miatt nem reális, de a csapadékvíz-lassítás (pl. ciszterna a pincében, ha megoldható) vizsgálata javasolt a terhelés csökkentésére.

Energia: A fűtés és melegvíz-ellátás korszerűsítése (pl. kondenzációs kazánok, hőszivattyú) csökkenti a fajlagos igényt, de az új lakások miatt az összfelhasználás és az elektromos

GYÖNGYÖS 1546 HRSZ-Ú INGATLANT ÉRINTŐ TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSÁNAK MEGALAPOZÁSÁHOZ

harmonizáljon a szomszédos épületekkel.

- A közeli védett értékek, közeli műemléki környezet, helyi védett épületek (1547 hrsz – Párvy János szepesi püspök szülőháza) látványkapcsolatát a magasítás nem zavarhatja.

7.2. Környezetvédelem

- **Zajvédelem:** A kivitelezés ideje alatt jelentős zajterhelés várható (bontás, betozás), amit szervezési intézkedésekkel (munkavégzés időbeli korlátozása) kell minimalizálni. Az üzemeltetés során a vendéglátó egység gépészete (elszívók, klímák) nem okozhat határérték feletti zajt a tetőtéri lakások és a szomszédok számára. Zajvédelmi számítás és szükség esetén hangszigetelt burkolatok alkalmazása kötelező.
- **Levegőtisztaság:** A modern fűtési rendszerek alkalmazása csökkenti a károsanyag-kibocsátást a korábbi állapothoz képest.
- **Hulladékgazdálkodás:** A lakások és az üzletek szelektív hulladékgyűjtését telken belül (pl. a földszinti tárolókban vagy a pince szinten) kell megoldani, mivel udvar nincs. A közterületet hulladékgyűjtő edényekkel terhelni nem szabad.

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. **A HÉSZ módosítás teljes költségét:** Beleértve a tervezési díjakat, szakértői díjakat.
2. **Parkolóhely-megváltás:** A számított parkolóhely-hiány (kb. 4-6 db) után fizetendő megváltási díj megfizetése a hatályos önkormányzati rendelet szerinti egységáron.
3. **Zöldfelületi kompenzáció:** A hiányzó zöldfelület ellentételezéseként faültetés finanszírozása vagy megvalósítása közterületen.
4. **Közterület-rehabilitáció (opcionális):** Az épület előtti járdafelület felújítása, térburkolása a városkép javítása érdekében.

GYÖNGYÖS 1546 HRSZ-Ú INGATLANT ÉRINTŐ TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSÁNAK MEGALAPOZÁSÁHOZ

5. **Közművesítési igény-növekedés** okozta kapacitásbővítés tervezetése, kivitelezési költségének átvállalása szükség esetén.

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.

8.3. Költségbecslés

Parkoló megváltás

Az alábbi táblázat három forgatókönyvet mutat be a parkoló-megváltás költségeire:

| Forgatókönyv | Megváltandó db | Egységár (Ft/db) | Összköltség (Ft) | Magyarázat |
|---------------------------------|----------------|------------------|------------------|---|
| Minimum (Elavult díj) | 4 | 520.000 | 2.080.000 | Ha az önkormányzat nem frissítette a rendeletet. |
| Reális (Piaci ár) | 4 | 1.200.000 | 4.800.000 | A valós építési költségek alapján. |
| Maximum (Bővített igény) | 6 | 1.500.000 | 9.000.000 | Ha a vendéglátás után is kell fizetni + magasabb díj. |

Kockázati tényező: Ha a TRSZ aláírásáig a rendeletet módosítják és a díjat a piaci árakhoz (vagy más nagyvárosok 2-3 millió Ft-os díjaihoz) igazítják, ez a tétel jelentősen megnövekedhet. A **4.800.000 Ft-os** költséget tekintjük a legvalószínűbb tervezési alapnak.

Zöldfelület kompenzáció

A városi környezetben való faültetés nem csupán a csemete árát jelenti. A tartós megmaradáshoz minőségi előnevelt fákra, talajcserére és utógondozásra van szükség.

GYÖNGYÖS 1546 HRSZ-Ú INGATLANT ÉRINTŐ TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSÁNAK MEGALAPOZÁSÁHOZ

- **Faanyag:** Többször iskolázott, 16/18 vagy 20/25 cm törzskörméretű, várostűrő fajták (pl. Ostorfa, Kóris, Hárs). Ára: **60.000 – 120.000 Ft/db.**
- **Ültetés:** Ültetőgödör (min. 1x1x1m), termőföld csere (sittes talaj miatt), tápanyag, karózás, törzsvédő rács, öntöződrén. Ára: **50.000 – 80.000 Ft/db.**
- **Utógondozás:** 3 éves fenntartás (öntözés, metszés) kötelező vállalása. Átalánydíj: kb. **30.000 Ft/fa/év.**

| Tétel | Egységár (Ft) | Mennyiség | Összesen (Ft) |
|--|----------------|-------------|------------------|
| Faanyag (Előnevelt, 20/25 cm) | 90.000 | 5 db | 450.000 |
| Ültetési munkadíj és anyagok | 70.000 | 5 db | 350.000 |
| 3 éves fenntartás (tőkésítve) | 90.000 | 5 db | 450.000 |
| Összesen (Kivitelezés) | | | 1.250.000 |
| <i>Alternatíva: Pénzbeli megváltás</i> | <i>250.000</i> | <i>5 db</i> | <i>1.250.000</i> |

Becsült költség: A zöldfelületi kötelezettség teljesítése nagyságrendileg **1.250.000 Ft + ÁFA** költséget jelent. Ez a tétel a projekt legkisebb költségeleme, de a társadalmi elfogadottság (lakossági reakciók) szempontjából kulcsfontosságú.

Közterület-rehabilitáció, járdafelújítás költségei

A közterületi burkolatépítés költségei az anyagminőségtől és az alapozási igénytől függően változnak. Gyöngyös belvárosában, műemléki környezet határán valószínűleg térkő burkolatot (pl. antikolt, nemesített felület) írnak elő az aszfalt helyett.

Tételes árképzés:

Bontás: Meglévő burkolat (beton/aszfalt) felbontása, sirt elszállítása. Ár: 4.000 – 6.000 Ft/m².

Aléptítmény: Földtükör kiemelése, CKT beton vagy zúzottkő teherhordó réteg (15-20 cm), ágyazóréteg. A tartósság érdekében közterületen a CKT beton alap javasolt. Ár: 10.000 – 14.000 Ft/m².

GYÖNGYÖS 1546 HRSZ-Ú INGATLANT ÉRINTŐ TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSÁNAK MEGALAPOZÁSÁHOZ

Szegélyezés: Kiemelt vagy süllyesztett kerti szegélykő betonba ágyazva. Ár: 4.000 – 6.000 Ft/fm. (40 fm hosszon ez jelentős tétel).

Burkolás: Térkő beszerzése és lerakása.

Anyagár (középkategória): 6.000 – 10.000 Ft/m².

Munkadíj: 8.000 – 12.000 Ft/m².⁹

Összesített m² ár: Egy komplett, kulcsrakész közterületi járdaépítés költsége 2025-ben 35.000 – 50.000 Ft/m² + ÁFA sávban mozog.

| Munkanem | Mennyiség | Egységár (Nettó Ft) | Részösszeg (Ft) |
|---|-------------------|---------------------|------------------|
| Bontási munkák és elszállítás | 80 m ² | 5.000 | 400.000 |
| Tükörkészítés és alapozás (CKT) | 80 m ² | 12.000 | 960.000 |
| Szegélyépítés (betonba ágyazva) | 40 fm | 5.000 | 200.000 |
| Térkő burkolat (anyag + díj) | 80 m ² | 20.000 | 1.600.000 |
| Járulékos munkák (aknák szintbehelyezése) | 4 db | 50.000 | 200.000 |
| Zöldsáv/faverem rendezése (tartalék) | 1 klt | 340.000 | 340.000 |
| Összesen (Nettó) | | | 3.700.000 |
| Összesen (Bruttó 27% ÁFA) | | | 4.699.000 |

Ez a **3,7 millió forintos** tétel a városkép javítását szolgálja, és a beruházó számára fontos lehet a környezet minőségének emelése az új lakások értékesíthetősége szempontjából is.

Közművesítés bővítése

A funkcióváltás (vendéglátás + 4 új lakás) többletterhelést jelent a közműhálózatra. A költségek

GYÖNGYÖS 1546 HRSZ-Ú INGATLANT ÉRINTŐ TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSÁNAK MEGALAPOZÁSÁHOZ

két fő csoportra oszthatók: a közműszolgáltatók felé fizetendő hálózatfejlesztési hozzájárulások és a belső hálózat fizikai kiépítése.

Víziközmű-fejlesztés

A 2011. évi CCIX. törvény (Vksztv.) 69. §-a alapján a nem lakossági felhasználóknak (a fejlesztő cégeként, gazdasági tevékenység keretében épít) víziközmű-fejlesztési hozzájárulást (kvótát) kell fizetniük a többletkapacitás után. A Heves Megyei Vízmű Zrt. szolgáltatási területén ez a díj jelentős tétel.

Igénybecslés:

4 db apartman (feltételezve 3 fő/lakás és 100 liter/fő/nap fogyasztást) = 1.200 liter/nap = **1,2 m3/nap.**

Vendéglátás (ha bővül): további 0,5-1,0 m3/nap.

Összesen megváltandó kapacitás: kb. **1,5 - 2,0 m3/nap.**

Díjszabás (2025): A szolgáltatók díjai évről évre változnak, de a Heves Megyei Vízmű Zrt. és hasonló szolgáltatók (pl. DRV, ÉRV) adatai alapján ¹¹ a hozzájárulás mértéke:

Ivóvíz kvóta: **kb. 200.000 – 250.000 Ft / m3 / nap.**

Szennyvíz kvóta: **kb. 300.000 – 400.000 Ft / m3 / nap.**

Költségszámítás:

Víz (1,5 m3/nap * 250.000 Ft) = 375.000 Ft

Szennyvíz (1,5 m3/nap * 400.000 Ft) = 600.000 Ft

Részösszeg: **kb. 1.000.000 Ft.**

Villamosenergia hálózatfejlesztés

A modern lakások (klíma, hőszivattyú, elektromos sütő) és a vendéglátó konyhatechnológia nagy teljesítményt igényel.

Igény: Lakásonként 1x32A vagy 3x16A. A ház teljes betápjának bővítése kb. **100-150 Amperrel** szükséges.

Csatlakozási díj: Az MVM hálózatán a 32A feletti részre Amper-díjat kell fizetni. Ennek mértéke 2025-ben kb. **5.000 – 6.000 Ft / Amper.**

100A bővítés * 6.000 Ft = **600.000 Ft.**

GYÖNGYÖS 1546 HRSZ-Ú INGATLANT ÉRINTŐ TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSÁNAK MEGALAPOZÁSÁHOZ

Műszaki beavatkozás: A régi belvárosi épületeknél a legdrágább tétel a mérőhelyek szabványosítása. A főelosztó cseréje, tűzvédelmi főkapcsoló kiépítése, új felszálló vezetékek behúzása szükséges. Ennek villanyszerelői munkadíja és anyagköltsége elérheti a **2.000.000 – 2.500.000 Ft**-ot.

| Tétel | Költség (Nettó Ft) |
|--|--------------------|
| Víziközmű hozzájárulás (Víz+Csatorna kvóta) | 1.000.000 |
| Elektromos hálózatfejlesztési díj (MVM) | 600.000 |
| Mérőhely szabványosítás, belső gerincvezeték csere | 2.000.000 |
| Tervezés és engedélyezés | 300.000 |
| Összesen | 3.900.000 |

A 1546 hrsz-ú ingatlan fejlesztése városépítészeti szempontból értékes, mivel funkciót és életet visz a belvárosba, valamint megújít egy romló állagú épületállományt. A feltárt kb. 13-17 millió forintos nettó közfejlesztési teher a projekt teljes, vélhetően 150-200 millió forintos bekerülési költségének mintegy 7-8%-át teszi ki. Ez az arány a hazai ingatlanfejlesztési gyakorlatban elfogadható és kezelhető, amennyiben a létrejövő lakások és üzlethelyiségek piaci értékesíthetősége biztosított a gyöngyösi ingatlanpiacon.

8.4. Önkormányzati vállalások

Az Önkormányzat vállalja, hogy a TRSZ aláírását és a telepítési tanulmányterv elfogadását követően:

1. Megindítja a partnerségi és államigazgatási egyeztetési eljárást a HÉSZ módosítására.
2. A jogszabályi keretek között támogatja a fejlesztési terület építési övezet paramétereinek módosítását (100% beépítettség, magasságkorrekció) a beruházás lehetővé tétele érdekében.
3. A befizetett megváltási díjakat elkülönítetten kezeli és parkoló/zöldfelület fejlesztésre

fordítja.

4. A közterületi faültetés helyszínének kiválasztásában közreműködik.

9. OTÉK ELTÉRÉS INDOKOLTSÁGA ÉS LEHETŐSÉGE

A TÉKA 135.§ (2) bekezdése értelmében a gyöngyösi HÉSZ módosításakor az OTÉK 2021. július 15-i időállapota szerinti II. és III. fejezete, 111.§ (1) és (2) bekezdése és 1. és 2. sz. melléklete az irányadó.

A helyi építési szabályzat a II. és III. fejezetében meghatározott településrendezési követelményeknél szigorúbb követelményeket meghatározhat. Ettől megengedőbbet csak a 111.§ (2) bekezdésében foglaltak együttesen teljesülnek:

„(2) A II–III. fejezetben meghatározott követelményeknél megengedőbb követelményeket a településrendezési eszköz akkor állapíthat meg, ha

a) azt különleges településrendezési okok vagy a kialakult helyzet indokolja, továbbá

b) közérdeket nem sért, valamint

c) a 31. § (1) bekezdésében foglalt követelmények teljesülnek.”

Az a) pont a tanulmányterv alapján igazolt. A fejlesztési terület, a 1546 hrsz-ú ingatlan a város történelmileg kialakult városszerkezetéhez, az úgynevezett zsellérközös telkek közé tartozik, melyekre jellemző azok túlépítettsége. Jelen fejlesztés a kialakult beépítettséget meg kívánja hagyni, felfelé igyekszik bővíteni a meglévő épületet egy új barnamezős beruházás helyett, a meglévő belvárosi karaktert erősítve, a településszerkezetet változatlanul meghagyva. A tetőtér beépítése illeszkedik a környező beépítésekhez, jelentős javulást hoz a település- és utcaképben.

A tervezett változtatás közérdeket nem sért, magántulajdont nem veszélyeztet. Az előírt parkolókat közterületen biztosítja, megváltja a Célmegvalósító, a szükséges zöldfelületet bár telken belül nem lehet megoldani, a város környező zöldfelületeinek fejlesztésével kívánja elérni, mely közérdekű, közfejlesztésnek felel meg.

Az OTÉK 31.§ (1) bekezdésében lévő követelmények teljesülnek, azaz *„az építményeket csak úgy szabad elhelyezni, hogy azok együttesen feleljenek meg a településrendezési, településképi, illeszkedési, a környezet-, a táj-, természet- és a műemlékvédelmi, továbbá a rendeltetési, az egészség-, a tűz-, a köz- és más biztonsági, az akadálymentességi követelményeknek, valamint a*

GYÖNGYÖS 1546 HRSZ-Ú INGATLANT ÉRINTŐ TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSÁNAK MEGALAPOZÁSÁHOZ

geológiai, éghajlati, illetőleg a terep, a talaj és a talajvíz fizikai, kémiai, hidrológiai adottságainak, illetőleg azokat ne befolyásolják károsan.”

Településrendezési követelmények, településképi, illeszkedési és rendeltetési követelmények: a településrendezési követelményekkel összhangban van az OTÉK-tól való eltérés, a tervezett szabályozás során a szomszédos területek, építési övezetek, övezetek használhatóságára nincs befolyással. A meglévő és bővíteni szándékozott építményeknek továbbra is meg kell felelni az építészeti, statikai és tűzvédelmi szabályoknak.

Táji-, természeti- és műemlékvédelmi követelmények: A terület beállt, természetvédelmi érték nincsen a területen. A módosítás és a fejlesztési szándék az utcaképet, városképet javítani fogja. A tájképben nem okoz változást belterületi ingatlan révén. A követelményekkel összhangban van az OTÉK-tól való eltérés.

Egészség-, a tűz-, a köz- és más biztonsági, az akadálymentességi követelmények. Az OTÉK szerinti és a hatóságok által előírt egészség-, a tűz, a köz- és más biztonsági, az akadálymentességi követelményeket, attól függően vagy függetlenül, hogy milyen jellegű építmény valósul meg figyelembe kell venni a Célmegvalósítónak.

Geológiai, éghajlati, illetőleg a terep, a talaj és a talajvíz fizikai, kémiai, hidrológiai adottságainak megőrzése: a módosítás beállt területet érint. A tervezett változtatások egyáltalán nem befolyásolják a geológiai, éghajlati és terepviszonyokat. Nem változtatja meg a talajvíz fizikai, kémiai, hidrológiai adottságait.

A jogszabályok alapján tehát nincs akadálya az OTÉK-tól való eltérés alkalmazására a gyöngyösi Vt/Zs-7 jelű építési övezetre.

Összességében megállapítható, hogy az „Vt/Zs-7” településközpont vegyes építési övezetben történő építési előírások módosítása összhangban van a magasabb rendű jogszabályokkal, a különböző szakmai, szakági érdekeket nem sérti.

10. ÖSSZEGZÉS ÉS JAVASLAT

A Gyöngyös, Kossuth Lajos utca 16. szám alatti ingatlan fejlesztése városépítészeti és gazdasági szempontból is **támogatandó**. A beruházás megment és megújít egy értékes belvárosi épületállományt, új lakófunkciót hoz a központba, és növeli a szolgáltatások színvonalát.

A fejlesztés gátját képező jelenlegi szabályozási korlátok (beépítettség %, magasság) módosítása

GYÖNGYÖS 1546 HRSZ-Ú INGATLANT ÉRINTŐ TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSÁNAK MEGALAPOZÁSÁHOZ

a kialakult állapot és a racionális területhasznosítás miatt indokolt. A 100%-os beépítettségből fakadó negatív hatások (zöldfelület és parkoló hiánya) a településrendezési szerződés keretében, pénzbeli megváltással és kompenzációval kezelhetők, így a közérdek nem sérül.

Javaslat a Képviselő-testület számára:

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, 2026.02.04.

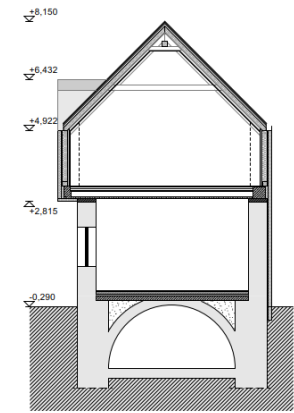
11. BEÉPÍTÉSI TERV KIEGÉSZÍTŐ ÁBRÁI**Déli homlokzat M=1:100****Homlokzati anyagok:**

- | | | |
|----|------------------------|----------|
| 1. | sikpala-fedés | szürke |
| 2. | siklemez-fedés | szürke |
| 3. | homlokzatfestés | fehér |
| 4. | homlokzatfestés | vörös |
| 5. | lábzetvakolat | s.szürke |
| 6. | mázolt faszerkezet | szürke |
| 7. | mázolt fanyílászáró | szürke |
| 8. | mázolt acél nyílászáró | fehér |
| 9. | horgany ereszcsonna | |





TERVEZETT BATSÁNYI JÁNOS U. FELŐLI HOMLOKZAT



TERVEZETT KERESZTMETSZET



