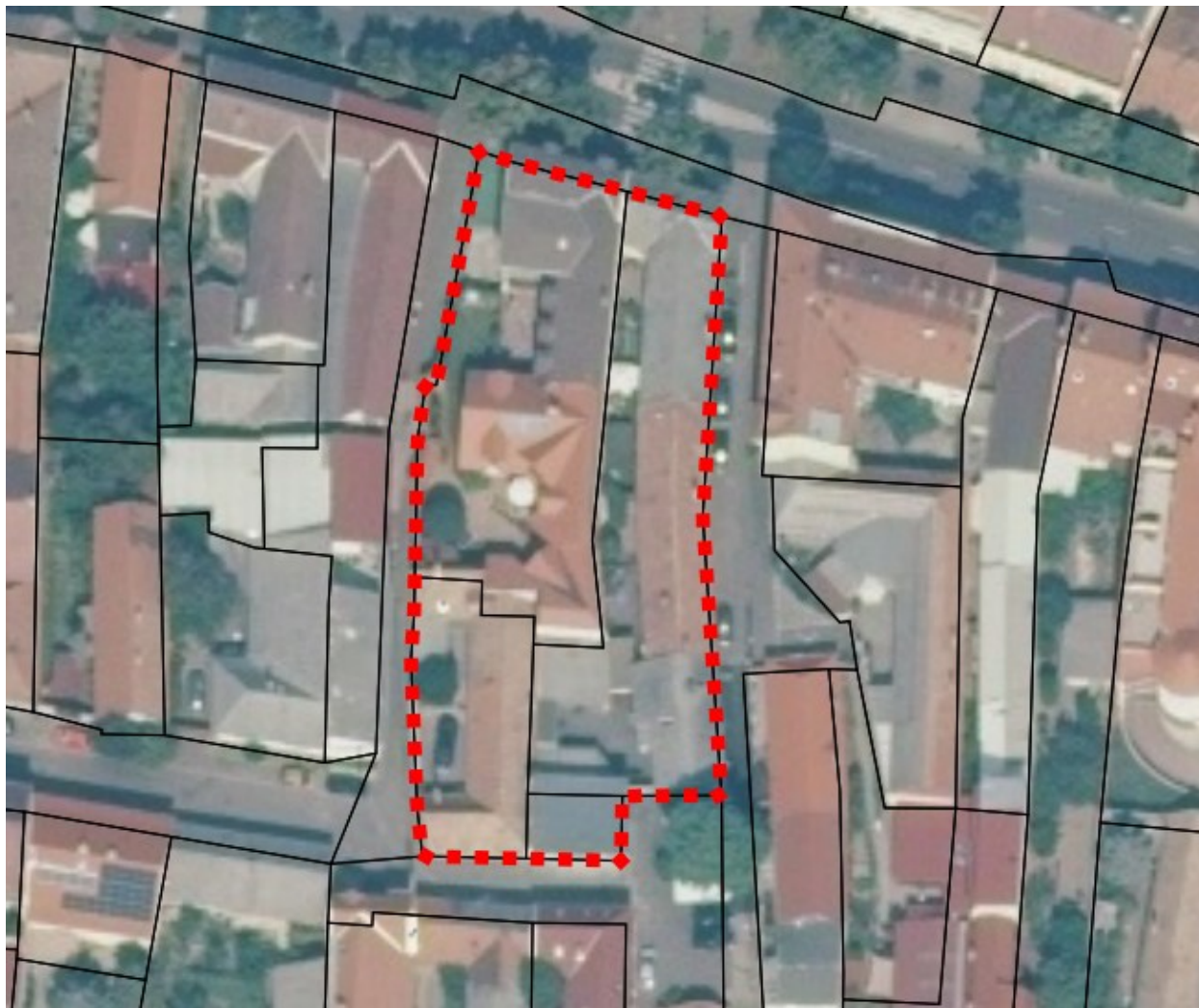


# TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

GYÖNGYÖS 2001 HRSZ-Ú INGATLANT ÉRINTŐ TELEPÜLÉSRENDEZÉSI  
ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSÁNAK MEGALAPOZÁSÁHOZ



Tervező:  
Kőszeghy Ábel  
okl. településmérnök TT 09-0655, SZTT 09-0655  
2026

## 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 főépítési tartalmi követelmények elemzése .....	7
3. A TERVEZÉSI TERÜLET ÉS KÖRNYEZETÉNEK KOMPLEX VIZSGÁLATA.....	7
3.1. Földrajzi elhelyezkedés és morfológia, fejlesztési terület elhelyezkedése a városszerkezetben.....	8
3.2. A fejlesztési terület részletes műszaki vizsgálata.....	9
3.3. Táj- és természetvédelmi érintettség .....	10
3.4. Örökségvédelmi értékek a tervezési területen és annak környezetében .....	11
4. A FEJLESZTÉSI CÉL ÉS A BEÉPÍTÉSI KONCEPCIÓ .....	13
4.1. A tervezett telekmegosztás paraméterei.....	13
4.2. Beépítési koncepció.....	17
4.3. Határoló köz- és közhasználatú területek.....	18
4.4. Zöldfelületek kialakításának módja .....	18
4.5. Közlekedési és parkolási rend.....	18
4.6. A közművek felszíni és a felszín alatti építményei .....	18
5. A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSÁNAK TARTALMA.....	20
5.1. A településrendezési eszközök módosításának elemzése .....	20
5.2. Javaslat az új építési övezetre: Vt/Zs-8 besorolás.....	24
6. KÖZFEJLESZTÉSI IGÉNYEK ÉS A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI SZERZŐDÉS .....	28
6.1. Szükséges közfejlesztések listája .....	28

GYÖNGYÖS 2001 HRSZ-Ú INGATLANT ÉRINTŐ TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK  
MÓDOSÍTÁSÁNAK MEGALAPOZÁSÁHOZ

6.2. Költségviselés.....	28
6.3. Önkormányzati vállalások.....	28
7. ÖSSZEGZÉS ÉS JAVASLAT .....	29

## 1. BEVEZETŐ

### 1.1. Önkormányzati főépítész tartalmat meghatározó feljegyzése

#### Telepítési tanulmányterv tartalmának meghatározása

A Gyöngyös, Kossuth L. u. 17. szám alatti 2001 hrsz.-ú ingatlant érintő tervezett földrészlet megosztás érdekében szükséges építési övezet határ módosítással, valamint a telket érintő Vt/Zs-1 építési övezet beépítési paraméterei közül a legnagyobb beépítettség mértékének növelésével 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,	nem
c) a beépítési tervhez kapcsolódó infrastruktúra-igényeket, a szükséges és tervezett műszaki és humáninfrastruktúra-fejlesztéseket,	nem
d) a javasolt beépítés környezeti hatásait és követelményeit,	nem
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,	nem
b) a határoló köz-, illetve közhasználatú területeket,	nem
c) a zöldfelületek kialakításának módját,	igen
d) a közlekedési és parkolási rendet	nem
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:

## GYÖNGYÖS 2001 HRSZ-Ú INGATLANT ÉRINTŐ TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSÁNAK MEGALAPOZÁSÁHOZ

- Javaslom és egyben kérem, hogy a telepítési tanulmányterv elkészítése előtt kerüljön tisztázásra, hogy a településterv módosítása esetén a kialakult állapot (épületek elhelyezkedése, épületszerkezetek, tartószerkezeti rendszer, nyílászárók, stb.) megfelelnek-e a jogszabályi előírásoknak, a telekalakítási engedélyezési eljárás előtt egyéb jogszabályba ütköző akadály áll-e, amely a településterv módosítása esetén sem tenné lehetővé a telek megosztását.
- A magyar építészettről szóló 2023. évi C. törvény (a továbbiakban: Méptv.) 92. § (3) bekezdése alapján a telepítési tanulmányterv tartalmazza azon közfejlesztések körét és előzetes 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).
- A tanulmányterv készítése során kérem megvizsgálni, hogy a változtatás igényel-e új övezeti jel megalkotását.
- Kérem vizsgálni a változtatás nyomán az ingatlanok legkisebb zöldfelületi fedettségének való megfelelését (hiányzó zöldfelület esetén annak kompenzálni lehetőségét), az építési hely szabályosságát, a gépjárművek telken belüli elhelyezhetőségét.

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. 17. szám alatti 2001 hrsz.-ú ingatlant érintő tervezett földrészlet megosztással összefüggő településrendezési eszköz (HÉSZ) módosításhoz készítendő telepítési tanulmányterv kidolgozásához adtam ki.

Gyöngyös, 2025. november 17.



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 17. szám alatti **2001** 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 telekalakítás 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 az U.J. Color Kereskedelmi és Szolgáltató Kft. (a továbbiakban: Célmegvalósító), mint a 2001 hrsz-ú ingatlan tulajdonosa kíván telekalakítást végrehajtani.

A fejlesztési szándék lényege nem egy új, zöldmezős beruházás vagy jelentős bővítés, hanem a meglévő, a város történeti szövetében szervesen illeszkedő ingatlanegyüttes jogi és telekkataszteri rendezése. A 2001 hrsz-ú telken jelenleg is több, funkcionálisan és fizikailag is elkülönülő épületrész található: az utcáfronton kereskedelmi egységek (üzlethelyiségek), míg a telek belső, csendesebb részén lakófunkciók helyezkednek el. Ez a vegyes használat tipikus a gyöngyösi belvárosra, azonban a jelenlegi egységes helyrajzi szám nehezíti a különböző funkciók önálló

kezelését, finanszírozását vagy esetleges értékesítését.

A tulajdonos szándéka ezen funkciók szerinti szétválasztás, azaz a telek megosztása két önálló helyrajzi számra. A problémát az jelenti, hogy a jelenlegi HÉSZ övezeti besorolása (Vt/Zs-2 és Vt/Zs-1 vegyesen) és az ahhoz tartozó beépítési százalékok nem illeszkednek a meglévő épületállományhoz. A "természetben kialakult állapot" – amely magában foglalja a meglévő kerítéseket, épületfalakat, közműaknát és a tényleges használati határokat – magasabb beépítettséget eredményez az utcafronti részen, mint amit a hatályos Vt/Zs-1 övezet (60%) megenged. A fejlesztési cél tehát a szabályozás hozzáigazítása a valósághoz, lehetővé téve a jogszerű telekalakítást.

### **2.3. A főépítési tartalmi követelmények elemzése**

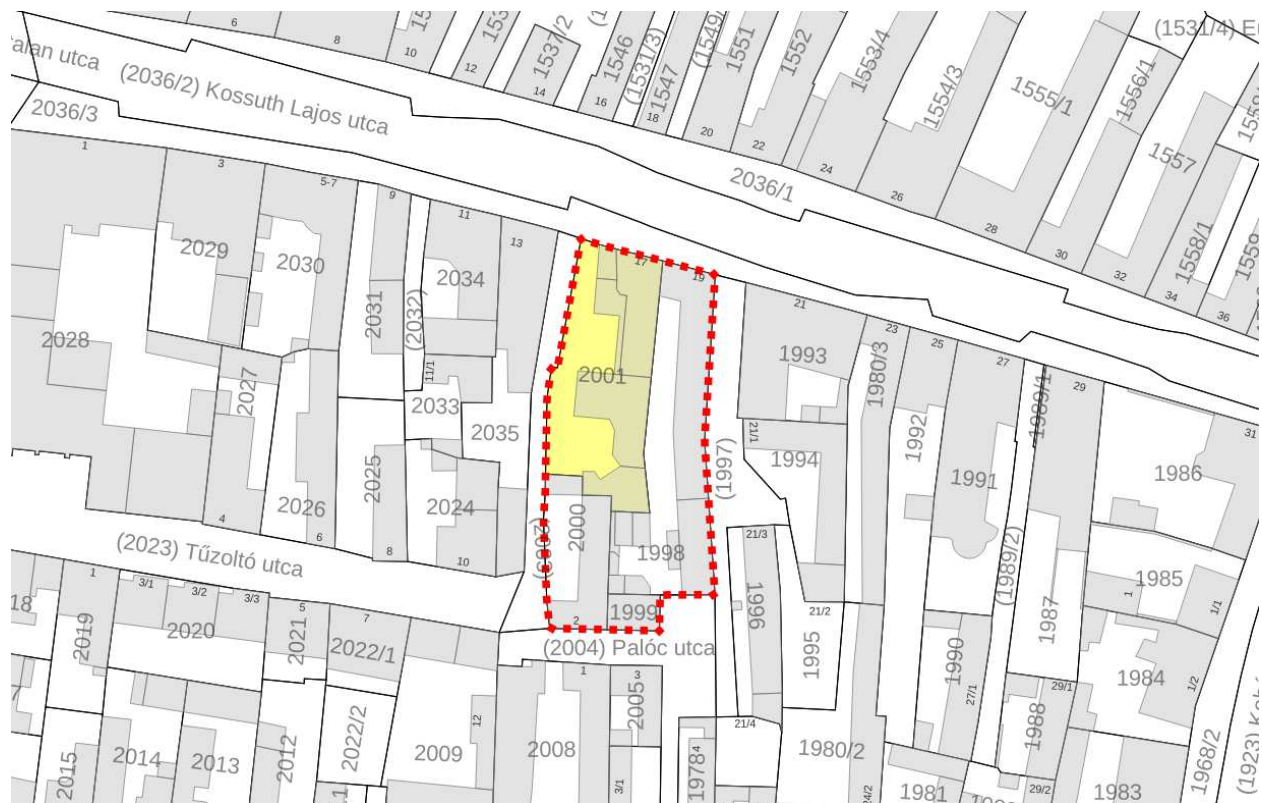
A Gyöngyösi Közös Önkormányzati Hivatal főépítésze a 18/87-6/2025. számú feljegyzésében határozta meg a Tanulmányterv kötelező tartalmi elemeit a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 7. melléklete alapján.

A feljegyzés külön hangsúlyt fektet arra, hogy a dokumentáció térjen ki a közfejlesztési igényekre, a meglévő épületek szabályosságára és amennyiben szükséges, a zöldfelületi hiány kompenzációjára.

## **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 Kossuth Lajos utca (2036/3 hrsz) – Palóc utca (2003 hrsz) – Palóc utca (2004 hrsz) – Palóc utca (1997 hrsz) által határolt telektömb. A fejlesztési terület ezen belül helyezkedik el: a 2001 hrsz-ú ingatlan.

## GYÖNGYÖS 2001 HRSZ-Ú INGATLANT ÉRINTŐ TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSÁNAK MEGALAPOZÁSÁHOZ



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

### 3.1. Földrajzi elhelyezkedés és morfológia, fejlesztési terület elhelyezkedése a városszerkezetben

A vizsgálat tárgyát képező ingatlan Gyöngyös történelmi belvárosának szívében, a Kossuth Lajos utca déli oldalán található, a városmag (Vt) területén. A terület városszerkezeti szempontból kiemelt jelentőségű, hiszen a Kossuth Lajos utca a város egyik fő kereskedelmi és szolgáltató tengelye, amely közvetlen kapcsolatot teremt a Fő tér és a keleti városrészek között. A beépítés karaktere ezen a szakaszon (a 15-21. házzszámok között) zártos, sűrű, városias. A tömbök szerkezete őrzi a középkori eredetű telekosztás nyomait, amelyre a "zsellétközös" struktúra jellemző: a telkek keskenyek és mélyek, az épületek pedig gyakran a telekhatárokra épültek, belső udvarokat és átjárókat formálva.

A funkcionális környezet vegyes: a földszinteken jellemzően kiskereskedelmi egységek, vendéglátóhelyek és szolgáltatók működnek, míg az emeleti szinteken és a belső udvarokban lakások találhatók. Ez a funkcionális mix biztosítja a terület vitalitását nappal és éjszaka is. A 2001 hrsz-ú ingatlan közvetlen környezetében, a Kossuth Lajos utca 19. és 21. szám alatt hasonló

karakterú, helyi védelem alatt álló épületek találhatóak, ami megköveteli az illeszkedő, átgondolt beavatkozást.

### 3.2. A fejlesztési terület részletes műszaki vizsgálata

A 2001 hrsz-ú ingatlan paramétereit a földhivatali adatok és a záradékolt változási vázrajz alapján rögzítjük:

**Cím:** 3200 Gyöngyös, Kossuth Lajos utca 17.

**Helyrajzi szám:** 2001.

**Teljes terület:** 758 m<sup>2</sup> (0,0758 ha).

**Meglévő beépített terület:** 452 m<sup>2</sup>.

**Jelenlegi beépítettség:** 59,63%.

**Közműellátottság:** Az ingatlan teljes közművesítettséggel rendelkezik (ivóvíz, szennyvízcsatorna, villamos energia, vezetékes gáz). A csatlakozási pontok kiépítettek.

**Domborzati viszonyok:** A terület sík, az átlagos lejtésviszonyok 20% alatt maradnak, így jelentős tereprendezésre nincs szükség.

Az ingatlanon több, egymással összeépült vagy funkcionálisan kapcsolódó épülettest helyezkedik el. Az utcafronton egy zártosított beépítésű, utcai homlokzattal rendelkező épületrész áll, amely üzlethelyiségeket és lakófunkciót is magában foglal. A telek mélyén, a belső udvar körül további lakóegységek, gazdasági épületek és gépkocsitárolók találhatóak. A beépítés sűrűsége és elrendezése a telek intenzív kihasználását tükrözi, amely a belvárosi ingatlanok esetében gyakori jelenség. A "természetben kialakult állapot" fogalma itt nem csupán az épületeket, hanem a meglévő kerítéseket, a vízmérő akna pozícióját és a tényleges használati határokat is magában foglalja.

A szabályozási probléma gyökere abban rejlik, hogy a hatályos HÉSZ térképi melléklete, a szabályozási terv (a továbbiakban: SZT) egy a valós használati viszonyokat figyelmen kívül hagyó övezethatárral vágja ketté az ingatlant.

- Vt/Zs-1 övezet: A Kossuth utca felőli sávra vonatkozik. Itt a megengedett legnagyobb beépítettség 60%.

## GYÖNGYÖS 2001 HRSZ-Ú INGATLANT ÉRINTŐ TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSÁNAK MEGALAPOZÁSÁHOZ

- Vt/Zs-2 övezet: A hátsó telekrészre vonatkozik. Itt a megengedett legnagyobb beépítettség 75%.1 Amennyiben a tulajdonos a természetben már létező, fizikai vagyontárgyakkal (falak, kerítések) kijelölt vonal mentén kívánja megosztani a telket, a következő helyzet áll elő a záradékolt vázrajz alapján:

Telekrész	Tervezett Hrsz.	Terület (m <sup>2</sup> )	Beépített (m <sup>2</sup> )	Beépítettség (%)	Hatályos korlát	Eltérés
<b>Kossuth utca felőli rész</b>	2001/1	309	206	<b>66,67%</b>	60% (Vt/Zs-1)	<b>+6,67%</b>
<b>Tömbbelső</b>	2001/2	449	246	54,79%	75% (Vt/Zs-2)	Megfelel

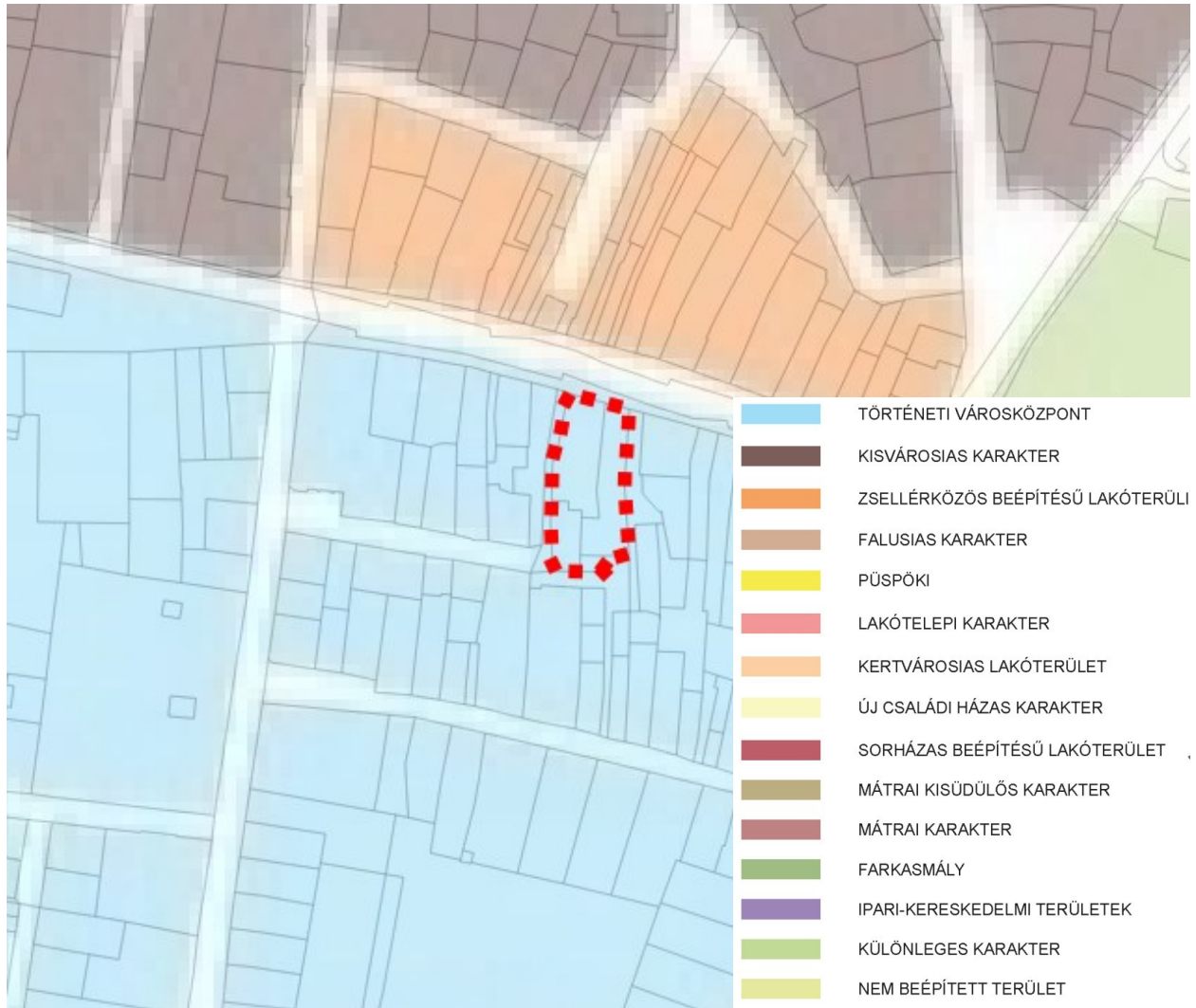
Látható, hogy míg a hátsó telek (2001/2) paraméterei kényelmesen megfelelnek az előírásoknak, addig az utcafronti telek (2001/1) beépítettsége (66,67%) meghaladja a Vt/Zs-1 övezetben engedélyezett 60%-ot. Ez a túllépés jogilag akadályozza a telekalakítást, annak ellenére, hogy fizikai építés vagy bővítés nem történik. A hatóság a jelenlegi szabályozás mellett kénytelen lenne elutasítani a kérelmet, valamint azért is, mivel a telken belül húzódó övezethatár mentén kötelező a telekmegosztás, ezért a HÉSZ módosítása elkerülhetetlen.

### 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 történeti városközpont karakterű településképi szempontból meghatározó területként szabályozott. A betartandó településképi szabályok a módosítás során változatlanul megmaradhatnak, azok betarthatók. A telekalakítással nem változik

meg a jelenlegi beépítés, két különálló ingatlanra rendeződnek a meglévő épületek.



2. ábra Településképi szempontból meghatározó területek a Tkr. melléklete alapján a tervezési terület vonatkozásában

### 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 ingatlan (Kossuth utca 19. – 1998 hrsz) azonban helyi védelem alatt áll. A Tkr.-ben rögzített helyi területi védelem a városszerkezeti jelentőségű területek érintik a tervezési terület egészét.

## GYÖNGYÖS 2001 HRSZ-Ú INGATLANT ÉRINTŐ TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSÁNAK MEGALAPOZÁSÁHOZ



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

Település (Településrész)	Helyrajzi szám	<input type="checkbox"/> Keresés képpel
Gyöngyös	2001	
<input type="button" value="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)



4. 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

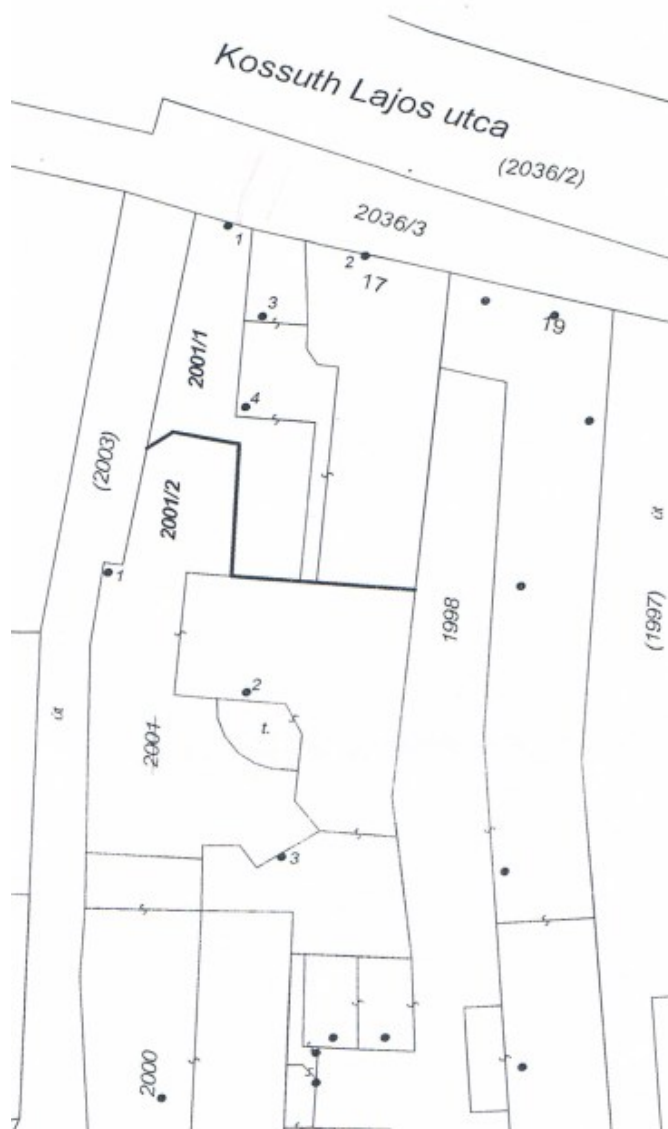
A tervezett beépítés a meglévő országos és helyi szabályok betartásával megvalósulva az

örökségvédelmi érdekeket nem sérti, a településképpen nem okoz változást. javítja.

## 4. A FEJLESZTÉSI CÉL ÉS A BEÉPÍTÉSI KONCEPCIÓ

### 4.1. A tervezett telekmeosztás paraméterei

A fejlesztési koncepció központi eleme a 2001 hrsz-ú földrészlet jogi megosztása két önálló ingatlanra, a vázrajzban rögzített geometriai adatok alapján.



5. ábra Záradékolt telekalakítási vázrajz

GYÖNGYÖS 2001 HRSZ-Ú INGATLANT ÉRINTŐ TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK  
MÓDOSÍTÁSÁNAK MEGALAPOZÁSÁHOZ

## 1. Tervezett 2001/1 hrsz-ú ingatlan (Utcafronti telek):

Funkció: Kivett lakóház, udvar (dominánsan üzlet és szolgáltató funkció).

Megközelítés: Közvetlen kapcsolat a Kossuth Lajos utcával.

Terület: 309 m<sup>2</sup> (0,0309 ha).

Alak: Szabálytalan négyszög, amely pontosan követi a meglévő főépület kontúrját és a használati megosztást szolgáló kerítés vonalát.

## 2. Tervezett 2001/2 hrsz-ú ingatlan (Hátsó telek):

Funkció: Kivett lakóház, udvar, gépkocsitároló.

Megközelítés: A Kossuth Lajos utca felől biztosított a 2003 hrsz-ú Palóc utcán keresztül.

Terület: 449 m<sup>2</sup> (0,0449 ha).

## GYÖNGYÖS 2001 HRSZ-Ú INGATLANT ÉRINTŐ TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSÁNAK MEGALAPOZÁSÁHOZ

Kovács Péter  
3262 Markaz  
Béke u. 29.

Munkaszám: 2024/34

GYÖNGYÖS  
belsőterület

Adatszolgáltatás iktatószáma: 2/1674/2024

## TELEKALAKÍTÁSI HELYSZÍNRAJZ

a 2001 helyrajzi számú földrészlet megosztásáról

Méretarány: 1:250



Az átlagos lejtésvisszonyok 20 % alatt vannak.

Változás előtt				Változás után			
Hrsz	Frssz. terület (m <sup>2</sup> )	Beépített terület (m <sup>2</sup> )	%	Hrsz	Frssz. terület (m <sup>2</sup> )	Beépített terület (m <sup>2</sup> )	%
2001	758	452	59.63	2001/1	308	206	66.87
				2001/2	449	246	54.79

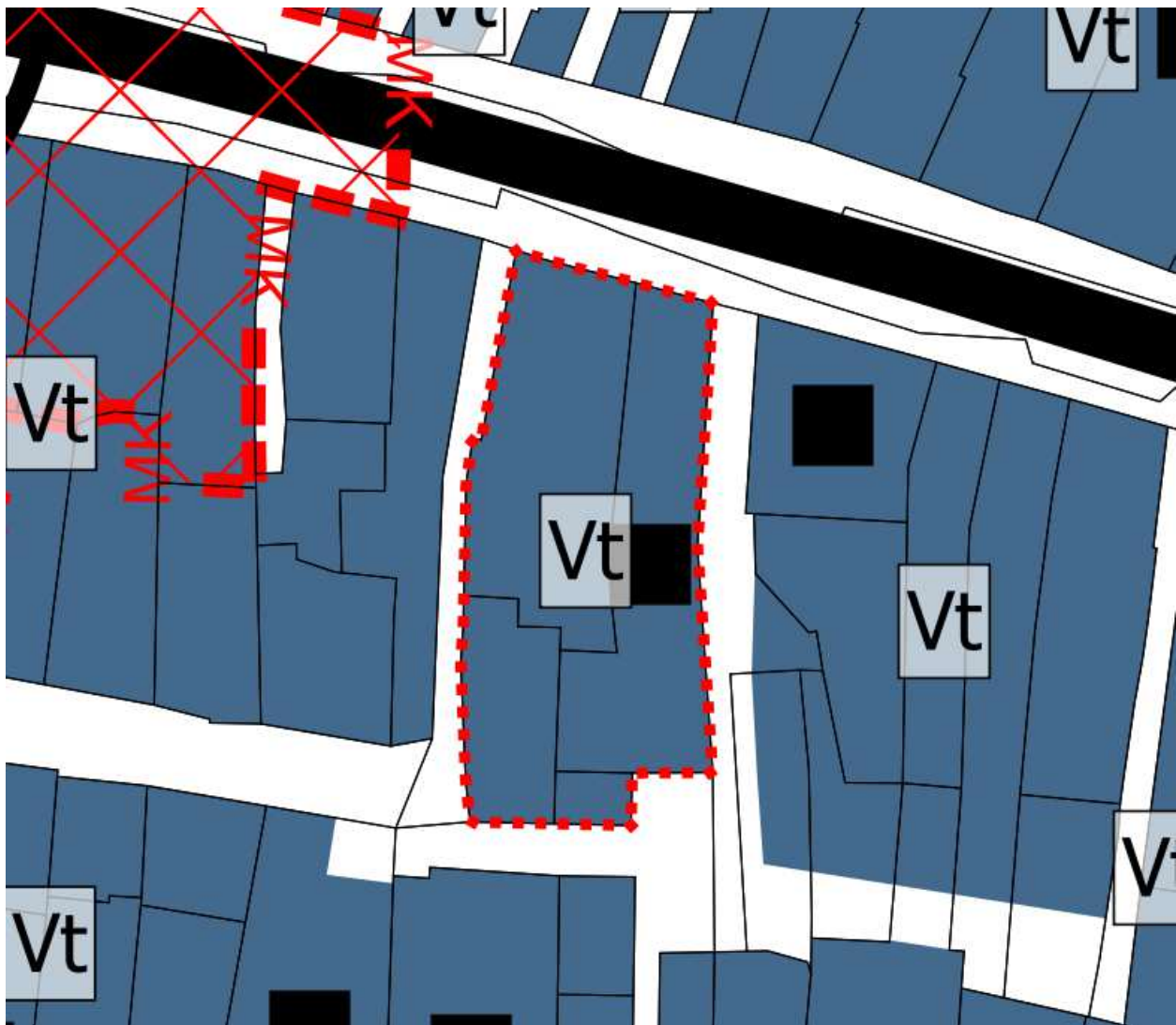
Markaz, 2024. 11.26.

Készítő: Kovács Péter  
földmérő ig. száma: 10207/2020

Minőséget tanúsító: Firmix Attila  
Ing.rend.min.száma: 1833/2003

Ez a telekalakítás nem hoz létre új beépítési lehetőséget, nem sűríti a beépítést, csupán a tulajdoni viszonyokat igazítja a tényleges használathoz.

A meglévő épületek által elfoglalt területhez szükséges igazítani a szabályozást, ezáltal a szabályozásban nagyobb beépíthetőség jelenik meg. Ez azt a célt szolgálja, hogy a telekalakítás szabályainak megfelelően a HÉSZ előírásai a tervezett állapottal is szinkronban legyenek.



6. ábra Hatályos településszerkezeti terv – részlet



Új beépítés nem várható a módosítással. A tervezett telekmegosztás következtében kialakítható területek minimális bővítési tartalékkal rendelkeznek.

### **4.3. Határoló köz- és közhasználatú területek**

Az északi telekrész a Kossuth és Palóc utcák sarkán helyezkedik el, közterületi kapcsolata biztosított. A tömbbelső megközelíthetősége a Palóc utca felől érhető el, mely közterületként a zsellérközökre jellemző keskeny közúti kapcsolatot biztosít, de jellemzően csak az itt lakók használják, átmenő forgalom nem jellemző, Gyalogos és kerékpáros közlekedésre a szélesebb utak biztosítanak lehetőséget.

### **4.4. Zöldfelületek kialakításának módja**

A Kossuth utca felőli telekrész 10%-os míg a tömbbelső szabályozása 20% zöldfelületi fedettséget ír elő. Ezen a terv nem kíván változtatni. A kisméretű telkek alacsony zöldfelületi fedettséggel rendelkeznek a valóságban is, jellemzően burkolt felületek jellemzik a nem beépített részeket is. Az előírt 10, illetve 20%-os zöldfelületi fedettség meglétét szükséges betartani és betartatni. Amennyiben nincs mód kialakítani a szükséges zöldfelületet, úgy a hiányzó zöldfelületet a Célmegvalósítónak közterületi faültetéssel, vagy megváltással kell pótolja.

### **4.5. Közlekedési és parkolási rend**

A terület megközelítése biztosított, a parkolási rend és a megközelítésre szolgáló közlekedési területek megváltoztatása nem indokolt. A telekalakítással jellemzően nem keletkeznek új rendeltetési egységek, így a szükséges parkolók száma nem növekszik. A kialakuló telkeken biztosított az épületeken belüli gépjármű elhelyezés.

### **4.6. A közművek felszíni és a felszín alatti építményei**

Az ingatlan jelenleg is rendelkezik teljes közműellátással (víz, szennyvíz, villamos energia, gáz). A telekmegosztás során azonban műszaki beavatkozások szükségesek a közműcsatlakozások szétválasztására:

- Víz/Szennyvíz: A meglévő vízmérő akna 1 felhasználásával ikresített vízmérő vagy mellékvízmérők kialakítása szükséges lehet.

## GYÖNGYÖS 2001 HRSZ-Ú INGATLANT ÉRINTŐ TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSÁNAK MEGALAPOZÁSÁHOZ

- Elektromos áram: A 2001/1 és 2001/2 ingatlanok számára külön mérőhelyek és csatlakozási pontok kiépítése, amennyiben még nincs szétválasztva.
- Gáz: A gázhálózat leválasztása és önálló mérők felszerelése, amennyiben még nincs szétválasztva.

A fejlesztés nem igényel városi szintű hálózatbővítést, a közműhálózat kapacitása a meglévő funkciók ellátására elegendő.



8. ábra Jelenlegi közműellátottság - eközmű

## 5. A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSÁNAK TARTALMA

### 5.1. A településrendezési eszközök módosításának elemzése

A hatályos településszerkezeti terv a 2001 hrsz-ú földrészletet Vt jelű településközpont vegyes területfelhasználásba sorolja. A hatályos építési szabályzat rajzi melléklete alapján a telek két építési övezetbe sorolt: Vt/Zs-1 és Vt/Zs-2 jelű építési övezetek, ahol a Zs a zselléerközös településrészek sajátos előírásainak érvényességét jelöli.

A jelenleg hatályos HÉSZ előírásai a fejlesztési területen: **Vt/Zs-1 és Vt/Zs-2**

„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) hulladéktartály-tároló,*

*b) húsfüstölő, jégverem, zöldségverem,*

*c) állat ól, állatkifutó,*

*d) trágyatároló, komposztáló,*

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

## GYÖNGYÖS 2001 HRSZ-Ú INGATLANT ÉRINTŐ TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSÁNAK MEGALAPOZÁSÁHOZ

(4) *Utcavonalra előkert nélkül elhelyezett épületeknél, amennyiben az utcára lakás helyisége néz – kivéve az utcára nyíló gépjárműtárolót, tároló helyiséget, kapuáthajtót –, annak a lakás padlóvonala az utca járdaszintje fölött 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 üdülőtérület 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 m<sup>2</sup> telekméret alatti kisméretű telkek maximális beépítése 100%-ig növelhető, a minimális zöldfelületi fedettség mértéke 0%-ig csökkenthető, amennyiben az ingatlan tulajdonosa vállalja az önkormányzat által meghatározott helyszínen (közterületen a városközpontban) – „a fásszárú 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 m<sup>2</sup>-t meghaladó építési telken építhető. A 150 m<sup>2</sup>-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) 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 hosszán 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	Az építési telek				Megengedett	Előírt
2	övezet jele	beépítési módja*	legnagyobb beépítettsége (%)**	kialakítható legkisebb területe (m <sup>2</sup> )**	legkisebb zöldfelületi fedettsége (%)	legnagyobb épületmagasság (m)**	közművesítettség mértéke
99	Vt/Zs-1	Z	60	300	20	8,0	Teljes
100	Vt/Zs-2	Z	75	150	10	5,0	Teljes

\* Rövidítések: Z – zárt sorú

- **Vt/Zs-1 paraméterek:** Zárt sorú beépítés, max. 60% beépítettség, min. 20% zöldfelület, max. 8,0 m épületmagasság.
- **Vt/Zs-2 paraméterek:** Zárt sorú beépítés, max 75% beépítettség, min. 10% zöldfelület, max 5,0 m épületmagasság.
- **Probléma:** A Kossuth utca felé eső telek tervezett telekalakítás utáni beépítettsége. A telekalakítást követően a beépítettség meghaladja a jelenlegi előírás szerinti maximum értéket, ezért szükséges azt növelni 70%-ra. Mivel nincs más építési övezet, mely megfelelné az így növelt beépíthetőségi paraméternek, ezért új Vt/Zs építési övezet beiktatása szükséges a területre. A tömbbelső érintően nem szükséges a paramétereken változtatni, a kialakuló telek megfelel majd az építési előírásoknak. Javasolt azonban építési hely kijelölése a két telekre, mely garantálja a meglévő épületek telken belüli elhelyezkedésének szabályosságát.

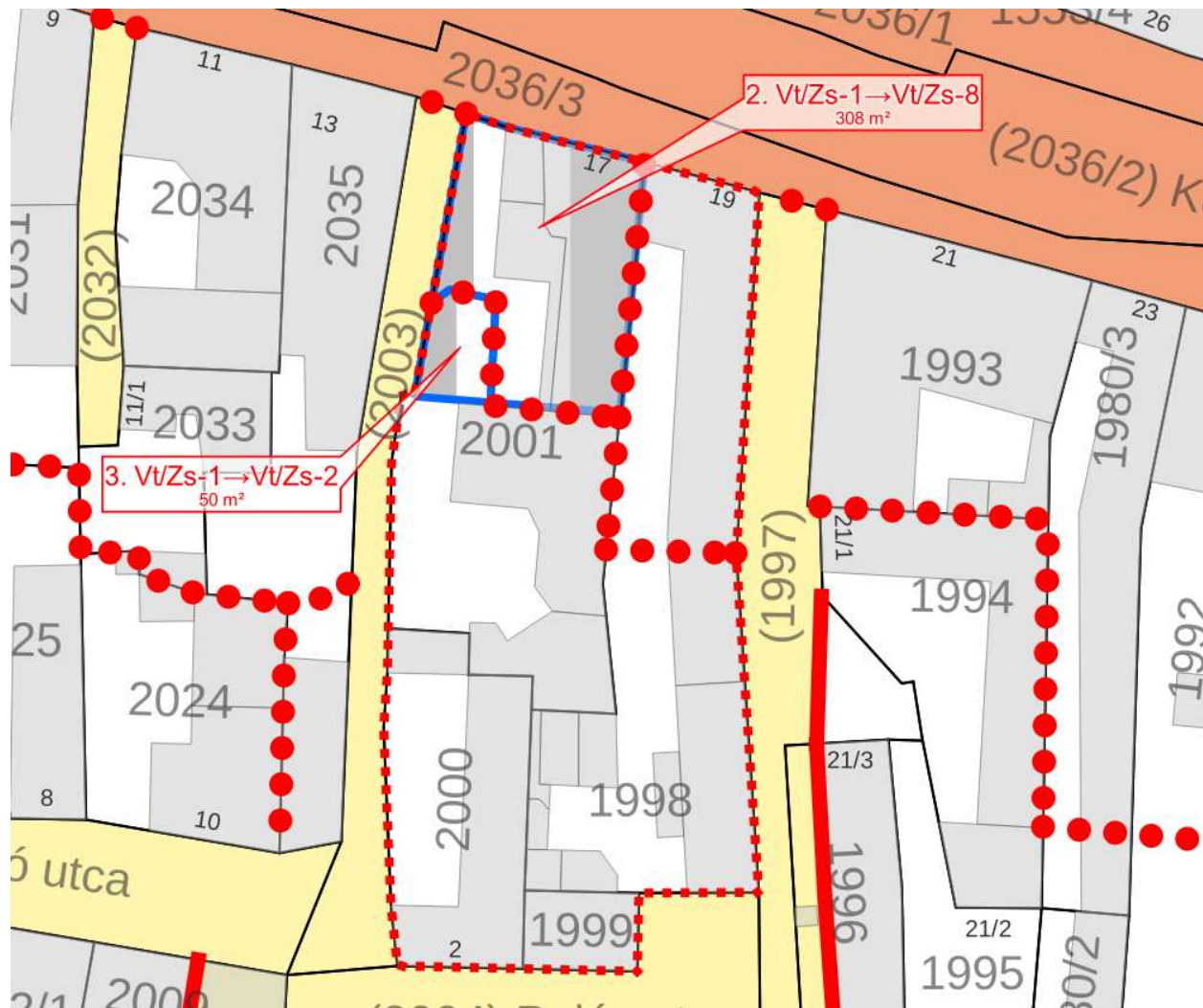


## GYÖNGYÖS 2001 HRSZ-Ú INGATLANT ÉRINTŐ TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSÁNAK MEGALAPOZÁSÁHOZ

Szabályozási elem	Jelenlegi (Vt/Zs-1)	Javasolt (Vt/Zs-8)	Indoklás
Beépítési mód	Zárt sorú (Z)	Zárt sorú (Z)	Karakter megőrzése.
Max. beépítettség	60%	70%	A 66,67%-os kialakult állapot lefedése.
Min. telekméret	300 m <sup>2</sup>	300 m <sup>2</sup>	A tervezett 309 m <sup>2</sup> megfelel ennek, így nem szükséges csökkenteni.
Min. zöldfelület	20%	20%	Bár nehezen teljesíthető, de fenntartandó célként (akár kompenzációval) indokolt.
Max. épületmagasság	8,0 m	8,0 m	Illeszkedik a Kossuth u. léptékéhez, nem szükséges változtatni.
Közművesítettség	Teljes	Teljes	A területen adott.

A hátsó telekrész (2001/2) esetében a Vt/Zs-2 övezet (75% beépíthetőség) megtartása indokolt, mivel az 54,79%-os beépítettség annak megfelel.

## GYÖNGYÖS 2001 HRSZ-Ú INGATLANT ÉRINTŐ TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSÁNAK MEGALAPOZÁSÁHOZ



10. ábra Szabályozási terv tervezett változása



11. ábra Utcakép a Kossuth utca felől - Google utcakép



12. ábra Utcakép a Palóc utca felől - Google utcakép

GYÖNGYÖS 2001 HRSZ-Ú INGATLANT ÉRINTŐ TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSÁNAK MEGALAPOZÁSÁHOZ

A Célmegvalósító nyilatkozata alapján a meglévő épületek a jogszabályi előírásoknak megfelelően, szabályosan épületek. Az új telekhatár mentén összeépült részek külön-külön teherhordó falazattal épületek egymáshoz egyenként különálló tűzszakaszt képezve. A telek megosztása így tűzvédelmi szempontból nem kifogásolható.

## **6. 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 a tervezett változtatások közfejlesztési igényt nem támasztanak. Amennyiben nem biztosított a kialakuló telkeken a zöldfelület előírt értéke, úgy közfejlesztésként a zöldfelületi kompenzáció, egy közeli parkban történő növénytelepítés, vagy annak megváltása lehet szükséges.

### **6.1. Szükséges közfejlesztések listája**

1. **Zöldfelületi kompenzáció:** A hiányzó zöldfelület ellentételezéseként faültetés finanszírozása vagy megvalósítása közterületen.

### **6.2. Költségviselés**

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

### **6.3. 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 a tanulmányterv szerint a telekmegosztás lehetővé tétele érdekében.

## 7. ÖSSZEGZÉS ÉS JAVASLAT

A Gyöngyös, Kossuth Lajos utca 17. (2001 hrsz.) alatti ingatlan részletes vizsgálata alapján megállapítható, hogy a tulajdonosi szándék szerinti telekmegosztás a jelenlegi HÉSZ Vt/Zs-1 övezeti paramétereivel (60% beépítettség) nem valósítható meg, mivel a kialakult állapot ezt meghaladja (66,67%), és a meglévő övezethatár vonalvezetése miatt sem lenne eredményes a telekalakítás engedélyeztetése.

A javasolt megoldás – a **Vt/Zs-8 építési övezet** (70% beépítettség) bevezetése a Kossuth utcai telekrészre – szakmailag indokolt, mivel:

- 1. A valóságnak megfelelő, megfelelő tartalékkal szabályozott beépíthetőséget kap a tervezett telek:** A "természetben kialakult állapotot" követi, anélkül, hogy bontást kényszerítene ki.
- 2. Városkép-védő:** Nem változtatja meg a városképet, nem növeli a fizikai beépítést, csak a jogi kereteket igazítja a valósághoz.
- 3. Illeszkedő:** Harmonizál a belvárosi, zsellérközös sűrű beépítési struktúrával.
- 4. Közérdekű:** A hiányzó zöldfelületi kompenzációja a Településrendezési Szerződés keretében biztosítottá válhat amennyiben szükséges, így a közérdek nem sérül.

A fentiek alapján javasoljuk a Tisztelt Képviselő-testületnek a Telepítési Tanulmányterv elfogadását, a Településrendezési Szerződés megkötését, és a Helyi Építési Szabályzat módosítási eljárásának megindítását a bemutatott paraméterek mentén.

**Készítette:**



**Kőszeghy Ábel**

Okleveles településmérnök, településrendezési szakértő

Kamarai szám: TT-09-0655

Debrecen, 2026.02.09.