

TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

**GYÖNGYÖS NAPKELTE UTCÁBAN LÉVŐ, 5352, 11401, 11402, 11406, 11407,
VALAMINT A 11408 HRSZ.-Ú INGATLANOKAT ÉRINTŐ
TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZ (HÉSZ) MÓDOSÍTÁSÁNAK
MEGALAPOZÁSÁHOZ**



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

2026. június

Tartalom

1. BEVEZETŐ.....	3
1.1. Önkormányzati főépítész tartalmat meghatározó feljegyzése.....	3
2. A TERVEZÉS JOGSZABÁLYI KERETEI.....	5
2.1. A tanulmányterv célja, tárgya és az eljárás jogi háttere.....	5
2.2. A fejlesztés előzményei és a beruházói szándék részletes ismertetése	5
2.3. A főépítési tartalmi követelmények elemzése	8
3. A TERVEZÉSI TERÜLET ÉS KÖRNYEZETÉNEK BEMUTATÁSA, VIZSGÁLATA.....	10
3.1. Földrajzi elhelyezkedés és morfológia, fejlesztési terület elhelyezkedése a városszerkezetben.....	11
3.2. A fejlesztési terület részletes műszaki vizsgálata.....	11
3.3. Táj- és természetvédelmi érintettség.....	13
3.4. Településkép védelmi érintettség.....	13
3.5. Örökségvédelmi értékek a tervezési területen és annak környezetében	14
4. A FEJLESZTÉSI CÉLT SZEMLÉLTETŐ BEÉPÍTÉSI KONCEPCIÓ.....	15
4.1. A tervezett módosítás paraméterei	15
4.2. Beépítési javaslat.....	15
4.3. Határoló köz- és közhasználatú területek.....	15
4.4. Zöldfelületek kialakításának módja	16
4.5. Közlekedési és parkolási rend.....	16
4.6. A közművek felszíni és a felszín alatti építményei	17
4.7. A beépítési terv térbeli megjelenítése	19
5. A BEÉPÍTÉSI TERVHEZ KAPCSOLÓDÓ INFRASTRUKTÚRA-IGÉNYEK, A SZÜKSÉGES ÉS TERVEZETT MŰSZAKI ÉS HUMÁNINFRASTRUKTÚRA-FEJLESZTÉSEK	21
6. A JAVASOLT BEÉPÍTÉS KÖRNYEZETI HATÁSAI ÉS KÖVETELMÉNYEI.....	22
7. A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSÁNAK TARTALMA, SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ	24
7.1. A településrendezési eszközök módosításának elemzése	24
8. KÖZFEJLESZTÉSI IGÉNYEK ÉS A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI SZERZŐDÉS	29
8.1. Szükséges közfejlesztések listája	29
8.2. Költségviselés.....	30
8.3. Önkormányzati vállalások.....	30
9. ÖSSZEGZÉS ÉS JAVASLAT	31

1. BEVEZETŐ

1.1. Önkormányzati főépítész tartalmat meghatározó feljegyzése

Telepítési tanulmányterv tartalmának meghatározása

A Gyöngyös, Napkelte utcában lévő, 5352, 11401, 11402, 11406, 11407, valamint a 11408 hrsz.-ú ingatlanokat érintő 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,	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 területeket,	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	igen

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 költségbecslését, amelyek kizárólag a tervezett beruházással kapcsolatos szabályváltozás miatt válnak szükségessé, így pl.: közvilágítás-, út-, csapadékvíz-elvezetés-, közművek kiépítése, stb.
- A telepítési tanulmányterv térjen ki a Korm. r. 19. § (6) bekezdése alapján a Méptv. 92. § (4) bekezdés c) pontja szerinti átvállalás ismertetésére is.
- A tanulmányterv készítése során kérem megvizsgálni változtatás kiterjesztésének lehetőségét/szükségességét az 5353 és az 5354/3 hrsz.-ú ingatlanokra is.
- Kérem megvizsgálni, hogy a változtatás következtében szükséges-e az utcai és a lejtő felőli homlokzatmagasság korlátozása, elkerülendő mind az utca irányából, mind a lejtő irányából a túlzott mértékű homlokzati felületek és épületmagasság kialakulását.
- Kérem, a telepítési tanulmányterv mellett a településrendezési szerződés tervezetének elkészítését és megküldését is.

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, Napkelte utcában lévő, 5352, 11401, 11402, 11406, 11407, valamint a 11408 hrsz.-ú ingatlanokat érintő tervezett fejlesztéssel összefüggő telepítési tanulmányterv kidolgozásához adtam ki.

Kelt: Gyöngyösön, az elektronikus tanúsítványban foglaltak szerint

Vas Róbert
főépítész

2. 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 eszközének tervezési területre (telektömbre) történő módosításához. A módosítás tárgyát a Gyöngyös, Napkelte utcában lévő, **5352, 11401, 11402, 11406, 11407**, valamint a **11408** hrsz.-ú ingatlanok képezik.

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 egy komplex városrendezési hatásvizsgálat, amely igazolja, hogy a tervezett épületmagasság módosítás 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 területre „PANORÁMA-PB” Kft. (székhely: 3200 Gyöngyös, Keleti Karácsondi köz 1., ügyvezető: Palik Tibor, a továbbiakban: Célmegvalósító), mint a 5352, 11401, 11402, 11406, 11407, valamint a 11408 hrsz.-ú ingatlanok tulajdonosa az ingatlanokon modern, magas esztétikai és műszaki minőségű, teljes egészében lapostetős kialakítású lakóépületek megvalósítását, valamint az építési telkek értékesítését kívánja megvalósítani.

GYÖNGYÖS NAPKELTE UTCÁBAN LÉVŐ, 5352, 11401, 11402, 11406, 11407, VALAMINT A 11408 HRSZ.-
Ú INGATLANOKAT ÉRINTŐ HÉSZ MÓDOSÍTÁSÁNAK MEGALAPOZÁSÁHOZ

A fejlesztési szándék lényege a város szövetében szervesen illeszkedő ingatlanegyüttes lapostetős beépíthetőségének elősegítése. A vizsgált terület kifejezetten meredek, 21-25 %-os lejtésszöggel rendelkezik, amely a telkek hosszirányú, völgy felé mutató kiterjedésében megközelítőleg tíz méteres vertikális szintkülönbséget eredményez az utcai csatlakozási ponthoz képest, ezen adottság nehezíti a lapostetős beépítést a hatályos épületmagasság betartása mellett.

A Napkelte utca érintett, az 5352, 11401, 11402, 11406, 11407 és 11408 helyrajzi számú ingatlanokat feltáró szakasza jelenleg nem rendelkezik végleges, teljes keresztmetszetben kiépített szilárd útburkolattal. A végleges útburkolat (legyen az aszfaltozás vagy nagy teherbírású térkőburkolat), valamint a hozzá kapcsolódó szegélykövek és csapadékvíz-elvezető árkok elkészülte után az útkorona végleges szintje az eddigi, ideiglenes állapothoz képest megemelkedik. Ez a magasságváltozás közvetlen és jelentős hatással van a magántelkek csatlakozási pontjaira, a kapubehajtók lejtésviszonyaira, a felszíni vizek megfolyására, valamint az épületek földszinti padlóvonalának ($\pm 0,00$ szint) és a gyalogos bejáratoknak a meghatározására, továbbá a közművekre való rákötést is nehezítik.



1. ábra A fejlesztéssel érintett ingatlanok megközelítésére szolgáló közterület a Csillag utca felől (Google Utcakép 2023. ápr.)

A problémát az jelenti, hogy az Észak-Kálváriapart lakóterületen belül, tárgyi ingatlanokon a hatályos HÉSZ Lk/Ék-3 építési övezeti paraméter esetén a megengedett legnagyobb

GYÖNGYÖS NAPKELTE UTCÁBAN LÉVŐ, 5352, 11401, 11402, 11406, 11407, VALAMINT A 11408 HRSZ.-
Ú INGATLANOKAT ÉRINTŐ HÉSZ MÓDOSÍTÁSÁNAK MEGALAPOZÁSÁHOZ

épületmagasságot 4,5 méterben maximalizálja, ezen a meredek dombvidéki terepen a 4,5 méteres épületmagassági korlát mellett a korszerű, kétszintes, lapostetős lakóépületek kialakítása fizikailag, funkcionálisan és építészeti szempontból is ellehetetlenül. A szigorú magassági korlát okán a második, teljes értékű lakószintet kizárólag a természetes terepszint alá süllyesztve, jelentős és rendkívül költséges bevágásokkal, lefelé terjeszkedve lehetne megépíteni, ami élehetetlen, természetes megvilágítástól elzárt tereket eredményezne. A fejlesztési cél tehát egy olyan rugalmas, de mégis szigorú keretek közé szorított szabályozási környezet megteremtése, amely lehetővé teszi HÉSZ-ben az épületmagasság 6,5 m-re történő növelését a tulajdonos szándéka szerinti kedvezőbb lapostetős kivitelezés esetén úgy, hogy közben garantálja a településképvédelmét, a domborzathoz való harmonikus illeszkedést és az utcai lépték megőrzését.



2. ábra A fejlesztéssel érintett ingatlanok megközelítésére szolgáló közterület az Esthajnal utca felől (Google Utcakép 2023. ápr.)

Az önkormányzat az érintett ingatlanok tekintetében Gyöngyös Város Önkormányzata Képviselő-testületének Gyöngyös város helyi építési szabályzatáról és szabályozási tervéről szóló 33/2020. (X.30.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: HÉSZ) - az érintett építési övezet épületmagassága tekintetében lapostetős kivitelezés esetén 6,5 m-re történő megváltoztatásával összefüggő – módosítási igényt támogatta.

2.3. A főépítési tartalmi követelmények elemzése

A Gyöngyösi Közös Önkormányzati Hivatal főépítésze a 18/55-1/2026. 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, az utcai és a lejtő felőli homlokzatmagasság korlátozásának vizsgálatára, továbbá a módosítás kiterjesztésének vizsgálatára a szomszédos ingatlanok esetében:

„A magyar építészetről 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, így pl.: közvilágítás-, út-, csapadékvíz-elvezetés-, közművek kiépítése, stb.

A telepítési tanulmányterv térjen ki a Korm. r. 19. § (6) bekezdése alapján a Méptv. 92. § (4) bekezdés c) pontja szerinti átvállalás ismertetésére is. „

A dokumentáció 8. fejezete tartalmazza a közfejlesztési igényekre vonatkozó információkat.

„A tanulmányterv készítése során kérem megvizsgálni változtatás kiterjesztésének lehetőségét/szükségességét az 5353 és az 5354/3 hrsz.-ú ingatlanokra is.”

A vizsgálat során megállapítható, hogy **az 5353 hrsz esetében a szabályozás kiterjesztése nem csupán indokolt, hanem szakmailag is elengedhetetlen** a harmonikus utcakép, a koherens településszerkezet és a jogbiztonság kialakítása érdekében. Ez garantálja, hogy a Napkelte utca ezen szakasza a jövőben egy egységes építészeti karakterrel rendelkező, azonos ritmusban egységes épülettömegekkel beépülő, magas színvonalú lakóterületté váljon.

Az 5354/3 hrsz bevonása azonban nem indokolt, többek között arra is tekintettel, hogy a TKR meghatározó területként jelöli az ingatlant, ezáltal a TKR 15.§ (1)-(2) bekezdése vonatkozik rá, amely ugyan enged eltérési lehetőséget tetőforma tekintetében, ezen kitévelt a telek esetében azonban kérelem hiányában nem kellően megalapozott.

Továbbá a településképi szempontból meghatározó új családi házas területekre vonatkozó területi és egyedi építészeti követelmények alapján a TKR 25.§ (2) bekezdésben előírt a magastetős kialakítás.

GYÖNGYÖS NAPKELTE UTCÁBAN LÉVŐ, 5352, 11401, 11402, 11406, 11407, VALAMINT A 11408 HRSZ.-
Ú INGATLANOKAT ÉRINTŐ HÉSZ MÓDOSÍTÁSÁNAK MEGALAPOZÁSÁHOZ

„15.§ (1) Az illeszkedés szabályainak alkalmazásával kell eljárni az alábbi esetekben: ...

g) az épületek tömege, tetőformája; ...

meghatározásánál, amennyiben a helyi építési szabályzat nem ad szabályozást.

(2) A településképi szempontból meghatározó területeken a kialakult városszerkezet, beépítési karakter megőrzése érdekében új épület építése, vagy meglévő épület átalakítása, bővítése esetén a településképi-védelmi illeszkedés szabályait be kell tartani.”

„25.§ (2) Változatos magastetős tetőforma kialakítása megengedett, a tető hajlás szöge 25-40 között legyen.”

„Kérem megvizsgálni, hogy a változtatás következtében szükséges-e az utcai és a lejtő felőli homlokzatmagasság korlátozása, elkerülendő mind az utca irányából, mind a lejtő irányából a túlzott mértékű homlokzati felületek és épületmagasság kialakulását.”

Bár egy hagyományos, magastetős (például 40-45 fokos hajlásszögű sátoztetős) kialakítás esetén a tetőtér beépítésével a két szint funkcionálisan megvalósítható lenne a 4,5 méteres épületmagassági határon belül, a kortárs építészeti trendek, a zavartalan panoráma érvényesülése, valamint a domboldalba simuló, tájba illeszkedő 2 teljes szintes beépítési tipológia megköveteli a lapostetős formanyelv alkalmazhatóságát. A magastetős épületek nagy, egybefüggő tetőfelületei a lejtőn felfelé haladva vizuálisan egymásra torlónak, optikailag túlszűfolják a domboldalt, és jelentősen kitakarják a kilátást a feljebb elhelyezkedő telkek, valamint a közterületek elől.

A túlzott homlokzati felületek kialakulásának veszélye egy 6,5 méter magas, egyenes falként emelkedő épület esetében valós probléma lenne. A megoldást és a szükséges korlátozást azonban nem egy újabb, önálló homlokzatmagassági mutató bevezetése jelenti (ami csak megbonyolítaná a jogalkalmazást), hanem a **térbeli tömegformálás, az utcafronton 4,5 méteres homlokzatmagasság kötelező előírása. A kidolgozott szabályozási koncepció az épületmagasság növelését ezen rendkívül szigorú feltételhez köti, amely garantálja a Napkelte utca felőli egységes térarány megtartását.** Ez az utcafronti 4,5 méteres homlokzatmagassági előírás automatikusan és organikusan korlátozza a vizuálisan érzékelhető homlokzatmagasságot. Az utcáról nézve a járókelő csupán a földszinti (max. 4,5 méter magas) homlokzatot érzékeli közvetlenül, a második szint fala nem emelkedik ki, az a domboldalban lefelé valósul meg, így vizuális nyomása csökken, **az utca léptéke emberközeli marad.**

GYÖNGYÖS NAPKELTE UTCÁBAN LÉVŐ, 5352, 11401, 11402, 11406, 11407, VALAMINT A 11408 HRSZ. - Ú INGATLANOKAT ÉRINTŐ HÉSZ MÓDOSÍTÁSÁNAK MEGALAPOZÁSÁHOZ

3. A TERVEZÉSI TERÜLET ÉS KÖRNYEZETÉNEK BEMUTATÁSA, VIZSGÁLATA

A tervezési terület a Méptv. szerinti telektömbre kell, hogy kiterjedjen a településrendezési eszközök módosítása során. A tervezési terület tehát a Panoráma lépcső (5359/2, 5357/4, 5355/7 5354/2 hrsz) – Csillag utca (11403 hrsz) – Napkelte utca (11403, 11405/86, 11405/91 hrsz) – 12 m szélességű tervezett közterület (032/209 hrsz) – külterületi közterület (032/22 hrsz) – 12 m szélességű tervezett közterület (032/133, 032/134, 032/135 hrsz) – belterület határ – Bocskai István utca (5415 hrsz) – Vachott Sándor utca (5370 hrsz) – Damjanich János utca (5349/2 hrsz) által határolt telektömb. A fejlesztéssel érintett telkek ezen belül helyezkednek el: a 5353, 5352, 11401, 11402, 11406, 11407, 11408 hrsz-ú ingatlanok.



3. ábra Tervezési terület és azon belül a fejlesztéssel érintett ingatlanok elhelyezkedése (saját szerkesztés)

GYÖNGYÖS NAPKELTE UTCÁBAN LÉVŐ, 5352, 11401, 11402, 11406, 11407, VALAMINT A 11408 HRSZ.-
Ú INGATLANOKAT ÉRINTŐ HÉSZ MÓDOSÍTÁSÁNAK MEGALAPOZÁSÁHOZ

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

A vizsgálat tárgyát képező ingatlanok Gyöngyös Észak-Kálváriapart településrészen, a Napkelte utca keleti oldalán találhatóak, az új családi házas területen (Lk/Ék). A terület városszerkezeti szempontból kiemelt jelentőségű, hiszen a város legújabb, még most is folyamatosan fejlődő és épülő városrészén a belvárostól észak-nyugati irányban található, a „Rózsa domb” északi részén, ahol újonnan épület kertvárosi családi házak találhatóak. A beépítés karaktere ezen a szakaszon laza, kertvárosias. A tömbök szerkezete és a telekosztás szabályos, a telkek átlagos szélességgel és mélységgel lettek kialakítva, az épületek előkerttel, oldalhatáros beépítéssel épültek meg.

A funkcionális környezet lakó, elszórtan kiskereskedelmi egységek, vendéglátóhelyek és szolgáltatók működnek.

A Napkelte utca mentén a szabályozásból és a településképi rendelet előírásaiból fakadóan hasonló karakterű, helyi védelem alatt álló épületek nem találhatóak, ami szükségessé teszi az illeszkedő, átgondolt beavatkozást.

3.2. A fejlesztési terület részletes műszaki vizsgálata

A 5353, 5352, 11401, 11402, 11406, 11407, 11408 hrsz-ú ingatlanok paramétereit a földhivatali adatok alapján rögzítjük:

Cím: 3200 Gyöngyös, Napkelte utca (Csillag és Esthajnal utcák közötti szakasza)

Helyrajzi szám	Telek területe (m ²)	Szabályozás végrehajtását követően a telek területe (m ²)
5353	1311	872
5352	1319	831
11401	783	nem érinti szabályozás
11402	857	nem érinti szabályozás
11406	1129	891
11407	1377	949
11408	1278	874

GYÖNGYÖS NAPKELTE UTCÁBAN LÉVŐ, 5352, 11401, 11402, 11406, 11407, VALAMINT A 11408 HRSZ.-
Ú INGATLANOKAT ÉRINTŐ HÉSZ MÓDOSÍTÁSÁNAK MEGALAPOZÁSÁHOZ

Jelenlegi beépítettség: 0 %

Közműellátottság: Az ingatlanokon a teljes közművesítettség szempontjából megfeleltethető, egyes közművek már kiépítettek (villamos energia, vezetékes gáz) vagy kiépíthetők a területen, az ehhez szükséges csatlakozási lehetőségek adóttak.



hírközlés

vezetékes gáz

villamos energia

vízellátás és elvezetés

Domborzati viszonyok: A vizsgált terület morfológiailag rendkívül érzékeny, kifejezetten meredek, 21-25 százalékos lejtésszöggel rendelkezik, az átlagos lejtésviszonyok 20% feletti. A szintvonalak alapján a Napkelte utca ~183,5 méteren, míg a telekvégek ~172 méteren helyezkednek el, azaz cca. 10 méteres szintkülönbséggel rendelkezik.

Az ingatlanok, egymással területileg és funkcionálisan is kapcsolódnak. Oldalhatáron álló beépítésű, jelenleg beépítetlen lakó telkeket magába foglaló területen fekszenek.



4. ábra. szintvonalas geodéziai térkép (saját szerkesztés)

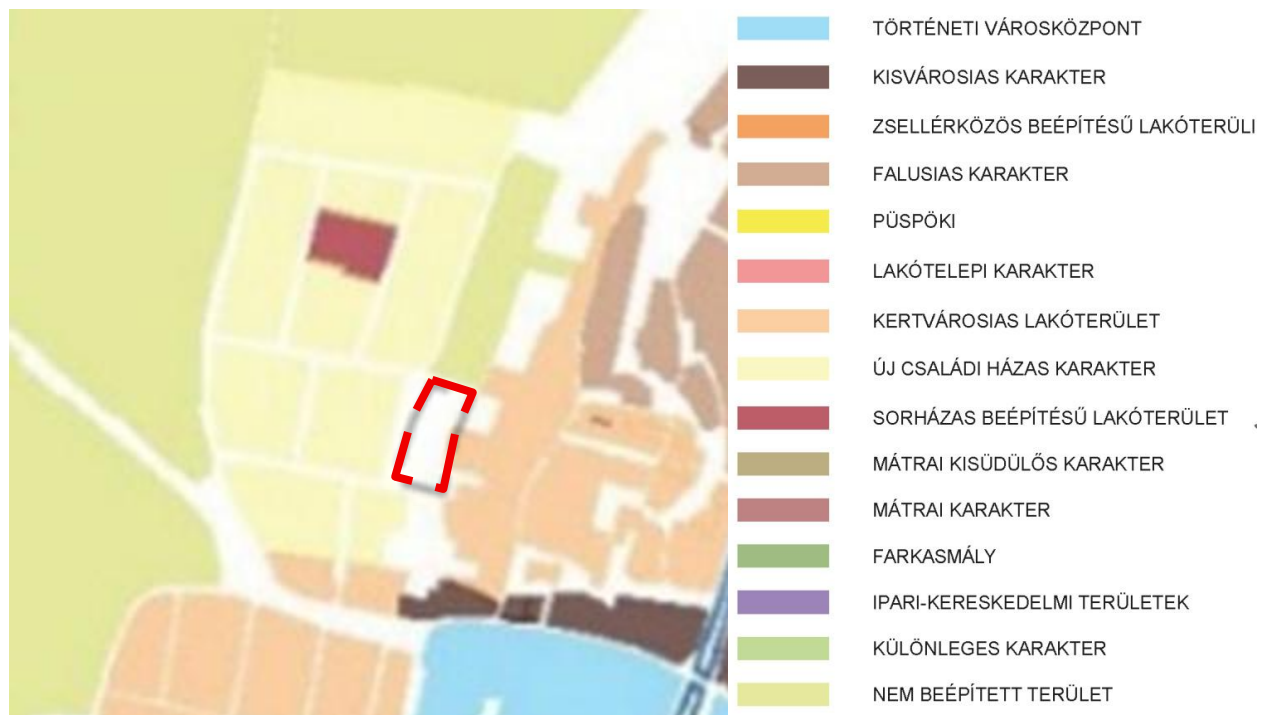
GYÖNGYÖS NAPKELTE UTCÁBAN LÉVŐ, 5352, 11401, 11402, 11406, 11407, VALAMINT A 11408 HRSZ.-
Ú INGATLANOKAT ÉRINTŐ HÉSZ MÓDOSÍTÁSÁNAK MEGALAPOZÁSÁHOZ

3.3. Táj- és természetvédelmi érintettség

A tervezési területet nemzetközi, országos, helyi természetvédelmi terület és az országos ökológiai hálózat övezetei nem érintik. A tájképvédelmi terület övezete érinti a tervezési területet. A tervezési területen belül az E-TÉR adatszolgáltatás alapján egyedi tájérték jelenlétéről nincs tudomásunk. A fejlesztési terület kivett belterületi ingatlan, melyből következik, hogy termőföld érintettsége, erdőterület érintettsége nem áll fenn.

3.4. Településkép védelmi érintettség

Gyöngyös város településképe védelméről szóló 16/2018. (III.29.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Tkr.) alapján a fejlesztési terület nem meghatározó területként szabályozott.

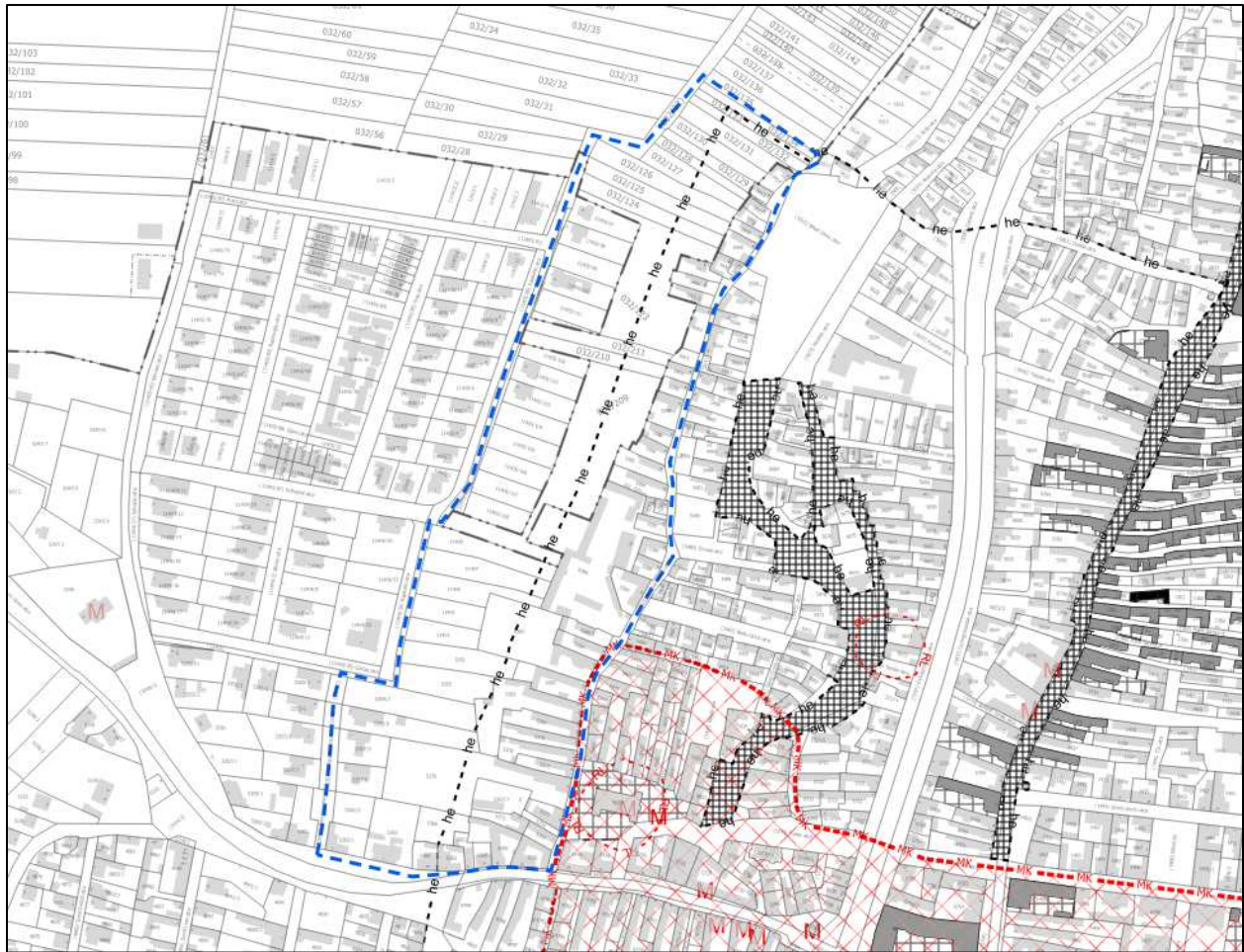


5. ábra Településképi szempontból meghatározó területek a Tkr. melléklete alapján a tervezési terület vonatkozásában

GYÖNGYÖS NAPKELTE UTCÁBAN LÉVŐ, 5352, 11401, 11402, 11406, 11407, VALAMINT A 11408 HRSZ.-
Ú INGATLANOKAT ÉRINTŐ HÉSZ MÓDOSÍTÁSÁNAK MEGALAPOZÁSÁHOZ

3.5. 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 Tkr.-ben rögzített helyi területi védelem a városszerkezeti jelentőségű területek érintik a tervezési területet és a módosítással érintett ingatlanok telekvégét, a módosítással érintett építési övezet területét azonban nem.



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

A tervezett beépítés a meglévő országos és helyi szabályok betartásával megvalósulva az örökségvédelmi érdekeket nem sérti, a településképből nem okoz változást.

4. A FEJLESZTÉSI CÉLT SZEMLÉLTETŐ BEÉPÍTÉSI KONCEPCIÓ

4.1. A tervezett módosítás paraméterei

A fejlesztési koncepció központi eleme a 5353, 5352, 11401, 11402, 11406, 11407, 11408 hrsz-ú ingatlanok tetőformájának módosítása és ezzel összefüggően az épületmagasság 2,0 méterrel való növelhetőségének rögzítése, a város szövetében szervesen illeszkedő ingatlanegyüttes lapostetős beépíthetőségének elősegítése.

Ez a telekalakítás nem hoz létre új beépítési lehetőséget, nem sűríti a beépítést, csupán rugalmas, de mégis szigorú keretek közé szorított szabályozási környezetet teremt, amely lehetővé teszi a tulajdonos szándéka szerinti kedvezőbb lapostetős kivitelezést.

4.2. Beépítési javaslat

A beépítési terv a jelenlegi építési hellyel (elő, oldal, hátsókert) számol.

5353, 5352, 11401, 11402, 11406, 11407, 11408 hrsz: A Napkelte utcáról megközelíthető telkek oldalhatáron álló beépítési móddal és előkerttel szabályozottak. A nagy arányú lejtés miatt jelenleg beépítetlen. Az építési övezetre vonatkozó előírás módosítása indokolt, melynek következtében a telkek beépítése várható.

A telepítési tanulmánytervhez kapcsolódó beépítési javaslat a 21-25 százalékos lejtőre optimalizált, innovatív térbeli elrendezést vázolja fel a Napkelte utcai telkeken. A beépítés alapegységei a telkek lejtésirányára merőlegesen, a szintvonalakkal párhuzamosan elhelyezett, a domboldalba illeszkedő, jellemzően téglalap alaprajzi elrendezésű, lapostetős lakóépületek. Az oldalhatáron álló beépítési módnak megfelelően az épületek a telkek északi telekhatárára szerveződve épülnek, biztosítva ezzel a megfelelő méretű, egybefüggő zöldfelületek kialakulását a telkek déli oldalán, maximalizálva a benapozást és a szellőzést.

4.3. Határoló köz- és közhasználatú területek

Az telkek a Napkelte utcán helyezkednek el, közterületi kapcsolatuk biztosított, jellemzően csak az itt lakók használják, átmenő forgalom nem jellemző. A telkek végében tervezett gyűjtőút került kiszabályozásra, az út kivitelezésének ideje nem ismert, így ezen megközelíthetőséggel a módosítás nem számol.

GYÖNGYÖS NAPKELTE UTCÁBAN LÉVŐ, 5352, 11401, 11402, 11406, 11407, VALAMINT A 11408 HRSZ.-
Ú INGATLANOKAT ÉRINTŐ HÉSZ MÓDOSÍTÁSÁNAK MEGALAPOZÁSÁHOZ

A **határoló közterületekkel (kiemelten a Napkelte utcával) való kapcsolatot** a földszinti tömeg határozza meg. Az előkertí építési vonalon elhelyezkedő földszinti homlokzat, amely magában foglalja a gyalogos bejárásokat és a gépjárműtárolók (garázsok) kapuit, az utcai léptékhez igazodva nem magasodik nyomasztóan az utcaszint fölé. Az utcakép szempontjából kulcsfontosságú, hogy a második, 6,5 méteres magasságot elérő épületszint az utcai homlokzati síktól (az építési vonaltól) a lejtés miatt lefelé valósul meg, nem emelkedik ki. A szélesebb, épület tetején kialakuló sávon tetőteraszok, zöldtetők kaphatnak helyet. Így a gyalogos szemszögéből az épület csupán egy földszintes, emberi léptékű tömegnek tűnik, a tényleges magasság és a második szint rejtve marad, vagy csak finoman utal a jelenlétére a háttérben.

4.4. Zöldfelületek kialakításának módja

A HÉSZ a telkek esetében 50%-os zöldfelületi fedettséget ír elő. Ezen a terv nem kíván változtatni. Az előírt zöldfelületi fedettség meglétét szükséges betartani és betartatni, tekintettel arra, hogy jelenleg beépítetlen a terület, ezen előírás megvalósíthatósága nem ütközik akadályba. A tervezett kialakítás lehetővé teszi, hogy az épületek lapostetőin extenzív zöldtetők létesüljenek, amelyek bár a statisztikai zöldfelületi mutatóba a HÉSZ szerint csak korlátozottan számíthatók be, vizuálisan és mikroklimatikusan jelentősen növelik a zöldterület érzetét.

4.5. Közlekedési és parkolási rend

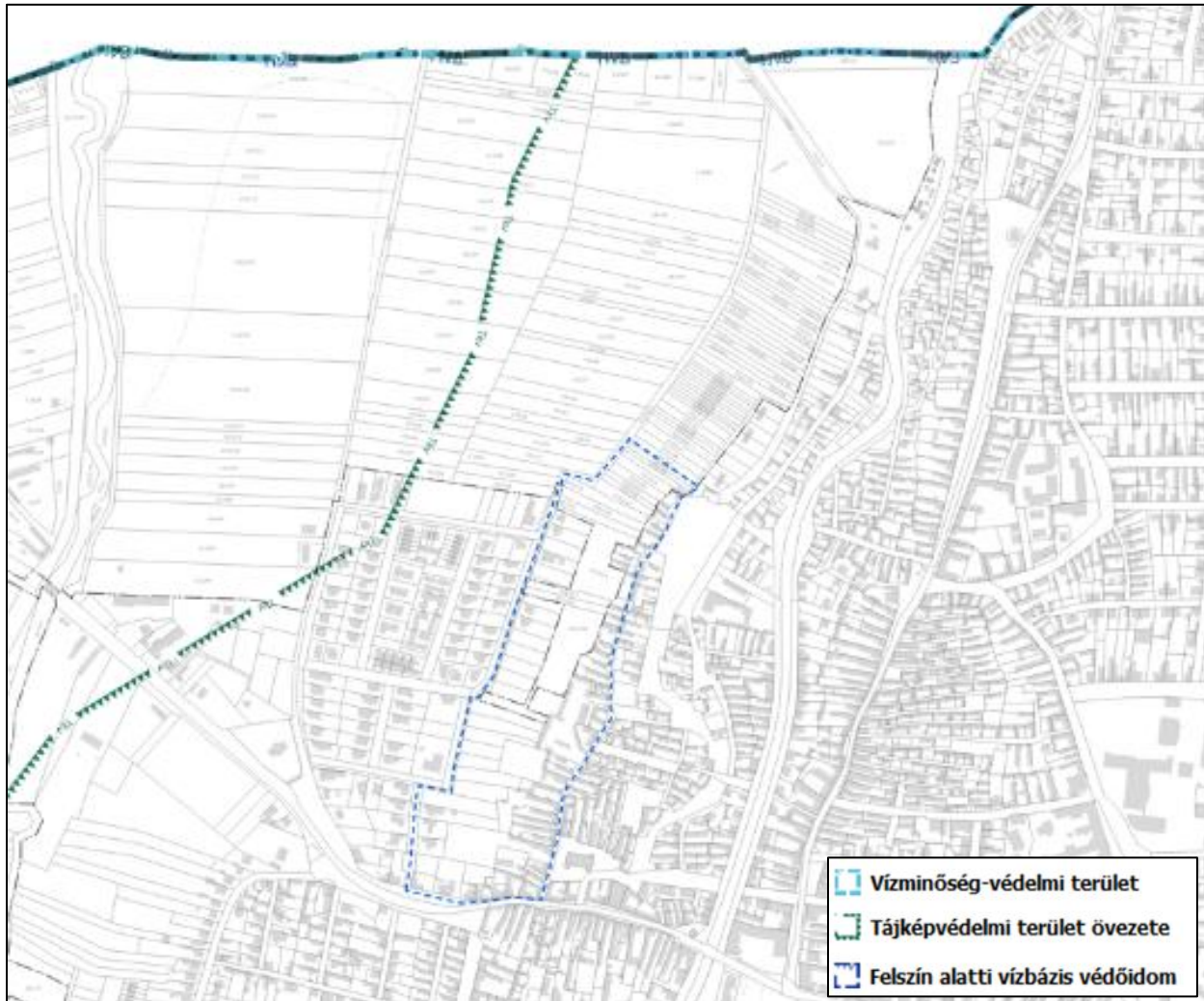
A terület megközelítése biztosított, a parkolási rend és a megközelítésre szolgáló közlekedési rend a helyi építési előírások és az OTÉK szigorú betartásán alapul, annak megváltoztatása nem indokolt. A közterület (Napkelte utca) szűk keresztmetszete és a lejtős viszonyok miatt a közterületi parkolás nem preferált. A megnövelt magasság következtében létrejövő lakóegységekhez tartozó személygépjárművek elhelyezését teljes mértékben a telkeken belül, a földszinti beépítés integrált részeként kialakított zárt gépjárműtárolókban (garázsokban), illetve a kapubehajtók mögötti, burkolt telken biztosítható.

GYÖNGYÖS NAPKELTE UTCÁBAN LÉVŐ, 5352, 11401, 11402, 11406, 11407, VALAMINT A 11408 HRSZ.-
Ú INGATLANOKAT ÉRINTŐ HÉSZ MÓDOSÍTÁSÁNAK MEGALAPOZÁSÁHOZ

4.6. A közművek felszíni és a felszín alatti építményei

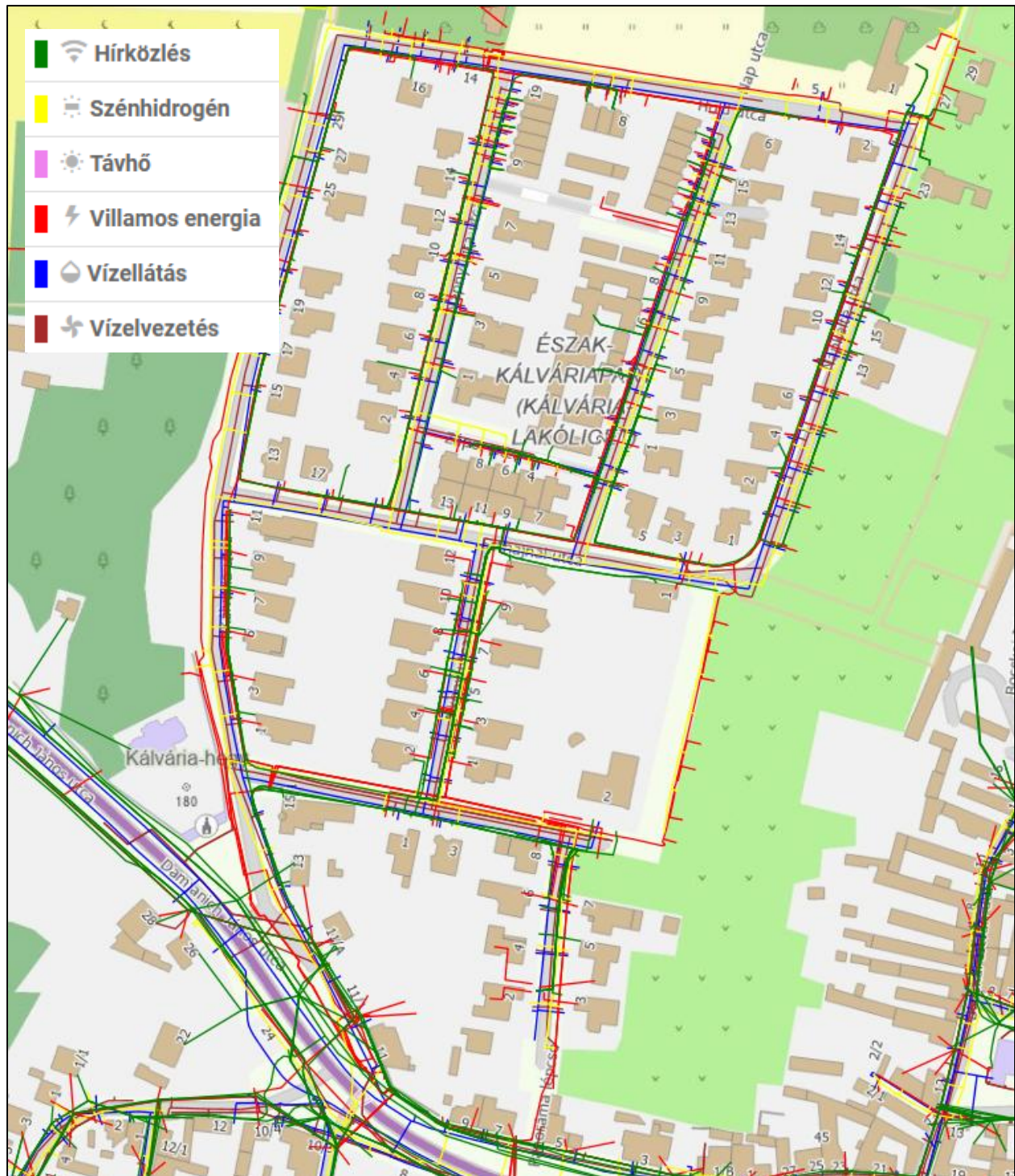
Az ingatlanok jelenleg is rendelkeznek részleges közműellátással (villamos energia, gáz), a teljes közműellátás (víz, szennyvíz) a közterület és a telkek beépítésének megvalósítása során kerül kialakításra. A közművek felszíni és felszín alatti elrendezése alkalmazkodik az utcaképhez: a mérőórákat (gáz, villany) a telekhatáron, a kerítésbe integráltan, rejtett, az épület homlokzatával harmonizáló dobozokban javasolt elhelyezni, míg a csapadékvíz-tároló ciszternák a föld alatt, a zöldfelületek alá rejtve kapnak helyet, figyelembe véve azt, hogy a terület érintett a vízminőség-védelmi területtel és a felszín alatti vízbázis védőidomával.

A fejlesztés nem igényel városi szintű hálózatbővítést, a közműhálózat kapacitása a kialakuló lakófunkciók ellátására elegendő.



7. ábra E-tér adatszolgáltatás – részlet

GYÖNGYÖS NAPKELTE UTCÁBAN LÉVŐ, 5352, 11401, 11402, 11406, 11407, VALAMINT A 11408 HRSZ.-
Ú INGATLANOKAT ÉRINTŐ HÉSZ MÓDOSÍTÁSÁNAK MEGALAPOZÁSÁHOZ



8. ábra Jelenlegi közműellátottság - eközmű

4.7. A beépítési terv térbeli megjelenítése



A beépítési terv térbeli megjelenítése (a 3D-s látványtervek és modellvizsgálatok tanúsága szerint) egy olyan dombvidéki építészeti karaktert vázol fel, amely kortárs, mégis alázatosan viszonyul a tájhoz. A 6,5 méteres megengedett épületmagasság a lefelé irányuló tömegformálás révén tájba simuló jellegű. Az épületek nem "ráülnek" a domboldalra, hanem "belenőnek" abba. A lejtő felőli (völgy irányába mutató) hátsó homlokzatok esetében ez szintén érvényesül az alsó szint domboldalra történő besimulásával követve a terep esését, eleget téve a Méptv. szerinti polgári jó ízlés és az építészeti minőség elvének (... a meglévő helyi és tájegységi szakmai tudásbázisra építés, a tervezési hely szellemiségéhez való alkalmazkodás, az épületek anyaghasználatánál és formavilágánál a környezettudatossági és fenntarthatósági szemlélet érvényesítése), valamint a hagyományokon és a mai tudáson alapuló helybe illesztés elvének (az építészeti és tájépítészeti alkotásoknál törekedni kell arra, hogy az építmény egyszerre legyen hagyománytisztelő és eredeti építészeti értéket hordozó, az illeszkedés elve alkalmazásának célja nem az azonosságra, hanem az épület környezetébe való belesimulásának biztosítására törekvés).



A térbeli környezetalakítás szerves része a megfelelő, természetközeli anyaghasználat, amely szintén ezen elveknek tesz eleget. A homlokzatokon, a támfalaknál, valamint a lapostetőkön alkalmazott modern és hagyományos anyagok használata együttesen biztosítják, hogy az épített környezet ne váljon hivalkodóvá. A színdinamika tekintetében a földszínek, a pasztell árnyalatok és a meleg színek dominanciája javasolt, elkerülve a harsány, a zöld környezetből kirívó kontrasztokat. Ezek az építészeti megoldások tovább oldják a tömegek merevségét, és biztosítják az épületek finom, léptékhelyes beágyazódását az Észak-Kálváriapart domborzatába.

5. A BEÉPÍTÉSI TERVHEZ KAPCSOLÓDÓ INFRASTRUKTÚRA- IGÉNYEK, A SZÜKSÉGES ÉS TERVEZETT MŰSZAKI ÉS HUMÁNINFRASTRUKTÚRA-FEJLESZTÉSEK

A dombvidéki beépítések legkritikusabb pontja a műszaki és közlekedési infrastruktúra megfelelő, fenntartható integrációja, amely jelen fejlesztési terület esetében kiemelt mérnöki figyelmet követel. A Napkelte utca érintett, az 5352, 11401, 11402, 11406, 11407 és 11408 helyrajzi számú ingatlanokat feltáró szakasza jelenleg nem rendelkezik végleges, teljes keresztmetszetben kiépített szilárd útburkolattal, a közterületi infrastruktúra véglegesítése még várat magára. A helyszíni bejárások tapasztalatai rámutatnak arra a műszaki tényre, hogy a végleges útburkolat (legyen az aszfaltozás vagy nagy teherbírású térkőburkolat), valamint a hozzá kapcsolódó szegélykövek és csapadékvíz-elvezető árkok elkészülte után az útkorona végleges szintje az eddigi, ideiglenes állapothoz képest megemelkedik. Ez a magasságváltozás közvetlen és jelentős hatással van a magántelkek csatlakozási pontjaira, a kapubehajtók lejtésviszonyaira, a felszíni vizek megfolyására, valamint az épületek földszinti padlóvonalának ($\pm 0,00$ szint) és a gyalogos bejáratoknak a meghatározására, így ezek egyszerre kell hogy megvalósuljanak. Az infrastruktúra fejlesztése során a csatlakozási szinteket milliméteres pontossággal kell meghatározni a későbbi előntések elkerülése érdekében.

A közműellátottság tekintetében a legjelentősebb műszaki kihívást a kommunális szennyvízelvezetés megbízható és gravitációs elven történő megoldása jelenti. A meredek, 21-25 százalékos lejtésből adódóan a telkek alsó, a völgy felőli részén elhelyezkedő funkcionális terekből (például a második, alsó lakószintről, a gépészeti terekből vagy a vizesblokkokból) a szennyvíz gravitációs úton történő elvezetése a magasabban fekvő, a Napkelte utcában húzódó közterületi gerincvezetékbe fizikai képtelenség, hacsak az épület földszinti padlóvonalát nem emelik meg mesterségesen, jelentős mértékben a terepszint fölé. A padlóvonal ezen kényszerű, a közműcsatlakozás által diktált megemelése automatikusan és elkerülhetetlenül az épület abszolút magasságának növekedésével jár az eredeti terepszinthez viszonyítva. Ez a mérnöki kényszerűség önmagában is validálja és alátámasztja a jelenlegi, rendkívül szigorú 4,5 méteres épületmagassági korlát 6,5 méterre történő felemelését a kétszintes, lapostetős kialakítások esetében. A magasság növelése nélkül az épületek teljes körű közműcsatlakozása csak indokolatlanul magas műszaki

GYÖNGYÖS NAPKELTE UTCÁBAN LÉVŐ, 5352, 11401, 11402, 11406, 11407, VALAMINT A 11408 HRSZ.-
Ú INGATLANOKAT ÉRINTŐ HÉSZ MÓDOSÍTÁSÁNAK MEGALAPOZÁSÁHOZ

költségek és folyamatos üzemeltetési kockázatok (például nagy teljesítményű, darálós helyi szennyvízátelő szivattyúk telepítése, azok állandó karbantartása, meghibásodás esetén a visszaduzzadás veszélye) árán lenne biztosítható, ami egy új, modern lakóparki fejlesztés esetén nem tekinthető fenntartható megoldásnak.

A csapadékvíz-elvezetés és -gazdálkodás kérdésköre a 21-25 százalékos lejtésű terepen szintén kritikus infrastrukturális elem. A nagy lejtésszögű, a beépítés során szükségszerűen megnövekvő burkolt felületekről, tetőkről és teraszokról hirtelen lezúduló csapadékvíz megfelelő csillapítás és elvezetés hiányában súlyos eróziós károkat okozhat a telkeken belül, veszélyeztetheti a lejjebb fekvő szomszédos ingatlanok állékonyságát, illetve rövid idő alatt túlterhelheti a közterületi elvezető rendszert. Az infrastruktúra-fejlesztés során kiemelt figyelmet kell fordítani a helyben tartás (retenció) elvére. A javasolt lapostetős kialakítás ezen a téren is mérhető előnyt biztosít a magastetőkkel szemben. A lapostetőkön kialakítható extenzív vagy intenzív zöldtetők (amelyek lassan engedik át a vizet), valamint a tetőösszefolyókon keresztül föld alatti ciszternákba vezetett csapadékvíz-visszatartó rendszerek alkalmazásával a hirtelen lezúduló vízmennyiség áramlási csúcsa jelentősen tompítható, tehermentesítve ezzel a közműhálózatot. Ezen integrált csapadékvíz-kezelési megoldások alkalmazását a műszaki tervekben és az engedélyezési folyamat során is érvényesíteni kell. Továbbá a megnövekedett lakósűrűség okán a közvilágítási hálózat kiterjesztése, új, energiatakarékos LED-es kandeláberek telepítése is szükséges a közlekedésbiztonság garantálása érdekében.

6. A JAVASOLT BEÉPÍTÉS KÖRNYEZETI HATÁSAI ÉS KÖVETELMÉNYEI

Egy intenzíven lejtő, panorámás terület beépítése minden esetben összetett környezeti hatásokkal jár, amelyek kezelése a településtervezés elsődleges feladata. A Napkelte utcai fejlesztés környezeti hatásai alapvetően három fő dimenzióban értelmezhetők: a terepfelszín és a talajmechanika változása, a vizuális környezet és a településképp alakulása, valamint a zöldinfrastruktúra és a mikroklíma módosulása.

A talajmechanikai és geotechnikai hatások a 25 százalékos lejtőn történő építkezés során kiemelt kockázatot jelentenek. Az épületek elhelyezése, az alapozási munkálatok, a földkiemelés és a

GYÖNGYÖS NAPKELTE UTCÁBAN LÉVŐ, 5352, 11401, 11402, 11406, 11407, VALAMINT A 11408 HRSZ.-
Ú INGATLANOKAT ÉRINTŐ HÉSZ MÓDOSÍTÁSÁNAK MEGALAPOZÁSÁHOZ

teraszok kialakítása megbontja a domboldal természetes egyensúlyát. A javasolt 6,5 méteres épületmagasság lehetővé teszi, hogy az épületek ne kényszerüljenek indokolatlanul mély, a talajvízmozgást akadályozó és a rézsűállékonyságot veszélyeztető bevágásokra a hegyoldalba. Ugyanakkor ezen kialakítás elkerülhetlenné teszi támfalak építését. A HÉSZ 78. § (1) bekezdés f) pontja a Dél-Kálváriapartra vonatkozóan előírja, hogy az épített támfal magassága legfeljebb 1,20 méter lehet, és bár a jelen terület az Észak-Kálváriaparthez tartozik, ez az arányos léptékű támfal-kialakítási elv itt is iránymutatóként szolgál a környezetbe illesztés során. A hatalmas, egybefüggő vasbeton támfalrendszerek helyett alacsonyabb, növényzettel futtatott vagy terméskövel burkolt támfalakkal, úgynevezett gabion szerkezetekkel javasolt megoldani, amelyek nem csupán esztétikusabbak, de ökológiai átjárhatóságot is biztosítanak az apróbb élőlények számára.

A vizuális környezeti hatások tekintetében a lapostetős beépítés egyértelműen kedvezőbb alternatívát nyújt a völgyből és a város távolabbi pontjairól szemlélve. A hagyományos magastetős beépítések hatalmas, sokszor sötét tónusú tetőfelületei a lejtőn egy masszív, összefüggő épített fal benyomását keltik, amely elnyomja a domboldal természeti karakterét. Ezzel szemben a lapostetőkön kialakuló tetőkertek vizuálisan felszabdadják az épülettömegeket. A völgy felől nézve a zöldülő tetők mintegy visszakapcsolják a beépített területet a domboldal zöld szövetébe, jelentősen tompítva az urbanizáció vizuális ökológiai lábnyomát. A szomszédos telkeken élők számára is előnyös ez a tömegformálás, hiszen a lapostetők kevésbé vetnek hosszú árnyékokat, és nem takarják ki a drágán megfizetett panorámát.

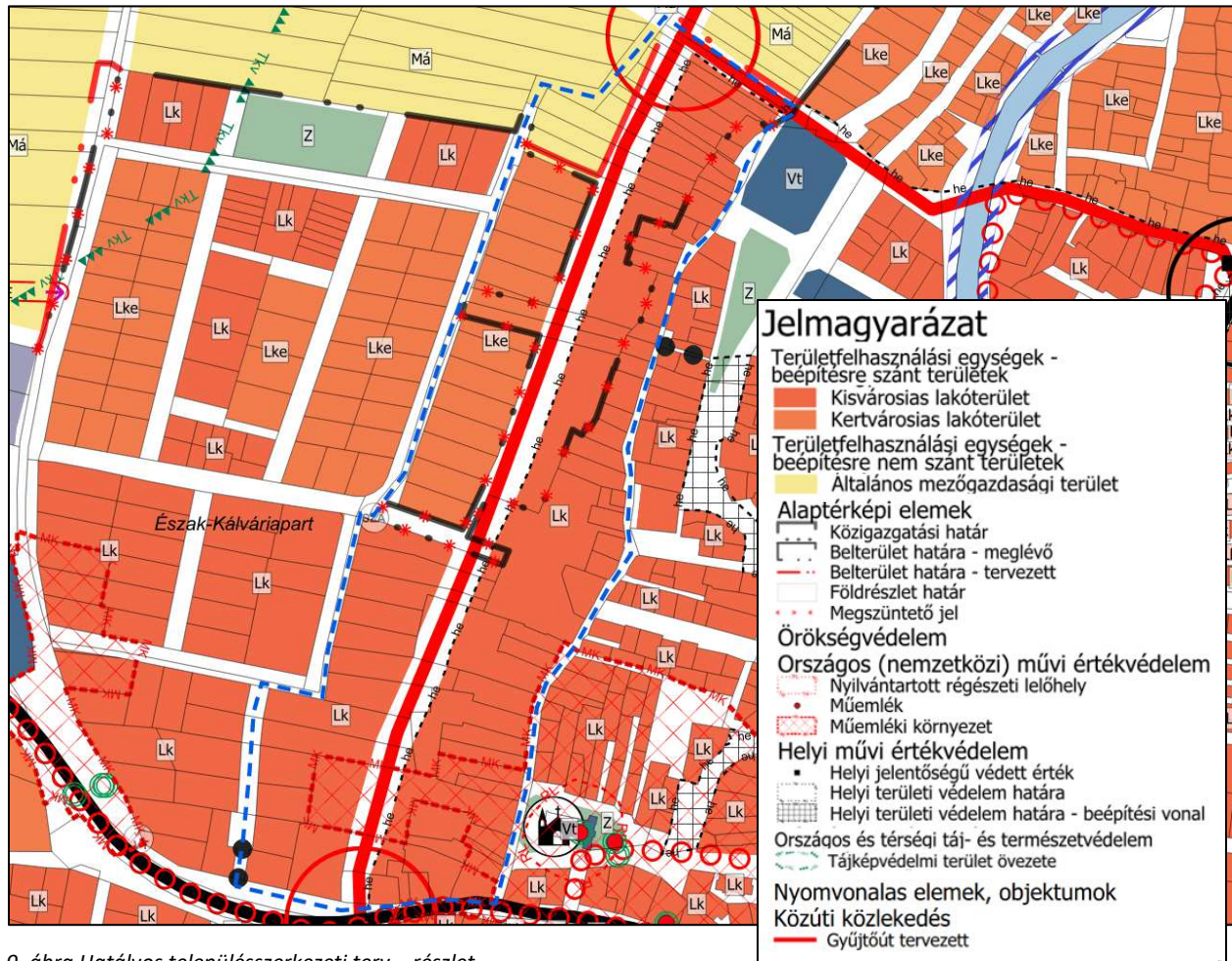
A zöldinfrastruktúra és a mikroklíma védelme érdekében a hatályos HÉSZ 1. melléklete az Lk/Ék-3 építési övezetben szigorú, 50 százalékos minimális zöldfelületi fedettséget ír elő. Ez az arány a beépítés intenzifikálása (a 6,5 méteres magasság engedélyezése) esetén sem csökkenthető. A környezeti követelmények részét kell, hogy képezze a háromszintű növényállomány (gyep, cserje, lombos fa) kötelező telepítése a szabadon maradó telekrészekben. A lapostetős kialakítás kifejezetten támogatja az extenzív zöldtetők létesítését, amelyek mellett, hogy késleltetik a csapadékvíz lefolyását, jelentős hőszigetelő képességgel is bírnak, csökkentik a nyári hősziget-effektust a telken belül, és javítják a helyi mikroklímát, párásítva a környezeti levegőt.

GYÖNGYÖS NAPKELTE UTCÁBAN LÉVŐ, 5352, 11401, 11402, 11406, 11407, VALAMINT A 11408 HRSZ. -
 Ú INGATLANOKAT ÉRINTŐ HÉSZ MÓDOSÍTÁSÁNAK MEGALAPOZÁSÁHOZ

7. A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSÁNAK TARTALMA, SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ

7.1. A településrendezési eszközök módosításának elemzése

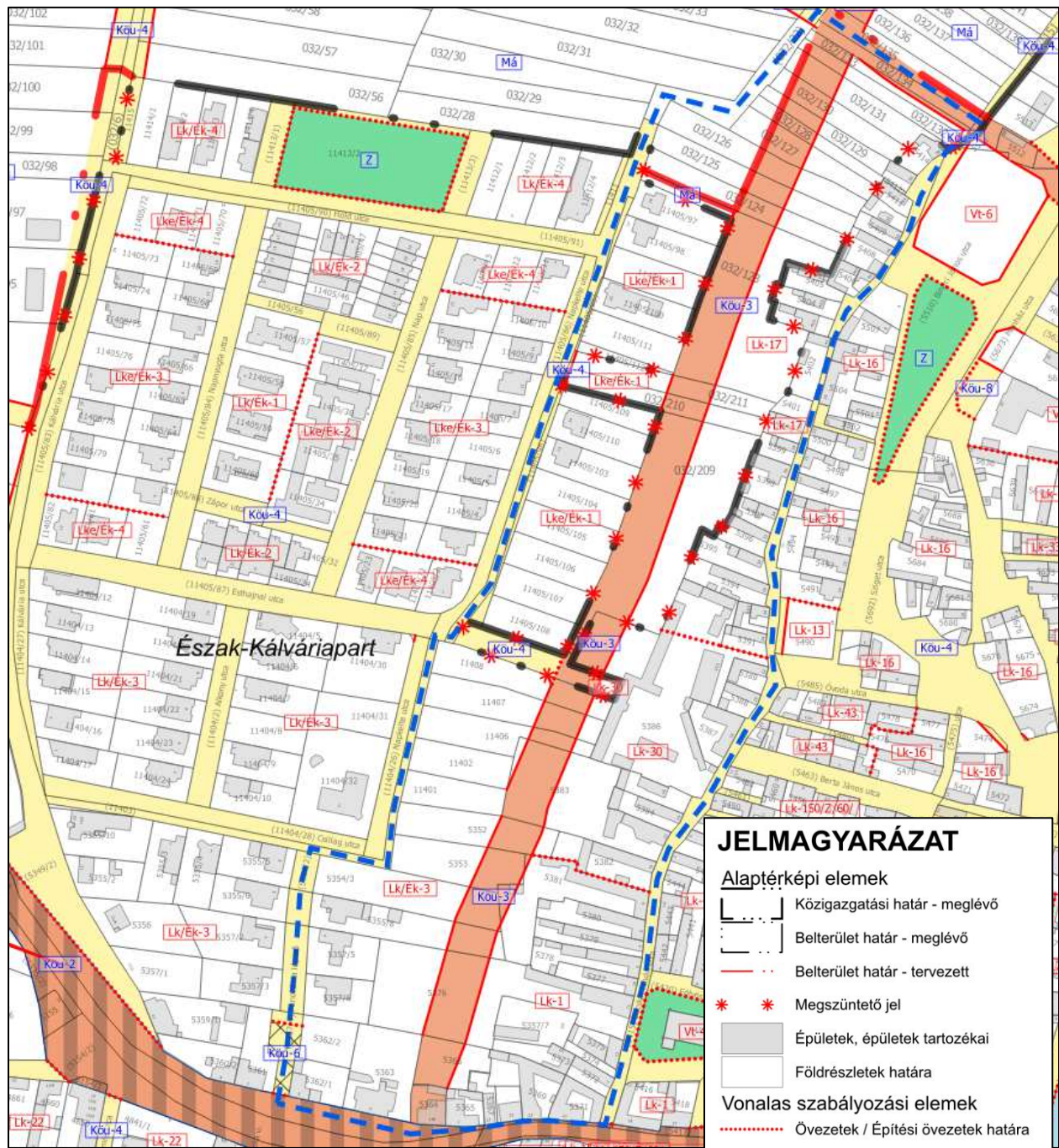
A hatályos településszerkezeti terv a 5352, 11401, 11402, 11406, 11407 és 11408 hrsz-ú földrészleteket Lk jelű kisvárosias lakó területfelhasználásba sorolja, továbbá a telekvégeken tervezett út került rögzítésre.



9. ábra Hatályos településszerkezeti terv – részlet

A hatályos építési szabályzat rajzi melléklete alapján a 5352, 11401, 11407 és 11408 hrsz-ú ingatlanokat szabályozási vonal érinti, tekintettel arra, hogy az Észak -kálváriapart keleti oldalán gyűjtőút funkciójú, Köu-3 övezetbe sorolt közterület került rögzítésre, valamint a gyűjtőút nyugati és keleti oldalán két eltérő építési övezetbe soroltak (a 5352 hrsz-ú ingatlan esetében: Lk/Ék-3 és Lk-1; a 11401, 11407 és 11408 hrsz-ú ingatlan esetében: Lk/Ék-3 és Lk-30, ahol az Ék az Észak-kálváriapart településrészek sajátos előírásainak érvényességét jelöli), továbbá a 11402, 11406 hrsz-ú ingatlanok Lk/Ék3 építési övezetbe soroltak, azokat szabályozási vonal nem érinti.

GYÖNGYÖS NAPKELTE UTCÁBAN LÉVŐ, 5352, 11401, 11402, 11406, 11407, VALAMINT A 11408 HRSZ. - Ú INGATLANOKAT ÉRINTŐ HÉSZ MÓDOSÍTÁSÁNAK MEGALAPOZÁSÁHOZ



10. ábra Hatályos szabályozási terv – részlet

	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 beépítettség (%)**	kialakítható legkisebb területe (m ²)**	legkisebb zöldfelületi fedettsége (%)		
68	Lk/Ék-3	O	30	700	50	4,5	Teljes

GYÖNGYÖS NAPKELTE UTCÁBAN LÉVŐ, 5352, 11401, 11402, 11406, 11407, VALAMINT A 11408 HRSZ.-
Ú INGATLANOKAT ÉRINTŐ HÉSZ MÓDOSÍTÁSÁNAK MEGALAPOZÁSÁHOZ

A megalapozó geodéziai, építészeti és környezeti vizsgálatok szintéziseként a szabályozási koncepció legfőbb alapvetése, hogy a Gyöngyös-Észak-Kálváriapart Lk/Ék-3 jelű építési övezetének beépítési paramétereit (így a 30 százalékos maximális beépíthetőséget, az 50 százalékos minimális zöldfelületi fedettséget, az oldalhatáron álló beépítési módot, valamint a 700 négyzetméteres minimális telekméretet) a településrész laza, dombvidéki karakterének és ökológiai stabilitásának megőrzése érdekében változatlanul fenn kell tartani. A településrendezési eszköz (HÉSZ) módosításának, kizárólag a legnagyobb megengedett épületmagasság rugalmasabbá tételére kell fókuszálnia, kifejezetten és a teljes egészében lapostetős építészeti kialakítás esetében, kiegészítve azt azokkal a vizuális tömegnövekedést gátló építészeti peremfeltételekkel, amelyeket a Főépítész is elvárásaként támasztott.

A szabályozási koncepció logikai felépítése egy már létező, a gyöngyösi HÉSZ-ben sikeresen alkalmazott jogalkotói mintára épül. A hatályos HÉSZ 79. § (1) bekezdésének (4) alpontja tartalmaz egy specifikus előírást a szomszédos Lk/Ék-4 jelű építési övezetre vonatkozóan. Ez az előírás kimondja, hogy a lapostetős épületek esetében a megengedett legnagyobb épületmagasság értékétől maximum +1,0 méterrel el lehet térni a kedvezőbb településképi illeszkedés érdekében, feltéve, hogy a földszint feletti épületrész homlokzati fala az építési vonaltól legalább 4,0 méterrel beljebb kerül. A beruházói kérelem és a tervezői feladat minimális módosítással ezt az elvet kívánja átültetni az Lk/Ék-3 övezetre, azzal a különbséggel, hogy az utcafronti homlokzatmagasságot rögzíti 4,5 méterben.

Az Lk/Ék-3 övezet esetében a kiindulási alap eltérő, mivel a HÉSZ 1. mellékletben rögzített megengedett alap épületmagasság csupán 4,5 méter. A beruházói kérelem által megcélzott, a domborzati viszonyok miatt műszakilag minimálisan szükséges 6,5 méteres épületmagasság eléréséhez tehát nem +1,0 méteres, hanem +2,0 méteres eltérés szabályozási engedélyezése szükséges. Ezt az ugrásszerű magasságnövekedést azonban olyan szigorú morfológiai korlátok és feltételek közé kell szorítani, amelyek megkérdőjelezhetetlenül garantálják, hogy a Főépítész által megfogalmazott aggályok – a túlzott mértékű, az utcára vagy a völgyre ránehezülő homlokzati felületek kialakulása – ne valósulhassanak meg. A koncepció lényege tehát a "kedvezményért cserébe minőség" elve: a nagyobb magasság csak akkor érvényesíthető, ha az épület tömege utcafronton mérsékelt marad, vizuálisan csökkentve a beépítés sűrűségének érzetét.

GYÖNGYÖS NAPKELTE UTCÁBAN LÉVŐ, 5352, 11401, 11402, 11406, 11407, VALAMINT A 11408 HRSZ.-
Ú INGATLANOKAT ÉRINTŐ HÉSZ MÓDOSÍTÁSÁNAK MEGALAPOZÁSÁHOZ

A jelenleg hatályos HÉSZ előírásai a fejlesztési területen: **Lk-É/3**

31. § (1) *Az előkert határa – amennyiben a szabályozási terv, az övezeti vagy építési övezeti előírások máshogy nem jelölik – a kialakult állapotnak megfelelő vagy 5 méter, mely egyben az utcavonal felőli kötelező építési vonalat is jelenti – kivéve a gazdasági és különleges építési övezetekben, ahol az előkert határvonala egyben nem jelenti az utcavonal felőli kötelező építési vonalat.*

(2) Átmenő telek esetén csak az egyik, tetszőlegesen választott utcavonal felőli előkerti határvonal minősül kötelező építési vonalnak.

(3) Új építés esetén az épülethomlokzat legalább 1/3-ad részét az (1) bekezdésben előírt építési vonalon kell megépíteni.

52. Észak-Kálváriapart kiegészítő előírásai

79. § (1) *Az „.../Ék-...” jelű építési övezetekben az alábbi előírásokat is be kell tartani:*

a) a lakóterületeken az épületek földszintjén kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó funkciók és a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású kézműves tevékenység is megengedett, azzal a feltétellel, hogy ezek bruttó szintterülete nem haladhatja meg a beépített bruttó szintterület 1/3-át,

b) háztartással kapcsolatos tárolóépület, barkácműhely, műterem, járműtároló önálló épületként is elhelyezhető,

c) nem helyezhető el

ca) üzemanyagtöltő,

cb) árusító pavilon,

d) a kialakítható minimális telekszélesség 17,0 méter, kivéve az „Lk/Ék-4”, „Lke/Ék-4”, „Lk/Ék-2” és „Lke/Ék-1” építési övezetekben,

e) az oldalkert mérete

ea) szabadonálló beépítési mód esetén a maximális épületmagasság fele,

eb) oldalhatáron álló beépítési mód esetén minimum 5,0 méter, kivéve a „Lke/Ék-1” és az „Lk/Ék-4” jelű építési övezetekben;

f) szabadonálló beépítési mód esetén a telken belül a burkolt felület aránya legfeljebb 30% lehet,

g) az előkert mérete kialakult utcafronti beépítés esetén 0,0 méter, nem kialakult utcaszakasz

GYÖNGYÖS NAPKELTE UTCÁBAN LÉVŐ, 5352, 11401, 11402, 11406, 11407, VALAMINT A 11408 HRSZ.-
Ú INGATLANOKAT ÉRINTŐ HÉSZ MÓDOSÍTÁSÁNAK MEGALAPOZÁSÁHOZ

esetén minimum 3,0 méter, kivéve ahol a szabályozási terven jelölt építési hely másként nem határozza meg.

h) ahol a telek, építési telek lejtése – az épület telepítési helyén - eléri a 30%-ot, az építési övezetre megadott maximális épületmagasság megtartása mellett a lejtő felőli oldalon a homlokzatmagasság az övezetben megengedett maximális épületmagasság értékénél legfeljebb 20%-kal lehet nagyobb.

(2) Az „Lke/Ék-1” és az „Lk/Ék-4” jelű építési övezetben

a) a kialakítható minimális telekszélesség 15,0 méter, a minimális telekmélység 40,0 méter,

b) az oldalkert mérete minimum 4,0 méter.

(3) Az „Lke/Ék-4” és „Lk/Ék-2” jelű építési övezetben az előírt számú gépjárműtároló csoportonként tömbösítve is elhelyezhető.

(4) Az „Lk/Ék-4” jelű építési övezetben teljes egészében lapostetős kialakítás esetén az 1. mellékletben meghatározott megengedett legnagyobb épületmagasság értékétől maximum +1,0 méterrel el lehet térni a kedvezőbb településképi illeszkedés érdekében amennyiben a földszint feletti épületrész homlokzati fala az építési vonaltól legalább 4,0 méterrel beljebb kerül.

Javasolt HÉSZ kiegészítés:

(5) A Napkelte utca menti „Lk/Ék-3” jelű építési övezetben teljes egészében lapostetős kialakítás esetén az 1. mellékletben meghatározott megengedett legnagyobb épületmagasság értékétől maximum +2,0 méterrel el lehet térni a kedvezőbb településképi illeszkedés érdekében amennyiben az utcafronti épületrész homlokzatmagassága legfeljebb 4,5 méter.

2. Kisvárosias lakóterületek építési övezetei

	A	B	C	D	E	F	G
1	Építési	Az építési telek				Megengedett legnagyobb épületmagasság (m)**	Előírt közművesítettség mértéke
2	övezet jele	beépítési módja*	legnagyobb beépítettség (%)**	kialakítható legkisebb területe (m ²)**	legkisebb zöldfelületi fedettsége (%)		
68	Lk/Ék-3	O	30	700	50	4,5	Teljes

* Rövidítések: O – oldalhatáron álló

Az Lk/Ék-3 építési övezet építési paraméterei változatlanok maradnak.

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 a tervezett változtatások közfejlesztési igényt az infrastruktúra fejlesztés kapcsán támasztanak.

8.1. Szükséges közfejlesztések listája

1. **Közúti infrastruktúra és burkolatépítés:** Az ingatlanok megközelítését szolgáló Napkelte utca közterületi szakasza jelenleg végleges útburkolat nélküli. A megnövekedett forgalom okán szükséges egy megfelelő teherbírású, szilárd burkolatú útpálya kialakítása, megfelelő aléptímmennyel és szegélyezéssel. Az érintett útszakasz teljes körű kiépítése elengedhetetlen.
2. **Csapadékvíz-elvezetési rendszer kiépítése:** A 21-25 százalékos lejtőn a burkolt felületek megnövekedése miatt a csapadékvíz-gazdálkodás közbiztonsági és vagyoni védelmi kérdés. A közterületen megfelelő kapacitású nyílt, vagy szükség esetén zárt csapadékcatorna kiépítése szükséges, megfelelő hordalékfogókkal és átereszekkel, amely a telkekről lezúduló vizeket is biztonságosan a befogadóba vezeti.
3. **Közüzemi hálózatok (szennyvíz és ivóvíz) fejlesztése:** A területen részben kiépült a szennyvízhálózat, a telkek lejtésviszonyai miatt a biztonságos gravitációs rácsatlakozás érdekében a közterületi gerincevezeték esetleges meghosszabbítása, a bekötőaknák szintbehelyezése, vagy egyedi átemelő műtárgyak elhelyezése válhat szükségessé.
4. **Közvilágítási hálózat bővítése:** A megújuló útszakaszon a közlekedésbiztonság és a vagyoni védelem érdekében a közvilágítási hálózat kiépítése, új, energiatakarékos kandeláberek, oszlopok és lámpatestek telepítése szükséges az érvényes szabványok szerint.
5. **Településtervezési és eljárási költségek:** A Helyi Építési Szabályzatnak és a Szabályozási Tervnek a módosítása, az ehhez szükséges szakértői anyagok elkészítése és a hatósági egyeztetések lebonyolítása.

A hálózatfejlesztési és közművesítési hozzájárulások, valamint a végleges útburkolat kialakításának finanszírozása a beruházót terhelik. Fontos hangsúlyozni, hogy ezek a közfejlesztések nem csupán a beruházó érdekeit szolgálják, hanem a Napkelte utca teljes lakóközösségének életminőségét és az infrastruktúra értékét növelik.

GYÖNGYÖS NAPKELTE UTCÁBAN LÉVŐ, 5352, 11401, 11402, 11406, 11407, VALAMINT A 11408 HRSZ.-
Ú INGATLANOKAT ÉRINTŐ HÉSZ MÓDOSÍTÁSÁNAK MEGALAPOZÁSÁHOZ

8.2. 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. A „Panoráma-PB” Kft. a módosítás bekerülési költségét teljes egészében vállalja. Ennek megfelelően a beruházó kötelezettséget vállal arra, hogy a Napkelte utca érintett szakaszán a szilárd útburkolat, a csapadékvíz-elvezetés, a szükséges közművesítés és a közvilágítás tervezési és kivitelezési költségeit saját forrásból, a városi költségvetés terhelése nélkül finanszírozza.

Előzetes költségbeclés: A fenti műszaki tartalom alapján, a jelenlegi építőipari piaci árakat és a helyi specifikumokat figyelembe véve az előzetes, indikatív költségbeclés a következőképpen alakul:

Közfejlesztési feladat megnevezése	Tervezett műszaki paraméterek (becsült)	Előzetes költségbeclés (Nettó Ft)
Szilárd burkolatú útépítés (Napkelte utca)	Útalap készítés, szegélyépítés, aszfaltozás (kb. 150 fm hossz, 6m szélesség)	22.500.000 Ft
Csapadékvíz-elvezető rendszer kiépítése	Burkolt árok, áttereszek, víznyelők építése a meredek terepen	8.000.000 Ft
Szennyvíz- és ivóvízhálózat fejlesztése	Gerincvezeték bővítése, aknák szintbehelyezése, csatlakozási pontok kiépítése	6.500.000 Ft
Közvilágítás bővítése	Új oszlopok, lámpatestek, kábelfektetés (kb. 4-5 db oszlop)	3.500.000 Ft
Közfejlesztések becsült összes költsége		40.500.000 Ft

A táblázatban szereplő adatok előzetes mérnöki becslések, a pontos költségek a kiviteli tervek elkészítése és a közműszolgáltatókkal történt egyeztetések után véglegesíthetők.

8.3. Önkormányzati vállalások

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

GYÖNGYÖS NAPKELTE UTCÁBAN LÉVŐ, 5352, 11401, 11402, 11406, 11407, VALAMINT A 11408 HRSZ.-
Ú INGATLANOKAT ÉRINTŐ HÉSZ MÓDOSÍTÁSÁNAK MEGALAPOZÁSÁHOZ

1. Megindítja a partnerségi és államigazgatási egyeztetési eljárást a HÉSZ módosítására.
2. A jogszabályi keretek között támogatja a fejlesztési területre előírt építési övezet paramétereinek módosítását a tanulmányterv szerint a beépítés lehetővé tétele érdekében.

9. ÖSSZEGZÉS ÉS JAVASLAT

A Gyöngyös, Napkelte utca menti (5352, 11401, 11402, 11406, 11407 és 11408 hrsz.) ingatlanok részletes vizsgálata alapján megállapítható, hogy a tulajdonosi szándék szerinti beépítés a jelenlegi HÉSZ Lk/Ék-3 építési övezeti paramétereivel (4,5m épületmagasság) nem valósítható meg, mivel ezen a meredek dombvidéki terepen (21-25 %-os lejtésszögű) a 4,5 méteres épületmagassági korlát mellett a korszerű, kétszintes, „tájbasimuló” lapostetős lakóépületek kialakítása fizikailag, funkcionálisan és építészeti szempontból is ellehetetlenül.

A javasolt megoldás HÉSZ kiegészítés bevezetése a Napkelte utca menti Lk/Ék-3 építési övezet területén – szakmailag indokolt, mivel:

A telkek beépíthetősége megvalósulhat: az épületmagasság növelésével szigorú feltételhez kötötten az utcafronton tartandó, a meghatározott épületmagassággal azonos homlokzatmagassági érték kötelező előírásával "természetben kialakult állapotot" lekövetve – amely a földszint feletti épületrész homlokzati falának magasságát megkövetve (utca felől), a lejtő felőli homlokzatnak lefelé építve teszi lehetővé, elkerülve az utca légtér arányának romlását.

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, 2026.06.09.