

TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV
GYÖNGYÖS 2979/1, 2981/1 ÉS 2982/1 HRSZ.-Ú INGATLANT ÉRINTŐ
TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSÁNAK
MEGALAPOZÁSÁHOZ



Tervező:

Kőszeghy Ábel

okl. településmérnök TT 09-0655, SZTT 09-0655

KőszeghyArt Bt.

2026

Tartalom

1. BEVEZETŐ	4
1.1. Önkormányzati főépítész tartalmat meghatározó feljegyzése.....	4
1.2. Előzmények.....	6
2. BEVEZETÉS ÉS A TERVEZÉS JOGSZABÁLYI KERETEI	6
2.1. A tanulmányterv célja, tárgya és az eljárás jogi háttere	6
2.2. A fejlesztés előzményei és a beruházói szándék részletes ismertetése	7
3. A TERVEZÉSI TERÜLET ÉS KÖRNYEZETÉNEK KOMPLEX VIZSGÁLATA	8
3.1. Földrajzi elhelyezkedés és morfológia	10
3.2. A hatásterület lehatárolása és a funkcionális környezet.....	10
3.3. Hatályos településrendezési eszközök	11
3.4. Táj- és természetvédelmi érintettség.....	15
3.5. Örökségvédelmi értékek a tervezési területen és annak környezetében	16
3.6. Környezetvédelmi érintettség	18
4. A FEJLESZTÉSI CÉL.....	21
4.1. Célmegvalósítói szándék.....	21
4.2. Tervezett rendeltetések.....	21
4.3. Tervezett beépítés mennyiségi adatai.....	22
4.4. Telekösszevonás és későbbi telekalakítás	23
5. BEÉPÍTÉSI TERV ÉS ÉPÍTÉSI HELY	23
5.1. Beépítés javaslata	23
5.2. Határoló köz- és közhasználatú területek	25
5.3. Zöldfelületek kialakításának módja	25
5.4. Közlekedési és parkolási rend.....	26

5.5. Építési helyre vonatkozó változatok.....	27
6. INFRASTRUKTÚRA IGÉNYEK	31
6.1. Műszaki infrastruktúra összegzése.....	34
6.2. Humáninfrastruktúra	35
7. KÖRNYEZETI HATÁSOK ÉS KÖVETELMÉNYEK.....	35
8. HATÁLYOS ÉS JAVASOLT SZABÁLYOZÁS ÖSSZEVETÉSE, SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ	38
8.1. Hatályos Gksz-19 építési övezet	38
8.2. Kérelmezett módosítás	38
8.3. Javasolt Gksz-42 jelű építési övezet.....	38
8.4. Településszerkezeti terv és szabályozási terv módosítása	40
8.5. HÉSZ normaszövegének szabályozási javaslata	41
9. KÖZFEJLESZTÉSI IGÉNYEK ÉS A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI SZERZŐDÉS	42
9.1. Előzetes költségbecslés	44
9.2. Költségviselés	45
10. A TERÜLETRENDEZÉSI TERVEKKEL VALÓ ÖSSZEFÜGGÉSEK VIZSGÁLATA	45
11. ÖSSZEGZÉS ÉS JAVASLAT	59

1. BEVEZETŐ

1.1. Önkormányzati főépítész tartalmat meghatározó feljegyzése

– 5 –

Telepítési tanulmányterv tartalmának meghatározása

A Gyöngyös, Karácsondi közben lévő, 2979/1, 2981/1, 2982/1 hrsz.-ú ingatlanokat és az ezekből kialakuló ingatlant/ingatlanokat, valamint a tömbrésztben lévő 2978, 2974/3, 2977 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 tartalmából 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.	nem
3. a beépítési terv térbeli megjelenítését az épített és természeti környezetbe illesztett térbeli környezetalakítás terve szemlélteti	nem

Fentiekben túlmenően:

GYÖNGYÖS TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

GYÖNGYÖS 2979/1, 2981/1 ÉS 2982/1 HRSZ.-Ú INGATLANOKAT ÉRINTŐ TELEPÜLÉSRENDEZÉSI
ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSÁNAK MEGALAPOZÁSÁHOZ

– 6 –

- 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 (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 telekstruktúra változása okán a telepítési tanulmányterv részét képező beépítési tervben kérem térképi alapon bemutatni az építési helyre vonatkozó változatokat, mivel eltérő (többféle) beépítési mód meghatározását tartalmazza a változtatási igény.

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, Karácsondi közben lévő, 2979/1, 2981/1, 2982/1 hrsz.-ú ingatlanokat és az ezekből kialakuló ingatlant/ingatlanokat, valamint a tömbrészletben lévő 2978, 2974/3, 2977 hrsz.-ú ingatlanokat érintő tervezett fejlesztéssel összefüggő telepítési tanulmányterv kidolgozásához adtam ki.

Gyöngyös, 2025. október 14.

Vas Róbert
főépítész

1.2. Előzmények

Gyöngyös Városi Önkormányzat 2020-ban hagyta jóvá a jelenleg hatályos, időközben többször módosított településrendezési eszközeit. A legutóbbi módosítás óta eltelt időszakban újabb módosítási igények merültek fel, melyet a város döntéshozói támogattak, azzal a feltétellel, hogy a rendezési terv módosításának költségeit a kérelmező, a Célmegvalósító vállalja. A magasabb rendű jogszabályok a tervek jóváhagyását követően megváltoztak, így az új szabályok alapján minden beruházáshoz, vagy településrendezési szerződéshez döntéselőkészítő telepítési tanulmánytervet szükséges készíteni. E tanulmányterv a Gyöngyös központi belterületén elhelyezkedő 2979/1, 2981/1 és 2982/1 hrsz.-ú ingatlanokra vonatkozóan alapozza meg a terület tulajdonosának kérelmét a tervezett beruházással kapcsolatban.

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, Karácsondi köz mentén található, **2979/1, 2981/1 és 2982/1** helyrajzi számú ingatlanok képezik.

A magyar építészettről szóló **2023. évi C. törvény (Méptv.)** 92. § (1) és (2) bekezdései alapvetően újraszabályozták a településfejlesztési célok megvalósításának rendszerét. A jogszabály értelmében a települési önkormányzat a magánberuházói szándékok és a közérdek összehangolása érdekében településrendezési szerződést (TRSZ) köthet a Célmegvalósítóval. E szerződés megkötésének, valamint a településrendezési eszközök módosításának elengedhetetlen előfeltétele a Célmegvalósító által benyújtott, a települési főépítész által meghatározott tartalmú Tanulmányterv képviselő-testületi elfogadása.

A 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 19. §-a rögzíti, hogy építési beruházás esetén a településterv módosításának kezdeményezéséhez telepítési tanulmánytervet kell készíteni. Ez a dokumentum szolgál alapul a megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat későbbi kidolgozásához, illetve felhasználható azok részeként. Jelen dokumentum tehát nem csupán egy építészeti koncepció, hanem egy komplex városrendezési hatásvizsgálat, amely igazolja, hogy a tervezett településrendezési terv módosítása 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 a terület tulajdonosa (a továbbiakban Célmegvalósító), kíván beruházást megvalósítani.

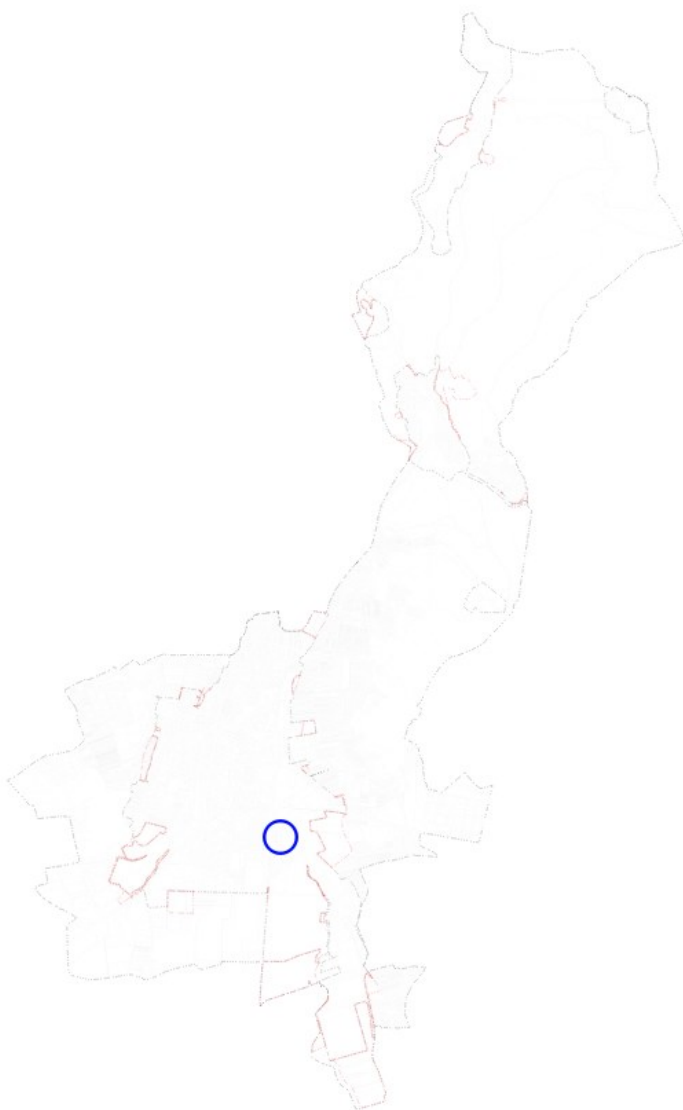
A fejlesztési terület Gyöngyös központi városrészének délkeleti gazdasági zónájában a 85. sz. vasútvonal és a Külső-Mérges-patak által közrefogott területen helyezkedik el. A kereskedelmi, szolgáltató gazdasági funkciók már évtizedek óta jelen vannak ezen területen, mivel a Karácsondi út (3204 jelű út belterületi szakasza) és a 3. sz. főút közelsége kiváló közlekedési kapcsolatot biztosít a gyorsforgalmi utak felé.

A Célmegvalósító a területen gazdasági célú fejlesztést kíván megvalósítani. A tervezett beépítés csarnoképületekből, garázssorból és szállás/apartman funkciójú kisebb épületekből áll. A fejlesztés a Gksz területfelhasználáson belül marad, de a hatályos Gksz-19 övezeti paraméterek a bemutatott telekalakítási és telepítési igényeket nem kezelik teljeskörűen.

A HÉSZ-módosítás célja egységes új Gksz építési övezet kialakítása, amely lehetővé teszi az oldalhatáron álló szabályozást, az 50%-os legnagyobb beépítettséget, a 800 m² legkisebb kialakítható telekterületet, valamint a beépítési terv szerinti előkert/építési hely kezelését.

3. A TERVEZÉSI TERÜLET ÉS KÖRNYEZETÉNEK KOMPLEX VIZSGÁLATA

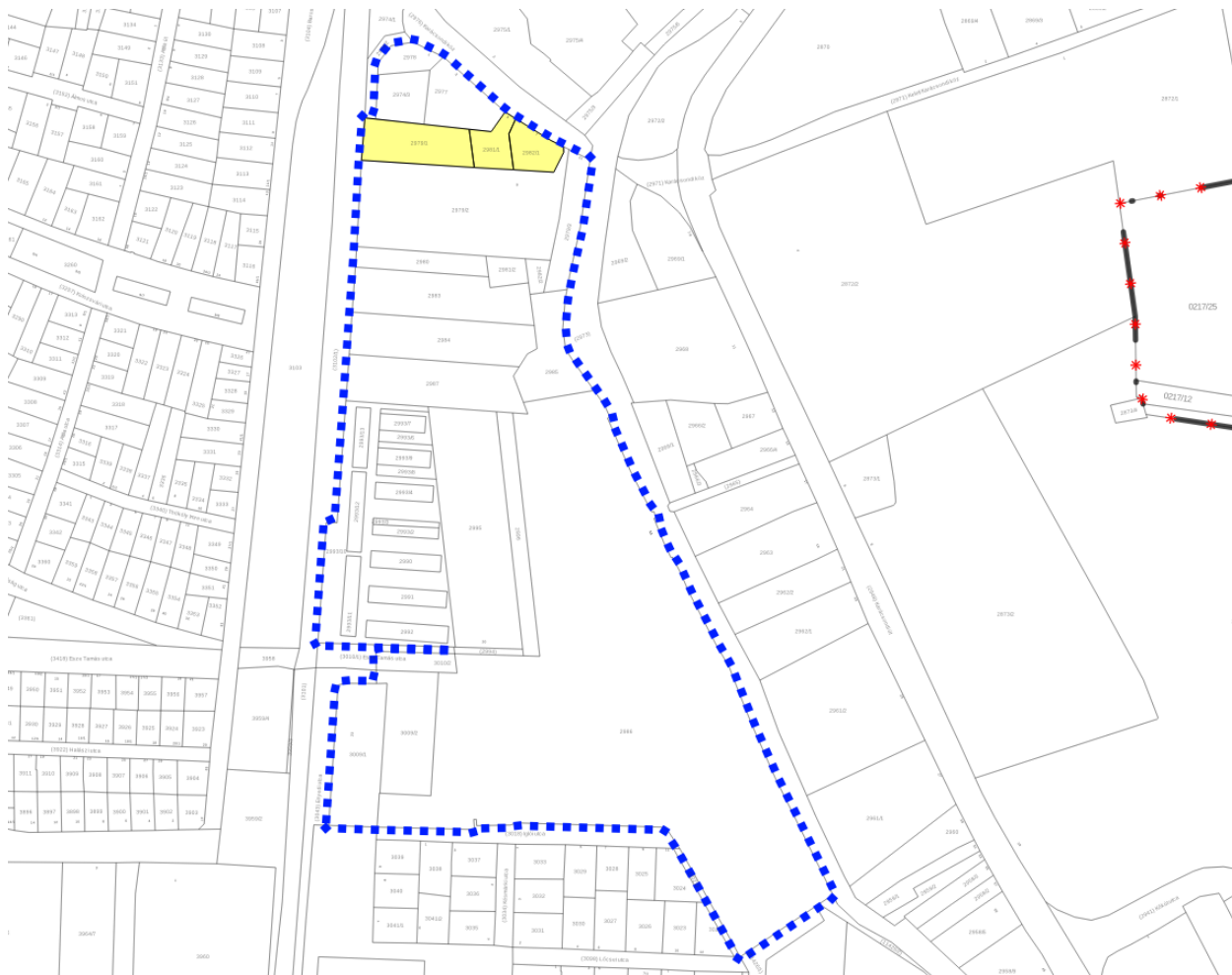
A tervezési terület a Méptv. szerinti telektömbre kell, hogy kiterjedjen a településrendezési eszközök módosítása során. A tervezési terület tehát Karácsondi köz - 2973 hrsz.-ú Külső-Mérges-patak - 11426/2 hrsz.-ú közút - 11462/1 hrsz.-ú közlekedési terület - Lőcsei utca - 3021 hrsz.-ú közlekedési terület - Iglói utca - 3042/1 hrsz.-ú közlekedési terület - Enyedi utca - Esze Tamás utca - 85. sz. Vámosgyörk-Gyöngyös vasútvonal - 2974/2 hrsz.-ú közlekedési terület által határolt telektömb. A fejlesztési terület ezen belül helyezkedik el: a 2979/1, 2981/1 és 2982/1 hrsz.-ú ingatlanok.



1. ábra Tervezési terület elhelyezkedése a közigazgatási területen

GYÖNGYÖS TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

GYÖNGYÖS 2979/1, 2981/1 ÉS 2982/1 HRSZ.-Ú INGATLANOKAT ÉRINTŐ TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSÁNAK MEGALAPOZÁSÁHOZ



2. ábra Tervezési terület a fejlesztéssel érintett földrészekkel

A fejlesztési ingatlanok a telektömb északi részében helyezkednek el a Karácsondi köz és a Baross Gábor utca térségében. A telektömbben közúti, vasúti és vízfolyási határoló elemek is jelen vannak.

A telektömb legészakibb részét a főépítész feljegyzés szerint szükséges vizsgálni, hogy hasonló adottságokkal rendelkeznek-e. A telektömb északi részén elhelyezkedő 2974/3, 2977 és 2978 hrsz.-ú ingatlanok jellemzően beépítettek, a rájuk vonatkozó építési előírásoknak megfelelően szabályos, jogilag rendezett épületek állnak rajtuk, így rájuk a tervezett változtatás nem fog kiterjedni.

3.1. Földrajzi elhelyezkedés és morfológia

A tervezési terület Gyöngyös város közigazgatási területén, a központi belterület keleti szélén található. A terület az Északi-középhegység, konkrétan a Mátra déli lábánál fekszik, ahol a hegyvidéki karakter fokozatosan simul bele az Alföld peremvidékébe. A domborzati viszonyok ennek megfelelően enyhén lejtősek, a terület nyugatról keletre lejt. A telekstruktúra sajátos, az elaprózódott gazdasági telkek nem teszik lehetővé a terület gazdaságos beépítését szabadonálló beépítési módban (jelenlegi szabályozás szerint). A fejlesztési terület három ingatlanának összevonásával számolva is egy keskeny hosszúkas építési telek keletkezik, ami a telekbelső feltárhatóságával és az oldalkertekkel számolva csak olyan beépíthetőséget engedne meg, ami gazdasági szempontból kedvezőtlen.

3.2. A hatásterület lehatárolása és a funkcionális környezet

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

Közvetlen hatásterületi érintettség:

- **Északi irány:** A területet északi irányból három kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területbe, építési övezetbe sorolt jellemzően már beépített telek határolja, illetve a Karácsondi köz, mit közlekedési terület. A beépített ingatlanok lakóépület, üzemi épület és vegyes funkciójú épületek állnak. A terület feltárása innen történik. Funkcionálisan ez a sáv közlekedési és kereskedelmi zóna.
- **Nyugati irány:** A legnyugatibb fejlesztési terület határos a 85. sz. vasútvonallal (3102/1 hrsz), melyből kifolyólag annak külön jogszabályban meghatározott védőtávolságával is érintett. A fejlesztési terület vasúttal való érintettségéből sem előny, sem kifejezett hátrány nem keletkezik, megállóhely létesítése nem tervezett. A vasútvonal hatásainak mérséklésére a szállás funkciók esetén lehet szükség, melyet telken belül többszintes növényállomány telepítésével, esetleg zajvédő fallal

érhet el a Célmegvalósító.

- **Keleti irány:** A területet a további gazdasági területek határolják, illetve közlekedési terület, melyen túl a **Külső-Mérges-patak** (2973 hrsz.) medre helyezkedik el. A patak túlsópartján további kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területek helyezkednek el.
- **Déli irány:** A területet déli irányban jellemzően beépítetlen kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területek határolják. A közvetlen déli szomszéd telken (2979/2 hrsz) már áll egy üzem funkciójú épület. A beépítetlen területek (2980, 2981/2, 2983, 2984 hrsz) közlekedési feltárása jelenleg csak részben megoldott, így azok jelenleg építési korlátozás alá esnek. Déli irányban több garázssor megépült már, melyekre a városban a parkolóhelyek szűke miatt nagy a kereslet.

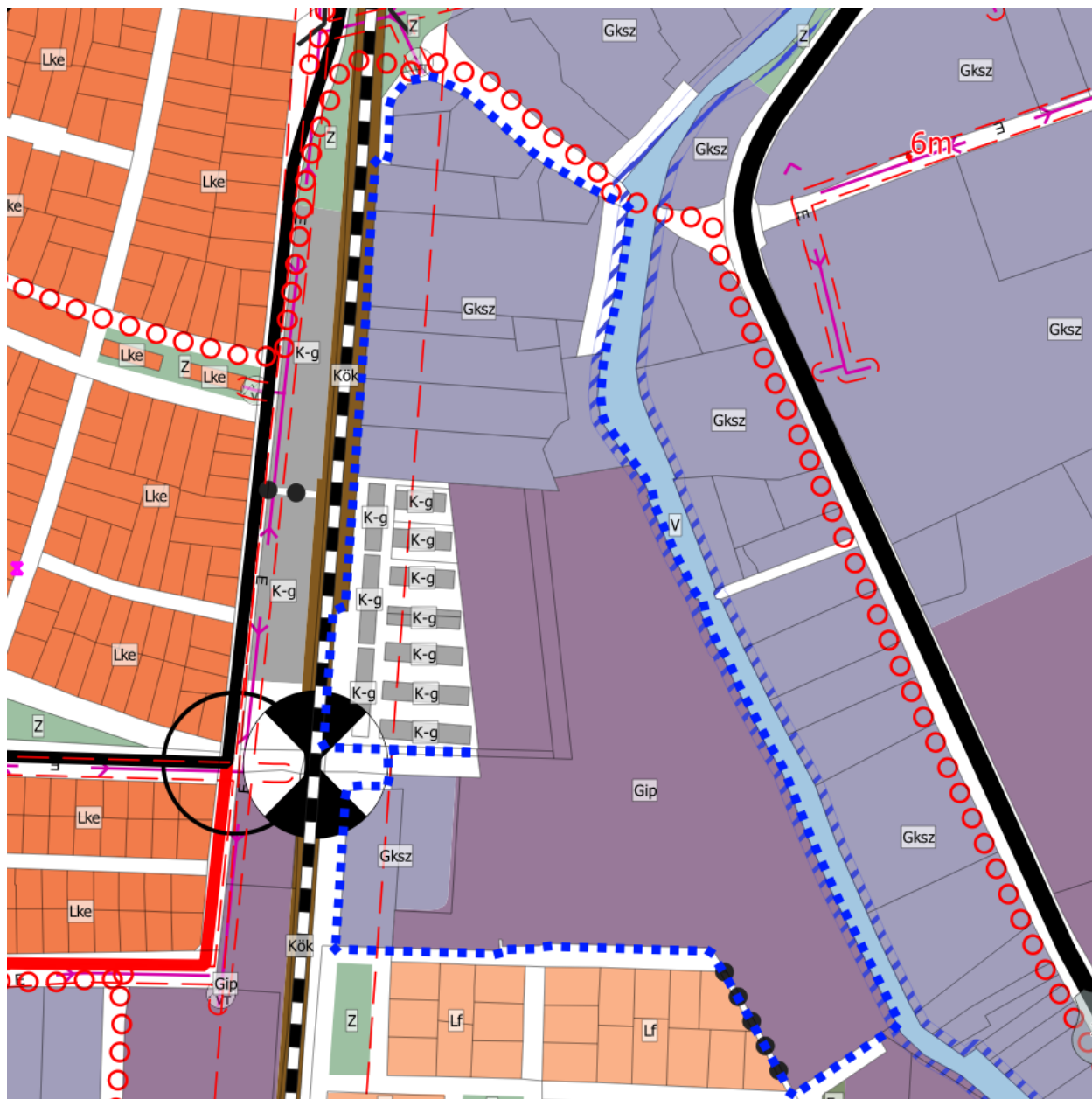
A hatásterület elemzése azt mutatja, hogy a tervezett fejlesztés a kereskedelmi, szolgáltató gazdasági funkciókkal harmonizál, mivel itt csak nem zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épületek helyezhetők el, így a szállás funkciót várhatóan nem fogja zavarni. (Megj.: A szállás funkció esetén jellemzően az itt dolgozók számára biztosít majd szálláshelyet a Célmegvalósító, ezzel csökkentve a közlekedési kényszert.)

3.3. Hatályos településrendezési eszközök

A településszerkezeti terv alapján a fejlesztési terület és környezete kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület területfelhasználásba sorolt.

GYÖNGYÖS TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

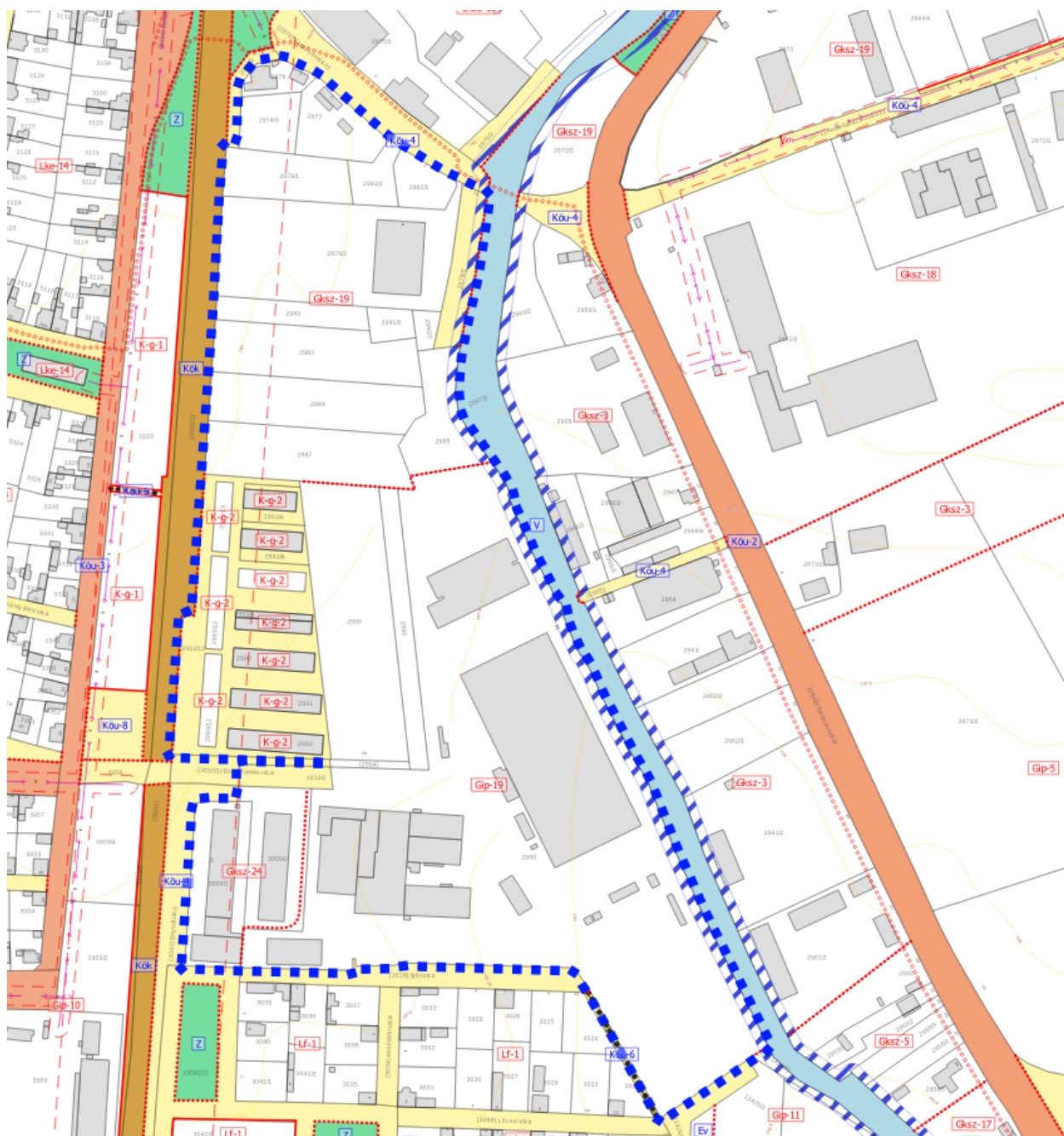
GYÖNGYÖS 2979/1, 2981/1 ÉS 2982/1 HRSZ.-Ú INGATLANOKAT ÉRINTŐ TELEPÜLÉSRENDEZÉSI
ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSÁNAK MEGALAPOZÁSÁHOZ



3. ábra Hatályos településszerkezeti terv - részlet

A szabályozási terv Gksz-19 építési övezetbe sorolja a fejlesztéssel érintett ingatlanokat.

GYÖNGYÖS 2979/1, 2981/1 ÉS 2982/1 HRSZ.-Ú INGATLANOKAT ÉRINTŐ TELEPÜLÉSRENDEZÉSI
ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSÁNAK MEGALAPOZÁSÁHOZ



A HÉSZ 46.§-a az alábbi előírásokat határozza meg az építési övezetre:

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

13

GYÖNGYÖS TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

GYÖNGYÖS 2979/1, 2981/1 ÉS 2982/1 HRSZ.-Ú INGATLANOKAT ÉRINTŐ TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSÁNAK MEGALAPOZÁSÁHOZ

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

(3) Az építési övezetben a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások elhelyezhetők a telekterület 10%-áig, de maximum 300 m²-ig. Önálló lakó rendeltetésű épület nem helyezhető el.

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

(5) Az előkertben háromszintű növényállományt (gyep, 40 db cserje/150 m², 1 db nagy lombkoronájú fa/150 m²) kell telepíteni, mely a zöldfelületi fedettségbe beszámítható. A növénytelepítés megszakítható a megközelítést szolgáló kapunyitás számára.

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

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

„6. Kereskedelmi, szolgáltató területek építési övezetei

	<i>A</i>	<i>B</i>	<i>C</i>	<i>D</i>	<i>E</i>	<i>F</i>	<i>G</i>
<i>1</i>	<i>Építési övezet</i>	<i>Az építési telek</i>				<i>Megengedett</i>	<i>Előírt</i>
<i>2</i>	<i>jele</i>	<i>beépítési módja*</i>	<i>legnagyobb beépítettsége (%)</i>	<i>kialakítható legkisebb területe (m²)**</i>	<i>legkisebb zöldfelületi fedettsége (%)</i>	<i>legnagyobb épületmagasság (m)**</i>	<i>közművesítettség mértéke</i>
<i>21</i>	<i>Gksz-19</i>	<i>Sz</i>	<i>40</i>	<i>1500</i>	<i>30</i>	<i>9,0</i>	<i>Teljes</i>

”

3.4. Táj- és természetvédelmi érintettség

A rendelkezésre álló adatok alapján megállapítható, hogy a tervezési terület és azon belül a fejlesztési terület nem érint nemzetközi, országos vagy helyi természetvédelmi területet, védendő értéket. A Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. tv. (a továbbiakban: OTrT) által meghatározott és a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI.14.) MvM rendeletben (a továbbiakban: MvM rendelet) és a Heves Megyei Önkormányzat Közgyűlése Elnökének a Heves Megye Területrendezési Tervéről szóló 5/2020. (V.7.) önkormányzati rendeltében (a továbbiakban: MTrT) meghatározott tájképvédelmi terület övezetével nem érintett a tervezési terület.

A fejlesztési terület mindhárom ingatlana művelés alól kivett földrészlet, így a tervezett módosítási szándék termőföldet vagy az Országos Erdőállomány Adattárában nyilvántartott erdőrészletet, vagy erdőgazdálkodási célokat szolgáló egyéb földrészletet nem érint.

GYÖNGYÖS 2979/1, 2981/1 ÉS 2982/1 HRSZ.-Ú INGATLANOKAT ÉRINTŐ TELEPÜLÉSTERVEZÉSI
ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSÁNAK MEGALAPOZÁSÁHOZ



Egyedi tájérték jelenlétéről nincs információnk a tervezési területen belül.

3.5. Örökségvédelmi értékek a tervezési területen és annak környezetében

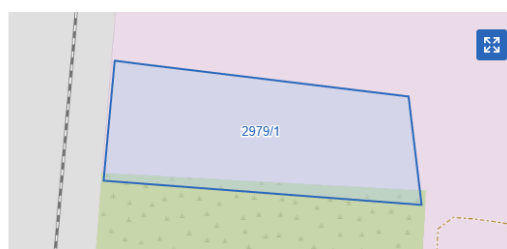
16

GYÖNGYÖS TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

GYÖNGYÖS 2979/1, 2981/1 ÉS 2982/1 HRSZ.-Ú INGATLANOKAT ÉRINTŐ TELEPÜLÉSTERVEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSÁNAK MEGALAPOZÁSÁHOZ

országos védelem alatt álló műemlékkel, műemléki környezettel. A tervezési területet nyilvántartott régészeti lelőhely nem érinti. A Gyöngyös Város Önkormányzata Képviselő-testületének a Gyöngyös város településképe védelméről szóló 16/2018. (III.29.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: Tkr.) alapján a tervezési területet nem érinti helyi területi védelemmel érintett terület, és nem helyezkedik el a tervezési területen belül helyi egyedi védelem alá eső épület, épületrész. A Tkr. 2. melléklete alapján a fejlesztési terület nem településképileg meghatározó területen fekszik.

Település (Településrész)	Helyrajzi szám	☐ Keresés képpel
Gyöngyös	2979/1	
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)

Település (Településrész)	Helyrajzi szám	☐ Keresés képpel
Gyöngyös	2981/1	
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)

Település (Településrész)	Helyrajzi szám	☐ Keresés képpel
Gyöngyös	2982/1	
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)

A tervezett beruházás bekerülési költségétől függően a külön örökségvédelmi jogszabályokban meghatározottak szerint előzetes vizsgálati dokumentáció készítése válhat szükségessé a beruházás megvalósítása előtt. A tervezett beruházás megvalósítása során javasolt legalább régészeti felügyeletet biztosítani a földmunkavégzés során. Az örökségvédelmi jogszabályokban meghatározott előírások, és az engedélyezés során tett hatósági előírások betartásával az örökségi értékek sérülésének lehetősége minimalizálható, elkerülhető.

3.6. Környezetvédelmi érintettség

A tervezési terület érinti a Külső-Mérges-patak parti sávját, azonban a fejlesztési terület azon túl helyezkedik el.

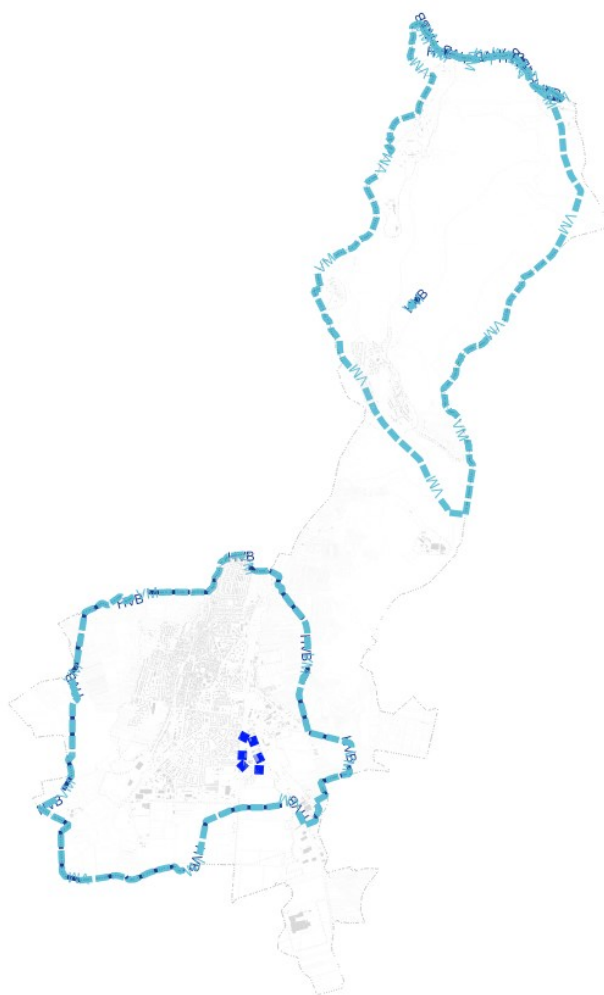
A Külső-Mérges-patak a Mátra vízgyűjtőjéhez tartozó, időszakos vízjárású, de villámárvizekre hajlamos vízfolyás. A Gyöngyösi HÉSZ és az országos előírások (83/2014. (III. 14.) Korm. r.) alapján a vízfolyások mentén parti sávot kell biztosítani.

- **Fenntartási sáv:** Az állami tulajdonú vízfolyásoknál (mint a Külső-Mérges-patak) ez a sáv a mederéltől számított **6,0 méter**.
- **A 83/2014.** (III.14.) Korm. r. 2.§ (6) bekezdése alapján:

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

A parti sávot a hatályos tervek a telekhatártól számítva tájékoztató jelleggel tüntetik fel. A Külső-Mérges-patak pontos partvonala nem ismert, az E-TÉR felületén elérhető adatszolgáltatások nem tartalmazzák.

A település jelentős része, így a tervezési terület is érintett az MvM rendelet által meghatározott vízminőség-védelmi terület övezetével. A vízminőség-védelmi terület övezete megegyezik a Gyöngyös-Gyöngyöshalász-Atkár ivóvízbázis hidrogeológiai 'B' védőidomának felszíni vetületével. A tervezett módosítások során a felszín alatti vizek minőségének állapotromlása nem várható. A helyi építési szabályzat (továbbiakban: HÉSZ) tartalmaz előírásokat a felszín alatti vizek védelmére vonatkozóan, melyekre országos érvényű szabályok és a kijelölő határozat is megadja a betartandó előírásokat. A módosítás vonatkozásában a gazdasági terület beépítése során a jogszabályokban, a kijelölő határozatban és az engedélyezés során előírtakat a beruházónak be kell tartania.



6. ábra A vízminőség-védelmi terület övezete és a felszín alatti vízbázis hidrogeológiai 'B' védőidoma a tervezési terület vonatkozásában

A tervezett tevékenységek engedélyeztetése során további előírások megfogalmazására van lehetősége a hatóságoknak.

A vízminőség-védelmi terület övezetére vonatkozó előírásokat az MvM rendelet 5.§-a az alábbiak szerint határozza meg:

„5. § (1) A vízminőség-védelmi terület övezetében keletkezett szennyvíz övezetből történő kivezetéséről és az övezeten kívül keletkezett szennyvizek övezetbe történő bevezetéséről, illetve a szennyvíz övezeten belüli kezelésének feltételeiről a vármegye területrendezési tervében rendelkezni kell.

(2) A vízminőség-védelmi terület övezetébe tartozó települések településrendezési eszközeinek készítése során ki kell jelölni a vízvédellemmel érintett területeket. A kijelölt vízvédellemmel érintett területekre vonatkozó egyedi szabályokat a helyi építési szabályzatban kell megállapítani.

(3) A vízminőség-védelmi terület övezetében bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető.

(4) A Balaton Kiemelt Üdülőkörzet hatálya alá tartozó területen a vízminőség-védelmi terület övezet területén, az (1)-(3) bekezdésben foglaltak mellett

a) korlátozott vegyszer- és műtrágya-használatú, környezetkímélő vagy extenzív mezőgazdasági termelés folytatható;

b) új vegyszertároló, hulladékkezelő létesítmény - a komposztáló telepet és az átrakóállomást kivéve - nem létesíthető.”

A tervezett módosítás nem ellentétes a vízminőség-védelmi terület övezetére vonatkozó szabályokkal. A tervezési területen kiépült csapadékvíz elvezető rendszer működik, melynek egy része az e-közmű nyilvántartása szerint érinti a 2982/1 hrsz.-ú ingatlan egy részét. Ennek kiváltásáról a Célmegvalósítónak szükséges gondoskodnia. A módosítással érintett területek esetében teljes közművesítettség kerül előírásra. A helyi építési szabályzat jelenleg is tartalmaz a vízminőség megóvására vonatkozó előírásokat, azok kiegészítése a módosítás során nem válik szükségessé. Bányászati tevékenység nem tervezett. A BKÜ-re vonatkozó előírás jelen módosítás során nem releváns.

További érintettség a 85. sz. vasútvonal tengelyétől mért 50-50 méteres védőtávolság, mely érinti a 2979/1 hrsz.-ú ingatlan nyugati felét. A védőtávolságon belül az illetékes szervek bevonásával helyezhetők el építmények a vonatkozó jogszabályok betartásával.

4. A FEJLESZTÉSI CÉL

4.1. Célmegvalósítói szándék

A Célmegvalósító a területen gazdasági célú fejlesztést kíván megvalósítani. A tervezett beépítés csarnoképületekből, garázssorból és szállás/apartman funkciójú kisebb épületekből áll. A fejlesztés a Gksz területfelhasználáson belül marad, de a hatályos Gksz-19 övezeti paraméterek a bemutatott telekalakítási és telepítési igényeket nem kezelik teljeskörűen.

A fejlesztési terület három telekből áll jelenleg, melynek összevonása tervezett a módosítást követően.

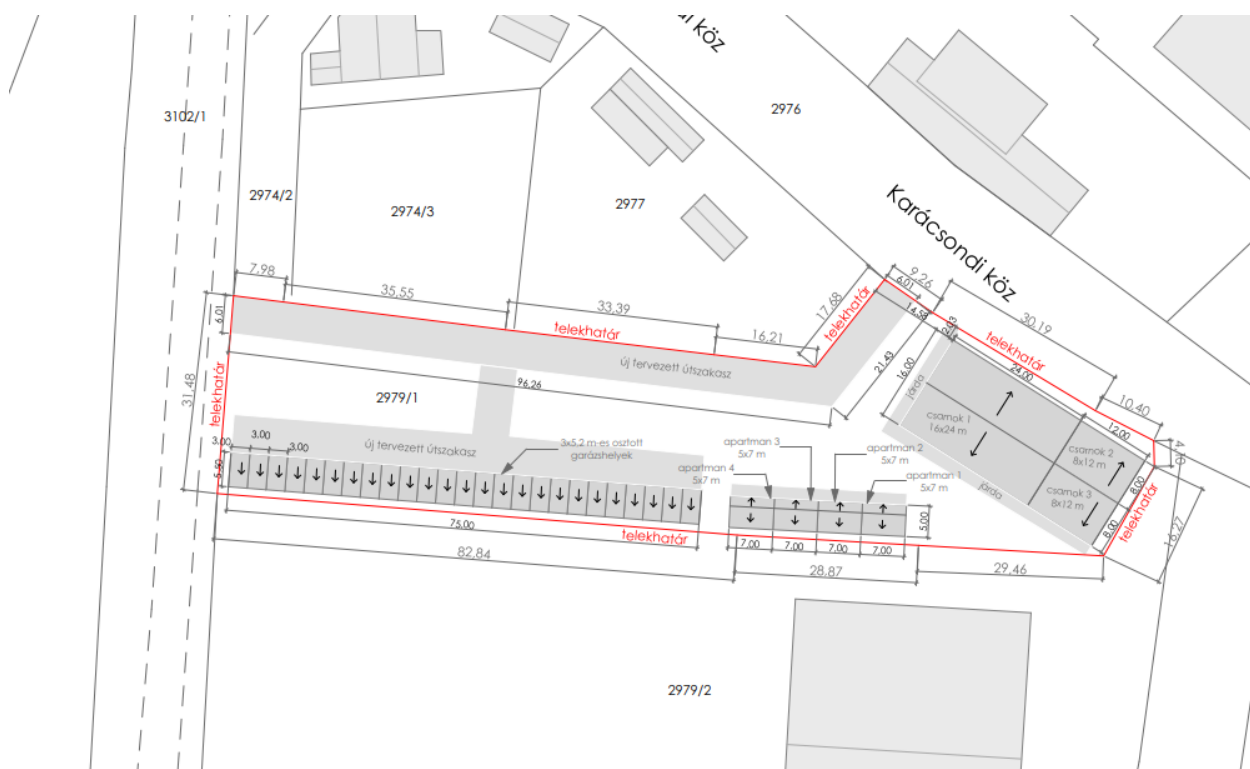
4.2. Tervezett rendeltetések

Rendeltetés	Tervezett mennyiség	Településrendezési értékelés
Csarnoképület / gazdasági rendeltetés	1 db 16 x 24 m = 384 m ² , továbbá 2 db 8 x 12 m = 192 m ² ; összesen 576 m ²	Gksz területen elvileg kezelhető gazdasági, raktározási, szolgáltató funkcióként, a pontos technológia és zajterhelés később tisztázandó.
Garázssor	25 db, egyenként 16,5 m ² ; összesen 412,5 m ²	A gépjárműtárolás a gazdasági funkciót kiszolgáló rendeltetésként kezelhető. A közlekedési kapcsolat rendelkezésre áll, a szükséges parkolószám az engedélyezési folyamatokban igazolandó.
Szállás/apartman	4 db, egyenként 35 m ² ; összesen 140 m ²	A HÉSZ és a TÉKA alapján önálló lakóépület nem helyezhető el, és az nem is tervezett. A Gksz építési övezet előírásainak pontosítása szükséges, hogy rendeltetés a gazdasági

GYÖNGYÖS TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

GYÖNGYÖS 2979/1, 2981/1 ÉS 2982/1 HRSZ.-Ú INGATLANOKAT ÉRINTŐ TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSÁNAK MEGALAPOZÁSÁHOZ

		területhez kapcsolódó szállásként elhelyezhetővé válik.
--	--	---



7. ábra Beépítési terv a fejlesztési területen

4.3. Tervezett beépítés mennyiségi adatai

Elem	Darabszám	Méret	Alapterület
Apartman	4 db	5 x 7 m	140,0 m ²
Csarnok 1	1 db	16 x 24 m	384,0 m ²
Csarnok 2-3	2 db	8 x 12 m	192,0 m ²
Csarnokok összesen	-	-	576,0 m ²
Garázs	25 db	16,5 m ² /db	412,5 m ²
Tervezett beépítés összesen	-	-	1128,5 m ² , kerekítve 1129 m ²

A telekösszevonás következtében kialakításra kerülő cca. 4322,56 m²-es telek

beépíthetősége a jövőben rendelkezik majd tartalék beépíthető területekkel, így a tervezett szabályozás nem szorítja be a Célmegvalósítót, további fejlesztési lehetőséget biztosítva, de az országos előírásoktól mégis szigorúbb előírásokat határoz meg.

4.4. Telekösszevonás és későbbi telekalakítás

Az egységes övezeti szabályozás a telekösszevonást követő beépítésen túl a későbbi külön telekre rendezés lehetőségét is szolgálja. A 800 m² legkisebb kialakítható telekterület alkalmazása a 937,39 m² és 1038,21 m² területű jelenlegi kisebb telkekhez, illetve a jövőbeni telekalakítási igényhez illeszkedik. A végleges telekalakítási megoldás a földhivatali eljárásban pontosítandó.

5. BEÉPÍTÉSI TERV ÉS ÉPÍTÉSI HELY

5.1. Beépítés javaslata

A jelen fejezetben bemutatott beépítési terv a Célmegvalósító adatszolgáltatásán alapuló, döntéselőkészítést szolgáló koncepcióterv, amely nem minősül építési engedélyezési dokumentációnak. A beépítési terv szerinti beruházás tényleges megvalósítása kizárólag akkor lehetséges, ha az a megvalósítás időpontjában hatályos szabályozási környezet – a helyi építési szabályzat, a szabályozási terv, a településképi rendelet, valamint az országos építési követelmények – valamennyi előírásának maradéktalanul megfelel. A telepítési tanulmányterv elfogadása, illetve a településrendezési szerződés megkötése az abban bemutatott beépítésre vonatkozó építési jogosultságot nem keletkeztet; a beépítési tervet a későbbi engedélyezési és kiviteli tervezés során a hatályos előírásokhoz kell igazítani.

A rendelkezésre álló helyszínrajz alapján a beépítés a Karácsondi köz irányából feltárt, belső közlekedéssel kiszolgált gazdasági telekhasználatként értelmezhető. A csarnoképületek a telek belső részében, a garázssor és a belső közlekedés a feltárás felé, az apartmanok kisebb tömegű épületekként jelennek meg.

A beépítési terv szerint a tervezett épületek nem pontosan az oldalhatáron, hanem attól

GYÖNGYÖS 2979/1, 2981/1 ÉS 2982/1 HRSZ.-Ú INGATLANOKAT ÉRINTŐ TELEPÜLÉSTERVEZÉSI
ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSÁNAK MEGALAPOZÁSÁHOZ

The detailed site plan illustrates the proposed building complex and its surroundings. The plan includes the following information:

- Building Footprints:** The main building footprint is shown with dimensions of 35.55m by 33.39m. Other smaller building footprints are also indicated.
- Parking Spaces:** The plan shows a series of parking spaces along the main building footprint, with dimensions ranging from 3.00m to 7.00m.
- Landscaping Areas:** The plan includes landscaping areas with dimensions of 16.21m by 17.68m and 10.40m by 12.00m.
- Surrounding Infrastructure:** The plan shows the location of the proposed building complex relative to the surrounding infrastructure, including roads, sidewalks, and public utility lines.
- Legend:** A legend in the bottom right corner defines the symbols used in the plan, including building footprints, parking spaces, landscaping areas, and surrounding infrastructure.

8. ábra Beépítési terv a tervezett szabályozással

5.2. Határoló köz- és közhasználatú területek

A fejlesztési terület több irányból kapcsolódik közlekedési területhez. A jelenlegi 2979/1 hrsz.-ú ingatlan a 2974/2 hrsz.-ú közlekedési területen kapcsolódik a Karácsondi közhöz, a másik két ingatlan a 2981/1 és 2982/1 közvetlen kapcsolattal bírnak a 2976 hrsz.-ú közlekedési területhez. A telkek összevonását követően a Célmegvalósító telke körbejárhatóvá válik a belső közlekedési kapcsolattal, ezzel elkerülve a Karácsondi köz zsákutca jellege adta megfordulási kényszert. A nyugati irányból határos a terület a 85. sz. vasútvonallal, de a vasút túloldalán haladó Baross Gábor utca felé nem tervezett szintbeni csomópont kialakítása. A Karácsondi közön keresztül a Karácsondi út, mint összekötőút érhető el, melyről mind a 3. sz. főút felé, mind pedig az M3 gyorsforgalmi út felé biztosított a közlekedési kapcsolat.

5.3. Zöldfelületek kialakításának módja

A kért szabályozás szerint a legkisebb zöldfelületi fedettség 30% marad. A helyszínrajz 1878 m² zöldfelületet tartalmaz, amely meghaladja a 30%-os követelményt. A HÉSZ 46. § (5) bekezdése szerint az előkertben háromszintű növényállományt kell telepíteni, amely a zöldfelületi fedettségbe beszámítható. Az előkert mélysége a kialakult utcakép szerint 2 méter. A hatályos HÉSZ 46. § (5) bekezdése az előkertben háromszintű növényállomány (gyep, 40 db cserje/150 m², 1 db nagy lombkoronájú fa/150 m²) telepítését írja elő. A felülvizsgálat eredményeként megállapítható, hogy a kialakult utcakép szerinti 2,0 méter mélységű előkert a gye- és a cserjeszint telepítésére alkalmas, a nagy lombkoronájú fák elhelyezésére azonban – a fák gyökérzetének és lombkoronájának térigénye, a telekhatár menti kerítés, a közműsávok és a kapubehajtók miatt – csak korlátozottan alkalmas.

A háromszintű növényállomány telepítésének követelményét ezért a Tanulmányterv fenntartja, azzal a kiegészítéssel, hogy amennyiben az előkert mérete a nagy lombkoronájú fák elhelyezését nem teszi lehetővé, azok az előkert területe alapján számított darabszámban a telek más részén is elhelyezhetők – elsősorban a belső udvar fásított parkolóiban, valamint a telekhatár menti zöldsávokban. Ezzel a megoldással a telek zöldfelületi fedettsége, biológiai aktivitásértéke és a fásítás mértéke nem csökken,

ugyanakkor a kialakult utcaképhez illeszkedő 2,0 m-es előkertméret is tartható, és nem válik szükségessé az előkert mélységének a beépítési koncepciót ellehetetlenítő növelése. A megoldás HÉSZ-ben történő rögzítésére a 8.5. fejezetben teszünk javaslatot. A 4322 m²-es tervezett telekterületből legalább 1297 m² kiterjedésű, teljes értékű, biológiailag aktív területet kell kialakítani. Ez a mérték felülmúlja az OTÉK által a gazdasági területekre általánosan meghatározott 20%-os minimális követelményt, ezáltal a beruházás ökológiai lábnyoma a beépítés növelésének ellenére is kontrollálható marad. A fásított parkolók kialakítására a HÉSZ 5. § (3) bekezdése vonatkozik, amely előírja, hogy minden 4 parkolóhelyre legalább 1 darab lombos fát kell telepíteni, úgy, hogy a fa törzse körül legalább 3 m² szilárd burkolattól mentes felület maradjon. A tervezett 25 garázs és a felszíni parkolóhelyek számából adódóan a telek belső udvarán vonalas fasorok telepítése szükséges, amelyek árnyékoló hatása csökkenti a nagyterjedésű burkolatok nyári hőkibocsátását. A növénytelepítések során szükséges helyben őshonos növényfajok választása, melyek a helyi klímát jól bírják.

5.4. Közlekedési és parkolási rend

A helyszínrajz alapján 25 db garázshely tervezett, 3x5,5 méteres kialakításban összeépülve az oldalhatáron. A személygépjármű-elhelyezés alapvetően telken belül biztosítható. A részletes parkolómérleget a végleges rendeltetési program, a csarnokok használata, a szállás/apartman funkció besorolása és a foglalkoztatotti/látogatói létszám alapján kell elkészíteni a településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024. (IX.30.) Korm. rendelet (a továbbiakban: TÉKA) rendelkezései alapján.

A tervezett csarnoképület a beépítési terv szerint négy önálló rendeltetési egységre osztható. Az egyes rendeltetési egységek megközelítése a telek belső udvara felől, a belső közlekedési hálózatról biztosított, az ebből eredő burkolatigényt a beépítési terv figyelembe veszi.

A telken belül elhelyezendő gépjárművek számát a TÉKA előírásai szerint valamennyi rendeltetés (raktár, szerelőcsarnok, garázs, szállás/munkásszállás) után külön-külön

kell meghatározni. A garázsok önálló rendeltetési egységként történő értékesítése vagy bérbeadása a többi rendeltetés után kötelezően biztosítandó parkolóhelyek számát nem csökkentheti; a parkolóhelyeket ez esetben a telken belül, a garázsoktól függetlenül kell biztosítani. A részletes parkolómérleg alapján a burkolt felület igénye a jelen koncepcióhoz képest növekedhet. A beépítési terv szerinti 1 878 m² zöldfelület a Gksz-42 jelű építési övezetben kötelező 30%-os, azaz mintegy 1 297 m² zöldfelületi fedettséghez képest több mint 580 m² tartalékot tartalmaz, amely a további burkolatigény jelentős részét fedezi. A 30%-os legkisebb zöldfelületi fedettséget azonban az épületek tervezése és engedélyezése során minden esetben szigorúan be kell tartani.

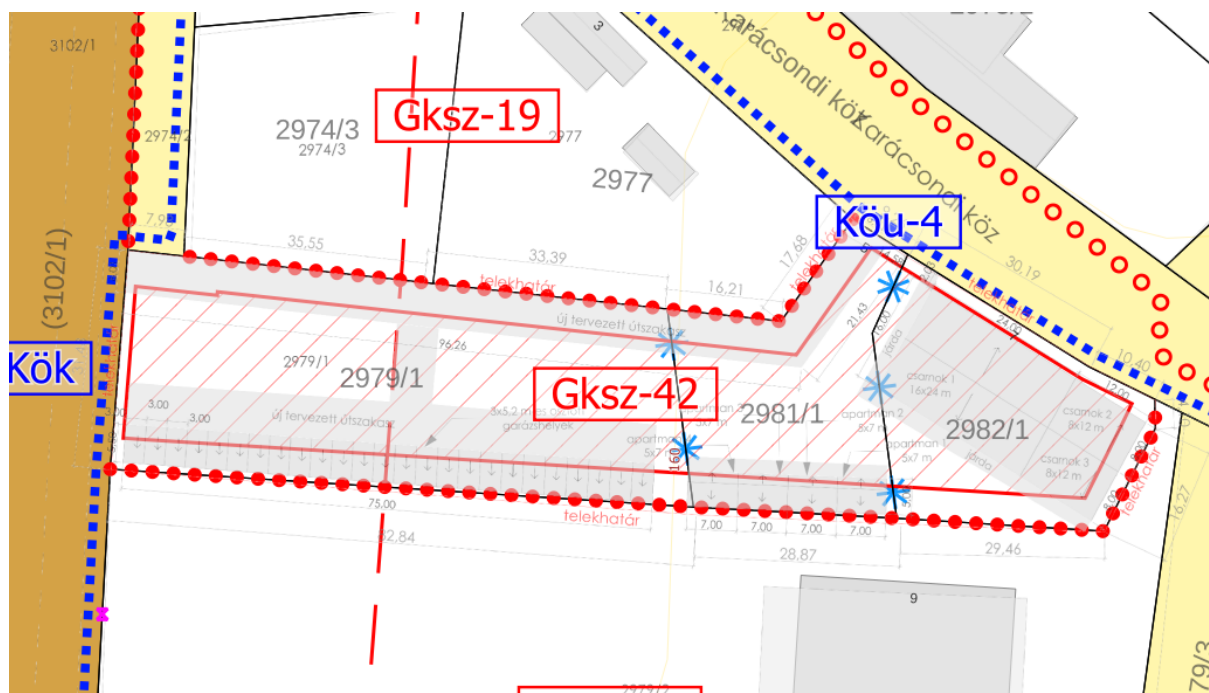
A gépjárműforgalom várhatóan a Karácsondi köz irányából éri el a területet. A csarnokok használatából eredő esetleges tehergépjármű-forgalom mérete, gyakorisága és útvonala jelen adatszolgáltatás alapján nem ismert. Ha 3,5 tonna feletti gépjárművek rendszeres megjelenése várható, a közúti csatlakozás, rakodás, fordulás és zajhatás külön vizsgálendő.

5.5. Építési helyre vonatkozó változatok

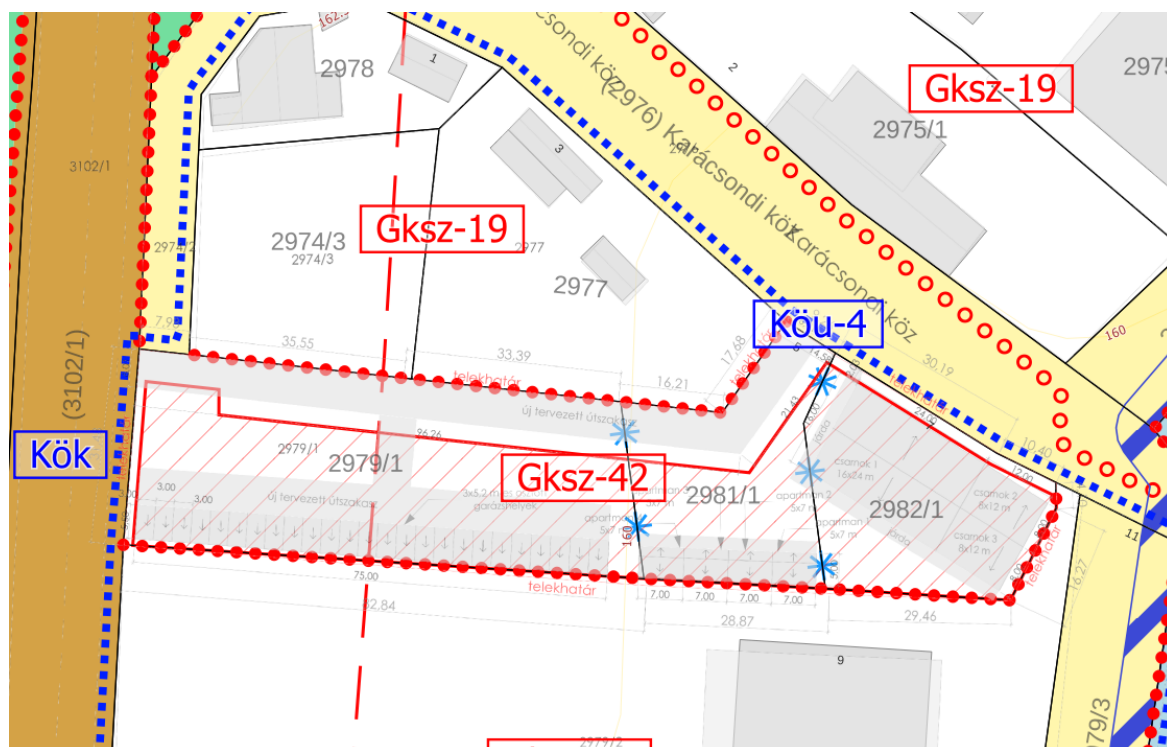
A főépítési feljegyzés külön kérte az építési helyre vonatkozó változatok bemutatását. A változatok célja annak vizsgálata, hogy a hatályos szabadonálló Gksz-19 szabály, a kérelmezett oldalhatáron álló beépítési mód, illetve az építési hely szabályozási terven történő rögzítése közül melyik kezeli legpontosabban a telekstruktúra és a tervezett beépítés igényeit.

GYÖNGYÖS TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

GYÖNGYÖS 2979/1, 2981/1 ÉS 2982/1 HRSZ.-Ú INGATLANOKAT ÉRINTŐ TELEPÜLÉSRENDEZÉSI
ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSÁNAK MEGALAPOZÁSÁHOZ



9. ábra 'A' változat – szabadonálló beépítési mód szerinti építési hely az övezeti előírás szerinti előkertmérettel (szemléltetés)



10. ábra 'B' változat – oldalhatáron álló beépítési mód szerinti építési hely az övezeti előírás szerinti előkertmérettel (szemléltetés)

GYÖNGYÖS TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

GYÖNGYÖS 2979/1, 2981/1 ÉS 2982/1 HRSZ.-Ú INGATLANOKAT ÉRINTŐ TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSÁNAK MEGALAPOZÁSÁHOZ

Változat	Szabályozási tartalom	Előny	Kockázat / teendő	Tervezői értékelés
A	Hatályos Gksz-19 megtartása: Sz, 40%, 1500 m ² , 30%, 9,0 m.	Nem igényel új övezeti paramétert.	A 2 m előkert és az oldalhatárhoz közelített telepítés nem illeszkedik a szabadonálló beépítés 4,5 m-es oldalkert-igényéhez. A későbbi telekalakítás korlátozott.	Nem javasolt a bemutatott fejlesztési célhoz.
B	Új Gksz-42 jelű építési övezet oldalhatáron álló beépítéssel: O, 50%, 800 m ² , 30%, 9,0 m.	Kezeli a kérelmezett beépítési módot és a kisebb telekméretet.	A helyszínrajz szerinti 1,2–1,5 m csurgótávolság nem azonos a tiszta oldalhatáron álló elhelyezéssel, ezért a csurgótávolságra vonatkozó előírás alkalmazásának mellőzését a normaszövegben rögzíteni szükséges. Az előkert legkisebb mélységi méretét – valamennyi közterületi telekhatár mentén 2,0 méterben – szintén a normaszöveg állapítja meg; építési hely szabályozási terven történő kijelölése nem szükséges.	Alkalmazható, de HÉSZ kiegészítést igényel. Javasolt szabályozási irány.

A fejlesztési terület nyugati telekhatára a 85. sz. vasútvonal 3102/1 hrsz.-ú kötöttpályás közlekedési területével határos. A 3102/1 hrsz.-ú földrészlet közterület, ezért a fejlesztési telek nyugati telekhatára közterületi telekhatár. Ebből következően e telekhatár mentén – az általános előírásokkal összhangban – előkertet kell tartani; a telekhatár hátsókertként való meghatározása nem indokolt, és az elő-, oldal- és hátsókert fogalmi rendjének sem felelne meg.

Az előkert legkisebb mélységi mérete a Gksz-42 jelű építési övezetben valamennyi közterületi telekhatár mentén egységesen 2,0 méter. A méret a Karácsondi köz felőli kialakult utcaképhez igazodik, és a vasút felőli telekhatár mentén is alkalmazható: a vasúti pálya szélső vágányának tengelyétől mért védőtávolság nem építési tilalom, a védőtávolságon belüli építmény-elhelyezéshez a vasúti pályahálózat működtetőjének, illetve a vasúti közlekedési hatóságnak a hozzájárulása szükséges, amelynek beszerzése az építtető (Célmegvalósító) feladata. Ennek jogi akadályja nincs.

Az előkerti előírás a nyugati telekhatár mentén további előnnyel is jár: a HÉSZ 46. § (5) bekezdése szerinti háromszintű növénytelepítés itt egyúttal a vasúti forgalomból származó zaj- és látványterhelés mérséklését is szolgálja, összhangban a Tanulmányterv 3.2. fejezetében foglaltakkal. A vasúti forgalom a telekhatár mentén tervezett garázs- és tárolófunkciókra zavaró hatást nem gyakorol; a szállás (apartman) rendeltetésű épületek esetében a zajterhelés csökkentése telken belüli többszintű növénytelepítéssel, szükség esetén zajvédő fallal, illetve passzív épületszerkezeti védelemmel biztosítható, de az ilyen funkciójú épületek jellemzően a védőtávolságon túl helyezendők el.

Az építési hely egyedi, a szabályozási terven történő kijelölése ezért nem szükséges, és azt a Tanulmányterv nem is javasolja. Az építési hely a Gksz-42 jelű építési övezetre megállapított beépítési módból, valamint az elő-, oldal- és hátsókert méretéből egyértelműen levezethető. A 9. és 10. ábra ennek megfelelően nem építési hely kijelölést tartalmaz, hanem azt szemlélteti, hogy a kétféle beépítési mód – a hatályos szabadonálló, illetve a kérelmezett oldalhatáron álló – szerinti építési övezeti előírásokból milyen építési hely következik.

A telken belüli közlekedési rend az oldalhatáron álló beépítési mód alkalmazásával válik

optimálissá. Az épületek egy oldalra történő csoportosítása révén a telek ellentétes hosszanti oldalán egy 15-20 méter széles, egybefüggő belső feltáró út és manipulációs sáv alakul ki. A garázsok merőleges megközelítéséhez a TÉKA és az útügyi műszaki előírások (e-UT) alapján legalább 6,0 méter széles manőverezési terület szükséges. A csarnokok logisztikai kiszolgálása (akár 12-18 méteres nyergesvontatókkal) megköveteli a megfelelő úrszelvények és fordulási sugarak biztosítását. Az egybefüggő aszfaltozott vagy térkövezett sáv lehetővé teszi, hogy a tehergépjárművek a közterület érintése nélkül, telken belül végezzék el a rakodáshoz szükséges tolatási manővereket, elkerülve a Karácsondi köz forgalmának akadályozását.

6. INFRASTRUKTÚRA IGÉNYEK

Az e-közmű rendszer adatszolgáltatásának ismételt ellenőrzése alapján megállapítható, hogy a fejlesztéssel érintett ingatlanokat, illetve a határoló közlekedési területeket a 3.6. fejezetben hivatkozott csapadékvíz-elvezető csatornán túlmenően hírközlési és villamosenergia-hálózati elemek is érintik: hírközlési földkábel, villamosenergia-földkábel, közvilágítási szabadvezeték, valamint átviteli (szabadvezetékes) hálózati szakasz.

A hálózati elemek pontos nyomvonalát, védőtávolságát és a biztonsági övezetük kiterjedését az üzemeltetői (szolgáltatói) adatszolgáltatás alapján, a településrendezési eszközök módosításának alátámasztó munkarészeiben, illetve az engedélyezési tervezés során kell pontosítani. Amennyiben a hálózati elemek a tervezett építési helyen belülre esnek, vagy a tervezett beépítés a biztonsági övezetüket érinti, kiváltásuk, illetve áthelyezésük szükségessé válhat. Az érintett hálózati elemek kiváltása, áthelyezése – mint a beruházás által kiváltott, azzal közvetlen okozati összefüggésben álló közfejlesztés – a Célmegvalósító feladata és költsége, amelyet a településrendezési szerződésben rögzíteni szükséges.

GYÖNGYÖS TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

GYÖNGYÖS 2979/1, 2981/1 ÉS 2982/1 HRSZ.-Ú INGATLANOKAT ÉRINTŐ TELEPÜLÉSTERVEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSÁNAK MEGALAPOZÁSÁHOZ

Infrastruktúra	Kiinduló adat	Értékelés	További teendő
Közúti kapcsolat	Karácsondi köz és a helyszínrajzon jelölt belső/tervezett útszakasz.	A megközelítés biztosítottnak tekinthető, de a csatlakozás geometriája és a teherforgalom az úttervek alapján pontosításra kerülhet.	Közútkezelői egyeztetés, útcsatlakozás terve.
Belső közlekedés	A helyszínrajz belső feltárást és garázssort jelöl.	A 25 garázshelyhez és a csarnokokhoz manőverezési terület szükséges.	Részletes forgalmi és tűzoltósági felvonulási vizsgálat és tervezés a kapcsolódó szakági tervek alapján lehet szükséges.
Parkolás	25 db garázs szerepel a terven.	A telken belüli gépjármű-elhelyezés elvileg biztosítható.	Rendeltetés szerinti parkolómérleg szükséges az engedélyezési eljáráshoz.
Vízellátás	E-közmű	A szállás és csarnok funkció vízigénye eltérő lehet. Vízbekötés jelenleg a 2981/1 hrsz.-ú ingatlanon van.	Víziközmű-szolgáltatói kapacitásnyilatkozat lehet szükséges a részletes engedélyezési tervek kidolgozásakor.
Szennyvízelvezetés	E-közmű.	A szennyvízelvezetés kiépült, bekötéssel a 2981/1 hrsz.-ú ingatlan rendelkezik. Teljes közművesítettség előírt.	Víziközmű-szolgáltatói egyeztetés.
Csapadékvíz-kezelés	E-közmű. Burkolt felületek és tetőfelületek növekednek.	A HÉSZ szerint a közterületi vízvezetés vagy helyben tartás ártalommentesen biztosítandó. A 2981/1 és 2982/1 hrsz.-ú ingatlanokat	Csapadékvíz tározása, elsikkasztása vízviisszatartással, befogadóba vezetés. A meglévő csapadékvíz kiváltása válhat

GYÖNGYÖS TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

GYÖNGYÖS 2979/1, 2981/1 ÉS 2982/1 HRSZ.-Ú INGATLANOKAT ÉRINTŐ TELEPÜLÉSTERVEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSÁNAK MEGALAPOZÁSÁHOZ

		érinti csapadékvíz-elvezető csatorna.	szükségessé a csarnokok elhelyezhetősége érdekében.
Villamosenergia	E-közmű.	Az e-közmű adatai szerint a fejlesztéssel érintett ingatlanokat, illetve azok környezetét villamosenergia-földkábel, közvilágítási és átviteli szabadvezeték érinti. A csarnok és a szállás villamosenergia-igényének megfelelően szükségessé válhat a kapacitás növelése.	Áramszolgáltatói kapacitásnyilatkozat és üzemeltetői adatszolgáltatás. Az építési helyet, illetve a tervezett beépítést érintő hálózati elemek kiváltása, áthelyezése a Célmegvalósító költsége.
Gázellátás	E-közmű.	Jelenleg nem rendelkezik bekötéssel, de a Karácsondi közről elérhető távolságon belül helyezkedik el.	Gépészeti koncepció alapján helyettesítendő más energiaforrással, a továbbiakban kerülhet pontosításra.
Hírközlés	E-közmű.	Az e-közmű adatai szerint a fejlesztéssel érintett ingatlanokat hírközlési hálózati elem (földkábel) érinti. A tervezett rendeltetésekhez alap hírközlési ellátás szükséges.	Szolgáltatói egyeztetés és adatszolgáltatás. Az ingatlan(ok) az ellátásba beköthetők; az építési helyet érintő hálózati szakasz kiváltása a Célmegvalósító költsége.
Humáninfrastruktúra	Gazdasági területhez kapcsolódó fejlesztés.	Óvodai, iskolai, egészségügyi többletigény közvetlenül nem azonosítható.	Nem várható jelentős humáninfrastruktúra igény.

6.1. Műszaki infrastruktúra összegzése

A vízellátás és a kommunális szennyvízelvezetés a meglévő hálózatokról biztosítható. Az ott dolgozók számára szolgáló szállás funkciójú apartmanok és a csarnokok szociális blokkjai kommunális jellegű szennyvizet bocsátanak ki. A zárt szennyvíztároló kialakítása kizárólag végső, átmeneti megoldásként alkalmazható, amennyiben a közcsatornára kötés fizikailag lehetetlen. Jelen esetben a Karácsondi közben a gravitációs csatornahálózat elérhető, így a rácsatlakozás kötelező. A csatlakozási pontok kapacitásbővítése a telekösszevonást követően a helyi víziközmű-szolgáltató engedélyeivel történhet.

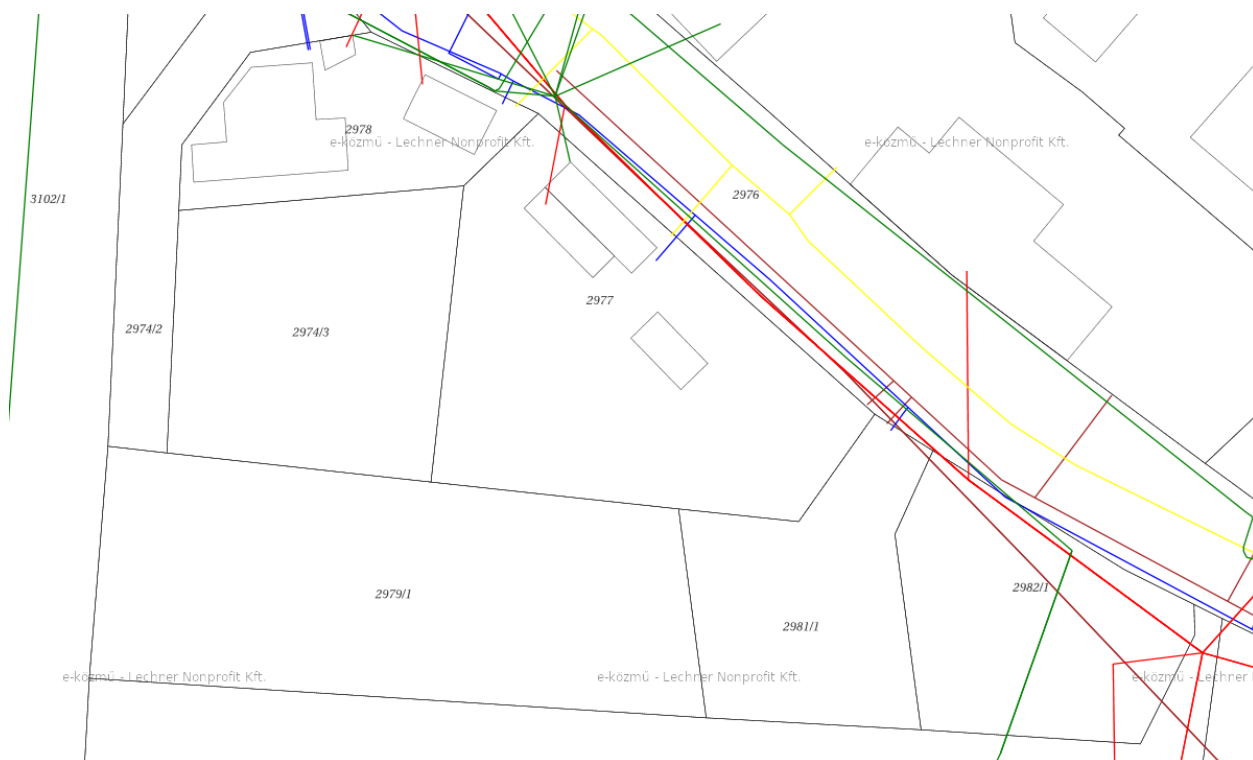
A csapadékvíz-kezelés terén a burkolt felületekről lefolyó csapadékvizet elsődlegesen a telken belül kell tartani, szikkasztani vagy tárolóban visszatartani. A minőségi védelem különös figyelmet érdemel: a 25 garázs előtti nagyterjedésű burkolt közlekedőfelületekről, valamint a csarnokok rakodóterületeiről lemosódó víz szénhidrogén-szennyeződést tartalmazhat. A környezetvédelmi normák alapján a csapadékvizet a befogadóba (vagy szikkasztóba) történő bevezetés előtt mechanikai szűréssel és méretezett olaj- és iszapfogó műtárgyon kell átvezetni.

A villamosenergia-ellátást a tervezett ipari összeszerelési technológia és a 25 garázs világítási/töltési igénye (esetleges e-töltők telepítése) határozza meg. Jelentős lekötött teljesítmény kiépítése válhat szükségessé a szolgáltatói hálózatról. A zöldenergiás irányelveknek megfelelően a csarnokok és a garázssor mintegy 1000 m² egybefüggő tetőfelülete kiválóan alkalmas napelemes (PV) rendszerek telepítésére, amely a telephely villamosenergia-igényének jelentős részét fenntartható forrásból fedezheti. Gázellátás kiépítése opcionális, amennyiben a csarnokok és apartmanok fűtését modern, hőszivattyús rendszerekkel (VRV/VRF) oldják meg, a fosszilis tüzelőanyagoktól való függetlenedés jegyében.

A beépítési koncepció a tervezett HÉSZ szerinti teljes közművesítettség megtartása mellett valósítható meg. Mivel a rendelkezésre álló dokumentumok nem tartalmazzak közműkapacitás-nyilatkozatot, az engedélyezési tervben szolgáltatói egyeztetések szükségesek lehetnek.

GYÖNGYÖS TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

GYÖNGYÖS 2979/1, 2981/1 ÉS 2982/1 HRSZ.-Ú INGATLANOKAT ÉRINTŐ TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSÁNAK MEGALAPOZÁSÁHOZ



11. ábra Jelenlegi közműellátottság - E-közmű

6.2. Humáninfrastruktúra

A fejlesztés elsődlegesen gazdasági rendeltetésű. A tervezett apartman/szállás funkció nem értelmezhető önálló lakóterület-fejlesztésként. Ezért a jelen adatok alapján óvodai, bölcsődei, általános iskolai, egészségügyi vagy szociális kapacitástöbblet közvetlenül nem mutatható ki.

7. KÖRNYEZETI HATÁSOK ÉS KÖVETELMÉNYEK

A javasolt beépítés környezeti hatásainak értékelése jelen tanulmányban szabályozási szintű. A részletes környezeti, zajvédelmi, vízvédelmi és közlekedési számításokat az építési engedélyezési dokumentáció során kell elkészíteni, amennyiben a hatósági vagy szakági egyeztetés ezt indokolja.

Szempont	Megállapítás	Követelmény / javaslat
----------	--------------	------------------------

GYÖNGYÖS TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

GYÖNGYÖS 2979/1, 2981/1 ÉS 2982/1 HRSZ.-Ú INGATLANOKAT ÉRINTŐ TELEPÜLÉSTERVEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSÁNAK MEGALAPOZÁSÁHOZ

Zaj és rezgés	A csarnokok és garázsok forgalmi és üzemeltetési zajt okozhatnak. A pontos technológia nem ismert.	A telekhatáron teljesítendő határértékek igazolása szükséges. Zajos technológia vagy rendszeres teherforgalom esetén zajvédelmi vizsgálat válhat szükségessé, különösen a dolgozók szálláshelyéül szolgáló apartmanok esetében.
Levegőtisztaság	A tervezett funkció nem lehet védőtávolságot igénylő ipari rendeltetés. A gépjárműforgalom helyi kibocsátást okozhat.	Védőtávolságot igénylő ipari tevékenység nem lehet megengedett. Hulladékgyűjtő udvar és bűzös tevékenység elhelyezése nem lehetséges.
Talaj- és vízvédelem	A burkolt felületek és gépjárműtárolás miatt szennyezett csapadékvíz kockázata felmerülhet.	Szükség esetén olajfogó, vízzáró burkolat és szabályozott csapadékvíz-kezelés alkalmazandó.
Csapadékvíz	A helyszínrajz alapján jelentős zöldfelület marad, de a tetők és burkolatok vízlefolyása nő.	Helyben tartás, késleltetés vagy szabályozott elvezetés vizsgálandó. Befogadói jogosultság és vízjogi feltételek pontosítandók.
Zöldfelület	A 30%-os minimum a helyszínrajz szerint teljesül.	A háromszintű előkert növénytelepítés helyét a végleges építési helyhez kell igazítani. Amennyiben a 2,0 m mélységű előkert a nagy lombkoronájú fák elhelyezésére nem alkalmas, azok az előkert területe alapján számított darabszámban a telken belül máshol telepítendő; ennek lehetőségét a HÉSZ Gksz-42 jelű építési övezetre vonatkozó előírása biztosítja.
Településkép	Gazdasági rendeltetésű, legfeljebb 9 m épületmagasságú beépítés tervezett.	A Tkr. nem sorolja településképileg meghatározó területek közé, homlokzat, kerítés, növénytelepítés és közterület felőli megjelenés a településképi rendelet szerint egyeztetendő.
Örökségvédelem és régészet	A HÉSZ szerint a nyilvántartott régészeti lelőhelyeket a szabályozási terv tartalmazza. Jelen	Szabályozási tervi és örökségvédelmi adatellenőrzés szükséges. Érintettség esetén régészeti előírások alkalmazandók.

GYÖNGYÖS TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

GYÖNGYÖS 2979/1, 2981/1 ÉS 2982/1 HRSZ.-Ú INGATLANOKAT ÉRINTŐ TELEPÜLÉSTERVEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSÁNAK MEGALAPOZÁSÁHOZ

	adatszolgáltatás konkrét érintettséget nem igazol.	
Szomszédos használatok	A tömbrészt 2978, 2974/3 és 2977 hrsz.-ú ingatlanai a terv szerint nem érintettek.	Az építési hely és telekalakítás úgy tervezendő meg, hogy a szomszédos telkek beépíthetősége és megközelíthetősége ne változzon meg.

A tervezett beruházás a funkcionális elemek (raktározás, szerelés, garázsok, szállás) vizsgálata alapján környezetére jelentős, zavaró hatást nem gyakorol, tökéletesen illeszkedik a Gksz övezetek alapvető rendeltetéséhez.

A zaj- és rezgésvédelem szempontjából a csarnokokban végzett szerelési tevékenység zárt technológiának minősül. Nehézipari, intenzív akusztikai terheléssel járó gépsorok telepítése nem tervezett. A környezeti zajkibocsátás elsősorban a gépjárműforgalomból származik. Mivel a Karácsondi köz eleve egy vegyes gazdasági-kereskedelmi zóna feltáró útja, a beruházás által generált többlet-járműmozgás a meglévő háttérzajszintbe simul, a zajvédelmi határértékek betartása a telekhatáron passzív védelemmel biztosítható.

A levegőtisztaság-védelmet érintően technológiai emissziós pontforrás létesítése nem szerepel a koncepcióban. A fűtési rendszerek elektromos (hőszivattyús) vagy zárt égésterű kondenzációs berendezések alkalmazásával minimalizálják a helyi légszennyezést. A kivitelezési fázis során a földmunkákból származó porképződést időszakos locsolással és a járművek kerekének tisztításával kell kordában tartani.

A felszíni és felszín alatti vizek védelme zárt, olajfogóval ellátott csapadékvíz-kezelési rendszer kiépítésével garantálható. A talaj és a talajvíz szennyeződésének kockázata a garázsok és a szerelőcsarnokok szilárd, vízzáró padozatának köszönhetően minimálisra csökken.

A zöldfelületi fedettség tekintetében rögzítjük, hogy a 30%-os legkisebb zöldfelületi fedettség az építési övezet kötelező előírása, amelytől eltérni nem lehet. Amennyiben a rendeltetési egységek számának, a parkolási igénynek, illetve a megközelítést szolgáló burkolt felületeknek a további tervezési fázisokban bekövetkező növekedése a zöldfelület csökkenésével járna, az épületek tervezését és engedélyezését e követelmény szigorú

betartásával kell elvégezni. A legkisebb zöldfelületi fedettség 30% alá csökkentése a Gksz-42 jelű építési övezetben nem megengedett, és annak csökkentését a Tanulmányterv nem is javasolja.

8. HATÁLYOS ÉS JAVASOLT SZABÁLYOZÁS ÖSSZEVETÉSE, SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ

8.1. Hatályos Gksz-19 építési övezet

A hatályos HÉSZ 1. melléklete szerint a Gksz-19 építési övezet beépítési módja szabadonálló, legnagyobb beépítettsége 40%, legkisebb kialakítható telekterülete 1500 m², legkisebb zöldfelületi fedettsége 30%, legnagyobb épületmagassága 9,0 m, közművesítettsége teljes.

8.2. Kérelmezett módosítás

A kérelmezett szabályozás szerint a beépítési mód oldalhatáron álló lenne, a legnagyobb beépíthetőség 50%-ra nőne, a legkisebb kialakítható telekterület 800 m²-re csökkenne. A zöldfelületi minimum 30%, az épületmagasság 9,0 m és a teljes közművesítettség nem változna.

8.3. Javasolt Gksz-42 jelű építési övezet

A hatályos HÉSZ a Gksz kereskedelmi, szolgáltató építési övezeteket tartalmazza. A soron következő övezeti jel tervezői javaslatként Gksz-42 lehet. Az övezeti jel véglegesítése a HÉSZ-módosítás előkészítése során pontosítandó (folyamatban lévő módosítások figyelembevételével).

Paraméter	Hatályos Gksz-19	Kérelmezett/javasolt Gksz-42	Indoklás
Beépítési mód	Szabadonálló	Oldalhatáron álló	A tervezett épületek oldalhatárhoz közelítve,

GYÖNGYÖS TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

GYÖNGYÖS 2979/1, 2981/1 ÉS 2982/1 HRSZ.-Ú INGATLANOKAT ÉRINTŐ TELEPÜLÉSTERVEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSÁNAK MEGALAPOZÁSÁHOZ

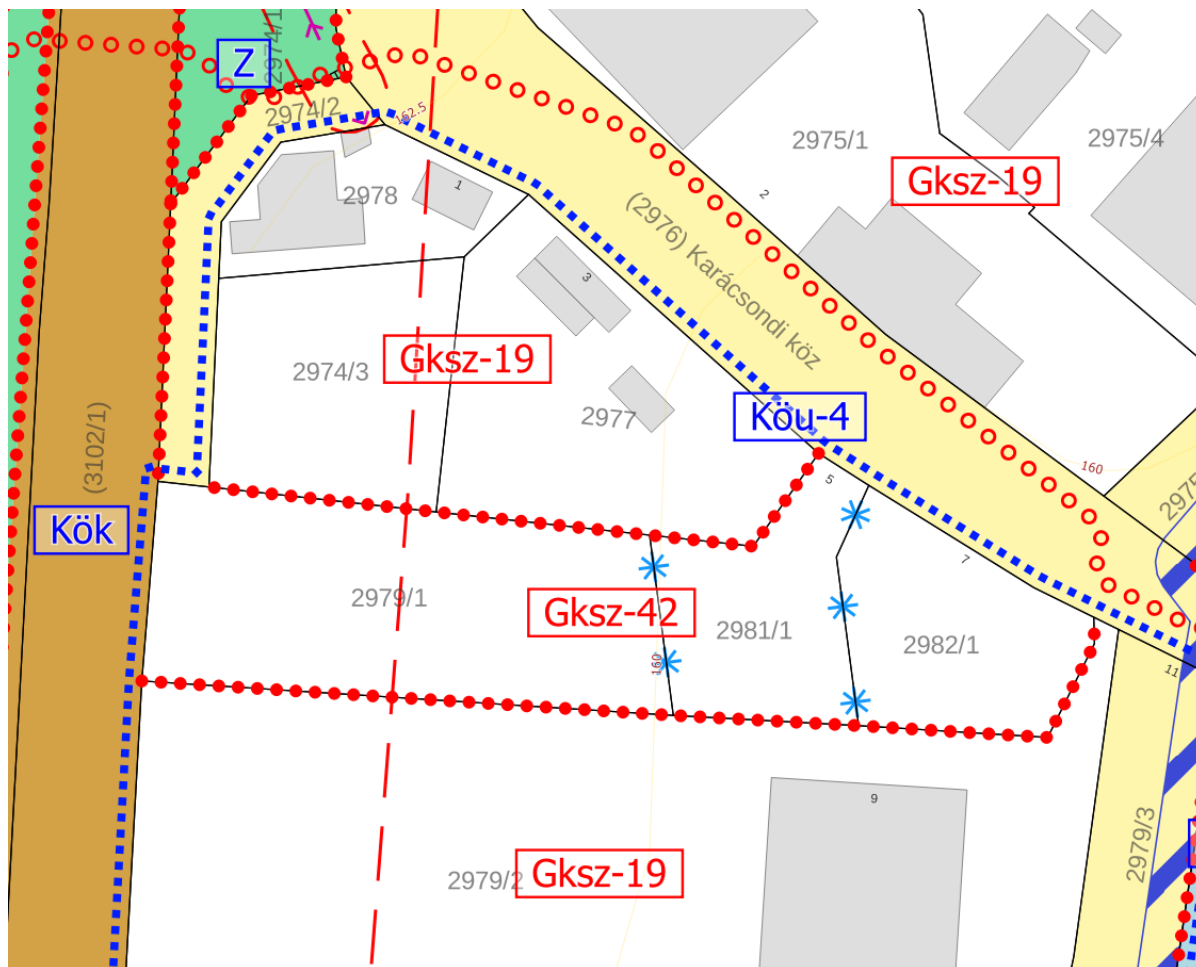
			csurgótávolsággal helyezkednek el.
Legnagyobb beépítettség	40%	50%	A jelen koncepció 26% körüli beépítettségű, de a későbbi telekalakítás és az egységes övezeti szabályozás miatt a nagyobb határérték indokolható. A telken belüli közlekedési felület a telek beépíthető területéből jelentős területet elvesz. A belső közlekedési hálózat közterületként történő kiszabályozása nem tervezett.
Legkisebb kialakítható telekterület	1500 m ²	800 m ²	A jelenlegi kisebb telkek és a későbbi külön telekre rendezés kezelése miatt.
Legkisebb zöldfelület	30%	30%	A helyszínrajz szerinti zöldfelület meghaladja a minimumot; csökkentés nem indokolt.
Legnagyobb épületmagasság	9,0 m	9,0 m	A helyszínrajz 8,5 m építménymagasságot jelez; a határérték megtartása elegendő.
Közművesítettség	Teljes	Teljes	A Gksz terület és a HÉSZ szerinti követelmény megtartandó.
Rendeltetések	HÉSZ 46. § szerinti Gksz rendeltetések	HÉSZ 46. § szerinti Gksz rendeltetések, a szállás/apartman funkció pontosításával	Önálló lakó rendeltetés nem engedhető; gazdasági területhez kapcsolódó szállásként, a dolgozók (tulajdonos, használó,

			személyzet) részére bevezetendő.
--	--	--	-------------------------------------

A számítások alapján a bemutatott beépítési koncepció a jelenlegi 40%-os beépítettség határértéket nem lépi túl. Az 50%-os beépíthetőségi igény nem a jelenlegi koncepció beépítési tömegének közvetlen növelése miatt, hanem a telekalakítás, a későbbi külön telekre rendezés és az egységes övezeti paraméterezés miatt merül fel.

8.4. Településszerkezeti terv és szabályozási terv módosítása

A településszerkezeti terv módosítása nem válik szükségessé, mert új beépítésre szánt terület kijelölése nem történik, és a terület kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területfelhasználása megmarad. A HÉSZ normaszövegének és a szabályozási tervnek a módosítása ugyanakkor szükséges, mert az érintett telkekre a Gksz-19-től eltérő építési paraméterek és építési hely-szabályozás alkalmazása indokolt. A szabályozási tervlapon építési hely kijelölése nem szükséges. Az építési hely a Gksz-42 jelű építési övezetre megállapított beépítési módból, valamint az elő-, oldal- és hátsókert méretéből következik. A vasúti közterülettel határos nyugati telekhatár mentén – a Karácsondi köz felőli telekhatárhoz hasonlóan – az előkert legkisebb mélységi mérete 2,0 méter.



12. ábra Tervezett szabályozási terv részlet

8.5. HÉSZ normaszövegének szabályozási javaslata

A HÉSZ normaszövegében a következő változtatások szükségesek:

- 38.§ (1) bekezdés c) pontjának ca alpontja kiegészítendő a tervezett Gksz-42 építési övezet felsorolásával.
- 46.§ kiegészítése szükséges a (9)-(10) bekezdéssel:

„(9) A Gksz-42 jelű építési övezetben az (1) és (2) bekezdésben foglaltakon kívül elhelyezhető még a gazdasági területhez kapcsolódó munkásszállás is.

(10) A Gksz-42 jelű építési övezetben az előkert legkisebb mélységi mérete valamennyi közterületi telekhatár mentén 2,0 méter. Az épületek az oldalhatáron álló beépítési módnak megfelelő építési helyen belül – a csurgótávolságra vonatkozó

GYÖNGYÖS TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

GYÖNGYÖS 2979/1, 2981/1 ÉS 2982/1 HRSZ.-Ú INGATLANOKAT ÉRINTŐ TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSÁNAK MEGALAPOZÁSÁHOZ

előírás alkalmazása nélkül – szabadon elhelyezhetők.

(11) A Gksz-42 jelű építési övezetben az előkertben az (5) bekezdés szerinti háromszintű növényállományt kell telepíteni azzal, hogy amennyiben az előkert mérete a nagy lombkoronájú fa elhelyezését nem teszi lehetővé, a nagy lombkoronájú fa – az előkert területe alapján számított darabszámban – a telek más részén is telepíthető. A gye- és a cserjeszint telepítése az előkertben ez esetben is kötelező.”

- Az 1. melléklet 6. táblázata kiegészítendő a következő 44. sorral:

6. Kereskedelmi, szolgáltató területek építési övezetei

	A	B	C	D	E	F	G
1	Építési övezet	Az építési telek				Megengedett	Előírt
2	jele	beépítési módja*	legnagyobb beépítettség (%)	kialakítható legkisebb területe (m ²)**	legkisebb zöldfelületi fedettsége (%)	legnagyobb épületmagasság (m)**	közművesítettség mértéke
44	Gksz-42	O	50	800	30	9,0	Teljes

- A 2. mellékletet képező szabályozási tervlap a korábban már bemutatott szabályozási részlet (12. ábra) szerint módosul.

9. 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:

Közfejlesztés típusa	Szükségesség	Indok	Költségviselő / teendő
Közüti csatlakozás	Adat alapján feltételes	A fejlesztés közüti forgalmat generál; a csatlakozás műszaki megfelelősége ellenőrizendő.	Közütkelölí egyeztetés alapján.

GYÖNGYÖS TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

GYÖNGYÖS 2979/1, 2981/1 ÉS 2982/1 HRSZ.-Ú INGATLANOKAT ÉRINTŐ TELEPÜLÉSTERVEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSÁNAK MEGALAPOZÁSÁHOZ

Belső közlekedési hálózat	Nem azonosított közfejlesztés	A telken belül jelölt belső közlekedési hálózat magánterületen, telken belüli közlekedési felületként valósul meg. Közterületként történő kiszabályozása sem az Önkormányzat, sem a Célmegvalósító részéről nem merült fel, arra a szabályozási javaslat sem tesz javaslatot.	A belső közlekedési terület kiépítése, üzemeltetése és fenntartása teljes egészében a Célmegvalósító feladata és költsége. Közterületi kiszabályozás nem tervezett.
Közvilágítás	Nem azonosított közfejlesztés	Új közterületi út vagy járda létesítése nem tervezett, ezért közvilágítási közfejlesztési igény nem merül fel.	A telken belüli közlekedési felületek megvilágítása telken belüli, a Célmegvalósítót terhelő feladat. A meglévő közvilágítási hálózat érintettsége esetén üzemeltetői egyeztetés szükséges.
Víziközmű-hálózat bővítése, kiváltása	Feltételes	Kapacitásadat nem áll rendelkezésre. A területet érintő csapadékvíz vezetékek kiváltása szükséges lehet.	Szolgáltatói kapacitásnyilatkozat. A csapadékcsonakra kiváltása a Célmegvalósító költsége.
Hírközlési hálózati elem kiváltása, áthelyezése	Feltételes	Az e-közmű adatai szerint a fejlesztéssel érintett ingatlanokat hírközlési hálózat érinti; az építési helyet érintő szakasz kiváltása szükségessé válhat.	Szolgáltatói (üzemeltetői) egyeztetés és adatszolgáltatás. A kiváltás a Célmegvalósító költsége.
Villamosenergia-hálózati elem (földkábel,	Feltételes	Az e-közmű adatai szerint a fejlesztéssel érintett	Áramszolgáltatói (üzemeltetői) egyeztetés

GYÖNGYÖS TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

GYÖNGYÖS 2979/1, 2981/1 ÉS 2982/1 HRSZ.-Ú INGATLANOKAT ÉRINTŐ TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSÁNAK MEGALAPOZÁSÁHOZ

közvilágítási és átviteli szabadvezeték) kiváltása, áthelyezése		ingatlanokat, illetve környezetüket villamosenergia-hálózati elemek érintik; az építési helyet vagy a biztonsági övezetet érintő szakasz kiváltása szükségessé válhat.	és adatszolgáltatás. A kiváltás a Célmegvalósító költsége.
Csapadékvíz-elvezetés / helyben tartás	Feltételes	Burkolt és tetőfelületek növekednek.	Csapadékvíz-számítás alapján.
Zöldfelületi közfejlesztés	Nem azonosított	A telek saját zöldfelületi kötelezettsége teljesíthető.	Telken belüli kötelezettségként kezelendő.
Humáninfrastruktúra	Nem azonosított	Gazdasági fejlesztés; önálló lakóterület nem keletkezik.	A szállás rendeltetés pontosítása szükséges.

9.1. Előzetes költségbecslés

A közfejlesztési költségek jelen adatszolgáltatás alapján számszerűen nehezen becsülhetők. Az út-, járda-, közvilágítási, csapadékvíz- és közműfejlesztési igények megállapításához műszaki tervek, közműnyilatkozatok, közútkezelői állásfoglalás és telekalakítási koncepció szükséges. A településrendezési szerződésben csak olyan kötelezettségvállalás rögzíthető, amely a módosítással elérni kívánt cél vagy a beruházás által kiváltott hatás között közvetlen okozati összefüggésben áll, és nem aránytalan.

A Méptv. előírásainak megfelelően a közfejlesztések becsült beruházási értéke a jelenlegi piaci építőipari árak alapján a következőképpen alakul:

- Útkapcsolat megerősítése, padkarendezés és aszfaltozás a közterületi szakaszon: nettó 3.500.000 – 5.000.000 Ft.
- Közműcsatlakozások közterületi szakaszának építése, útfelbontás és aszfalt/zöldfelület helyreállítása: nettó 2.000.000 – 4.000.000 Ft.
- Összesített előzetes közfejlesztési költség: nettó 5.500.000 – 9.000.000 Ft.

(A tényleges költségeket a szakági kiviteli tervek és a közműszolgáltatói árajánlatok

határozzák meg.)

- Hírközlési és villamosenergia-hálózati elemek szükség szerinti kiváltása, áthelyezése: a kiváltandó szakasz hossza és jellege alapján, üzemeltetői árajánlat szerint pontosítandó; az összesített előzetes közfejlesztési költség ezt az elemet még nem tartalmazza.

9.2. Költségviselés

A településrendezési szerződésben rögzíteni kell, hogy a fenti műszaki beavatkozások, valamint a HÉSZ módosításával járó tervezési és eljárási költségek, beleértve az eljárás során lehetségesen készítendő környezeti vizsgálati dokumentáció és örökségvédelmi hatástanulmány munkarészeket is, kizárólag a Célmegvalósítót terhelik. Az Önkormányzat anyagi kötelezettséget nem vállal. A településrendezési szerződésben rögzítendő továbbá, hogy a fejlesztéssel érintett ingatlanokat érintő hírközlési és villamosenergia-hálózati elemek (földkábel, közvilágítási és átviteli szabadvezeték), valamint a csapadékvíz-elvezető csatorna szükség szerinti kiváltásának, áthelyezésének tervezési, engedélyezési és kivitelezési költsége teljes egészében a Célmegvalósítót terheli.

10. A TERÜLETRENDEZÉSI TERVEKKEL VALÓ ÖSSZEFÜGGÉSEK VIZSGÁLATA

A Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (OTrT) 2019. január 1-én lépett hatályba. Az OTrT jelentős része 2019. március 15-én, míg az OTrT kiegészítésére kiadott miniszteri rendelet – a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI.14.) MVM rendelet (a továbbiakban: MVM rendelet) – 2019. június 22-én lépett hatályba. A Heves Megye Területrendezési Tervének (továbbiakban: MTrT) OTrT-vel való összhangba hozatala 2020 májusában megtörtént. A hatályos településrendezési eszközök már az újonnan elfogadott

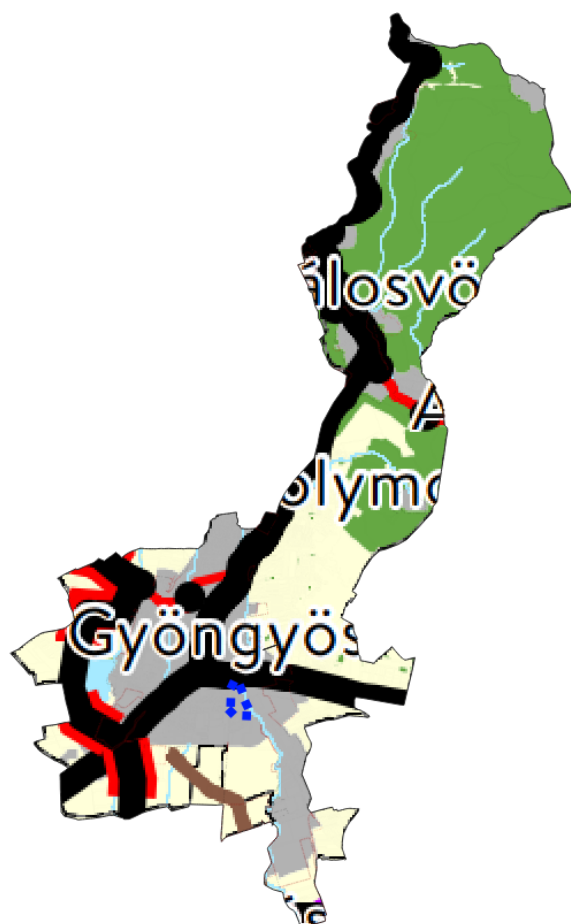
GYÖNGYÖS TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

GYÖNGYÖS 2979/1, 2981/1 ÉS 2982/1 HRSZ.-Ú INGATLANOKAT ÉRINTŐ TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSÁNAK MEGALAPOZÁSÁHOZ

Heves Megyei Önkormányzat Közgyűlés Elnökének 5/2020. (V.7.) önkormányzati rendeletével jóváhagyott MTrT-t is figyelembe vette. A következőkben a területrendezési tervekben meghatározott területfelhasználási kategóriák, az országos és térségi övezetek, valamint az országos jelentőségű műszaki infrastruktúra hálózatok Gyöngyösre, a városon belül a fejlesztési területre vonatkozó előírásait ismertetjük az OTrT az MVM rendelet és az MTrT rendelkezéseit figyelembe véve. A tervhierarchia legmagasabb szintjén az Ország Területrendezési Terve (a továbbiakban: OTrT) áll, amely meghatározza az ország egyes térségeinek térbeli rendjét, az országos térségi övezeteket és az ezekre vonatkozó szabályokat.

GYÖNGYÖS TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

GYÖNGYÖS 2979/1, 2981/1 ÉS 2982/1 HRSZ.-Ú INGATLANOKAT ÉRINTŐ TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSÁNAK MEGALAPOZÁSÁHOZ



Országos területfelhasználási kategóriák

- Erdőgazdálkodási térség
- Mezőgazdasági térség
- Vízgazdálkodási térség
- Települési térség

Közlekedési hálózatok és egyedi építmények

- Gyorsforgalmi út (meglévő)
- Gyorsforgalmi út (tervezett)
- Főút (meglévő)
- Főút (tervezett)
- Nagysebességű vasútvonal (tervezett)
- Egyéb országos törzshálózati vasúti pálya (meglévő)
- Egyéb országos törzshálózati vasúti pálya (tervezett)
- Nemzetközi kereskedelmi repülőtér (meglévő)
- Közös felhasználású katonai és polgári repülőtérre fejleszthető repülőtér (meglévő)
- Országos kerékpárútvonal
- Országos kikötő (meglévő)
- Határkikötő (meglévő)

Energetikai hálózatok és egyedi építmények

- Atomerőmű (meglévő)
- Atomerőmű (tervezett)
- Egyéb 50 MW vagy annál nagyobb névleges teljesítőképességű erőmű (meglévő)
- Egyéb 50 MW vagy annál nagyobb névleges teljesítőképességű erőmű (tervezett)
- 750 kV-os átviteli hálózati távvezeték (meglévő)
- 750 kV-os átviteli hálózati távvezeték (tervezett)
- 400 kV-os átviteli hálózati távvezeték (meglévő)
- 400 kV-os átviteli hálózati távvezeték (tervezett)
- 220 kV-os átviteli hálózati távvezeték (meglévő)
- 220 kV-os átviteli hálózati távvezeték (tervezett)
- Földgázszállító vezeték (meglévő)
- Földgázszállító vezeték (tervezett)
- Kőolajszállító vezeték (meglévő)
- Termékvezeték (meglévő)

Vízi létesítmények

- VTT-tározó (meglévő)
- VTT-tározó (tervezett)
- Országos vízkár-elhárítási célú tározó (meglévő)
- Országos vízkár-elhárítási célú tározó (tervezett)
- Kiemelt jelentőségű vízi építmény (meglévő)
- Országos jelentőségű csatorna (meglévő)
- Országos jelentőségű csatorna (tervezett)
- Elsőrendű árvízvédelmi fővédvonal (meglévő)
- Elsőrendű árvízvédelmi fővédvonal (tervezett)

Hulladékgazdálkodási létesítmények

- Veszélyeshulladék-lerakó (meglévő)
- Veszélyeshulladék-égetőmű (meglévő)
- Radioaktív hulladék-tároló (meglévő)

Alaptérképi elemek

- Országhatár
- Megyehatár
- Település közigazgatási határa

13. ábra Az OTTr szerkezeti tervlapja a tervezési terület vonatkozásában

GYÖNGYÖS TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

GYÖNGYÖS 2979/1, 2981/1 ÉS 2982/1 HRSZ.-Ú INGATLANOKAT ÉRINTŐ TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSÁNAK MEGALAPOZÁSÁHOZ

Az OTrT szerkezeti terve mezőgazdasági, erdőgazdálkodási, vízgazdálkodási, illetve települési térséget jelöl. Az OTrT az MTrT és a településrendezési tervek irányába határoz meg betartandó előírásokat, valamint kijelöli a legfontosabb közlekedési vonalakat, valamint azokat az ellátó vezetékeket, melyeknek országos hatásuk van.

Az OTrT 11.§ (1) bekezdésében fogalmazza meg a térségi területfelhasználások településrendezési tervekben való alkalmazásának szabályait.

Az MTrT térségi szerkezeti terve alapján erdőgazdálkodási, mezőgazdasági, vízgazdálkodási, sajátos területfelhasználású és települési térség határozza meg a város területfelhasználásait.

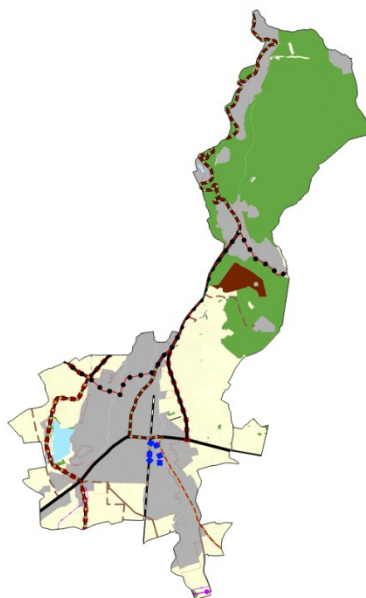
Az Ország Szerkezeti Terve által kijelölt országos jelentőségű műszaki infrastruktúra-hálózatokat és egyedi építményeket a 15.-18. § előírásainak alkalmazásával, valamint az Ország Szerkezeti Tervében meghatározott térbeli rend figyelembevételével kell kijelölni, - a megyei területrendezési tervben megállapított térségi területfelhasználási kategóriákon belül a 11. § előírásait kell alkalmazni.

A megyei terv térségi szerkezeti tervében megállapított térségi területfelhasználási kategóriák a következők:

- a) erdőgazdálkodási térség,
- b) mezőgazdasági térség,
- c) vízgazdálkodási térség,
- d) települési térség,
- e) sajátos területfelhasználású térség.

Térségi területfelhasználási kategóriák

	Erdőgazdálkodási térség
	Mezőgazdasági térség
	Vízgazdálkodási térség
	Települési térség
	Sajátos területfelhasználású térség



14. ábra Az MTrT térségi szerkezeti tervlapja a tervezési terület vonatkozásában

A tervezési terület települési térséget érint.

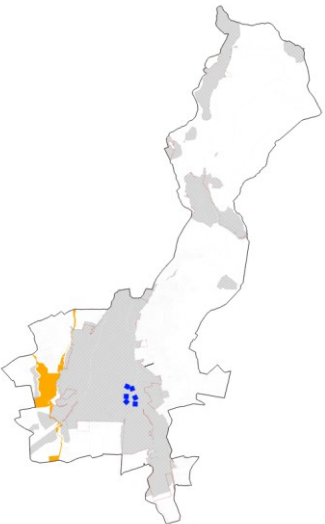
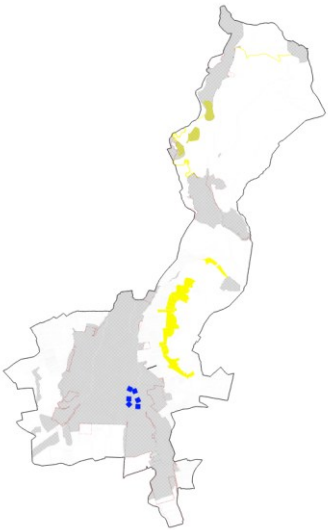
GYÖNGYÖS TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

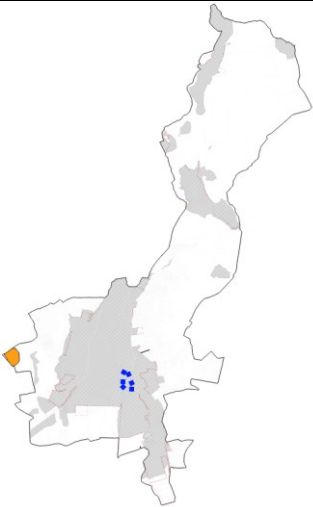
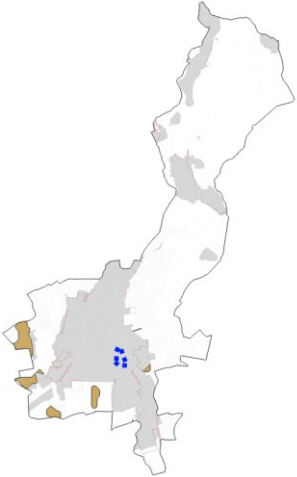
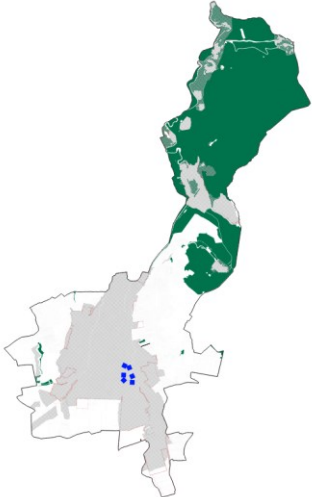
GYÖNGYÖS 2979/1, 2981/1 ÉS 2982/1 HRSZ.-Ú INGATLANOKAT ÉRINTŐ TELEPÜLÉSRENDEZÉSI
ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSÁNAK MEGALAPOZÁSÁHOZ

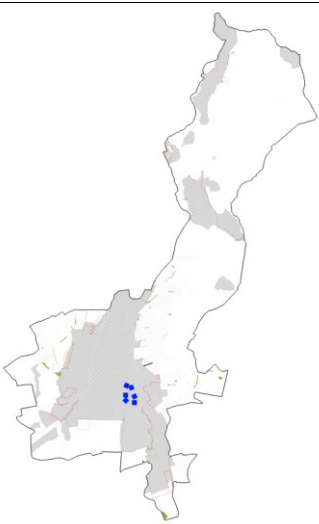
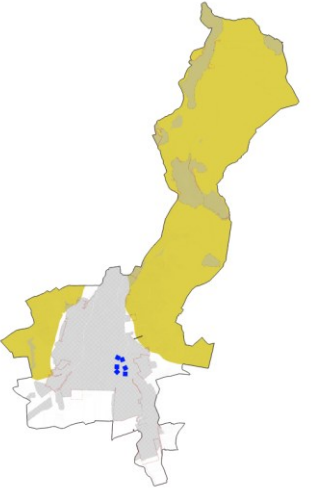
A települési térség területén bármely építési övezet, övezet kijelölhető. Így nem ellentétes a módosítás a térségekre vonatkozó szabályokkal.

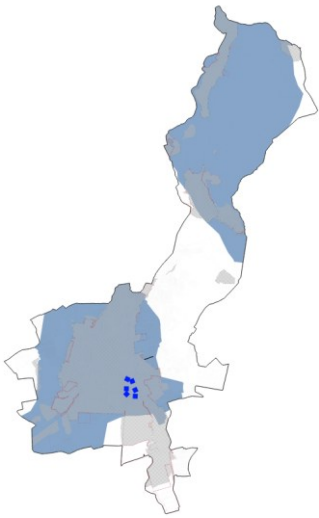
Az érintett országos jelentőségű infrastruktúra elemeket a hatályos terv feltünteti azok tényleges nyomvonalán, melyekre a módosításnak nincs hatása. A műszaki infrastruktúra elemeket a hatályos terv leíró része felsorolja, védőtávolságukat megállapítja. Jelen tervezett módosítás során szöveges és rajzi módosításuk nem válik szükségessé.

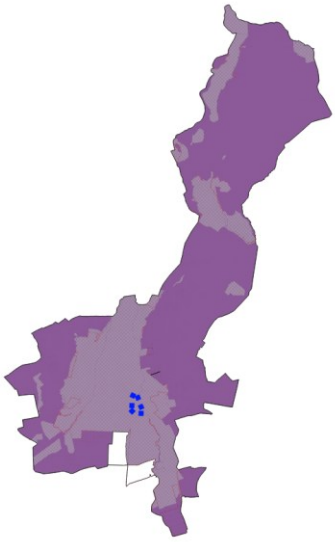
Országos övezetek ismertetése

Országos övezetek	Gyöngyös város érintettsége	A tervezési terület érintettsége	A fejlesztési terület érintettsége	Térképi megjelenítés	
ökológiai hálózat magterületének övezete	igen	nem	nem		
ökológiai hálózat ökológiai folyosó övezete	igen	nem	nem		
ökológiai hálózat puffterületének övezete	igen	nem	nem		

kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete	igen	nem	nem			
jó termőhelyi adottságú szántók övezete	igen	nem	nem			
erdők övezete	igen	nem	nem			

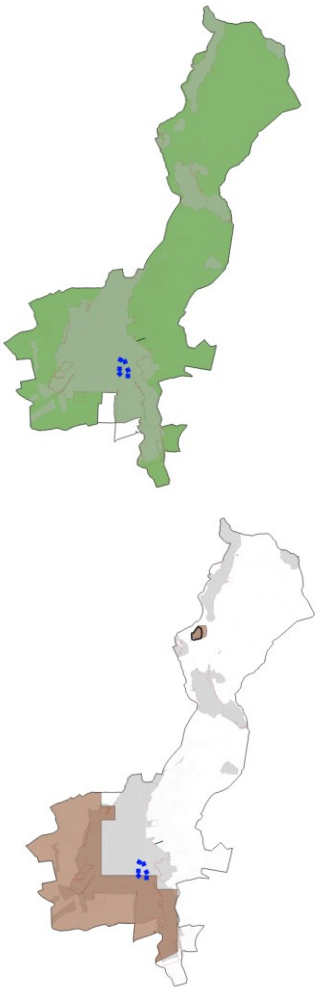
erdőtelepítésre javasolt terület övezete	igen	nem	nem			
tájképvédelmi terület övezete	igen	nem	nem			
világörökségi és világörökségi várományos terület övezete	nem	nem	nem			

vízminőség-védelmi terület övezete	igen	igen	igen	
nagyvízi meder övezete	nem	nem	nem	
VTT-tározók övezete	nem	nem	nem	

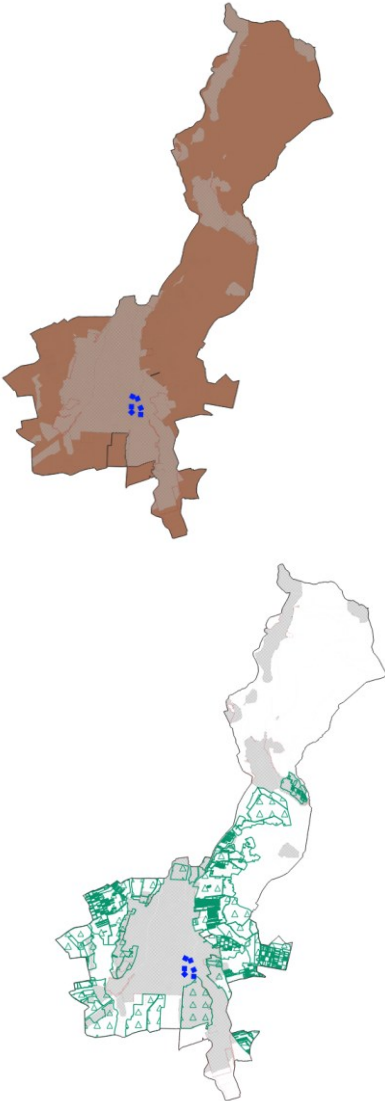
honvédelmi és katonai célú terület övezete	igen	nem	nem			
--	------	-----	-----	--	---	--

A vízminőség-védelmi terület övezetére vonatkozó szabályokat és az azoknak való megfelelést a tanulmányterv korábbi fejezetei már bemutatták, így azokat megismételni nem szükséges.

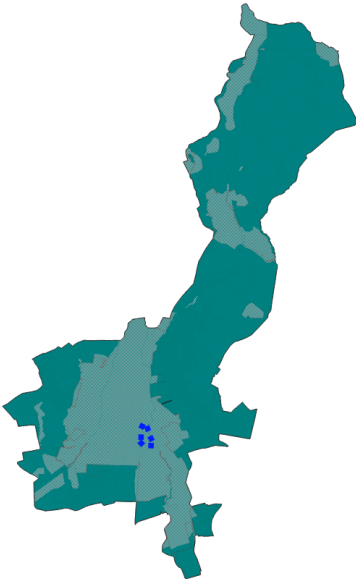
Vármegyei övezetek ismertetése

Vármegyei övezetek	Gyöngyös város érintettsége	A tervezési terület érintettsége	A fejlesztési terület érintettsége	Térképi megjelenítése		
ásványi nyersanyagvagyon terület övezete	igen	nem	nem			

rendszeresen belvízjárta terület övezete	nem	nem	nem	
tanyás területek övezete	-	-	-	-
földtani veszélyforrás övezete	igen	nem	nem	

tájrehabilitációt igénylő terület övezete	nem	nem	nem	
borszőlő termőhelyi kataszter terület övezete	igen	nem	nem	

magas természeti értékű terület övezete	nem	nem (nincs adatszolgáltatás)	nem (nincs adatszolgáltatás)	
összenövésssel érintett települések övezete	igen	nem	nem	
Tisza-menti együttműködés övezete	nem	nem	nem	

vízerózióknak kitett terület övezete	igen	nem (nincs adatszolgáltatás)	nem (nincs adatszolgáltatás)	
--------------------------------------	------	---------------------------------	---------------------------------	---

Az országos és megyei tervek által meghatározott műszaki infrastruktúra hálózatot a megfelelő térbeli rend figyelembevételével a településrendezési eszközök tartalmazzák.

A vármegyei övezetek közül a tervezési terület egyiket sem érinti. A település érintett az összenövésrel érintett települések övezetével. A tervezett módosítás során új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre, így az összenövés fokozódása nem várható. A vízerózióknak kitett terület övezetével is érintett a település, mely lehatárolása adatszolgáltatásként nem érhető el. A tervezett változtatások a vízeróziót és annak kockázatát nem növelik.

11. ÖSSZEGZÉS ÉS JAVASLAT

A vizsgálatok alapján megállapítható, hogy a Gyöngyös, Karácsondi köz mentén elhelyezkedő 2979/1, 2981/1 és 2982/1 hrsz.-ú ingatlanok fejlesztése és Gksz-42 építési övezetbe sorolása városrendezési szempontból indokolt és támogatható. A terület jövőbeni telekrendezéséhez és a megvalósítani szándékozott építmények elhelyezhetősége érdekében a helyi építési szabályzat és a szabályozási terv módosítása indokolt. A tervezett változtatások a települési környezetben változást nem okoznak, a helyi gazdaságot erősítik. A hatályos Gksz-19 övezet beépítési paramétereinek átdolgozása egy új Gksz építési övezet létrehozásával megteremti az 50%-os beépíthetőség és a 800 m²-es minimális telekméret jogszabályi alapjait. Az építési hely változatainak elemzése alapján az oldalhatáron álló beépítési mód alkalmazása jelentősen hatékonyabb térkihasználást és biztonságosabb belső logisztikai közlekedési rendet eredményez, mint a jelenleg előírt szabadonálló elrendezés. A beépítési mód mellett fontos meghatározni, hogy az oldalhatáron álló beépítési mód szerinti építési helyen belül a tervezett építmények szabadon elhelyezhetők, figyelmen kívül hagyva a „csurgótávolság” megkötését, ezzel biztosítva a körbejárhatóságot. E rendelkezést a HÉSZ normaszövegének módosításával javasoljuk rögzíteni; szabályozási tervlapon való megjelenítése nem szükséges.

A vasúti védőtávolságokból és a helyi közúti csatlakozásokból eredő peremfeltételek a szakági tervezés során kezelhetők. A beruházás megvalósításához szükséges közfejlesztési és tervezési költségeket a Célmegvalósító a településrendezési szerződésben átvállalja.

Rögzítjük, hogy a Tanulmánytervben bemutatott beépítési terv koncepcionális, döntéselőkészítő jellegű: a beruházás tényleges megvalósítása a mindenkor hatályos szabályozási környezetnek való teljes körű megfelelés esetén lehetséges.

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, 2026.07.08.