

TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

**GYÖNGYÖS, BELTERÜLET GYÁR UTCA 3., 3964/7 HRSZ.-Ú INGATLANT ÉRINTŐ
FEJLESZTÉSEL ÖSSZEFÜGGŐ TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSÁNAK
MEGALAPOZÁSÁHOZ**



Tervező:

Kőszeghy Ábel

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

KőszeghyArt Bt.

2026

Tartalomjegyzék

Tartalomjegyzék.....	2
Az önkormányzati főépítész tartalmat meghatározó feljegyzése	3
1. Bevezetés.....	4
1.1. A tanulmányterv célja.....	4
1.2. A fejlesztés előzményei és a beruházói szándék	4
2. A tervezési terület és környezetének, hatásterületének bemutatása	8
2.1. Elhelyezkedés, telekadottságok, területhasználat.....	8
2.2. A környezet beépítése és településképi karaktere	12
2.3. Közlekedési megközelítés	13
2.4. Közműellátottság és környezeti állapot.....	13
2.5. A módosítás hatásterülete.....	14
3. Hatályos településrendezési eszközök.....	15
3.1. Településszerkezeti terv	15
3.2. Helyi építési szabályzat és szabályozási terv	15
3.3. Településképi követelmények	18
4. Területrendezési és védelmi meghatározottságok	20
5. A fejlesztési javaslat és a beépítési terv.....	26
5.1. Fejlesztési program.....	26
5.2. Az építési hely vizsgálata	26
5.3. Telekalakítási vizsgálat	28
5.4. Beépítési koncepció – változatok és településképi értékelés.....	29
5.5. Beépítési mutatók	31
5.6. Zöldfelületi kialakítás és növénytelepítés.....	32
5.7. Közlekedési és parkolási rend	33
5.8. Közművek felszíni és felszín alatti építményei	34
5.9. Térbeli környezetalakítás.....	35
5.10. Anyaghasználat, színhasználat, épületforma	35
6. Infrastruktúra-igények és a javasolt beépítés környezeti hatásai.....	37
6.1. Infrastruktúra-igények és a szükséges fejlesztések	37
6.2. A javasolt beépítés környezeti hatásai és követelményei	37
7. A településterv módosításának tartalma és szabályozási koncepciója	39
7.1. A módosítás szükségessége.....	39
7.2. A településszerkezeti terv módosítása.....	40
7.3. A helyi építési szabályzat és a szabályozási terv módosítása.....	40
7.4. A szükséges minimum elve	42
8. Feltételes megfelelési vizsgálatok	43
8.1. A települési zöldinfrastruktúrára vonatkozó követelmények	43
8.2. A környezeti vizsgálat szükségességének eldöntése	43
8.3. A településrendezési szerződés tervezett tárgya, a közfejlesztések és a beruházói vállalások.....	44
9. Összefoglalás és tervezői javaslat	46
Mellékletek.....	48

Az önkormányzati főépítész tartalmat meghatározó feljegyzése

Gyöngyös város önkormányzati főépítésze a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm. r.) 19. § (4) bekezdése alapján, 18/93-2/2026. iktatószámon, 2026. június 30-án kiadott tájékoztatásának mellékleteként adta ki a jelen telepítési tanulmányterv tartalmát meghatározó feljegyzését (kiadmányozó: Vas Róbert főépítész).

A feljegyzés szerint a tanulmányterv a Korm. r. 7. melléklete szerinti tartalomból a terület és környezetének, hatásterületének bemutatását, a fejlesztési célt és a változást szemléltető beépítési tervet, a beépítési tervhez kapcsolódó infrastruktúra-igényeket és a szükséges műszaki, illetve humáninfrastruktúra-fejlesztéseket, a javasolt beépítés környezeti hatásait és követelményeit, valamint a településterv változásának, módosításának tartalmát és szabályozási koncepcióját dolgozza ki. A beépítési terv a földhivatali alapadatok felhasználásával ábrázolja a beépítés javaslatát, a határoló köz- és közhasználatú területeket, a zöldfelületek kialakításának módját, a közlekedési és parkolási rendet, valamint a közművek felszíni és felszín alatti építményeit; a beépítési tervet térbeli környezetalakítási terv szemlélteti.

A feljegyzés ezen túlmenően előírja a magasabb rendű területrendezési előírásoknak és a helyi településképi követelményeknek való megfelelés vizsgálatát; a települési zöldinfrastruktúráról, a zöldfelületi tanúsítványról és a zöld védjegyről szóló 282/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet 8. § (2) bekezdése szerinti zöldtérfogat-pótlás, 9. §-a szerinti növénytelepítés és 11–12. §-a szerinti csapadékvíz-hasznosítás vizsgálatát, valamint saját telken belüli, a közterületek felé irányuló háromszintű növénytelepítési kötelezettség szabályozásba építését; a településképi illeszkedés érdekében az anyag-, szín-, épületforma-, épülettömeg- és burkolathasználatra vonatkozó javaslatot; az építési övezeti besorolásra és az övezeti mutatókra vonatkozó javaslatot azzal, hogy a megengedett rendeltetések körében a munkásszállás konkrétan jelenjen meg; a telekalakítás (önálló telek megtartása vagy a 3964/6 hrsz.-ú ingatlanba történő beolvasztás) vizsgálatát; az igényelt épületmagasságból következő építési hely megfelelőségének és a beépítés mértékének vizsgálatát; az épületek Gyár utcai telekhatártól való minél távolabbi elhelyezésének vizsgálatát; a munkásszállás központi (tömbszerű) és több egységből álló (pavilonos) kialakításának alternatív bemutatását és településképi értékelését; a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény (a továbbiakban: Méptv.) 92. § (3) bekezdése szerinti közfejlesztések körének és előzetes költségbecslésének megadását; valamint a Korm. r. 19. § (6) bekezdése alapján a Méptv. 92. § (4) bekezdés c) pontja szerinti átvállalás ismertetését.

A feljegyzés teljes szövege a jelen tanulmányterv 1. melléklete.

1. Bevezetés

1.1. A tanulmányterv célja

A tanulmányterv a Gyöngyös, belterület 3964/7 hrsz.-ú (Gyár utca 3.) ingatlanon tervezett munkásszállás megvalósításához szükséges helyi építési szabályzati módosítás szakmai megalapozását szolgálja. A dokumentum a Korm. r. 19. §-a és 7. melléklete szerint, az önkormányzati főépítész tartalmat meghatározó feljegyzésének megfelelő tartalommal készült.

A Méptv. 92. § (2) bekezdése alapján a településrendezési szerződés megkötése előtt a képviselő-testület dönt a Célmegvalósító által benyújtott telepítési tanulmányterv elfogadhatóságáról; a Korm. r. 19. § (1) bekezdés a) pontja és (2) bekezdése szerint pedig a településrendezési szerződés megalapozásához, illetve építési beruházás esetén a településterv módosításának kezdeményezéséhez telepítési tanulmánytervet kell készíteni. A jelen dokumentum mindkét célt szolgálja, és a Korm. r. 19. § (7) bekezdése alapján a megkötendő településrendezési szerződés mellékletét képezi.

1.2. A fejlesztés előzményei és a beruházói szándék

A Célmegvalósító és gyöngyösi tevékenysége. A Tarcha World Kft. (székhely: 1141 Budapest, Mályva u. 24.; gyöngyösi telephely: Kenyérgyár út 9.) tizenöt éve üzemeltet Gyöngyösön édesipari gyárat, amelyben jelenleg mintegy 60 főt foglalkoztat. A társaság a hazai édesipari gyártás területén működik; a gyöngyösi telephely a cég termelési súlypontja.

A fejlesztés kiváltó oka: a Gyár utcai új gyártóüzem. A társaság elnyert pályázati forrásból új, kétszintes édesipari gyártóüzem és logisztikai raktár megvalósítását készíti elő a Gyár utca 3/1. szám alatti, 3964/6 hrsz.-ú, 15202 m² (1,52 ha) területű, saját tulajdonú ingatlanán. A beruházásra a Heves Vármegyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztálya HE/EOFE/1176-50/2025. iktatószámmon (ÉTDR azonosító: 202400080895) 2025. december 19-én kiadta az építési engedélyt „édesipari gyártóüzem és logisztikai raktár, mintabolt, portaépület 2 ütemben történő megvalósítására”. Az engedélyezett építmény jellemző adatai: 3 önálló rendeltetési egység; összes hasznos alapterület az I. ütemben 4614,55 m², a II. ütemben 1162,53 m²; beépítettség 31,21 %; zöldfelületi mutató 40,34 %; építménymagasság 11,05 m. Az engedélyezési eljárásban az Országos Építészeti Tervtanács a dokumentációt OÉT966/2025. számú véleményével engedélyezésre feltételekkel ajánlotta.

A gyártóüzem üzembe helyezésével a gyöngyösi telephely foglalkoztatotti létszáma jelentősen bővül. A Célmegvalósító a bővülő létszám elhelyezését saját ingatlanán, a gyárral közvetlenül szomszédos telken kívánja megoldani.



1. ábra A 3964/6 hrsz.-ú telken engedélyezett édesipari gyártóüzem és logisztikai raktár látványterve (a Célmegvalósító adatszolgáltatása). A tervezési terület a képen a csarnok mögötti, a Gyártelep utca felőli telekrész.

A tervezési terület megszerzése és a fejlesztési szándék. A Célmegvalósító tulajdonában áll a gyárral szomszédos, 3964/7 hrsz.-ú, 4137 m² (0,41 ha) területű, jelenleg beépítetlen, „telephely” megnevezésű ingatlan is. Erre az ingatlanra a Célmegvalósító szándéka szerint saját dolgozói részére „modern lakókonténereket” kíván telepíteni. A telepítendő épületek áthelyezhető szerkezetűek: a Célmegvalósító kifejezetten azzal a feltétellel tervezi a beruházást, hogy az épületek később máshova áttelepíthetők legyenek, mert a telken hosszabb távon önálló gazdasági beruházást is meg kíván valósítani.

A Célmegvalósító által bemutatott műszaki referenciák kétszintes, acélvázaz, bővíthető konténerrendszerű, körbefutó függőfolyosóval és külső lépcsőházzal kialakított szálláshelyépületek. A referenciák a tervezett épületek léptékét és szerkezeti rendszerét szemléltetik; a homlokzati anyag- és színhasználat a településképi illeszkedés érdekében a jelen tanulmányterv 5.10. pontja szerinti követelmények alapján határozandó meg.

:



2. ábra A Célmegvalósító által a tervezés előkészítése során bemutatott lakókonténer-referenciák (a Célmegvalósító adatszolgáltatása, 2026. július). A referenciák a kétszintes, függőfolyosós szerkezeti rendszert és a léptéket szemléltetik.

A hatályos szabályozásból eredő akadály. A tervezési terület a Gyöngyös város helyi építési szabályzatáról és szabályozási tervéről szóló 33/2020. (X. 30.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: HÉSZ) szerint a „Gksz-16” jelű kereskedelmi, szolgáltató építési övezetbe tartozik. A fejlesztésnek három, egymástól elkülönülő akadályja van:

- a HÉSZ 46. §-a a kereskedelmi, szolgáltató építési övezetben elhelyezhető rendeltetések között a szállás jellegű – így a munkásszállás – rendeltetést nem nevesíti, ezért a tervezett funkció a hatályos szabályozás alapján nem helyezhető el;
- a „Gksz-16” jelű építési övezetben megengedett legnagyobb beépítettség 35 %, ami a Célmegvalósító által a telek hosszú távú, gazdasági célú továbbfejlesztéséhez igényelt mértéket nem éri el;
- a megengedett legnagyobb épületmagasság 12,5 m, ami elmarad a szomszédos, azonos tulajdonosi kézben lévő 3964/6 hrsz.-ú ingatlanra vonatkozó „Gksz-39” jelű építési övezet 15,0 méteres értékétől, így a két telek – azonos gazdasági egységként való működtetés melletti – szabályozása indokolatlanul eltérő.

Az önkormányzati előzmények. A Célmegvalósító kérelmére a döntésre jogosultak megvizsgálták a HÉSZ módosításának kérdését, és a módosítás vizsgálatát – a modern lakókonténerek (munkásszállás) telepítési lehetősége, a gazdasági beruházás lehetőségének megtartása, a legnagyobb beépítettség 50 %-ra növelése és a megengedett legnagyobb épületmagasság 15,0 méterre növelése tárgyában – a Célmegvalósító általi költségviseléssel, településrendezési szerződés megkötése mellett, külső tervező bevonásával támogatták. Ennek alapján adta ki az önkormányzati főépítész a 18/93-2/2026. iktatószámú tájékoztatását és annak mellékleteként a telepítési tanulmányterv tartalmát meghatározó feljegyzését.

A fejlesztés programja. A Célmegvalósító a tervezési területen saját munkavállalói elhelyezését szolgáló munkásszállást kíván létesíteni, önálló, áthelyezhető szerkezetű, kétszintes szálláshelyépületekből, a hozzájuk tartozó közösségi és kiszolgáló helyiségekkel, portaépülettel, gépjármű-várakozóhelyekkel, kerékpártárolóval és modern parkosított zöldfelülettel. A tervezett kapacitást – a szoba- és férőhelyszámot – a Célmegvalósító a további tervezés során véglegesíti; a jelen tanulmányterv a beépítési javaslat geometriájából levezethető nagyságrendet mutatja be. A megvalósítás ütemezése a gyártóüzem üzembe helyezéséhez igazodik.

A helyválasztás indokai. A telephely kiválasztása nem szabad döntés eredménye: a Célmegvalósító a saját tulajdonában álló, a munkahellyel közvetlenül szomszédos ingatlanon kívánja a szálláshelyet elhelyezni. Ennek településrendezési előnyei egyértelműek. A munkavállalók gyalogosan érik el a munkahelyüket, ami a napi ingázó gépjárműforgalmat és a hozzá kapcsolódó parkolási igényt is elkerülhetővé teszi. A terület teljesen közművesített, kiépített városi úthálózatról közelíthető meg, és három oldalról már beépült, illetve beépítésre szánt gazdasági területtel határos, így új beépítésre szánt terület kijelölésére nincs szükség. A fejlesztés egy jelenleg beépítetlen, hasznosítatlan telephelyi ingatlant hoz használatba a városszövet meglévő gazdasági tömbjén belül.

A várható helyi előnyök. A beruházás a gyártóüzem működéséhez szükséges munkaerő elhelyezését oldja meg, ezzel közvetve az új üzem tényleges üzembe helyezését és a gyöngyösi foglalkoztatás bővülését támogatja. A fejlesztés a jelenleg rendezetlen, beépítetlen telket rendezett, fásított, karbantartott zöldfelületű területté alakítja a Gyár utca déli oldalán. A Célmegvalósító a beruházással közvetlen összefüggésben a Gyár utcai közterületen gyalogos közlekedési kapcsolat (járda) és közvilágítás kiépítését vállalja a 3964/7 és a 3964/6 hrsz.-ú telkek előtt (részletesen a 8.3. pontban).

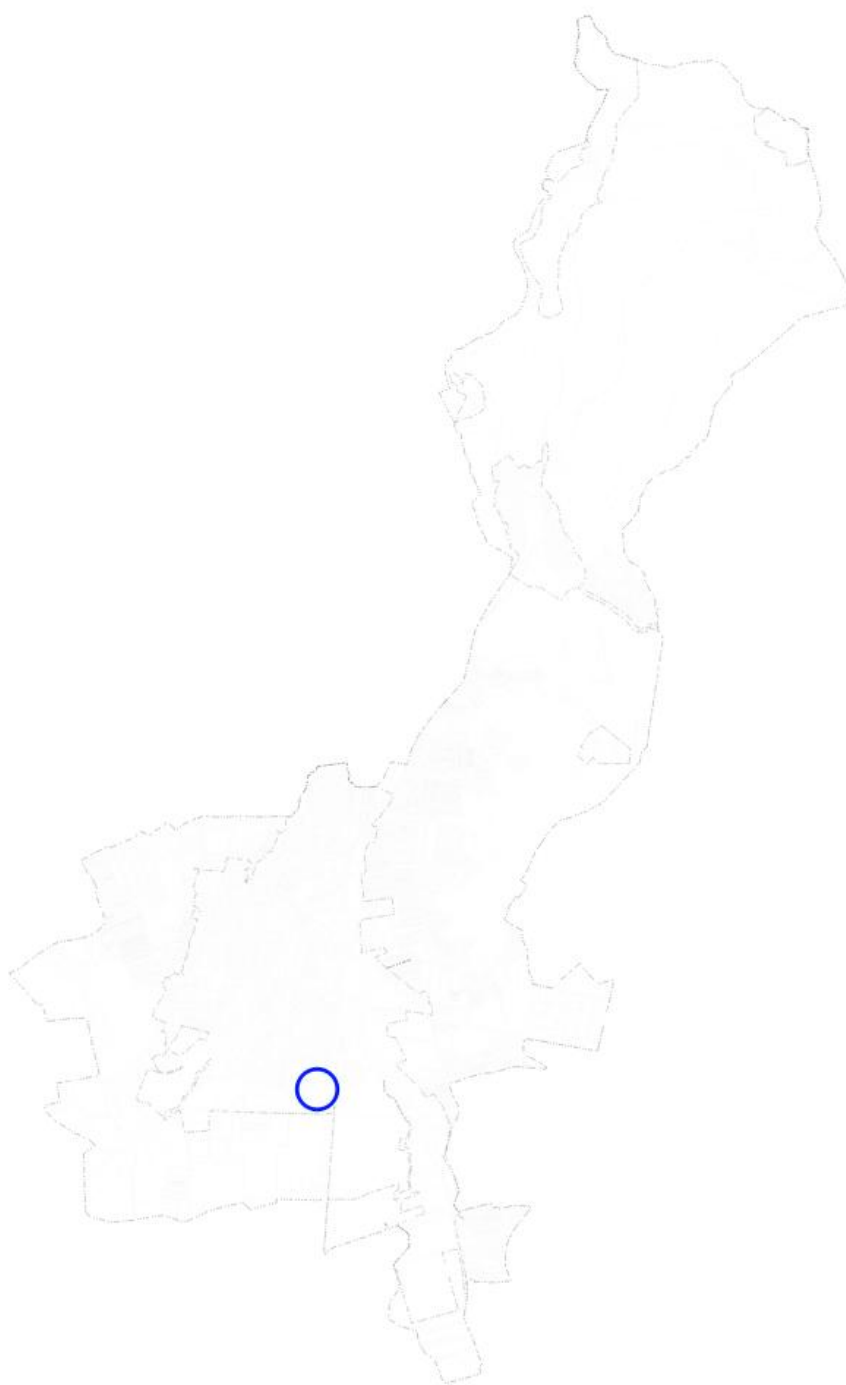
A tervmódosítás elmaradásának, illetve megvalósulásának következményei. A HÉSZ módosításának elmaradása esetén a munkásszállás a tervezési területen nem valósítható meg; a Célmegvalósítónak a munkavállalók elhelyezését a telephelytől távolabb, jellemzően a városi lakáspiacon kellene megoldania, ami többletforgalommal és parkolási igénnyel jár, a telek pedig beépítetlen marad. A módosítás megvalósulása esetén a szálláshely a munkahely mellett, gyalogos kapcsolattal, saját telken, ellenőrzött üzemeltetéssel jön létre, a Gyár utca felé pedig – a jelen tanulmányterv szerinti szabályozási javaslattal – takaró zöldsáv és megnövelt előkert biztosítja a szemközti lakótömb védelmét.

2. A tervezési terület és környezetének, hatásterületének bemutatása

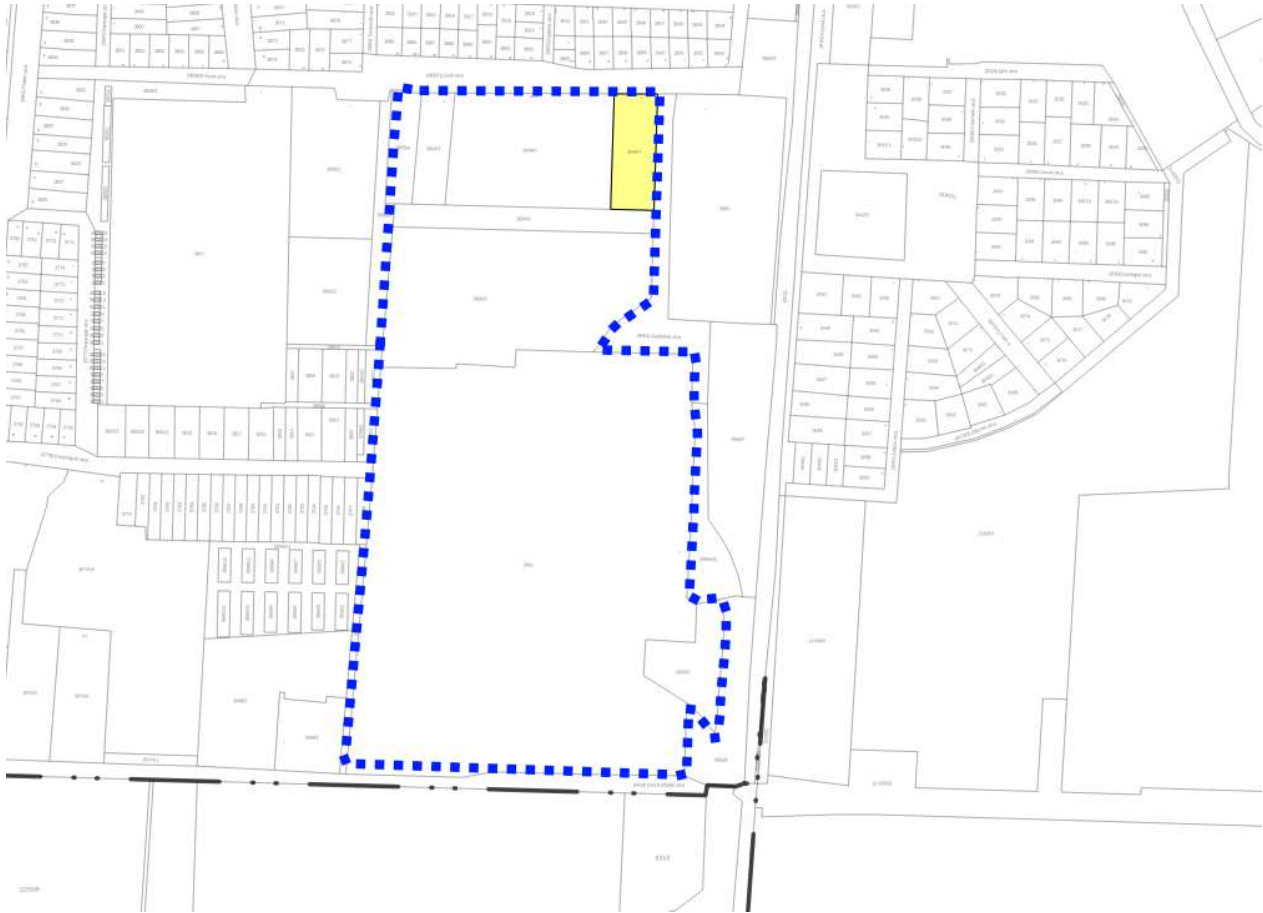
2.1. Elhelyezkedés, telekadottságok, területhasználat

A tervezési terület Gyöngyös belterületének keleti részén, a Gyár utca déli oldalán, a Gyár utca és a Gyártelep utca kereszteződésénél fekszik.

A tervezési terület a Méptv. szerinti telektömbre kell, hogy kiterjedjen a településrendezési eszközök módosítása során. A tervezési terület tehát Gyár utca – Gyártelep utca – 3966/3 hrsz-ú közlekedési terület – 3966/8 hrsz-ú közlekedési terület – Déli Külhatár utca – 3967 hrsz-ú közlekedési terület – 3978 hrsz-ú közlekedési terület – Kenyérgyár utca – 3799/1 hrsz-ú közlekedési terület – 3808 hrsz-ú közlekedési terület – 3800/1 hrsz-ú közlekedési terület – 3801 hrsz-ú közlekedési terület – 3965/3 hrsz-ú közlekedési terület – Gyár utca által határolt telektömb. A fejlesztési terület e telektömb északkeleti sarkában helyezkedik el: 3964/7 hrsz-ú ingatlan.



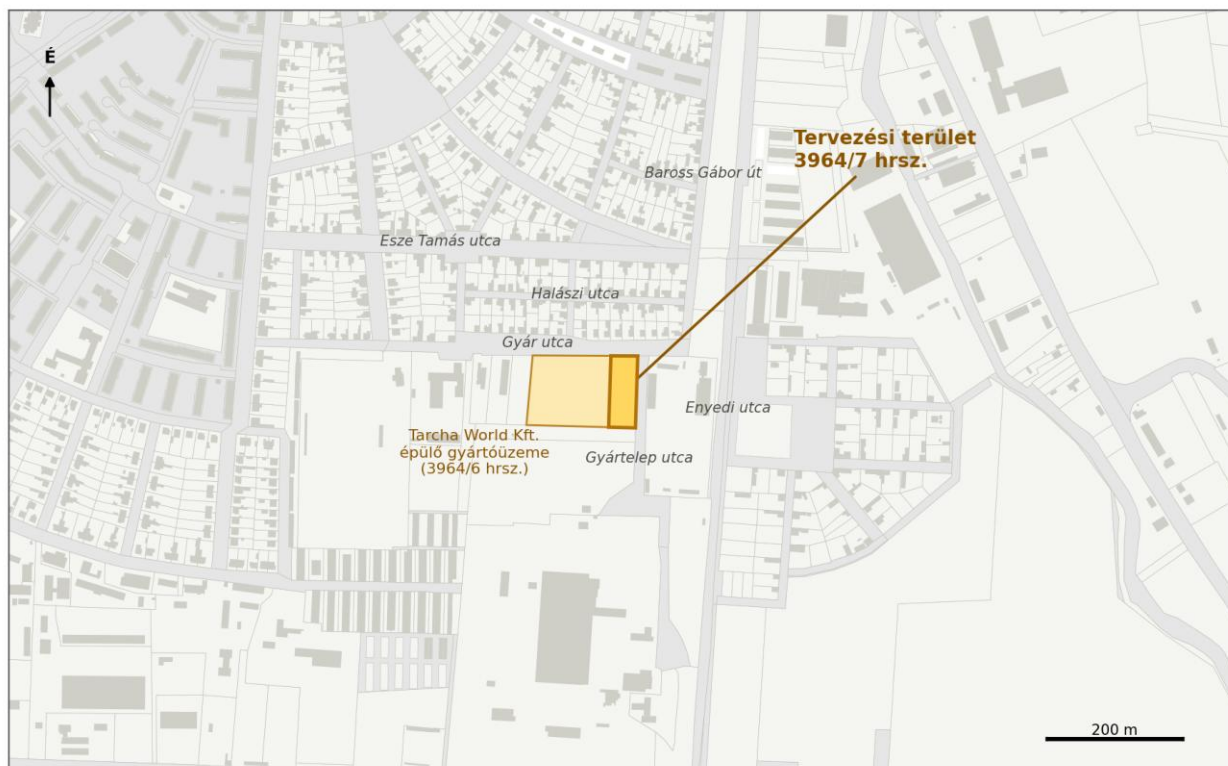
3. ábra Tervezési terület elhelyezkedése a közigazgatási területen



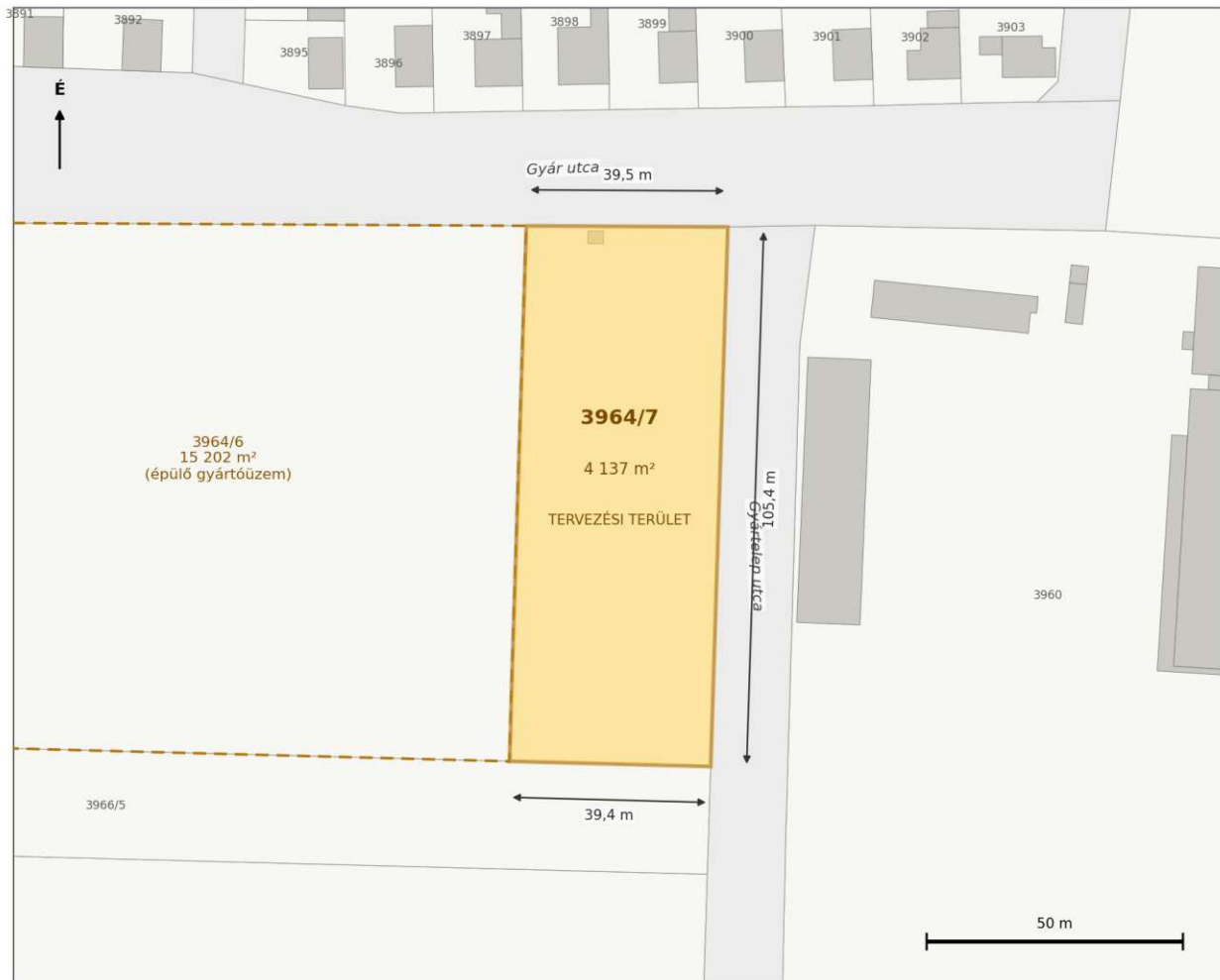
4. ábra Tervezési terület a fejlesztéssel érintett földrészekkel

A fejlesztési területet északról a Gyár utca (3833/1 hrsz., közterület), keletről a Gyártelep utca (3963 hrsz., közterület), nyugatról a Célmegvalósító 3964/6 hrsz.-ú telephelye, délről a 3966/5 hrsz.-ú beépítetlen ingatlan határolja.

Az ingatlan-nyilvántartás szerint a 3964/7 hrsz.-ú ingatlan megnevezése „telephely”, területe 4137 m² (0,41 ha), tulajdonosa gazdasági társaság. A telek szabályos, észak–déli tengelyű, hosszúkás alaprajzú saroktelek. A telek gyakorlatilag beépítetlen; az ingatlan-nyilvántartási alaptérkép a Gyár utcai telekhatár közelében egyetlen, mintegy 7 m² alapterületű, kisméretű építményt tüntet fel. A terület terepe sík, jelentős szintkülönbség nincs.



5. ábra Áttekintő térkép – a tervezési terület elhelyezkedése Gyöngyös keleti városrészében



6. ábra Ingatlan-nyilvántartási alaptérképi kivágat a tervezési területről és közvetlen környezetéről, a telek fő méreteivel.

2.2. A környezet beépítése és településképi karaktere

A fejlesztési terület egy nagyméretű, gazdasági használatú telektömb keleti végén helyezkedik el. A tömb nyugati és déli része gazdasági, illetve gazdasági használatú: a szomszédos 3964/6 hrsz.-ú telken épül a Célmegvalósító gyártóüzeme, a tömb nyugati szélén (3964/3, 3964/5, 3965/1–3965/4 hrsz.) meglévő telephelyek, üzemi épületek és irodák állnak, a Gyártelep utca túloldalán (3960 hrsz.) iroda-, raktár- és tüzépfunkció, a tömbtől délre (3966/5, 3966/6 hrsz.) beépítetlen terület és sporttelep található.

A Gyár utca északi oldalán ezzel szemben összefüggő, kertvárosias lakótömb húzódik: a tervezési területtel közvetlenül szemben a Gyár utca 6., 8. és 10. szám alatti (3900, 3899, 3898 hrsz.) lakóingatlanok fekszenek. Az utcaszakasz szabályozási szélessége itt jelentős: a tervezési terület telekhatárától a szemközti lakótelkek határáig mintegy 22 m a távolság. A lakóépületek földszintes, magastetős, kertvárosias léptékű családi házak.

A tervezési terület tehát pontosan a gazdasági tömb és a lakótömb találkozási vonalán, a Gyár utca két, karakterében élesen eltérő oldala között helyezkedik el. Ez a helyzet a beépítés léptékére, tömegformálására és a zöldfelületi takarásra vonatkozó javaslat alapja; a jelen tanulmányterv szabályozási javaslata elsősorban ennek az átmenetnek a kezelésére irányul.

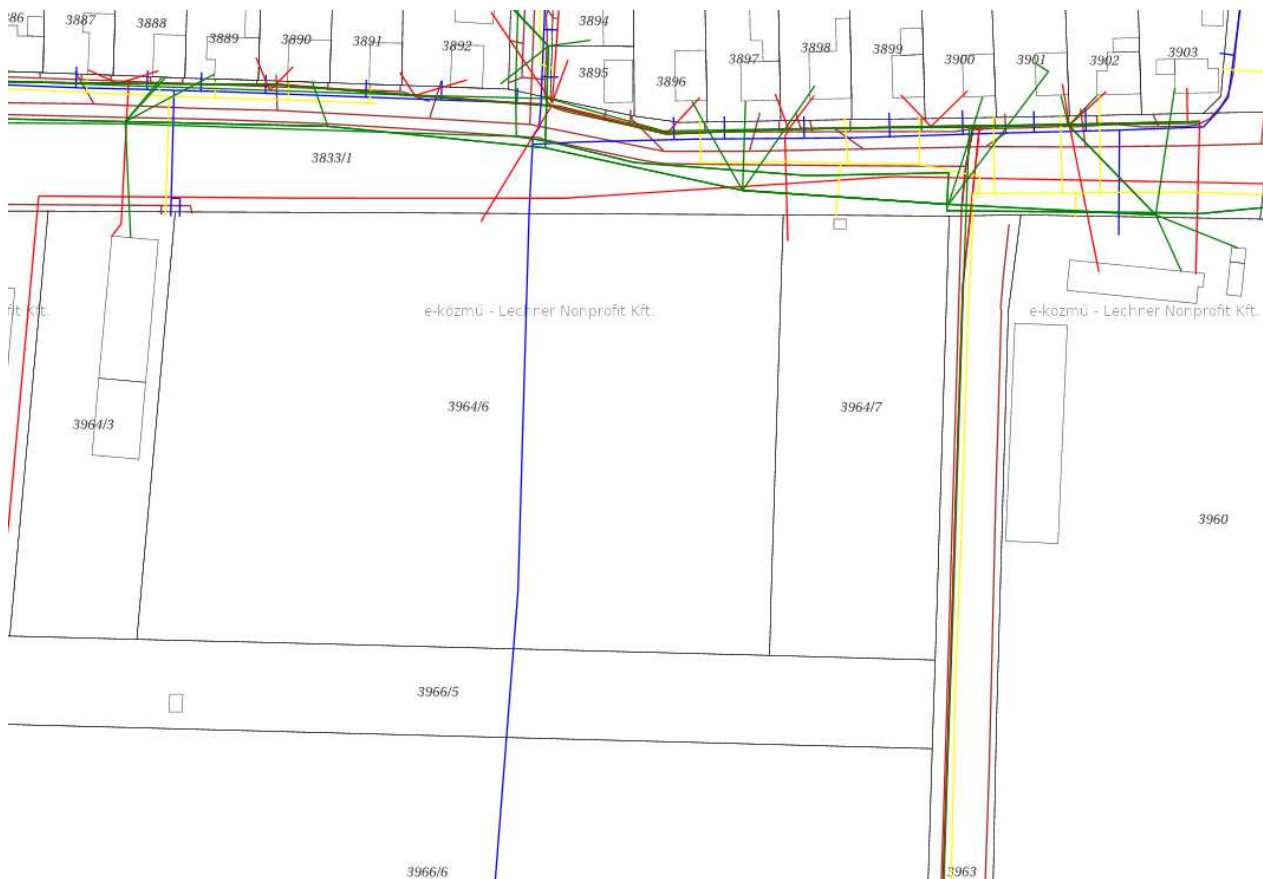
2.3. Közlekedési megközelítés

A terület kiépített, szilárd burkolatú városi úthálózatról közelíthető meg. A Gyár utca a HÉSZ szerint „Köu-3” jelű, a Gyártelep utca „Köu-4” jelű közúti közlekedési övezetbe tartozó, önkormányzati kezelésű közterület. A Gyár utca kelet felé a Baross Gábor útra, azon keresztül a városi főúthálózatra csatlakozik; a terület nem országos közút mellett fekszik, a fejlesztés országos közutat nem érint.

A fejlesztési terület gépjárművel jelenleg a Gyár utca felől közelíthető meg. A közterületen a tervezési terület és a szomszédos 3964/6 hrsz.-ú telek előtt kiépített, folyamatos gyalogjárda a rendelkezésre álló adatok szerint nincs; a gyalogos kapcsolat rendezése a fejlesztéshez kapcsolódó közfejlesztési feladat (lásd 8.3. pont).

2.4. Közműellátottság és környezeti állapot

A tervezési terület teljesen közművesített városi területen fekszik: a Gyár utcában a városi ivóvíz-, szennyvízelvezető, földgáz- és elektromosenergia-hálózat kiépült, a szomszédos 3964/6 hrsz.-ú telken engedélyezett gyártóüzem közműellátása ugyanezekről a gerincvezetésekről oldható meg. A „Gksz-16” jelű építési övezetben a HÉSZ teljes közművesítettséget ír elő.



7. ábra E-közmű szerinti közműellátottság

A csapadékvíz-elvezetés szempontjából a helyzet lényegesen eltér: az önkormányzati csapadékvíz-elvezető hálózat nyilvántartott vezetékai a tervezési területtől mintegy 125 m távolságban találhatók, a Gyár utca érintett szakaszán zárt csapadékcatorna nem áll rendelkezésre. Ebből következően a fejlesztés

csapadékvizeit elsődlegesen telken belül, tározással, szikkasztással és hasznosítással kell kezelni; ezt a megoldást a 282/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet 11. §-a önmagában is megköveteli.

A terület környezeti állapota a jelenlegi, beépítetlen telephelyi használatnak megfelelő. Szennyezettségre utaló adat nem áll rendelkezésre; a terület nem szerepel a kármentesítési nyilvántartásban. A környezeti terhelést jelenleg a Gyár utca és a Gyártelep utca forgalma, valamint a szomszédos gazdasági telephelyek üzemi tevékenysége határozza meg. A tervezési terület alábányászottsággal nem érintett.

2.5. A módosítás hatásterülete

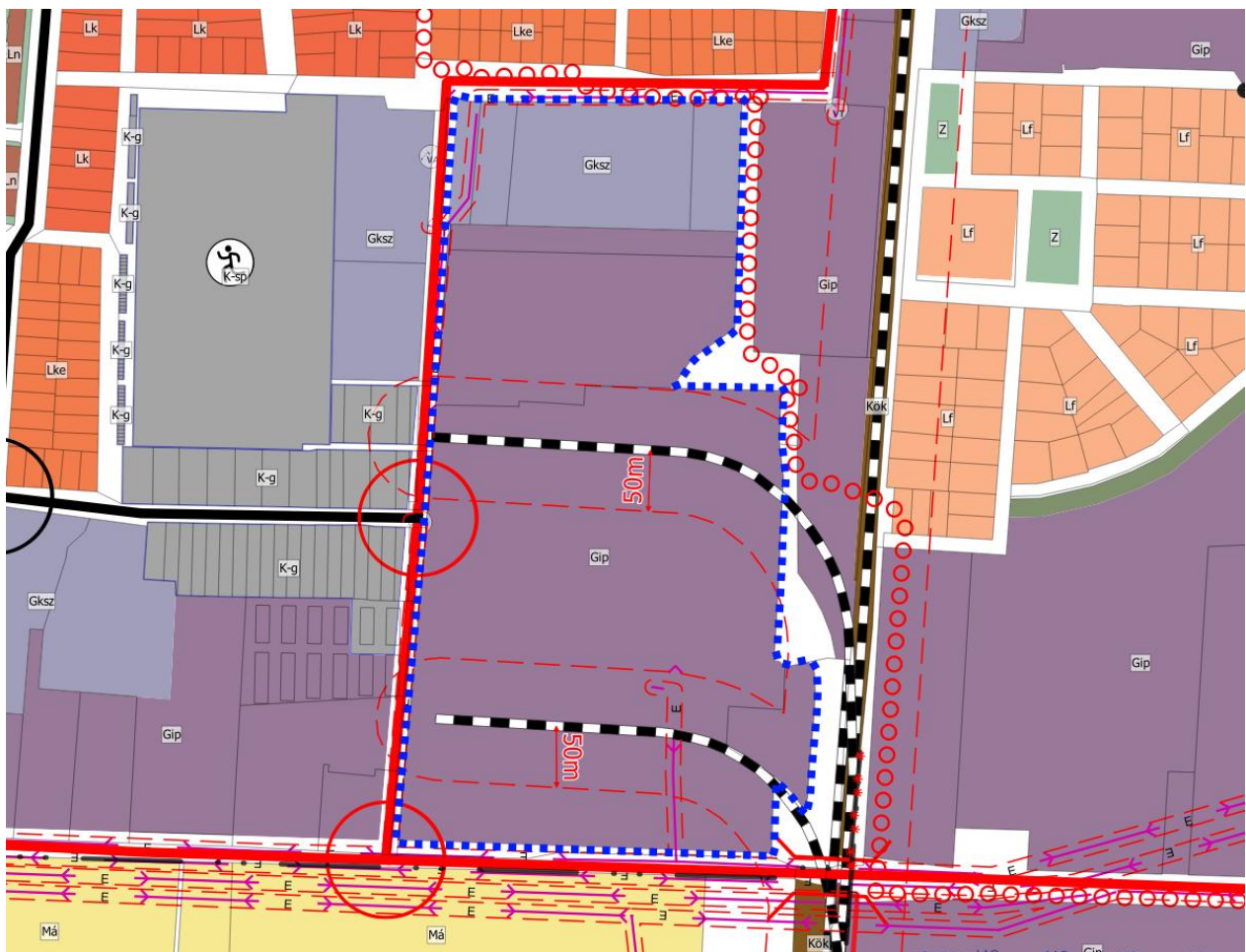
A tervezett módosítás érdemi hatásterülete a tervezési területre és annak közvetlen szomszédságára korlátozódik. Ide tartozik a Gyár utca (3833/1 hrsz.) és a Gyártelep utca (3963 hrsz.) érintett szakasza, a nyugati szomszédos 3964/6 hrsz.-ú telek, a déli 3966/5 hrsz.-ú telek, a keleti 3960 hrsz.-ú telephely, valamint – a településképi és a zaj- és forgalmi hatások szempontjából – a Gyár utca északi oldalán fekvő, a tervezési területtel szemközt kertvárosias lakótelek (jellemzően a Gyár utca 2–14. közötti páros oldal). A mért távolságok a lakóterület felé a következők: a legközelebbi lakótelek határa 22,4 méterre, a legközelebbi lakóépület 27,3 méterre, a további Gyár utcai lakóépületek 27,5 és 28,4 méter közötti távolságra vannak a telekhatártól. A módosítás e körön kívül a település területhasználati vagy közlekedési rendszerét nem érinti.

3. Hatályos településrendezési eszközök

3.1. Településszerkezeti terv

A tervezési terület a hatályos településszerkezeti terv szerint kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület (Gksz) területfelhasználási egységbe tartozik, csakúgy, mint a nyugati szomszédos 3964/6 hrsz.-ú telek és a tömb nyugati része. A tömbtől délre és keletre ipari gazdasági terület (Gip), a Gyár utca északi oldalán kertvárosias lakóterület (Lke) területfelhasználás szerepel.

A tervezett fejlesztés a kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület rendeltetésével összeegyeztethető, a területfelhasználási egység megváltoztatását nem igényli. Ebből következően **a településszerkezeti terv módosítására nincs szükség**, és a módosítás új beépítésre szánt terület kijelölésével sem jár.



8. ábra A hatályos településszerkezeti terv kivágata. A tervezési terület területfelhasználása (Gksz) változatlan marad.

3.2. Helyi építési szabályzat és szabályozási terv

A tervezési területre Gyöngyös Város Önkormányzata Képviselő-testületének a helyi építési szabályzatról és szabályozási tervről szóló 33/2020. (X. 30.) önkormányzati rendelete (HÉSZ) és annak 2. melléklete szerinti SZ-1 jelű szabályozási terv az irányadó.

A 3964/7 hrsz.-ú ingatlan a szabályozási terv szerint a „Gksz-16” jelű építési övezetbe tartozik, míg a nyugati szomszédos 3964/6 hrsz.-ú ingatlan a „Gksz-39” jelű építési övezetbe. A két építési övezet paramétereit a HÉSZ 1. melléklete rögzíti:

Paraméter	Gksz-16 (3964/7 hrsz.)	Gksz-39 (3964/6 hrsz.)
Kialakítható telek legkisebb területe	2 000 m ²	2 000 m ²
Beépítési mód	szabadonálló (Sz)	szabadonálló (Sz)
Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	35 %	50 %
Megengedett legnagyobb épületmagasság	12,5 m	15,0 m
Közművesítettség előírt mértéke	teljes (T)	teljes (T)
Zöldfelület legkisebb mértéke	25 %	25 %

A fejlesztést meghatározó, illetve akadályozó HÉSZ-rendelkezők a következők.

A HÉSZ 46. § (1) bekezdése szerint „a kereskedelmi, szolgáltató terület elsősorban környezetre jelentős hatást nem gyakorló gazdasági tevékenységi célú épületek elhelyezésére szolgál”, a (2) bekezdés pedig tételesen felsorolja az ezen felül elhelyezhető rendeltetéseket: igazgatási, egyéb irodaépület; logisztikai központ; inkubátorház; sportépítmény; parkolóház, üzemanyagtöltő; egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális; egyéb közösségi szórakoztató; raktár; gépjármű oktató-pálya és az azt kiszolgáló épület. A felsorolás **a szállás jellegű, így a munkásszállás rendeltetést nem tartalmazza**. A 46. § (3) bekezdése ehhez kapcsolódóan rögzíti, hogy „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.” Ez a rendelkezés a lakó rendeltetést korlátozza; a munkásszállás azonban nem lakó, hanem szállás jellegű rendeltetés, ezért annak elhelyezhetőségét a HÉSZ 46. § (2) bekezdésének kiegészítésével kell megteremteni.

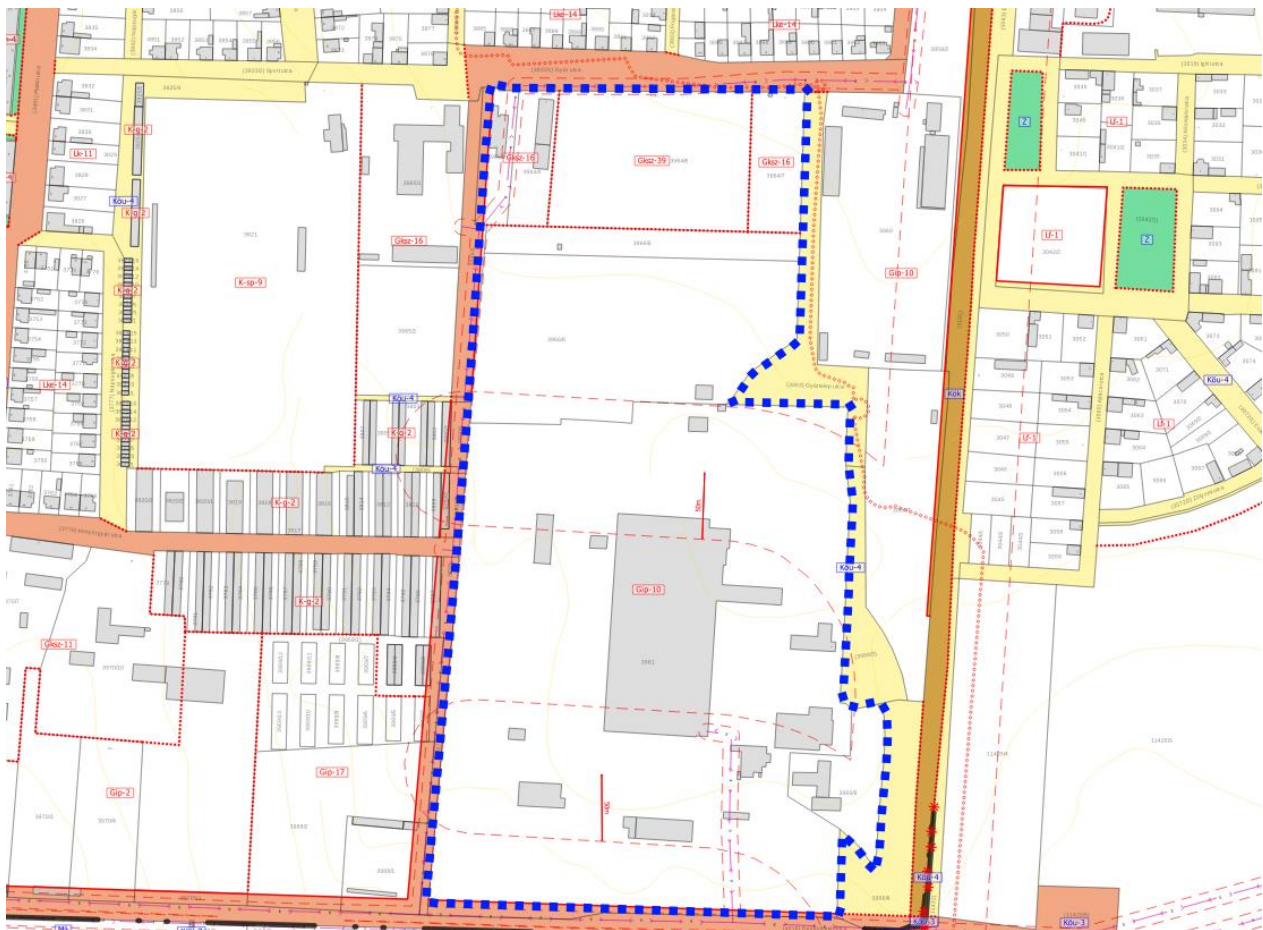
A HÉSZ 46. § (5) bekezdése előírja, hogy „az előkertben háromszintű növényállományt (gyep, 40 db cserje/150 m², 1 db nagy lombkoronájú fa/150 m²) kell telepíteni, mely a zöldfelületi fedettségbe beszámítható. A növénytelepítés megszakítható a megközelítést szolgáló kapunyitás számára.” A 46. § (3) bekezdése alapján – eltérő előírás hiányában – az előkertben portaépület legfeljebb 20 m² alapterülettel elhelyezhető.

A HÉSZ 31. § (1) bekezdése szerint az előkert határa – eltérő szabályozás hiányában – a kialakult állapotnak megfelelő vagy 5 méter, azzal, hogy a gazdasági építési övezetekben az előkert határvonala nem jelent egyben kötelező építési vonalat. A HÉSZ az oldal- és hátsókert méretéről a „Gksz-16” jelű építési övezetben külön nem rendelkezik, ezért ezekre az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (a továbbiakban: OTÉK) 35. § (3)–(4) bekezdése irányadó: szabadonálló beépítési mód esetén az oldalkert legkisebb szélessége a megengedett legnagyobb

épületmagasság fele, a hátsókert legkisebb mélysége pedig sem 6,0 m-nél, sem az épület hátsókertre néző tényleges magasságánál nem lehet kisebb. A fejlesztési terület saroktelek révén két oldalról közterülettel határos. Így az ingatlannak két előkertje és két oldalkertje van, hátsókerti előírások nem relevánsak. A szabályozási javaslat szempontjából jelentősége van, hogy a szomszédos telek beépítésével az előkert mérete kialakult állapotra változik, ezért a fejlesztési területen is szükséges lenne a cca. 38 m előkertméret tartása. Az előkert vonatkozásában ezért javasolt vagy meghatározni az előkert legkisebb méretét, vagy építési helyet kijelölni.

A HÉSZ 36. §-a szerint az előírt maximális épületmagasság – a technológiai indokoltság mértékéig – épületrészeknél, műtárgyaknál 30 méterig túlléphető. A HÉSZ 35. §-a rögzíti, hogy a fásított parkolók területe a zöldfelületi fedettségbe nem számítható be, a 22. § (3) bekezdése pedig minden négy parkolóhelyre egy lombos fa telepítését írja elő.

A szabályozási terven a tervezési területet érintő egyéb szabályozási elem (kötelező szabályozási vonal, telken belüli kötelező zöldfelület, védőtávolság, megszüntető jel) nem szerepel; a „Gksz-16” és a „Gksz-39” jelű építési övezet határa a 3964/6 és a 3964/7 hrsz.-ú telkek közös telekhatárán fut.



9. ábra A hatályos SZ-1 jelű szabályozási terv kivágata a tervezési területről és környezetéről.

3.3. Településképi követelmények

Gyöngyös város településképe védelméről szóló 16/2018. (III. 29.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: TKR) 14. § 1) pontja a településképi szempontjából meghatározó területek között jelöli ki az „IPARI KERESKEDELMI” területet, amelybe a tervezési terület a tömb gazdasági területi jellege alapján tartozik



10. ábra A tervezési terület a Tkr. településképi szempontból meghatározó területeinek tervlapján

Az e területre vonatkozó egyedi településképi követelményeket a TKR 29. §-a tartalmazza. Ennek (1) bekezdése szerint „az utca felőli főépületek, személybejáratok a városhoz illeszkedő megjelenésűek legyenek”; a (2) bekezdés szerint magastető esetében élénk színű, valamint hullámpala fedés nem alkalmazható, műanyag hullámlemez fedés még melléképületek, hozzátoldások esetén sem készíthető. A (3) bekezdés előírja, hogy „az előírt növénybeültetések esetében őshonos, tág tűrőképességű és alacsony kezelési költségű növények telepítendőek. A minimálisan kialakítandó zöldfelület legalább 85 %-át háromszintű növényzettel kell betelepíteni termett talajon 150 m²-ként gyep + 40 db cserje + 1 db nagy lombkoronájú fa ültetendő.” A (4) bekezdés szerint 200 m²-nél nagyobb parkolófelület esetén négy parkolóhelyenként egy nagy lombkoronájú fa ültetése kötelező.

A TKR 16. § (5) bekezdése általános egyedi követelményként rögzíti, hogy „az épületek homlokzati felületeinek színezésénél telítetlen, világos színeket kell használni. A lábazat, a nyílászárók, és a kiegészítő

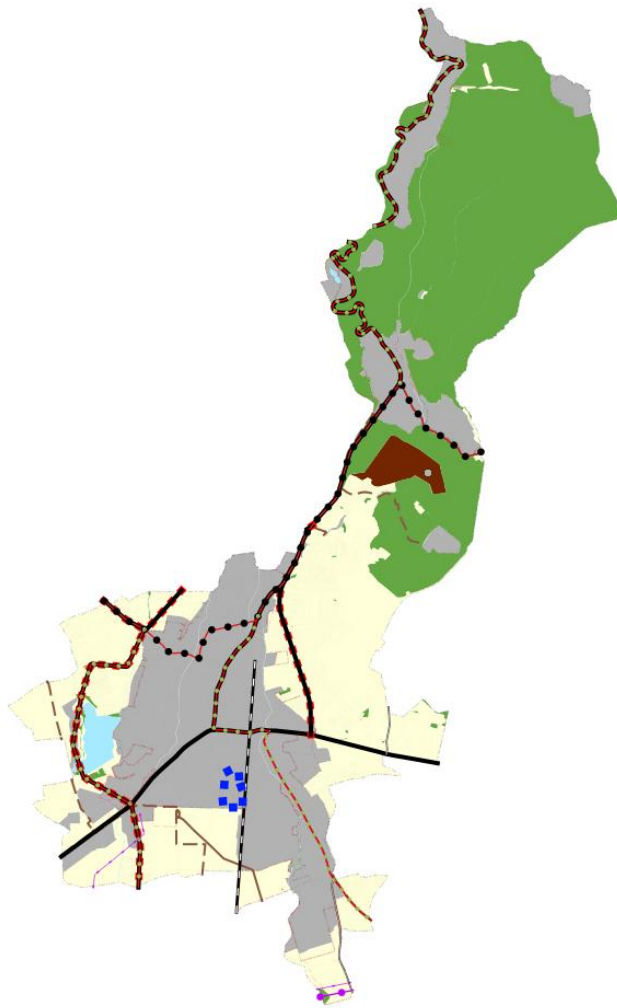
szerkezetek (eresz, korlát, stb.) színezésénél a homlokzati színekkel harmonizáló, jellemzően sötétebb színek alkalmazhatók.” A TKR 15. § (2) bekezdése a településképi szempontból meghatározó területeken új épület építése esetén a településkép-védelmi illeszkedés szabályainak betartását írja elő.

A tervezési területet országos vagy helyi egyedi, illetve területi építészeti védelem nem érinti; a TKR 1. melléklete szerinti védett érték a telken és annak közvetlen környezetében nincs.

4. Területrendezési és védelmi meghatározottságok

Heves vármegye területrendezési tervét Heves Vármegye Önkormányzata Közgyűlésének 5/2020. (V. 7.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: MTrT) állapítja meg; az országos övezeteket a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (a továbbiakban: TrTv.) és a 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet szabályozza.

A tervezési terület a térségi területfelhasználási kategóriák közül a **települési térségbe** tartozik, azaz beépítésre szánt területként való szabályozása a térségi szerkezeti tervvel összhangban áll. Mivel a módosítás a területfelhasználást nem változtatja meg és új beépítésre szánt területet nem jelöl ki, a TrTv. 12–13. §-ának alkalmazása nem merül fel.

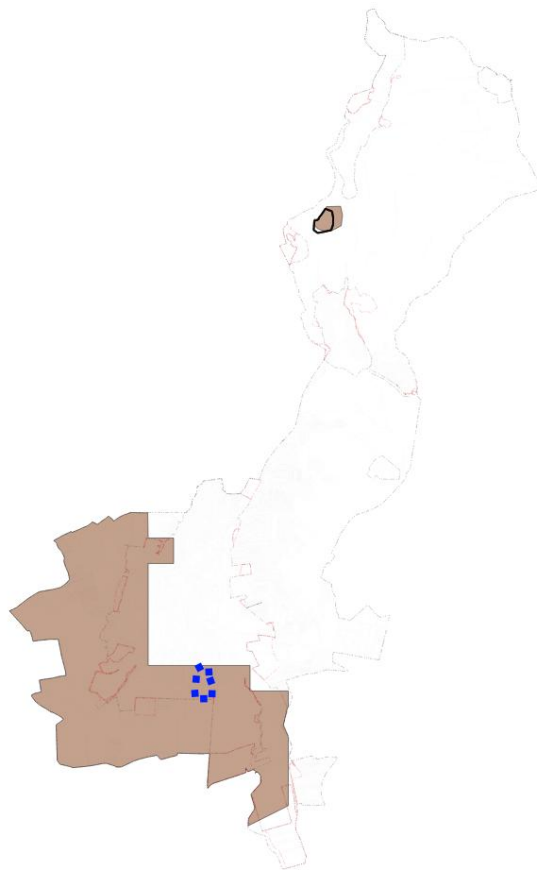


11. ábra Tervezési terület az MTrT térségi szerkezeti tervlapján

Az érintett övezetek és tervezési következményeik. A tervezési területet az országos övezetek közül a **vízminőség-védelmi terület övezete** és a **honvédelmi és katonai célú terület övezete**, a vármegyei övezetek közül az **ásványi nyersanyagvagyon övezete** (lignit), a **földtani veszélyforrás terület övezete**, a **vízéróziónak kitett terület övezete**, a ****borszőlő termőhelyi kataszter terület övezete**** és az **összenövessé érintett települések övezete** érinti. (A teljes közigazgatási terület érintettségét jelöli ki az

TrTv a honvédelmi és katonai célú terület övezete tekintetében, valamint az MTrT az ásványi nyersanyagvagyon, a földtani veszélyforrás terület, a vízerózióknak kitett terület, a borszőlő termőhelyi kataszter terület és az összenövessé érintett települések övezete tekintetében. Ezek terven belüli lehatárolása során állapítható meg az érintettség.)

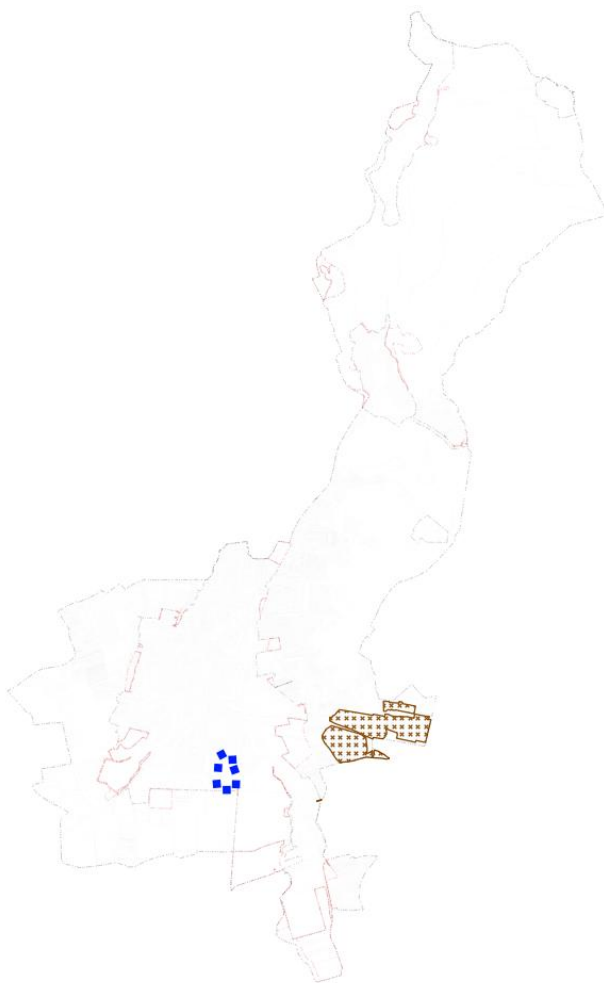
A vízminőség-védelmi terület övezetének tervezési következménye a felszín alatti vizek védelmét szolgáló előírások érvényesítése: a telken keletkező csapadékvizet telken belül, előtisztítás után kell szikkasztani vagy hasznosítani, a burkolt parkolófelületek vizét olaj- és iszapfogón kell átvezetni. Ez a követelmény a beépítési javaslatban és a szabályozási javaslatban egyaránt érvényesül. A honvédelmi és katonai célú terület övezete a település egészére kiterjed, ténylegesen azonban nem érintett honvédelmi rendeltetésű terület és az övezet a beépítésre szánt, belterületi gazdasági terület szabályozási paramétereinek módosítását nem korlátozza, a módosítás a honvédelmi érdeket nem érinti. Az ásványi nyersanyagvagyon övezete a Mátraaljai lignitvagyonhoz kapcsolódik; a tervezési terület belterületi, beépítésre szánt gazdasági terület, ahol a bányászati célú hasznosítás nem merül fel, a telken alábányászottság nem áll fenn, ezért az övezet a módosítást nem korlátozza.



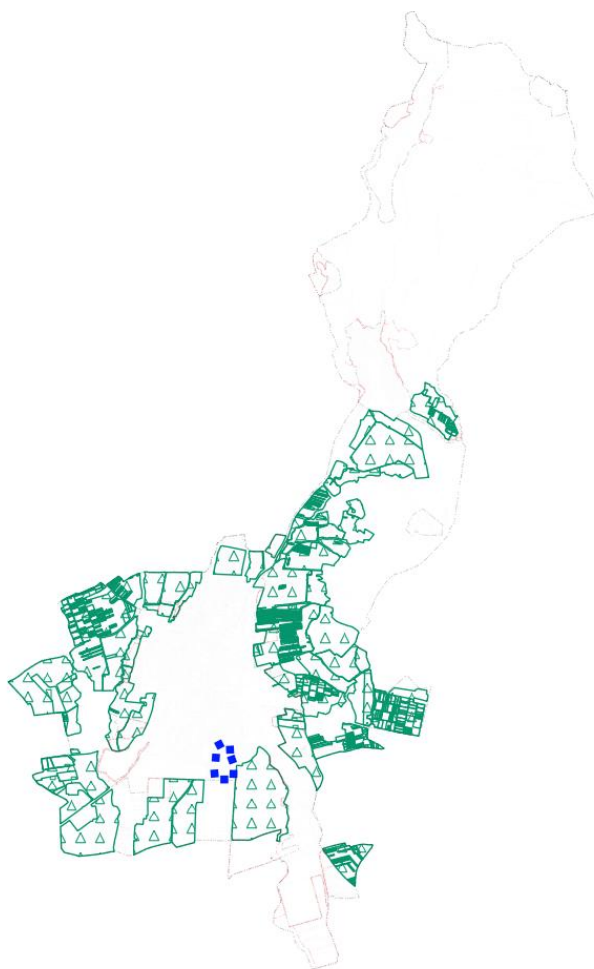
12. ábra Ásványi nyersanyagvagyon terület övezete és a kijelölt bányatelek a tervezési területtel a településen

A földtani veszélyforrás és a vízerózióknak kitett terület övezetének tervezési következménye a terepszint megtartása, a csapadékvíz szabályozott, telken belüli kezelése és a burkolatlan felületek folyamatos növénytakarása; mindhárom követelmény a beépítési javaslat része. A borszőlő termőhelyi kataszter terület övezete a település egészét lefedő, a szőlőtermesztésre alkalmas termőhelyekre vonatkozó vármegyei övezet, amely beépült belterületi gazdasági területen tényleges korlátozást nem jelent. Az összenövessé

érintett települések övezetében a beépítésre szánt terület további növelése nem következik be, a fejlesztés a meglévő belterületi tömbön belül marad.



13. ábra Alábányászott (földtani veszélyforrás terület övezete) területek a településen a tervezési területtel



14. ábra Borszőlő termőhelyi kataszter és szőlőültetvények a településen a tervezési területtel

A tervezési területet **nem érinti** az ökológiai hálózat egyik övezete sem, a kiváló és a jó termőhelyi adottságú szántók övezete, az erdők övezete, az erdőtelepítésre javasolt terület övezete, a tájképvédelmi terület övezete, továbbá Natura 2000 terület, országos jelentőségű védett természeti terület, nyilvántartott régészeti lelőhely, műemlék, műemléki környezet és helyi jelentőségű védett érték sem. Világörökségi és világörökségi várományos terület, nagyvízi meder, VTT-tározó, rendszeresen belvízjárta terület és magas természeti értékű terület övezete Gyöngyös közigazgatási területén nem került kijelölésre.

Országos övezetek - Gyöngyös közigazgatási területe és a tervezési terület érintettsége

ökológiai hálózat magterületének övezete
- nem érintett -



ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete
- nem érintett -



ökológiai hálózat pufferterületének övezete
- nem érintett -



kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete
- nem érintett -



jó termőhelyi adottságú szántók övezete
- nem érintett -



erdők övezete
- nem érintett -



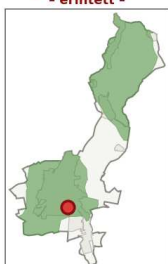
erdőtelepítésre javasolt terület övezete
- nem érintett -



tájképvédelmi terület övezete
- nem érintett -



vízminőség-védelmi terület övezete
- érintett -



honvédelmi és katonai célú terület övezete
- érintett -



világörökségi és világörökségi várományos
területek övezete
- a település területén nem került kijelölésre -



nagyvízi meder övezete / VTT-tározók övezete
- a település területén nem került kijelölésre -



15. ábra Az országos övezetek kiterjedése Gyöngyös közigazgatási területén és a tervezési terület érintettsége. A piros jel a tervezési terület helyét mutatja; a kitöltött jel érintettséget jelöl.

Vármegyei (térsgégi) övezetek - Gyöngyös közigazgatási területe és a tervezési terület érintettsége

ásványi nyersanyagvagyon övezete
- érintett -



földtani veszélyforrás terület övezete
- érintett -



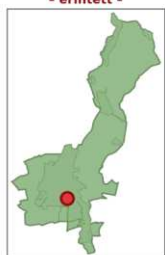
vízérózióknak kitett terület övezete
- érintett -



borszóló termőhelyi kataszter terület övezete
- érintett -



összenövessé érintett települések övezete
- érintett -



települési térség (térsgégi területfelhasználási
kategória)
- érintett -



rendszeresen belvízjárta terület övezete
- a település területén nem került kijelölésre -

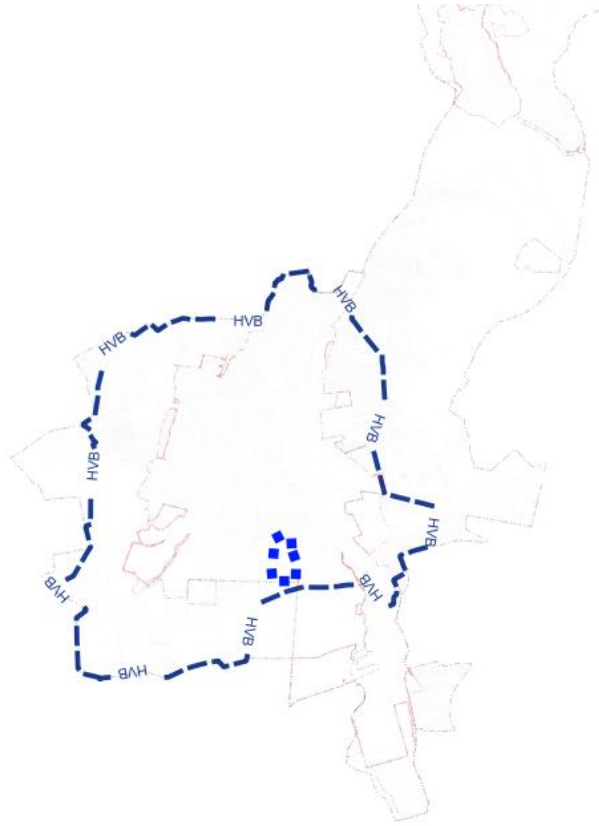


magas természeti értékű terület övezete
- a település területén nem került kijelölésre -



16. ábra A vármegyei (térsgégi) övezetek kiterjedése Gyöngyös közigazgatási területén és a tervezési terület érintettsége.

A vízminőség védelmi terület övezetével jelentős területen egybeesik a felszín alatti vizek védelmére kijelölt hidrogeológiai védőidom területe.



17. ábra A Gyöngyös-Gyöngyöshalász-Atkár ivóvízbázis hidrogeológiai 'B' védőidomának felszíni vetülete és a tervezési terület

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 megadják 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.

Közlekedési és közmű-védőtávolság. A tervezési területet több vasúti mellékvágány és kifesztültségű elektromos vezeték védőtávolsága érinti, azonban a fejlesztési területtől ezek távolabb esnek. A Gyár utcai elektromos vezeték védőtávolsága sem érinti a fejlesztési terület ingatlanát.

5. A fejlesztési javaslat és a beépítési terv

5.1. Fejlesztési program

A Célmegvalósító a tervezési területen munkásszállást kíván létesíteni saját munkavállalói részére. A tervezett rendeltetések a következők:

- **munkásszállás** (szállás jellegű rendeltetés): áthelyezhető szerkezetű, kétszintes, konténerrendszerű szálláshelyépületek, a hozzájuk tartozó vizesblokkokkal;
- **közösségi és kiszolgáló funkciók**: étkező, közösségi helyiség, mosoda, üzemeltetői iroda a szálláshelyépületek földszintjén;
- **portaépület**: a Gyár utcai bejáratnál, legfeljebb 20 m² alapterülettel, a HÉSZ 46. § (3) bekezdése alapján az előkertben elhelyezve;
- **fedett kerékpár- és hulladéktároló**;
- **gépjármű-várakozóhelyek, belső kiszolgáló út, gyalogos felületek**;
- **fásított, háromszintű növényállománnyal betelepített zöldfelület**, telken belüli csapadékvíz-tározóval és szikkasztóval.

A telken folytatott tevékenység nem termelő jellegű: forgalomkeltése, zaj- és légszennyező-kibocsátása a szomszédos gyártó és logisztikai telephelyekéhez képest nagyságrenddel kisebb.

A Célmegvalósító kifejezett szándéka, hogy a telek hosszú távon gazdasági célra is hasznosítható maradjon, ezért a szálláshelyépületek áthelyezhető szerkezettel készülnek. A szabályozási javaslat ezt azzal támogatja, hogy a munkásszállás rendeltetést a gazdasági rendeltetések mellé rendeli, nem azok helyébe.

5.2. Az építési hely vizsgálata

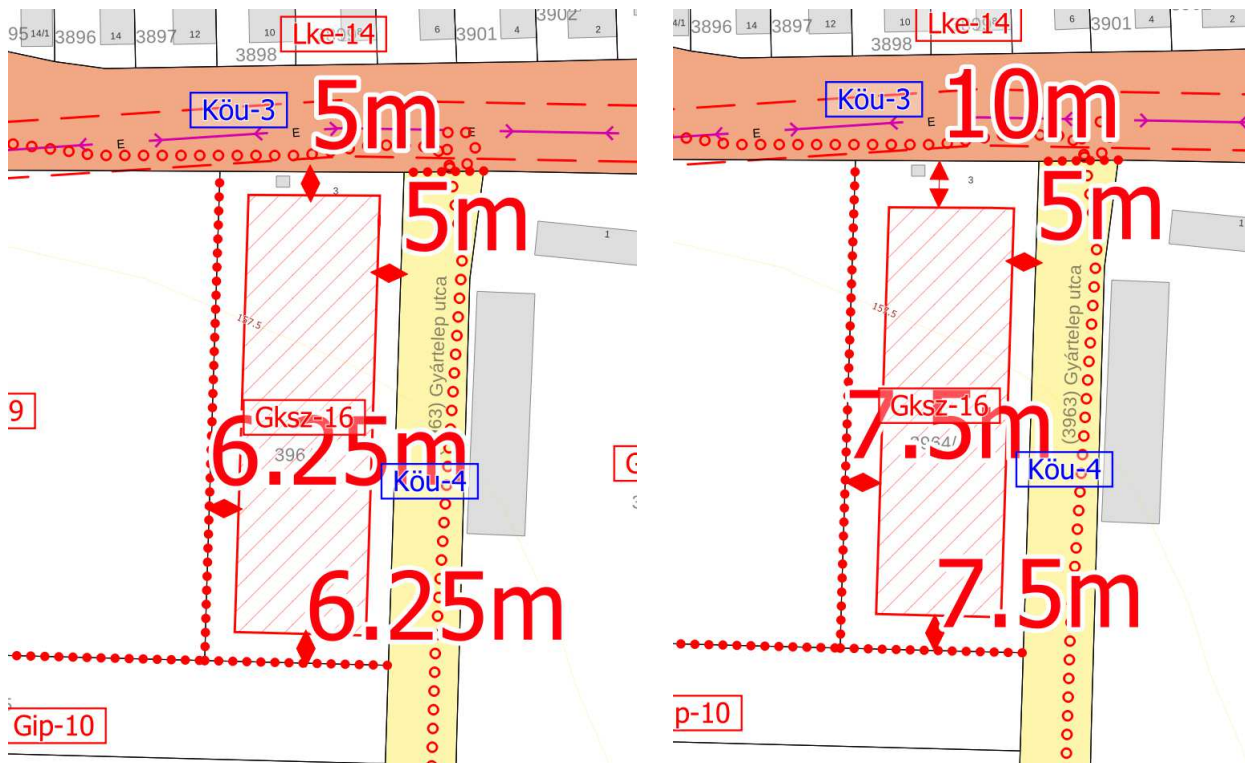
Az önkormányzati főépítész feljegyzése kifejezetten előírja annak vizsgálatát, hogy az igényelt épületmagasság mellett kialakuló építési hely megfelelő-e, illetve hogy az igényelt maximális beépítettség és épületmagasság együttes alkalmazása nem okoz-e túlzott beépítés érzetét.

A vizsgálat a HÉSZ hivatkozott rendelkezésein és az OTÉK 35. § (3)–(4) bekezdésén alapul. Mivel a HÉSZ a „Gksz-16” jelű építési övezetben az oldalkert méretéről nem rendelkezik, szabadonálló beépítési mód esetén az oldalkert legkisebb szélessége a megengedett legnagyobb épületmagasság fele. Ebből az következik, hogy az **épületmagasság növelése a keskeny, hosszúkas telken nem növeli, hanem csökkenti az építési helyet.**

Adat	Hatályos szabályozás (Gksz-16)	Javasolt szabályozás
Megengedett legnagyobb épületmagasság	12,5 m	15,0 m
Előkert – Gyár utca felől	5,0 m (HÉSZ 31. § (1)) (De ha Gksz-39 lesz, úgy már 38 méter lenne a kialakult.)	10,0 m (javasolt HÉSZ-ben előírni)
Előkert – Gyártelep utca felől	5,0 m	5,0 m
Oldalkert – 3964/6 hrsz. felé (OTÉK 35. § (3))	6,25 m	7,50 m
Hátsókert – nincs, mert a 3966/5 felé eső rész is oldalkert	-	Telekösszevonás esetén sem lesz, mert akkor a 3964/6 hrsz-ú ingatlan hátsókertje is oldalkertté válik.
Az így kialakuló építési hely	2 623 m ² (a telek 63,7 %-a)	2339 m ² (a telek 56,8 %-a)
Megengedett legnagyobb beépítettség	35 % = 1 448 m ²	50 % = 2 068 m ²

A vizsgálat eredménye egyértelmű: a 15,0 méteres épületmagassággal és a Gyár utca felőli 10,0 méteres kötelező előkerttel kialakuló 2339 m²-es építési hely **valamivel nagyobb, mint az 50 %-os beépítettségnek megfelelő 2068 m²**. A megengedett legnagyobb beépítettség tehát a telken fizikailag elérhető. A meghatározott 50%-os beépíthetőség a 15 méteres épületmagassági korláttal, a szabályozott előkerti méretekkel nem okoz túlzott beépítést a területen. A szomszédos területhez illeszkedően építhető be a fejlesztési terület.

A jelen tanulmányterv ezért azt javasolja, hogy a beépítettség és az épületmagasság a szomszédos „Gksz-39” jelű építési övezettel azonos, 50 %-os, illetve 15,0 méteres értékkel kerüljön megállapításra, ugyanakkor a szabályozás a Gyár utca felőli 10,0 méteres kötelező előkert, a Gyártelep utca felől pedig 5 méteres előkert előírásával biztosítsa, hogy az épületek a szemközti lakótömbtől a távolabb kerüljenek. Az épületmagasság mértékének csökkentése nem indokolt: egyrészt a tervezett szálláshelyépületek kétszintesek, mintegy 6,8 méteres épületmagassággal, másrészt a 15,0 méteres érték a telek távlati, gazdasági célú hasznosításának feltétele, harmadrészt – az oldalkertre gyakorolt hatása miatt – az érték növelése a beépíthető területet szűkíti, nem tágítja.



18. ábra Az építési hely vizsgálata. Balra a hatályos „Gks-16” jelű építési övezet szerinti, jobbra a javasolt (Gks-39) szabályozás szerinti építési hely. A javasolt szabályozás szerinti építési hely a nagyobb oldalkert, valamint a meghatározott nagyobb előkert miatt kisebb a hatályosnál.

5.3. Telekalakítási vizsgálat

A főépítész feljegyzés vizsgálandó kérdésként veti fel, hogy a 3964/7 hrsz.-ú ingatlan önálló ingatlan marad-e, vagy telekösszevonással beolvad a szomszédos 3964/6 hrsz.-ú ingatlanba, átvéve annak „Gks-39” jelű övezeti besorolását.

A telekösszevonás szabályozástechnikailag egyszerűbb megoldás lenne: a HÉSZ 1. mellékletében új sor felvételére nem lenne szükség, a nyugati oldalkert kötelezettsége megszűnne, és az egyesített, mintegy 19 339 m² (1,93 ha) területű telken az építési hely lényegesen nagyobb lenne. A tervezői javaslat alapján a fejlesztési terület ugyanabba az építési övezetbe kerül át (Gks-39) mint a meglévő, épülő üzem területe. Ennek alapvető oka az, hogy a szálláshely biztosítása ideiglenes, később átszállítható máshova. A terület későbbi összevonását külön építési övezetben tartva ellehetetleníti a telkeket elválasztó övezethatár. (Hiv.: 384/2016. (XII.2.) Korm. rendelet 23/E.§ (6) bekezdése.)

Ha most különállóan valósul meg a szállás rendeltetés, úgy a későbbiekben a konténerszállások elszállítását követően összevonható és az üzem bővítésének helyet adó ingatlanná válhat a jelenlegi fejlesztési terület. Ettől függetlenül maradhat önálló telek is, és nem szükséges a két telek összevonása a fejlesztés megvalósításához.

5.4. Beépítési koncepció – változatok és településképi értékelés

A főépítési feljegyzés előírja, hogy a tanulmányterv alternatívaként mutassa be a munkásszállás egy központi (blokk-, vagy tömbszerű) épületben, illetve több egységből (pavilonos rendszerben) történő kialakítását, és értékelje, hogy településképi szempontból melyik eredményez kedvezőbb megjelenést. Mindkét változat azonos építési helyen belül, azonos nagyságrendű bruttó szintterülettel készült.

„A” változat – pavilonos rendszer. A Célmegvalósító vázlatát követő megoldás. Az építési helyen belül két, észak–déli irányú sorban 5–5, egyenként $8,0 \times 10,0$ m alapterületű, kétszintes szálláshelyépület helyezkedik el, közöttük 6,0 m széles belső kiszolgáló úttal és kétoldali gyalogos felülettel. Az épületek közötti hézag 4,0 m; a pontos érték az Országos Tűzvédelmi Szabályzat szerinti tűztávolság alapján véglegesítendő. Az északi telekrészen, a Gyár utca felőli 10,0 m széles előkertben a takaró zöldsáv és – a HÉSZ 46. § (3) bekezdése alapján – a legfeljebb 20 m^2 alapterületű portaépület, közvetlenül az előkert mögött pedig az érkező parkolósor helyezkedik el; a telek déli részén további parkolósor és a csapadékvíz-tározó kap helyet. Az épületek épületmagassága mintegy 6,8 m.

„B” változat – központi (tömbszerű) épület. Egyetlen, $24,0 \times 23,5$ m alapterületű, háromszintes épület az építési hely középső részén, a Gyár utcai telekhatártól mintegy 42 m távolságban, körbejárható, összefüggő zöldfelülettel. Az épület épületmagassága mintegy 10,0 m. A parkolás az északi és a déli telekrészen, két csoportban oldható meg.



19. ábra A beépítési javaslat két változata: balra a pavilonos rendszerű „A” változat, jobbra a központi épületet tartalmazó „B” változat.

Településképi értékelés. A két változat a Gyár utca két oldalának eltérő karaktere miatt lényegesen különböző hatást gyakorol a településképre.

A „B” változat előnye, hogy egyetlen, összefogott tömeget hoz létre, kevesebb burkolt felülettel és lényegesen nagyobb, összefüggő zöldfelülettel (63,6 % a 42,9 %-kal szemben), üzemeltetése és energetikai teljesítménye kedvezőbb, és az épület a Gyár utcai telekhatártól távolabb helyezhető el. Hátránya viszont, hogy mintegy 10 méteres épületmagasságú, háromszintes tömege a szemközti, földszintes, magastetős, kertvárosias léptékű lakósortól mindössze mintegy 64 méterre, annak látómezejében jelenik meg, és a Gyár utca déli oldalán a jelenlegi, tagolt telephelyi beépítéstől idegen, magányos vertikális elemet képez.

Az „A” változat ezzel szemben a szemközti lakóépületek léptékéhez közelálló, kétszintes, mintegy 6,8 méteres épületmagasságú, egymástól elváló tömegeket hoz létre, amelyek között a növényzet átlátszik; az így kialakuló képet a 10,0 m széles, háromszintű növényállománnyal betelepített előkert és az utcai takaró zöldsáv tovább oldja. A fejlesztési terület adottságaihoz – a keskeny, hosszú telekformához – a soros

elrendezés jobban illeszkedik, és megfelel a Célmegvalósító áthelyezhetőségre vonatkozó műszaki feltételének is. Hátránya a nagyobb burkolt felület és a „telepszerű” megjelenés kockázata.

Tervezői javaslat: a településképi illeszkedés szempontjából az „A” változat (pavilonos rendszer) a **kedvezőbb**, feltéve, hogy az épületek egységes építészeti karakterrel, azonos tetőformával, homlokzati anyaghasználattal és színezéssel készülnek (lásd 5.10. pont), és a Gyár utca felőli takaró növénytelepítés a szabályozásban kötelező elemként jelenik meg. Az „A” változat a további tervezés alapjául javasolt; a „B” változat a szabályozási javaslattal szintén megvalósítható, azt a szabályozás nem zárja ki.

5.5. Beépítési mutatók

Az alábbi táblázat a két beépítési változat mutatóit veti össze a hatályos és a javasolt szabályozás követelményeivel.

Mutató	Hatályos követelmény (Gksz-16)	Az átsorolás utáni követelmény (Gksz-39)	„A” változat	„B” változat
Telekterület	min. 2 000 m ²	min. 2 000 m ²	4 137 m ²	4 137 m ²
Beépítési mód	szabadonálló	szabadonálló	szabadonálló	szabadonálló
Beépített terület	max. 1 448 m ²	max. 2 068 m ²	860 m ²	584 m ²
Beépítettség	max. 35 %	max. 50 %	20,8 %	14,1 %
Zöldfelület	min. 1 034 m ² (25 %)	min. 1 034 m ² (25 %)	1 775 m ² (42,9 %)	2 632 m ² (63,6 %)
Burkolt felület	–	–	1 482 m ² (35,8 %)	900 m ² (21,8 %)
Épületmagasság	max. 12,5 m	max. 15,0 m	kb. 6,8 m	kb. 10,0 m
Bruttó szintterület (tájékoztató)	–	–	kb. 1 660 m ²	kb. 1 712 m ²
Gépjármű-várakozóhely	–	lásd 5.7. pont	28 db (ebből 2 akadálymentes)	20 db (ebből 2 akadálymentes)

Mindkét változat jelentős tartalékkal teljesíti a hatályos és a javasolt zöldfelületi és beépítettségi követelményeket.

5.6. Zöldfelületi kialakítás és növénytelepítés

A zöldfelületi rendszer három elemből épül fel.

Takaró zöldsáv a Gyár utca felé. A Gyár utcai telekhatár mentén, a 10,0 m széles előkertben belül összefüggő, legalább 8,0 m széles, háromszintű – gye-, cserje- és lombkoronaszintet is tartalmazó – növényzóna létesül, amely a szemközti lakótömb felől takarja mind a szálláshelyépületeket, mind a telek távlati, gazdasági célú beépítését. A sáv kizárólag a megközelítést szolgáló kapunyitás számára szakítható meg.

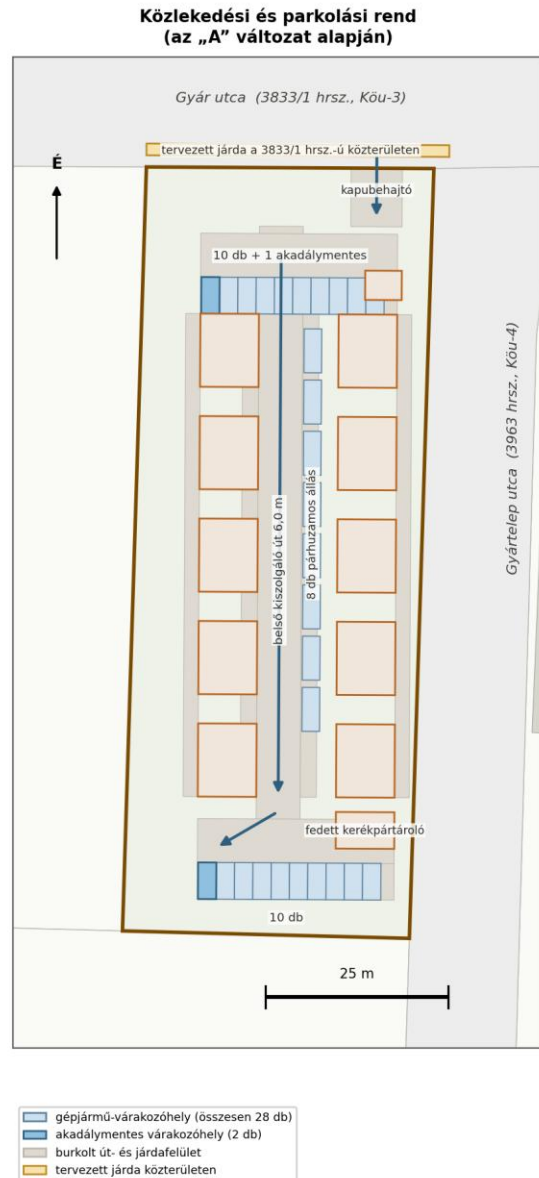
Oldalkerti zöldsávok. A nyugati és déli oldalkertben (7,5 m) egyszintes zöldfelület, míg a két előkertben 10,0 illetve 5,0 méter szélességű zöldfelület kialakítása szükséges.

Fásított parkolók és belső zöldfelületek. A gépjármű-várakozóhelyek a HÉSZ 22. § (3) bekezdése és a TKR 29. § (4) bekezdése szerint fásítottan alakítandók ki, négy várakozóhelyenként legalább egy nagy lombkoronájú fa telepítésével; az „A” változat 28 várakozóhelyéhez ez legalább 7 db fát jelent. A HÉSZ 35. §-a alapján a fásított parkolók területe a zöldfelületi fedettségbe nem számítható be, ezt a mutatószámítás figyelembe veszi.

A telepítendő növényállomány mennyisége. A HÉSZ 46. § (5) bekezdése az előkertekben, a TKR 29. § (3) bekezdése pedig a minimálisan kialakítandó zöldfelület legalább 85 %-án ír elő háromszintű növényállományt, 150 m²-ként gye + 40 db cserje + 1 db nagy lombkoronájú fa telepítésével. A fejlesztési területen a minimális zöldfelület 1 034 m², ennek 85 %-a 879 m², ami legalább **6 db nagy lombkoronájú fa és mintegy 235 db cserje** telepítését jelenti. Az előkerti kötelezettség ezen belül a Gyár utcai, 395 m²-es előkertben legalább 3 db fa és 105 db cserje, a Gyártelep utcai, 527 m²-es előkertben legalább 4 db fa és 141 db cserje telepítését igényli. A beépítési javaslat ennél lényegesen több, mintegy 45–50 db nagy lombkoronájú fa telepítésével számol, összefüggő cserjeszinttel.

A TKR 29. § (3) bekezdése alapján kizárólag őshonos, tág tűrőképességű és alacsony kezelési költségű növényfajok telepíthetők; a TKR 30. § (1) bekezdése alapján kerülendő a gyorsan öregedő, törékeny és allergiakeltő fajok. Termőhely-idegen, inváziós növényfaj nem telepíthető.

Csapadékvíz-gazdálkodás. Mivel a Gyár utca érintett szakaszán zárt csapadécsatorna nem áll rendelkezésre, a telekre hulló csapadékvíz elhelyezését teljes egészében telken belül kell megoldani. A beépítési javaslat a telek déli részén záportározót és szikkasztót jelöl ki, amelyhez a burkolt felületekről és a tetőkről gyűjtött víz kerül. A parkolófelületek csapadékvize – a vízminőség-védelmi terület övezetére tekintettel, valamint a HÉSZ 23. § (3) bekezdése alapján 20 vagy annál több gépkocsit befogadó parkoló esetén – csak mechanikai szűrést, zsír- és olajfogót tartalmazó előtisztítás után vezethető be. Az összegyűjtött csapadékvíz a zöldfelület öntözésére hasznosítandó.



20. ábra Balra a zöldfelületi kialakítás és a csapadékvíz-gazdálkodás javaslata, jobbra a közlekedési és parkolási rend – mindkettő az „A” változat alapján.

5.7. Közlekedési és parkolási rend

Gépjármű-megközelítés. A telek egyetlen, a Gyár utcáról nyíló kapubeajtón közelíthető meg, a telek északkeleti sarkánál, a Gyártelep utcai kereszteződéstől a lehető legtávolabb. A behajtó a portaépület mellett, ellenőrzött módon nyílik. A telek belső feltárását 6,0 m széles, észak–déli belső kiszolgáló út biztosítja, amely a déli telekrész parkolósoránál fordulóval zárul; a tűzoltó gépjárművek felvonulási útvonala ezen az úton biztosított.

Parkolás. A gépjárművek elhelyezése teljes egészében telken belül történik. Az „A” változat 28 db gépjármű-várakozóhelyet tartalmaz, ebből 10 db az északi (érkező) parkolóban, 10 db a déli parkolóban, 8 db párhuzamos állás a belső út mentén; ebből 2 db akadálymentes várakozóhely, az OTÉK 42. § (3) bekezdése szerinti aránynál kedvezőbb mértékben.

A parkolási követelmény. A munkásszállás szállás jellegű önálló rendeltetési egység. A TÉKA 4. számú melléklete alapján szállás, ideértve a munkásszállást is a 4.2. diákszállás, munkásszállás, idősek otthon esetében minden 10 férőhely után egy parkolót ír elő. A szálláshely lakói a Célmegvalósító saját munkavállalói, akik a munkahelyüket – a szomszédos 3964/6 hrsz.-ú telken – gyalogosan érik el, és jellemzően nem saját gépjárművel közlekednek.

Az „A” változat szerinti 28 várakozóhely mintegy biztosítja a megfelelést; a tényleges megfelelést az építési engedélyezési tervben, a végleges férőhelyszám alapján kell igazolni.

Gyalogos és kerékpáros közlekedés. A telken belül a szálláshelyépületek között kétoldali gyalogos felület épül. A közterületi gyalogos kapcsolat megteremtése – járda a Gyár utcában a fejlesztési terület és a szomszédos 3964/6 hrsz.-ú telek előtt – a fejlesztéshez kapcsolódó közfejlesztés (lásd 8.3. pont). A telken fedett kerékpártároló létesül; a kerékpáros megközelítés a szálláshely használati módja miatt kiemelt jelentőségű.

Várható forgalmi változás. A fejlesztés nem termelő és nem látogatóforgalmat vonzó rendeltetés, teherforgalmat nem generál. A napi forgalom a szálláshely lakóinak és üzemeltetőinek mozgásaira korlátozódik, amelynek túlnyomó része gyalogos. A Gyár utca forgalmi terhelése a fejlesztés hatására érdemben nem változik; részletes forgalmi számítás szakági adatszolgáltatás hiányában nem készült, és a beruházás jellege miatt nem is indokolt.

5.8. Közművek felszíni és felszín alatti építményei

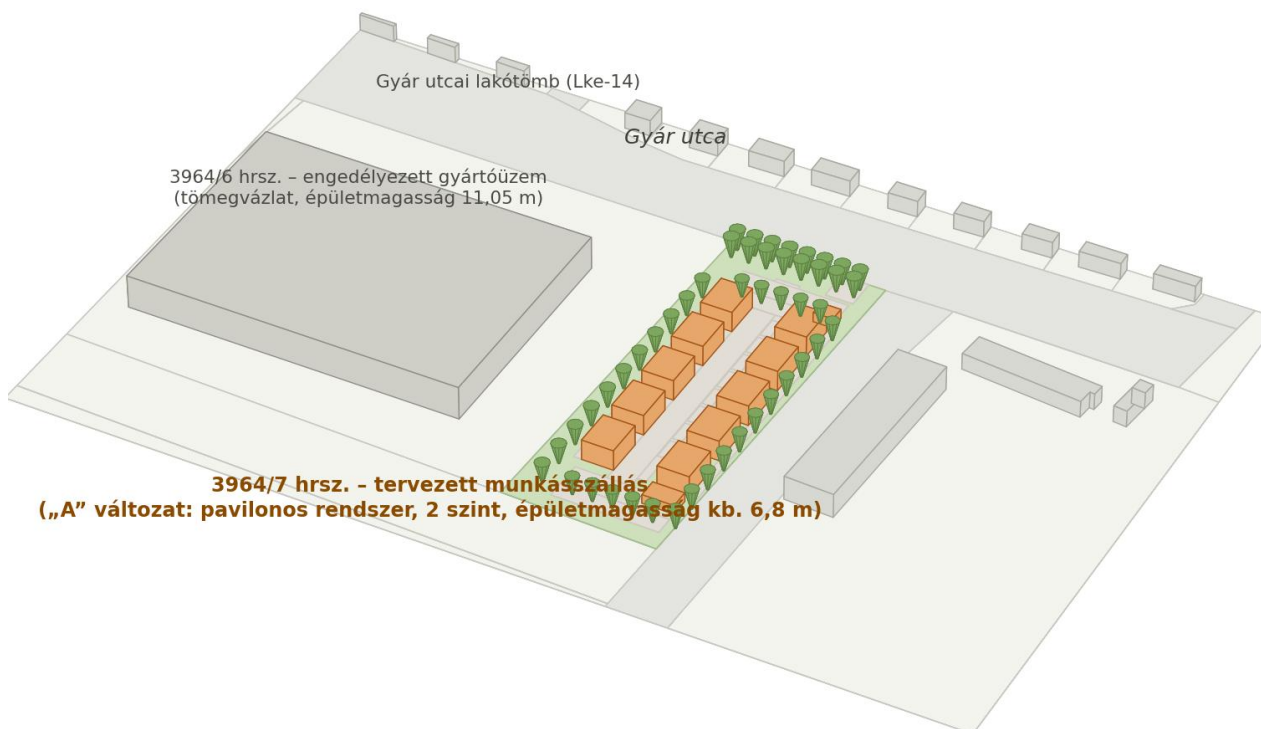
A fejlesztés a Gyár utcában meglévő közműhálózatokról látható el. Az ivóvíz-, szennyvízelvezető, földgáz- és elektromosenergia-bekötés a Gyár utcai telekhatáron, a kapubehajtó térségében kialakítandó mérőhelyeken keresztül történik, ahonnan a telken belüli gerincágak a belső kiszolgáló út nyomvonalán haladnak, és onnan ágaznak le az egyes szálláshelyépületekhez. Ez a nyomvonalvezetés az áthelyezhető épületszerkezethez is illeszkedik: az épületek elbontása vagy áttelepítése esetén a telken belüli gerinchálózat megmarad.

A telken belüli csapadékvíz-hálózat a burkolt felületek és a tetők vizét a déli záportározóhoz és szikkasztóhoz vezeti. Felszín feletti közműépítmény a telken a mérőhelyek szekrényeinek és a közvilágítási oszlopokon kívül nem létesül; a telken belüli hálózatok föld alatti vezetésűek.

A tervezett fejlesztés közműigénye a szálláshely rendeltetésnek megfelelő nagyságrendű, ipari technológiai vízigényt vagy technológiai szennyvízkibocsátást nem tartalmaz, ezért a meglévő hálózatokból kielégíthető. A pontos csatlakozási pontokat, a mértékadó igényeket és az esetlegesen szükséges hálózatfejlesztéseket a szakági közműtervek, illetve a közműszolgáltatók nyilatkozatai határozzák meg a további tervezés során.

5.9. Térbeli környezetalakítás

A térbeli környezetalakítás terve az „A” változat szerinti beépítést mutatja be az épített környezetbe illesztve. A kép a beépítés léptékviszonyait szemlélteti: a fejlesztési területen elhelyezkedő, kétszintes, mintegy 6,8 m épületmagasságú szálláshelyépületek jelentősen alacsonyabbak a nyugati szomszédos telken engedélyezett, 11,05 m építménymagasságú gyártóüzemnél, és léptékükben közel állnak a Gyár utca északi oldalán álló, földszintes lakóépületekhez. Az épületek és a Gyár utca közötti, 10,0 m széles, fásított előkert az utcaszakasz mintegy 22 m-es szélességével együtt több mint 30 méteres távolságot biztosít a szálláshelyépületek és a szemközti lakótelkek határa között.



21. ábra A térbeli környezetalakítás terve – az „A” változat szerinti beépítés az épített környezetbe illesztve. A szomszédos gyártóüzem és a lakóépületek tömegvázlatosan, tájékoztató jelleggel szerepelnek.

5.10. Anyaghasználat, színhasználat, épületforma

A főépítési feljegyzés előírja, hogy a tanulmányterv már javaslatot tegyen a településképi követelményeknek való megfelelés és a környező lakóömbökhöz való illeszkedés érdekében a kizárt és az elfogadott anyag- és színhasználatra, épületformára, épülettömegre és burkolatokra. A javaslat a TKR 16. § (5) és 29. § (1)–(2) bekezdésén alapul.

Épülettömeg és épületforma. A szálláshelyépületek legfeljebb kétszintesek, egységes tömegformálással, azonos gerincmagassággal és azonos tetőformával alakítandók ki. A külső lépcsők és a függőfolyosók az épülettömeg részét képező, rendezett, egységes szerkezetként jelenjenek meg; utólagos, esetlegesen

hozzátoldott szerkezet nem alkalmazható. A telepítés soros, azonos ritmusú legyen; az épületek közötti hézagokban növényzet telepítendő.

Kizárt anyag- és színhasználat. Nem alkalmazható natúr, bevonat nélküli, fehér vagy fémfényű szendvicspanel homlokzatburkolat; nem alkalmazható telített, élénk (rikító) színezés, sem nagy felületen alkalmazott, erős kontrasztú színpár. Nem alkalmazható hullámpala, műanyag hullámlemez és bitumenes zsindely tetőfedés, továbbá csillogó fémlemez fedés. A homlokzaton nagy felületű, világító vagy fényvisszaverő reklámhordozó nem helyezhető el.

Elfogadott anyag- és színhasználat. A homlokzati alapszín telítetlen, világos, tört fehér, világosszürke, homok-, agyag- vagy faszínű lehet. A homlokzati felületképzés lehet festett vagy színezett fémlemez, faszerkezetű vagy fahatású burkolat, vakolt jellegű felület; a burkolatváltás vízszintes tagolást kövessen. A kiegészítő szerkezetek – korlátok, lépcsők, eresz, tetőszegély – a homlokzati színnel harmonizáló, sötétebb, telítetlen színezéssel készüljenek. A tetőfedés lapos vagy alacsony hajlásszögű, sötét, tompa színű fémlemez fedés lehet.

Burkolatok. A telken belüli burkolt felületek – a tűzoltó felvonulási út és a gépjármű-közlekedésre szolgáló sávok kivételével – legalább 50 %-ban vízáteresztő burkolattal alakítandók ki, ami a csapadékvíz telken belüli kezelését is támogatja. A gépjármű-várakozóhelyek burkolata gyephezagos vagy vízáteresztő térburkolat lehet.

Kerítés. A Gyár utca és a Gyártelep utca felőli telekhatáron legfeljebb 1,8 m magas, legalább az utcai hossz kétharmadán áttört kerítés létesíthető, legfeljebb 0,6 m magas tömör lábazattal; a kerítés mögötti takaró növénytelepítés a kerítéssel együtt alakítandó ki.

6. Infrastruktúra-igények és a javasolt beépítés környezeti hatásai

6.1. Infrastruktúra-igények és a szükséges fejlesztések

A tervezett beépítés műszaki infrastruktúra-igénye a meglévő, kiépített városi hálózatokból kielégíthető; új hálózati elem építése a Gyár utcán kívül nem szükséges. A beruházás miatt szükségessé váló infrastruktúra-fejlesztések a következők:

- a telek gépjármű-megközelítését szolgáló útsatlakozás (kapubehajtó) kialakítása a Gyár utcáról;
- gyalogjárda kiépítése a Gyár utcában (3833/1 hrsz.) a fejlesztési terület és a szomszédos 3964/6 hrsz.-ú telek előtt, mintegy 154 m hosszban;
- a járdaszakaszhoz kapcsolódó közvilágítás-bővítés;
- a Gyár utca érintett szakaszán a felszíni csapadékvíz-elvezetés rendezése az új burkolt felületekhez igazodóan;
- a telken belüli közműhálózatok és a közterületi bekötések kiépítése.

A fejlesztés humáninfrastruktúra-igényt nem generál: a szálláshely a Célmegvalósító már meglévő, illetve a gyártóüzem üzembe helyezésével bővülő munkavállalói körét szolgálja, akik a település közszolgáltatásait – oktatás, egészségügy, szociális ellátás – a szálláshelytől függetlenül veszik igénybe. Új közintézményi kapacitás kiépítése nem szükséges.

6.2. A javasolt beépítés környezeti hatásai és követelményei

A hatás jellege. A fejlesztés beépítésre szánt, közművesített gazdasági területen, meglévő gazdasági tömbön belül valósul meg, nem termelő rendeltetéssel. A környezeti hatások túlnyomó része a kivitelezés időtartamára korlátozódik; az üzemelés hatásai a lakófunkcióhoz hasonló nagyságrendűek.

Zaj és rezgés. A munkásszállás önmagában zajforrást érdemben nem tartalmaz; üzemi zajkibocsátása a szomszédos gyártó és logisztikai telephelyekéhez képest elhanyagolható. A telek zajvédelmi szempontból inkább terhelt oldalon áll: a szomszédos 3964/6 hrsz.-ú telken engedélyezett gyártóüzem és logisztikai raktár zajkibocsátása a szálláshely mint zajtől védendő rendeltetés felé jelentkezik. A szálláshelyépületek elhelyezése ezért úgy alakítandó ki, hogy a huzamos tartózkodásra szolgáló helyiségek nyílászárói lehetőség szerint ne közvetlenül a nyugati, gyártóüzem felőli telekhatárra nézzenek, és a nyugati oldalkert 7,5 m széles, háromszintű növényávja folyamatos legyen. A védendő rendeltetés megjelenése miatt a zajterhelési határértékek betartását a környezeti zaj- és rezgésterhelési határértékek megállapításáról szóló 27/2008. (XII. 3.) KvVM–EüM együttes rendelet szerint kell biztosítani; a szomszédos üzem építési engedélye e tárgyban a Kormányhivatal környezetvédelmi szakmai véleménye alapján kikötéseket tartalmaz.

Levegőterhelés. A fejlesztés helyhez kötött légszennyező pontforrást nem tartalmaz; a fűtés földgáz- vagy elektromos energiaellátásról oldható meg. A közlekedésből eredő többletterhelés a néhány gépjárműmozgás

miatt nem mérhető nagyságrendű. A kivitelezés porterhelése a munkaterület nedvesítésével és a szállítási útvonalak tisztán tartásával mérséklendő.

Talaj- és vízvédelem. A fejlesztési terület a vízminőség-védelmi terület övezetébe, egyben a Gyöngyös–Gyöngyöshalász–Atkár ivóvízbázis hidrogeológiai „B” védőidomának felszíni vetületébe tartozik, ezért a felszín alatti vizek védelme kiemelt követelmény. A parkoló- és útburkolatok csapadékvizét mechanikai szűrést, zsír- és olajfogót tartalmazó előtisztítás után lehet szikkasztani vagy közcsetornába vezetni. Veszélyes anyag tárolása a telken nem tervezett. A humuszos termőréteg a földmunkák során összegyűjtendő és a zöldfelületek kialakításához újrahasznosítandó. A vízbázis kijelölő határozatában, a HÉSZ-ben és az országos jogszabályokban foglalt előírásokat a beruházónak a megvalósítás és az üzemeltetés során be kell tartania; ezek érvényesülése mellett a felszín alatti vizek minőségének állapotromlása nem várható.

Csapadékvíz-kezelés. A csapadékvíz teljes egészében telken belül kezelendő (részletesen az 5.6. pontban).

Hulladék. A szálláshely kommunális hulladékot termel, amelynek gyűjtése a telken belüli, fedett hulladéktárolóban, elszállítása a közszolgáltatás keretében történik. Az építési-bontási hulladék kezeléséről a kivitelező köteles gondoskodni.

Zöldfelület és faállomány. A telek jelenleg beépítetlen; a beépítéssel a fásított, háromszintű növényállománnyal betelepített zöldfelület aránya lényegesen nő. Fakivágás a rendelkezésre álló adatok szerint nem, vagy csak kis mértékben szükséges; a meglévő növényállomány felmérése és megőrzése a kiviteli tervezés feladata.

Táj- és településkép. A településképi hatás kezelését az 5.4. és az 5.10. pont szerinti javaslatok, valamint a Gyár utca felőli takaró növénytelepítés biztosítja. A fejlesztés a jelenlegi, rendezetlen, beépítetlen telekállapothoz képest a Gyár utca déli oldalának településképét javítja.

Védett vagy érzékeny szomszédos rendeltetések. A Gyár utca északi oldalán fekvő kertvárosias lakóterület a legérzékenyebb szomszédos rendeltetés. Az ezt szolgáló védelmi elemek – a 10,0 m széles kötelező előkert, az azon belüli takaró zöldsáv, a kétszintes léptékű beépítés és az anyag- és színhasználati korlátozás – a szabályozási javaslat kötelező elemeivé válnak.

7. A településtervezési módosításának tartalma és szabályozási koncepciója

7.1. A módosítás szükségessége

A fejlesztést a hatályos HÉSZ három rendelkezése akadályozza, illetve korlátozza.

Először: a HÉSZ 46. § (2) bekezdése a kereskedelmi, szolgáltató építési övezetben elhelyezhető rendeltetéseket tételesen sorolja fel, és a felsorolás a szállás jellegű, ezen belül a munkásszállás rendeltetést nem tartalmazza. A tervezett fejlesztés így a hatályos szabályozás alapján nem valósítható meg. A módosítás lehetőségét az OTÉK 19. §-a nem korlátozza: a kereskedelmi, szolgáltató terület a környezetre jelentős hatást nem gyakorló gazdasági tevékenységi célú épületek elhelyezésére szolgál, és az OTÉK e területfelhasználáson kizárólag az önálló lakó rendeltetésű épületet zárja ki. A munkásszállás nem lakó, hanem szállás jellegű rendeltetés, elhelyezése tehát a helyi építési szabályzat kiegészítésével jogszerűen megteremthető.

Másodszor: a „Gksz-16” jelű építési övezetben megengedett legnagyobb 35 %-os beépítettség és 12,5 méteres épületmagasság indokolatlanul tér el az azonos tulajdonosi kézben lévő, azonos gazdasági egységként működtetett, közvetlenül szomszédos 3964/6 hrsz.-ú telekre vonatkozó „Gksz-39” jelű építési övezet 50 %-os és 15,0 méteres értékétől. Az eltérés a telektömb egységes hasznosítását akadályozza, és a telek távlati, gazdasági célú fejleszthetőségét indokolatlanul korlátozza, a telkek jövőbeni egyesítését ellehetetleníti.

Harmadszor: az előkert mérete a hatályos szabályozásban nincs kiszámítható módon rögzítve. A HÉSZ 31. § (1) bekezdése szerint az előkert a kialakult állapotnak megfelelő vagy 5,0 méter; az 5,0 méteres érték a szemközti kertvárosias lakótömb védelmére nem elegendő, a szomszédos telek beépülésével kialakuló, mintegy 38 méteres állapot viszont a keskeny, hosszúka telken a fejlesztést ellehetetlenítené mivel saroktelek lévén két oldalról előkertet, míg a másik kettőről oldalkertet kellene tartani. Az előkert legkisebb méretét ezért kifejezett előírással kell megállapítani. A módosításnak így nemcsak enyhítő, hanem szigorító eleme is van.

A módosítás szükséges és elégséges terjedelme ebből következően: a 3964/7 hrsz.-ú ingatlan átsorolása a szomszédos, már meglévő „Gksz-39” jelű építési övezetbe, a munkásszállás rendeltetés nevesítése, valamint a Gyár utcai lakótömb védelmét szolgáló kötelező előkert, takaró növénytelepítés követelményének megállapítása. Az átsorolás – szemben egy önálló, új építési övezet létrehozásával – nem hoz létre a két telek elválasztó övezethatárt, így a szálláshelyépületek későbbi áthelyezése után a két ingatlan telekalakítási akadály nélkül egyesíthető. A módosítás sem területileg, sem tartalmilag nem terjed ezen túl.

A városban jelenleg Gksz-39 építési övezetbe csak a fejlesztési területtel szomszédos 3964/6 hrsz-ú ingatlan tartozik. A szomszédos telek ugyanezen övezetbe sorolásával és saroktelki elhelyezésével a szabályozás megalkotható úgy, hogy csak a fejlesztési területre vonatkozzon a tervezett új előkerti szabályozás.

Gyöngyös város hatályos településrendezési eszközei a 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet tartalmi követelményei szerint készültek; a Méptv. 286. § (3) bekezdése alapján ezek módosítására 2027. június 30-

ig van lehetőség. A módosítást – az OTÉK 121. § (2) bekezdésének megfelelően – az OTÉK 2021. július 15-ig hatályos II. fejezete, 1. és 2. számú melléklete, valamint a módosításkor hatályos III. fejezete figyelembevételével kell elkészíteni.

7.2. A településszerkezeti terv módosítása

A tervezési terület területfelhasználása nem változik, ezért a településszerkezeti terv módosítására nincs szükség. A módosítás új beépítésre szánt terület kijelölésével nem jár, a beépítésre szánt és a beépítésre nem szánt területek aránya változatlan marad.

7.3. A helyi építési szabályzat és a szabályozási terv módosítása

A módosítás területi hatálya: A tervezési terület. Változtatás azonban csak a Gyöngyös, belterület 3964/7 hrsz.-ú ingatlanra vonatkozik a terv hatálybalépését követően.

A szabályozási terven módosítandó elem: a 3964/7 hrsz.-ú ingatlan a „Gksz-16” jelű építési övezetből a szomszédos, már meglévő „Gksz-39” jelű építési övezetbe kerül. A két telek közötti övezethatár megszűnik. Egyéb szabályozási elem (szabályozási vonal, megszüntető jel, telken belüli kötelező zöldfelület) módosítása nem szükséges.

A HÉSZ 1. melléklete nem módosul. Az építési övezetek beépítési paramétereit tartalmazó táblázat új sorral nem egészül ki, mert a fejlesztési terület egy már meglévő építési övezet paramétereit veszi át. Az átsorolással a telekre irányadó beépítési paraméterek az alábbiak szerint változnak.

Paraméter	Hatályos érték (Gksz-16)	Az átsorolás utáni érték (Gksz-39)	A változás jellege és indoka
Kialakítható telek legkisebb területe	2 000 m ²	2 000 m ²	változatlan, a telek megfelel
Beépítési mód	szabadonálló (Sz)	szabadonálló (Sz)	változatlan
Beépítettség legnagyobb mértéke	35 %	50 %	a szomszédos, azonos tulajdonú 3964/6 hrsz.-ú telekkel azonos érték; a telek távlati gazdasági hasznosíthatósága
Megengedett legnagyobb épületmagasság	12,5 m	15,0 m	a szomszédos telekkel azonos érték; a tervezett szálláshelyépületek ennél lényegesen alacsonyabbak

Paraméter	Hatályos érték (Gksz-16)	Az átsorolás utáni érték (Gksz-39)	A változás jellege és indoka
Közművesítettség mértéke	teljes (T)	teljes (T)	változatlan
Zöldfelület legkisebb mértéke	25 %	25 %	változatlan

A HÉSZ normaszövegének módosítása. A kereskedelmi, szolgáltató területre vonatkozó 46. § az alábbi tartalmú új bekezdéssel egészítendő ki. Az előírások – az építési övezet egységes szabályozása érdekében – a „Gksz-39” jelű építési övezet egészére vonatkoznak. A szövegjavaslat a településtervezési módosítás kidolgozásakor véglegesítendő.

„(8) A Gksz-39 jelű építési övezetben elhelyezkedő saroktelken

- a) az (1)-(2) bekezdésekben foglaltakon túl munkásszállás rendeltetésű épület is elhelyezhető;*
b) a Gyár utcai telekhatár felől 10,0 méter, a Gyártelep utca felől 5,0 méter mélységű előkertet szükséges tartani, mely előkertekben az (5) bekezdés szerinti növénytelepítést az épületek használatbavétele előtt teljesíteni kell.
c) a telken belüli burkolt felületek legalább 50%-át – a tűzoldó felvonulási út kivételével – vízáteresztő burkolattal kell kialakítani.”

A módosítás a HÉSZ 46. § (1)–(7) bekezdését, az általános előírásokat és a szabályozási terv egyéb elemeit nem érinti. Az új bekezdés előírásai – az építési övezet egységes szabályozása érdekében – a „Gksz-39” jelű építési övezet egészére, így a 3964/6 hrsz.-ú telekre is vonatkoznak. Ez a telken jogerős építési engedély alapján megvalósuló gyártóüzemet nem érinti: az engedélyezett építési tevékenység az engedély kiadásakor hatályos előírások szerint valósítható meg. Az előírások tartalmilag is összeegyeztethetők a gazdasági telephelyi beépítéssel: a homlokzati tilalom szűk körű (a bevonatos, színezett fémlemez- és szendvicspanel-burkolatot nem zárja ki), a Gyár utcai takaró növényzóna pedig a 3964/6 hrsz.-ú telken engedélyezett 40,34 %-os zöldfelületi mutató mellett elhelyezhető, és a Gyár utca déli oldalának egységes utcaképét erősíti.



22. ábra A hatályos (balra) és a javasolt (jobbra) szabályozás. A fejlesztési terület a „Gksz-16” jelű építési övezetből a szomszédos, már meglévő „Gksz-39” jelű építési övezetbe kerül.

7.4. A szükséges minimum elve

A javaslat kizárólag azokat a szabályozási elemeket módosítja, amelyek a fejlesztés megvalósításához elkerülhetetlenek. A módosítás területi hatálya egyetlen, 0,41 ha területű ingatlanra korlátozódik. A településszerkezeti terv nem módosul, új beépítésre szánt terület nem keletkezik, és a HÉSZ 1. melléklete sem bővül új sorral. A szabályozási terven a meglévő üzem és a fejlesztési terület közötti övezethatár szűnik meg a fejlesztési terület Gksz-39 építési övezetbe való átsorolásával, a HÉSZ normaszövegéből pedig egyetlen szakasz egészül ki egy új bekezdéssel.

A módosítás elemei részben szigorúbbak, részben megengedőbbek a hatályos szabályozásnál. Szigorítás, hogy a Gyár utca felőli előkert legkisebb mérete a jelenlegi 5,0 méter helyett 10,0 méter, kötelező érvénnyel, és hogy a takaró növénytelepítési követelmények a hatályos szabályozásban nem szerepelnek. Ugyanakkor az érték kifejezett rögzítése a beépítést kiszámíthatóvá is teszi: a HÉSZ 31. § (1) bekezdése szerinti „kialakult állapot” szabálya a szomszédos telek beépülésével mintegy 38 méteres előkertet eredményezne, ami a keskeny, hosszúkas telken a fejlesztést ellehetetlenítené. Az enyhítő elemek – a beépítettség és az épületmagasság növelése – a szomszédos, azonos tulajdonú telekre már hatályos értékekkel azonosak, azaz nem hoznak létre a településen új, precedens nélküli szabályozási helyzetet. Az így kialakuló, 2 339 m²-es (a telek 56,8 %-át kitevő) építési hely az 50 %-os beépítettséget fizikailag lehetővé teszi; a beépítési javaslat azonban ennek alig felét, 20,8 %-os beépítettséget használ ki, és a tényleges beépítés léptékét az előkert, az oldalkertek, a kötelező zöldfelület és a takaró növényzát együttesen tartja a lakóterületi szomszédsághoz illeszkedő mértéken.

8. Feltételes megfelelési vizsgálatok

8.1. A települési zöldinfrastruktúrára vonatkozó követelmények

A főépítési feljegyzés előírja a települési zöldinfrastruktúráról, a zöldfelületi tanúsítványról és a zöld védjegyről szóló 282/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Zöldinfrastruktúra-rendelet) egyes követelményeinek vizsgálatát.

Zöldtérfogat-pótlás (8. §). A Zöldinfrastruktúra-rendelet 8. § (1) bekezdése szerint az építési tevékenység eredményeként a telken belüli zöldtérfogat mértékének el kell érnie az építési tevékenység megkezdése előtti szintet; a (2) bekezdés a csökkenés egyenértékű pótlását írja elő. A fejlesztési terület jelenleg beépítetlen, döntően gyeper telephelyi ingatlan, számottevő fa- és cserjeállomány nélkül. A beépítési javaslat mintegy 45–50 db nagy lombkoronájú fa és összefüggő cserjeszint telepítésével számol a telek 42,9 %-át kitevő zöldfelületen, ami a jelenlegi állapothoz képest a zöldtérfogat jelentős növekedését eredményezi. A meglévő növényállomány tételes felmérése és a zöldtérfogat-egyenleg elkészítése a kiviteli tervezés feladata; amennyiben a felmérés megtartandó faállományt igazol, annak megőrzésére kell törekedni, kivágás esetén pedig a zöldtérfogat egyenértékű – kifejtett állapotban azonos zöldtérfogatot biztosító növényállomány telepítésével történő – pótlásáról kell gondoskodni.

Növénytelepítés (9. §). A rendelet 9. § (1) bekezdése szerint a telek beépítetlen és nem burkolt felületeit állandó vagy időszakos növénytakaróval kell borítani; a (2) bekezdés a meglévő növényzet lehető legkisebb mértékű érintését és az árnyékoló növényzet megtartását írja elő. A beépítési javaslat ennek megfelel: a nem burkolt felületek teljes egészében gypesítettek, a zöldsávok háromszintű növényállománnyal települnek, a parkolók fásítottak.

Csapadékvíz-hasznosítás (11–12. §). A rendelet 11. §-a szerint a telekre hulló csapadékvíz szikkasztásához, tárolásához és hasznosításához szükséges zöldinfrastruktúra-elemeket – műszaki akadály hiányában – telken belül kell kialakítani; a 12. § szerint az öntözést elsődlegesen összegyűjtött csapadékvízből kell megoldani. A beépítési javaslat záportározót és szikkasztót jelöl ki a telek déli részén, a zöldfelületek öntözését az összegyűjtött csapadékvízből biztosítva. E megoldást a helyi adottság önmagában is szükségessé teszi: a Gyár utca érintett szakaszán zárt csapadékcatorna nem áll rendelkezésre.

A szabályozásba építendő kötelezettség. A főépítési feljegyzés kifejezetten előírja, hogy a szabályozás érdemi, saját telken belüli, háromszintű növényállomány telepítési kötelezettséget írjon elő a közterületek irányában. Ezt a hatályos építési szabályzata már rögzíti a HÉSZ 46.§ (5) bekezdésében, ezért azt megismételni azt nem szükséges és nem is lehet. A HÉSZ módosítás javaslata kiter a növénytelepítés idejére a javaslat szerint.

8.2. A környezeti vizsgálat szükségességének eldöntése

A tervmódosítás beépítésre szánt területen belüli, 0,41 ha érintő, területfelhasználás-változással nem járó szabályozási módosítás, amely új beépítésre szánt területet nem jelöl ki, védett természeti területet, Natura 2000 területet, régészeti lelőhelyet és műemléki érintettséget nem érint. A fejlesztési terület a vízminőség-védelmi terület övezetébe, egyben a Gyöngyös–Gyöngyöshalász–Atkár ivóvízbázis hidrogeológiai „B”

védőidomának felszíni vetületébe esik; a szabályozási javaslat ezért a csapadékvíz telken belüli, előtisztítást követő kezelését teszi kötelezővé, amely mellett a felszín alatti vizek minőségének állapotromlása nem várható. Az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet szerinti környezeti vizsgálat szükségességéről az Önkormányzatnak kell döntenie, a környezet védelméért felelős szervek véleményének kikérésével. A jelen tanulmányterv adatai alapján a módosítás várható környezeti hatása nem jelentős.

8.3. A településrendezési szerződés tervezett tárgya, a közfejlesztések és a beruházói vállalások

A Méptv. 92. § (1)–(2) bekezdése alapján az Önkormányzat és a Célmegvalósító településrendezési szerződést köt. A szerződés tervezett tárgya a Méptv. 92. § (4) bekezdés a) és c) pontja szerinti kötelezettségvállalás; a b) pont szerinti zöldterület-, erdőterület- vagy véderdő-megvalósítási kötelezettség nem merül fel, mert a módosítás új beépítésre szánt terület kijelölésével nem jár.

A településrendezési eszközök módosításának kidolgozásának finanszírozása (Méptv. 92. § (4) bekezdés a) pont). A Célmegvalósító viseli a telepítési tanulmányterv, valamint a helyi építési szabályzat és a szabályozási terv módosításához szükséges tervdokumentációk elkészíttetésének teljes költségét. Ezt a döntésre jogosultak álláspontja a főépítési tájékoztatás szerint kifejezett feltételként rögzítette.

A kizárólag a szabályváltozás miatt szükségessé váló közfejlesztések (Méptv. 92. § (3) bekezdés). A tervezett beruházással kapcsolatos szabályváltozás miatt szükségessé váló közfejlesztések köre és mennyisége a beépítési javaslat és az ingatlan-nyilvántartási alaptérkép alapján a következő:

Közfejlesztés	Mennyiség, tartalom
Gyalogjárda a Gyár utcában (3833/1 hrsz.), a 3964/7 és a 3964/6 hrsz.-ú telek előtt	kb. 154 m hosszban (39,5 m + 114,8 m), 1,5 m szélességgel, kb. 231 m ²
Közvilágítás-bővítés az új járdaszakasz mentén	a járdaszakasz megvilágításához szükséges lámpahelyek
Útsatlakozás (kapubehajtó) kialakítása a Gyár utcáról	1 db, kb. 7,0 m szélességgel, a járda átvezetésével
A Gyár utca érintett szakaszán a felszíni csapadékvíz-elvezetés rendezése	az új burkolt felületekhez igazodó szakasz
Közműcsatlakozások kiépítése a közterületen	ivóvíz-, szennyvíz-, földgáz- és elektromos bekötés

A közfejlesztések összecsomó költségbecslése a településrendezési szerződés előkészítése során, a Célmegvalósító adatszolgáltatása, illetve kivitelezői árajánlatok alapján készülhet el. A közfejlesztések a Méptv. 92. § (6) bekezdésében foglalt feltételeknek megfelelnek: a beruházás által kiváltott hatásokkal

közvetlen okozati összefüggésben állnak (a szálláshely megjelenése a Gyár utcában gyalogosforgalmat generál, amelynek biztonságos vezetéséhez járda és közvilágítás szükséges), a beruházás jellegéhez és mértékéhez képest nem aránytalanul nagymértékűek, és az Önkormányzatnál ténylegesen felmerülő többletterhek kiegyenlítését szolgálják.

Az átvállalás (Korm. r. 19. § (6) bekezdés, Méptv. 92. § (4) bekezdés c) pont). Az átvállalás a jelen fejlesztésnél releváns. A fenti közfejlesztések – a közterületi járda, a közvilágítás-bővítés, az útsatlakozás és a közterületi csapadékvíz-elvezetés rendezése – önkormányzati közterületen valósulnak meg, kiépítésük és költségük egyébként az Önkormányzatot terhelné. A Célmegvalósító ezek megvalósítását, illetve költségviselését átvállalja. A szerződésben a Méptv. 92. § (7) bekezdése szerint rögzíteni szükséges, hogy a Célmegvalósító a vállalt kötelezettségek megvalósításáról maga gondoskodik-e vagy a pénzügyi fedezetet bocsátja az Önkormányzat rendelkezésére, továbbá a teljesítési határidőt és a mulasztás jogkövetkezményeit. A településrendezési szerződés tervezete a jelen tanulmánytervvvel párhuzamosan, az Önkormányzat által rendelkezésre bocsátott minta kitöltésével készül.

9. Összefoglalás és tervezői javaslat

A Tarcha World Kft. Gyöngyösön, a Gyár utca 3/1. szám alatti, 3964/6 hrsz.-ú ingatlanán jogerős építési engedéllyel rendelkező, új édesipari gyártóüzemet és logisztikai raktárat valósít meg. Az üzem működtetéséhez szükséges munkaerő elhelyezését a Célmegvalósító a gyárral közvetlenül szomszédos, saját tulajdonú, 3964/7 hrsz.-ú, 0,41 ha területű, jelenleg beépítetlen ingatlanon, áthelyezhető szerkezetű, kétszintes szálláshelyépületekből álló munkásszállás létesítésével kívánja megoldani, az ingatlan távlati gazdasági hasznosíthatóságának megtartása mellett.

A fejlesztés a hatályos szabályozás alapján nem valósítható meg, mert a HÉSZ 46. § (2) bekezdése a kereskedelmi, szolgáltató építési övezetben elhelyezhető rendeltetések között a munkásszállást nem nevesíti; emellett a „Gksz-16” jelű építési övezet 35 %-os beépítettségi és 12,5 méteres épületmagassági értéke indokolatlanul tér el a szomszédos, azonos tulajdonú telekre vonatkozó „Gksz-39” jelű építési övezet 50 %-os és 15,0 méteres értékétől. A szükséges módosítás lényege a 3964/7 hrsz.-ú ingatlan átsorolása a szomszédos, már meglévő „Gksz-39” jelű építési övezetbe, a munkásszállás rendeltetés nevesítése, valamint a Gyár utcai lakótömb védelmét szolgáló, a hatályosnál szigorúbb előkert és növénytelepítési követelmények megállapítása. A településszerkezeti terv módosítása nem szükséges, új beépítésre szánt terület nem keletkezik, a HÉSZ 1. melléklete új építési övezettel nem bővül, a módosítás területi hatálya egyetlen, 0,41 ha területű ingatlanra korlátozódik.

A tervezői vizsgálat a főépítési feljegyzésben felvetett kérdésekre a következő válaszokat adja. Telekalakításra a fejlesztés megvalósításához nincs szükség: a fejlesztési terület önálló telekként marad fenn, ugyanakkor – a szálláshelyépületek későbbi elszállítását és a két telek esetleges összevonását nem akadályozó módon – a szomszédos telekkel azonos, „Gksz-39” jelű építési övezetbe kerül át. Az igényelt 15,0 méteres épületmagasság és 50 %-os beépítettség együttes alkalmazása nem eredményez túlzott beépítést: a nagyobb épületmagasságból következő, 7,5 méteres oldalkertek és a Gyár utca felőli 10,0 méteres kötelező előkert az építési helyet 2 339 m²-re, azaz a telek 56,8 %-ára szűkítik, a beépítési javaslat pedig ezen belül mindössze 20,8 %-os beépítettséggel számol. A munkásszállás pavilonos rendszerű kialakítása településképi szempontból kedvezőbb, mint a központi, háromszintes tömb, mert a kétszintes, egymástól elválo tömegek léptéke közelebb áll a Gyár utca túloldalán álló, földszintes, kertvárosias lakóépületekéhez.

A fejlesztés és a környezete összeegyeztethetőségének fő feltételei: a Gyár utca felőli 10,0 méteres kötelező előkert és az azon belüli, legalább 8,0 méter széles, összefüggő, háromszintű takaró növényzav megvalósítása és fenntartása; a szálláshelyépületek egységes építészeti karaktere, a kizárt anyag- és színhasználat betartása; a csapadékvíz teljes egészében telken belüli, előtisztítást követő kezelése; a nyugati, gyártóüzem felőli telekhatár mentén folyamatos, háromszintű növényzav kialakítása és a huzamos tartózkodásra szolgáló helyiségek zajvédelmi szempontú tájolása; valamint a gépjármű-elhelyezés telken belüli, fásított kialakítása.

A további tervezés során betartandó lényeges szakmai követelmények: a férőhelyszám végleges meghatározását követően a parkolási megfelelés igazolása; a meglévő növényállomány felmérése és a Zöldinfrastruktúra-rendelet 8. §-a szerinti zöldtérfogat-egyenleg elkészítése; az épületek közötti távolság véglegesítése az Országos Tűzvédelmi Szabályzat szerint; a közműszolgáltatói kapacitásnyilatkozatok

beszerzése; valamint a közfejlesztések előzetes költségbecslésének számszerűsítése a településrendezési szerződéshez.

A Tervező álláspontja szerint a kezdeményezés településtervezési szempontból támogatható. A módosítás egy meglévő gazdasági tömbön belül, beépítésre szánt területen, új beépítésre szánt terület kijelölése nélkül, a hatályos településszerkezeti tervvel és a területrendezési tervek övezeti előírásaival összhangban teremti meg egy már engedélyezett beruházás működési feltételét, mértékében a szükséges minimumra korlátozódik, és a lakóterületi szomszédság védelmét a hatályosnál szigorúbb előírásokkal erősíti csökkentve a munkavállalók és a munkahely közötti közlekedési kényszert, ezzel tehermentesítve a városi közlekedési hálózatot. A támogatás feltétele, hogy a Gyár utca felőli kötelező előkert, a takaró növénytelepítési kötelezettség követelménye a helyi építési szabályzat módosításában kötelező elemként jelenjen és valósuljon is meg, továbbá, hogy a Célmegvalósító a 8.3. pont szerinti közfejlesztéseket a településrendezési szerződésben vállalja.

Mellékletek

1. Az önkormányzati főépítész tartalmat meghatározó feljegyzése (Gyöngyösi Közös Önkormányzati Hivatal Városfejlesztési, Főépítészeti és Informatikai Iroda, iktatószám: 18/93-2/2026., kelt: 2026. június 30.)
2. A településrendezési szerződés tervezete (külön dokumentumban)

Telepítési tanulmányterv tartalmának meghatározása

A Gyöngyös, belterület Gyár u. 3964/7 hrsz.-ú ingatlant 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,	igen
b) a fejlesztési célt, változást szemléltető beépítési tervet,	igen
c) a beépítési tervhez kapcsolódó infrastruktúra-igényeket, a szükséges és tervezett műszaki és humáninfrastruktúra-fejlesztéseket,	igen
d) a javasolt beépítés környezeti hatásait és követelményeit,	igen
e) a településtervezet 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

- 6 -

Fentiekén túlmenően:

- A tanulmányban kérem vizsgálni a települési zöldinfrastruktúráról, a zöldfelületi tanúsítványról és a zöld védjegyről szóló 282/2024. (IX.30.) Korm. rendelet 8. § (2) szerinti zöldtérfogat pótlást és a 9. § szerinti növénytelepítést. A csapadékvíz hasznosítását a 11.-12. § szerint kell megoldani. Ezeken túlmenően a készítendő szabályozásban érdemi, saját telken belüli, háromszintű növényállomány telepítési kötelezettség előírása szükséges a közterületek irányában, mind a lakókonténer (munkásszállás) épületek, mind az esetleges gazdasági, ipari rendeltetésű épületek takarása érdekében.
- A tanulmányban már javaslatot kell tenni a településképi követelményeknek való megfelelés és a környező lakótömbökhöz való illeszkedés érdekében a kizárt és elfogadott anyag- és színhasználatra, épületformára, épülettömegre, burkolatokra, stb. (Pl. natúr fehér szendvicspanel szerkezet alkalmazásának kizárása a lakókonténerek esetében, rikító szín nem alkalmazható, stb.)
- A területre igényelt övezeti besorolás változtatása okán a telepítési tanulmányterv:
 - o Tegyen javaslatot az építési övezet besorolásra, az övezeti mutatókra (Gksz-39 övezet kiterjesztése, vagy új övezet meghatározása).
 - o A megengedett rendeltetések körében konkrétan jelenjen meg a munkásszállás.
 - o Vizsgálandó, hogy az ingatlan továbbiakban is önálló ingatlan marad, vagy telekösszevonással beolvad a szomszédos 3964/6 hrsz.-ú ingatlanba, átvéve ezzel a „Gksz-39” övezeti besorolást.
 - o Amennyiben a 3964/7 hrsz.-ú ingatlan a továbbiakban is önálló ingatlan marad, úgy vizsgálni szükséges, hogy az igényként megjelölt épületmagasság okán kialakuló építési hely megfelelő-e, vagy az épületmagasság mértékének csökkentése szükséges, nem okoz-e túlzott beépítés érzetet az igényelt maximális beépítettség és épületmagasság alkalmazása.
 - o Az épületek elhelyezkedése során törekedni kell arra, hogy azok a Gyár utcai telekhatártól (illetve annak túloldalán lévő lakótömbtől) minél távolabb helyezkedjenek el, igazodva a szomszédos 3964/6 hrsz.-ú ingatlanra tervezett épülethez is (építési hely, vagy előkert méret meghatározása).
 - o Kérem azt is vizsgálni és alternatívaként bemutatni, hogy a munkásszállás egy központi épületben (blokk-, vagy tömbszerű), vagy több egységből (pavilonos rendszerű) módon kerülne kialakításra, településképi szempontból melyik eredményez kedvezőbb megjelenést.
- 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- (útcsatlakozás), gyalogos megközelítés (járda) 3833/1 hrsz.-ú ingatlanon a tárgyi és a szomszédos (3964/6 hrsz.-ú) telek előtt, csapadékvíz-elvezetés-, közművek kiépítése, stb. (Érintettség esetén, amennyiben releváns, amennyiben nem az, úgy ezt kérem indokolni).
- 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, amennyiben nem az, úgy ezt kérem indokolni).
- Kérem, a telepítési tanulmányterv mellett a településrendezési szerződés tervezetének elektronikus úton történő előkészítését (tervező és célmegvalósító-, helyszín-, tervezési

- 7 -

díj, stb. adatainak, fejlesztés jellemzőinek kitöltése a csatolt mintában) és elektronikus úton, szerkeszthető módon való 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, belterület Gyár u. 3964/7 hrsz.-ú ingatlant érintő tervezett fejlesztéssel összefüggő telepítési tanulmányterv kidolgozásához adtam ki.

Kelt: Gyöngyösön, az elektronikus tanúsítványban foglaltak szerint



Vas Róbert
Városfejlesztési, Főépítési
és Informatikai Iroda vezetője
2026.06.30. 11:54:31

Vas Róbert
főépítész