

# TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

GYÖNGYÖSPATA VÁROS KÜLTERÜLET KÉT RÉSZTERÜLETET ÉRINTŐ  
TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSÁNAK MEGALAPOZÁSÁHOZ



Tervező:

Kőszeghy Ábel

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

KőszeghyArt Bt.

2025

ALÁÍRÓLAP

GENERÁLTERVEZŐ:

KőszeghyArt Tervezők Betéti Társaság

4029 Debrecen, Kígyó utca 42.

Tel.: +36 20 384 38 50


e-mail: [koszeghyart@gmail.com](mailto:koszeghyart@gmail.com)

**KőszeghyArt Bt.**  
4029 Debrecen, Kígyó utca 42.  
Adószám: 23577969-2-09  
Cégjegyzékszám: 09-06-016754



OKLEVELES TELEPÜLÉSMÉRNÖK: KŐSZEGHY ÁBEL

TT-09-0655



## Tartalom

Önkormányzati főépítész tartalmat meghatározó feljegyzése.....	4
<b>Bevezető</b> .....	5
Eljárásrend, a további tervezési folyamat .....	6
Módosítási igény, fejlesztési cél, a módosítással érintett terület és környezetének bemutatása, környezeti hatások követelmények, a településtervezési változásának tartalma ..	7
Tervezési terület és környezete .....	13
1. tervezési terület.....	14
2. tervezési terület.....	29
Szabályozási koncepció – javaslat a szabályozás módosítására.....	42
Korlátozások vizsgálata.....	44
Természetvédelmi korlátok .....	44
Örökségvédelmi korlátok.....	44
A tervezett településrendezési eszközök bemutatása.....	45
A tervezett változtatások .....	49
Biológiai aktivitásérték számítás.....	49
Örökségi vagy környezeti érték sérülésének lehetőségei.....	52
Összefoglalás .....	53
Tervlapok.....	53

## Önkormányzati főépítész tartalmat meghatározó feljegyzése

### FŐÉPÍTÉSZI FELJEGYZÉS

GYÖNGYÖSPATA VÁROS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK  
A GYÖNGYÖSPATA, BELTERÜLET 342, 343, 344, 345, 346 HRSZ. ALATTI, ILLETVE  
AZ 553/64, 553/90, 553/117, 553/118, 553/119 és 553/120 HRSZ. ALATTI  
INGATLANOKAT ÉRINTŐ  
MÓDOSÍTÁSÁVAL KAPCSOLATOSAN

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Kormányrendelet (a továbbiakban: R.) 19. § (4) bekezdése alapján a telepítési tanulmányterv készítésével kapcsolatban, a településrendezési feladat mértékét tekintve, a következőket határozom meg a R. 7. melléklete alapján (a tervezés szempontjából releváns, jogszabály szerinti tömb lehatárolásban – tehát egyrészt a Gyöngyöspata Fő utca – Dobrányi Károly út által határolt telektömbre, másrészt a Mátyás király út – meglévő belterületi határ által határolt telektömbre vonatkozóan):

- tervi előzmények,
- a terület és környezetének bemutatása,
- fejlesztési cél bemutatása,
- a javasolt fejlesztés környezeti hatásai és követelményei,
- a településtervezés változásának, módosításának tartalma, szabályozási koncepciója.

Gyöngyöspata, 2025. március 17.

Kőszeghy Éva  
főépítész

## Bevezető

AZ **Élhető települések** című TOP\_PLUSZ-1.2.1-21-HE1 2022-00033 pályázat Gyöngyöspata belvárosának integrált funkcióbővítő megújítása keretében több fejlesztés megvalósítása tervezett a településen. További fejlesztési igény jelentkezik a pályázattól függetlenül is helyi vállalkozás fejlesztésével kapcsolatban.

A Kisboldogasszony templom környezetének megújításával kapcsolatban a 344 hrsz-ú ingatlanon park kialakítása, a 346 hrsz-ú földrészleten parkolók kialakítása tervezett. A 343 hrsz-ú földrészleten egyházi információs központ létesítése tervezett, melyhez a **jövőben** egy újabb telekrész kerülne csatolásra a 345 hrsz-ú földrészletből. **Helyi vállalkozói igények** alapján az önkormányzat értékesíteni kívánja az 553/64 hrsz-ú földrészletet, ahol az új tulajdonos vendéglátó funkciójú építmény építését tervezi. A tervezett fejlesztések megvalósításához a településrendezési eszközök módosítása szükséges, mivel a hatályos **szabályozás a fejlesztéseket nem teszi lehetővé.**

A módosítási kérelem arra irányul, hogy:

1. a 344 hrsz-ú földrészlet zöldterület területfelhasználásba és övezetbe kerüljön,
2. a 346 hrsz-ú földrészlet közúti közlekedési övezetbe kerüljön a szabályozási terven,
3. a 342, 343 és 345 hrsz-ú földrészlet településközpont vegyes területfelhasználásba, és építési övezetbe kerüljön,
4. az 553/64 hrsz-ú földrészlet településközpont vegyes területfelhasználásba, és építési övezetbe kerüljön átsorolásra, valamint
5. a 4. igény új beépítésre szánt terület kijelölésével a jogszabályokban előírt mértékű zöldterület kijelölése történjen meg az 553/90, 553/117, 553/118, 553/119 és 553/120 hrsz-ú földrészleteken.

A tervezett módosítás során új beépítésre szánt terület kijelölése válik szükségessé az 553/64 hrsz-ú földrészlet tekintetében, melyet zöldterület övezetből településközpont

vegyes terület építési övezetbe javasolt sorolni. A magasabb rendű jogszabályi előírásoknak való megfeleltetés érdekében szükséges már beépítésre szántnak kijelölt beépítetlen területek csereterületként történő beépítésre nem szánt területbe történő visszasorolása. A tervezett módosítások a településszerkezeti tervet, helyi építési szabályzatot és a szabályozási tervet egyaránt érintik.

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm. rendelet) alapján „építési beruházás esetén a településterv módosításának kezdeményezéséhez telepítési tanulmánytervet kell készíteni” (Korm. rendelet 19.§ (2) bekezdés). A telepítési tanulmányterv a településrendezési szerződés mellékletét képezi.

## Eljárásrend, a további tervezési folyamat

A telepítési tanulmányterv tartalmi követelményeit Korm. rendelet 7. melléklete határozza meg, illetve az önkormányzati főépítész tartalmat meghatározó feljegyzése bővítheti, vagy szűkítheti az elkészítendő fejezeteket a terv, illetve beruházás típusától függően. Jelen tanulmány figyelembe veszi az önkormányzati főépítész által meghatározott tartalmi előírásokat. A tanulmány a tervezési terület hasznosíthatóságának jelenlegi lehetőségeit és korlátait tárja fel, valamint ismerteti cél megvalósítójának fejlesztési elképzeléseit a területen, illetve az azok megvalósításához szükséges szabályozási paramétereket. A telepítési tanulmánytervet a Korm.rendelet előírásai alapján partnerségi egyeztetésre szükséges bocsájtani (Korm. rendelet 56/A.§ (3) bekezdés). A partnerségi egyeztetést követően az önkormányzati főépítész feljegyzését és a beérkezett véleményeket megismerve a település önkormányzatának képviselő-testülete dönt a településrendezési eszközök módosításának megindításáról. Az önkormányzati főépítész feljegyzése

meghatározza a településrendezési eszközök módosításának tartalmi követelményeit a Korm. rendelet 59.§ (2) bekezdés d) pontja alapján. Tekintettel arra, hogy a módosítás során új beépítésre szánt terület kerül kijelölésre így a Korm. rendelet 59.§ (2) bekezdés b) pontjában foglaltakról a testületnek szükséges döntenie.

A magyar építészettről szóló 2023. évi C. törvénynek (a továbbiakban: Méptv.) való megfelelést a telepítési tanulmányterv mutatja be.

A döntés meghozatalát követően a tervezéssel megbízott településtervezők beépítik a javasolt szabályozást, majd a szakhatósági és partnerségi egyeztetések során véleményeztetésre kerülnek a településrendezési eszközök tervezett módosításai. A településrendezési eszközök véleményeztetési eljárását az Korm. rendelet eljárási szabályai szerint szükséges lebonyolítani.

A tervek csak az állami főépítész hatáskörében eljáró vármegyei kormányhivatal állami főépítésének hozzájáruló záró szakmai véleménye alapján hagyható jóvá.

Módosítási igény, fejlesztési cél, a módosítással érintett terület és környezetének bemutatása, környezeti hatások követelmények, a településtervezési változásának tartalma

A két tervezési területen megvalósítandó fejlesztések az alábbiak szerint foglalhatók össze. Az 1. tervezési terület, mely pályázathoz kapcsolódnak a parkolóterület és zöldterület kijelölésével jár egyrészt, másrészt a 343 hrsz-ot érintő építési beruházás és jövőbeni telekbővítés céljából javasolt a telektömb déli részének felülvizsgálata, településközpont vegyes területfelhasználásba sorolása. A 346 hrsz-ú földrészleten parkolóterület kialakítása a fejlesztési cél, mely alapján a telek teljes területe 387,2007 m<sup>2</sup> Köu jelű közúti közlekedési övezetbe kerül. Ennél az ingatlannál a szabályozás pontosítása szükséges, mivel a T-5 jelű védett községközpont településszerkezeti tervlapján közlekedési

területként jelöli, míg a TSZ-1 jelű szabályozási tervlap szerint falusias lakóterület építési övezetben helyezkedik el. A szabályozási terven így szükséges az övezet módosítása. A 344 hrsz-ú földrészleten park létesítése tervezett, mely emiatt zöldterület övezetbe kerül átsorolásra teljes egészében 479,704 m<sup>2</sup>-nyi területen. A 343 hrsz-ú földrészleten megvalósítandó fejlesztésnek a jelenlegi építési övezet megfelelő lenne, azonban a jövőben a bővítés lehetőségét megadva a 345 hrsz-ú földrészlet telekvégéből kívánnak telket alakítani hozzá. A jelenleg előírt legkisebb telekméret azonban ezt nem teszi lehetővé. Javasolt tehát a 343, 345 és 342 hrsz-ú földrészlet településközpont vegyes területbe történő módosítása, új építési övezet meghatározása. Az utóbbi földrészlet, annak kialakult állapota miatt (kis telekmérethez társuló nagyobb beépítettség) vonandó rendezés alá. Itt tehát a falusias lakóterületből 1947,2683 m<sup>2</sup> kerülne településközpont vegyes területbe.

A 2. tervezési területen a nem pályázathoz kapcsolódó ingatlanfejlesztés várható. Az önkormányzat tulajdonában álló beépítetlen, zöldterületként szabályozott ingatlant kívánja értékesíteni helyi vállalkozás számára, aki vendéglátóhelyet kíván nyitni rajta. A módosítás során a 553/64 hrsz-ú földrészlet teljes területe (2632,17 m<sup>2</sup>) településközpont vegyes építési övezetbe kerülne átsorolásra, mely új beépítésre szánt terület kijelölését jelenti.

Az új beépítésre szánt területek kijelölésének szabályai 2024. október elsejétől jelentősen megváltoztak.

A Méptv. előírásainak való megfelelés az alábbiakban kerül részletezésre

Méptv. 7.§ (2) bekezdés

*„Zöldterület övezetből, mezőgazdasági terület övezetből és erdőterület övezetből új beépítésre szánt területet, vagy különleges beépítésre nem szánt területet kijelölni nem lehet, kivéve, ha legalább az új kijelöléssel azonos mértékű és legalább azzal megegyező biológiai aktivitás értékű zöldterület övezet, mezőgazdasági terület övezet vagy erdőterület övezet kerül csereterületként kijelölésre az új beépítésre szánt terület kijelölésével azonos település közigazgatási területén belül. Amennyiben a csereterület zöldterület övezetként kerül megvalósításra, a zöldterületnek*



*alkalmasnak kell lennie az általános településrendezési és építési követelményekről szóló kormányrendeletben meghatározott közkerti vagy közparki funkció ellátására."*

A csereterületek biztosítása önkormányzati tulajdonú földrészleteken történik. Egyrészt a 344 és az 553/90 hrsz-ú földrészlet, valamint az 553/117-120 hrsz-ú ingatlanok falusias lakóterületből zöldterület övezetbe kerülnek átsorolásra. Így mind a mennyiségi előírás teljesül, mind a tervezett módosításoknak megfelelő biológiai aktivitásérték szinten tartása\* is megvalósul.

\*A kijelölésre kerülő településközpont vegyes területek a módosítás során 30%-os zöldfelületi fedettség előírásával biztosíthatják az aktivitásérték szinten tartását, ezért a tervezett szabályozás ennek figyelembevétele mellett alakítandó ki.

Méptv. 8.§

*„(1) A zöldterület övezet nagysága*

*a) a település közigazgatási területén belül összességében nem csökkenhet, és"*

A tervezett módosítás hatására a zöldterület övezet nagysága növekedni fog. A megszüntetésre kerülő 2632,17 m<sup>2</sup> zöldterület helyett 3952,32 m<sup>2</sup> kerül kijelölésre.

*„b) a településen – ha törvény ennél szigorúbb szabályt nem állapít meg – nem lehet kevesebb a település beépítésre szánt területének 3 százalékánál."*

A zöldterület övezet mértéke a módosítással növekedni fog. A 3%-os kritérium elérése egy módosítás során irreleváns.

*„(2) Ha jogszabály új beépítésre szánt terület kijelölését nem tiltja, a településrendezési tervben új beépítésre szánt területet a következő szempontok alapján kell kijelölni:*

*a) a lakóterület építési övezeteknek és a vegyes terület építési övezeteknek csatlakozniuk kell a meglévő települési területhez,"*

Lakóterület nem kerül kijelölésre, a vegyes terület csatlakozik a meglévő települési területhez, a belterületen helyezkedik el.

*„b) a települések beépítésre szánt területeinek összességét – ott ahol ez fizikailag lehetséges – beépítésre nem szánt területekből álló, a szomszédos települések beépítésre szánt területei között mért legalább 500 méteres zöldgyűrűvel kell körbevenni, amely a települési*

*zöldinfrastruktúra részét képezi és az új kijelölést követően is megmarad a szomszédos településekkel történő összenövés elkerülése érdekében, és"*

A település külterülete nem érintett a kijelöléssel, ezáltal az összenövés sem várható.

*„c) ha a tervezett új beépítésre szánt terület 5 km-es környezetében, az adott település közigazgatási területén belül az adott fejlesztés megvalósítására alkalmassá tehető 9. § szerinti barnamezős terület van, akkor új beépítésre szánt terület csak kiemelt közérdek esetében jelölhető ki."*

Az érintett terület 5 km-es környezetében nem található hasonló adottságokkal rendelkező terület, illetve barnamezős terület, mely alkalmas lenne a fejlesztés megvalósításához.

*„(3) Az új beépítésre szánt területek kijelölése során a következő feltételeknek együttesen meg kell felelni, és ezt az önkormányzatnak külön önkormányzati határozattal – amely a településrendezési terv mellékletét képezi – igazolni kell:*

*a) a 7. § (2) bekezdésében, valamint az (1) és (2) bekezdésben foglaltak teljesülését,"*

Az önkormányzat dönt a telepítési tanulmányterv elfogadásáról, melyben a fentieknek való megfelelés igazolt.

*„b) számítással igazolva, hogy a település közigazgatási területének biológiai aktivitás értéke az új beépítésre szánt területkijelöléssel nem csökken,"*

Az aktivitásérték a tervezett módosítások során 0,0631 egységgel növekszik. A számítást a későbbiekben részletezzük.

*„c) hogy új lakóterület kijelölése esetén a szilárd burkolatú úton való megközelítés biztosított lesz, a közműkapacitás a közműszolgáltató nyilatkozata szerint rendelkezésre áll – vagy ha nem áll rendelkezésre, a közműpótló műtárgyak az ingatlanon belül biztosítottak lesznek –, valamint az óvodai, általános iskolai és egészségügyi alapellátás a településen vagy a kijelölt új lakóterület legfeljebb 5 km-es környezetében a kijelölést követő 3 éven belül biztosított lesz,"*

Nem történik új lakóterület kijelölése.

*„d) hogy a település már beépítésre kijelölt területén belül nincs olyan szabad, építési tevékenységgel nem érintett terület vagy barnamezős terület, amely az új beépítést előírányzó rendeltetésnek és használatnak megfelel, és"*

A településen nincs olyan barnamezős terület, vagy beépítésre szánt beépítetlen terület amely a fejlesztési célnak megfelelő lenne.

*„e) a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (a továbbiakban: OTrT) új beépítésre szánt terület kijelölésére vonatkozó követelményeinek teljesülését.”*

Az OTrT 12.§ és 13.§-a rendelkezik az új beépítésre szánt területek általános szabályairól az alábbiak szerint:

OTrT 12.§

*„12. § (1) Új beépítésre szánt terület a település közigazgatási határához 250 méternél közelebb nem jelölhető ki.”*

A település közigazgatási határától cca. 1410 méterre történik a beépítésre szánt terület kijelölése, így az előírásnak megfelel.

*„(2) Ha az új beépítésre szánt terület kijelölése zöldterület vagy erdőterület átsorolásával jár, csereterületként a megszűnő zöldterület vagy erdőterület kiterjedésével megegyező kiterjedésű zöldterületet vagy erdőterületet kell kijelölni, továbbá az új beépítésre szánt területnövekmény legkevesebb 25%-ának megfelelő kiterjedésű további új zöldterületet vagy erdőterületet is ki kell jelölni. Csereterületként nem vonhatók be védett természeti területek, Natura 2000 területek és természetközeli területek.”*

Az új beépítésre szánt terület zöldterület igénybevételével jár. A csereterület kijelölése során önkormányzati tulajdonú, nem védett falusias lakóterületek kerülnek módosításra zöldterület övezetre. Az új beépítésre szánt terület kijelölése 2632,17 m<sup>2</sup>. A 25%-al növelt kijelölendő zöldterület vagy erdőterület törvényben előírt mértéke 3290,213 m<sup>2</sup>. A csereterület kijelölése 3952,316 m<sup>2</sup> mértékben kerül biztosításra, mivel a csereterület kijelölése során szükséges megfelelni a Méptv. 7.§ (2) bekezdésének is. Így a fenti előír betartásra kerül.

*„(3) A zöldterületen és az erdőterületen kívüli egyéb beépítésre nem szánt – jellemzően mezőgazdasági – területet csak abban az esetben lehet újonnan beépítésre szánt területbe sorolni, ha*

*a) az új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a korábban beépítésre szánt területként kijelölt, de még be nem épített területet csereterületként a településrendezési terv zöldterület, erdőterület, mezőgazdasági terület, vízgazdálkodási terület vagy természetközeli terület övezetbe sorolja vissza azzal, hogy a visszasorolt terület nagysága eléri vagy meghaladja az újonnan kijelölt terület kiterjedését, vagy*

*b) az a) pont szerinti csereterület nem áll rendelkezésre, de a településrendezési tervben az új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a területnövekmény legkevesebb 25%-ának megfelelő kiterjedésű, új zöldterületet vagy erdőterületet is egyidejűleg kijelölnek azzal, hogy gazdasági terület övezet kijelölése esetén ez a szabály nem alkalmazható."*

A módosítás során zöldterületen kívül más beépítésre nem szánt terület nem kerül igénybevételre így a (3) bekezdésben foglaltak a módosítás során nem relevánsak.

*„(4) A (2) és (3) bekezdés szerinti, az új beépítésre szánt területtel egyidejűleg kijelölésre kerülő zöldterületnek a települési önkormányzat tulajdonában kell állnia, vagy a települési önkormányzati tulajdonba adásról az önkormányzat képviselő-testületének településrendezési szerződést kell kötnie azzal, hogy a településrendezési szerződésnek a településrendezési terv elfogadásával egy időben kell hatályba lépnie."*

A kijelölésre kerülő zöldterületek önkormányzati tulajdonú földrészleteken kerülnek kijelölésre.

*„(4) Kiemelt közérdek esetében az (1) bekezdés b) pontjában, a (2) bekezdésben és a (3) bekezdés c) és e) pontjában foglaltak teljesülése alól az országos főépítész országos főépítész véleményében – részletes indokolás mellett – felmentést adhat, amellyel szemben az önkormányzati rendelet elfogadását követően, egyéni jogsérelem esetén az érintett bírósághoz fordulhat vagy a törvényességi felügyeletet gyakorló kormányhivatalnál eljárást kezdeményezhet."*

A módosítás nem függ össze kiemelt közérdekű beruházással. Felmentési kérelem nem kerül benyújtásra.

OTrT 13.§

*„(1) Borvidéki település borszőlő termőhelyi katasztere I–II. osztályú területeihez tartozó földrészlet – a különleges mezőgazdasági üzemi terület kivételével – nem minősíthető beépítésre szánt területté.”*

Az új beépítésre szánt terület nem érinti a borszőlő termőhelyi kataszter területét.

*„(2) Az Országos Gyümölcs Termőhelyi Kataszter I. és II. osztályú területeihez tartozó földrészlet – a különleges mezőgazdasági üzemi terület kivételével – nem minősíthető beépítésre szánt területté.”*

Az új beépítésre szánt terület kijelölése nem része az Országos Gyümölcs Termőhelyi Kataszter területének.

Összegezve tehát megállapítható, hogy a tervezett új beépítésre szánt terület kijelölés **nem ellentétes a magasabb rendű jogszabályokban, mint például a Méptv.-ben és az OTrT-ben meghatározott előírásokkal. A szükséges csereterület mértéke biztosított.**

A módosítással érintett területek a magasabb rendű jogszabályok alapján kerültek lehatárolásra. A tervezett módosításnak teletkömbre kell, hogy kiterjedjen, melynek fogalmát a Méptv. definiálja:

*„122. teletkömb: valamennyi oldalról közterület, közlekedési terület, közforgalom elől el nem zárt magánút, egyéb beépítésre nem szánt terület, közigazgatási határvonal, kivételesen belterületi határvonal által határolt telek, telekcsoport, tömbtelek, méretbeli és számbeli korlátozás nélkül”*

Tervezési terület és környezete

Az 1. tervezési terület a 2406 jelű Szurdokpüspöki – Gyöngyös összekötő út belterületi szakasza (Fő út – 654/4 hrsz.) – Dobrányi Károly út (313 hrsz) által határolt teletkömb.

A 2. tervezési terület a Mátyás király utca (553/26 hrsz) – meglévő belterület határ által határolt teletkömb.



**1. ábra A tervezési területek elhelyezkedése a közigazgatási területen**

A 2. tervezési terület esetében kisebb tervezési terület is lehatárolható lenne, de a helyi építési szabályzat (HÉSZ) 8. mellékletét képező Tm-4SZ tervlap csaknem a teljes tervezési területet lefedi, így annak cseréjét javasolja majd a terv.

1. tervezési terület



**2. ábra 1. tervezési terület légifelvétele**

A tervezett módosítás helyszíne a Fő utca és a Dobrányi Károly utca déli csomópontjához közel eső lakótelkeket foglalja magába. A tervezési terület déli szomszédságában helyezkedik el az országos műemléki védelem alatt álló Kisboldogasszony templom. A módosítással érintett földrészek a telektömbön belül a telektömb déli sarkában elhelyezkedő 5 telek (342-346 hrsz). A jelenlegi településszerkezeti besorolásukat tekintve falusias lakóterület területfelhasználásba soroltak. A T-5 jelű védett központot bemutató településszerkezeti tervlap a 346 hrsz-ú földrészetet közlekedési területbe sorolja.



**3. ábra** Módosítással érintett földrészek az 1. tervezési területen

A hatályos településszerkezeti tervet a község önkormányzatának képviselő-testülete a 13/2007. (IV.11.) Kt. határozattal hagyta jóvá.



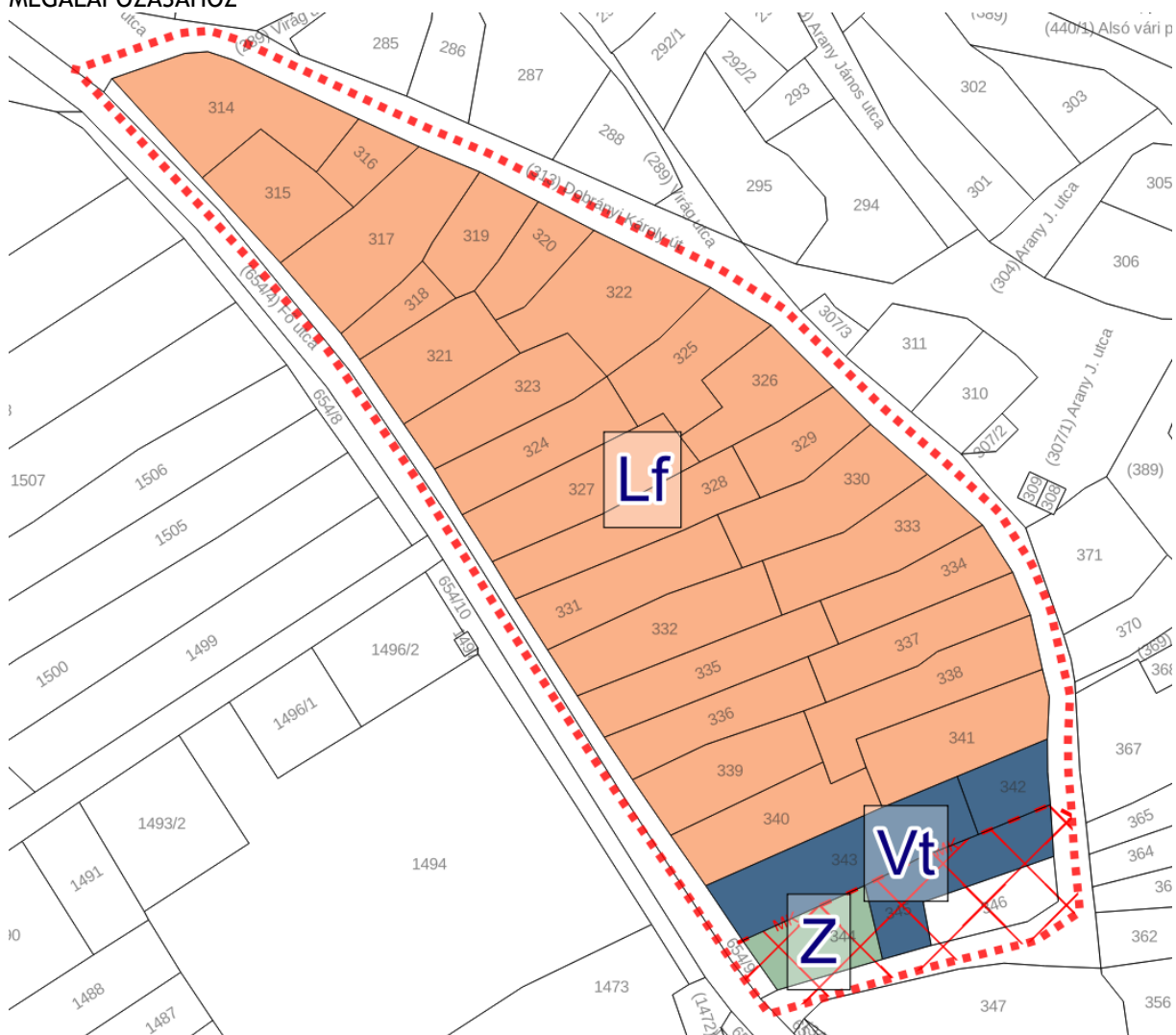
## GYÖNGYÖSPATA KÉT RÉSZTERÜLETET ÉRINTŐ TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSÁNAK MEGALAPOZÁSÁHOZ



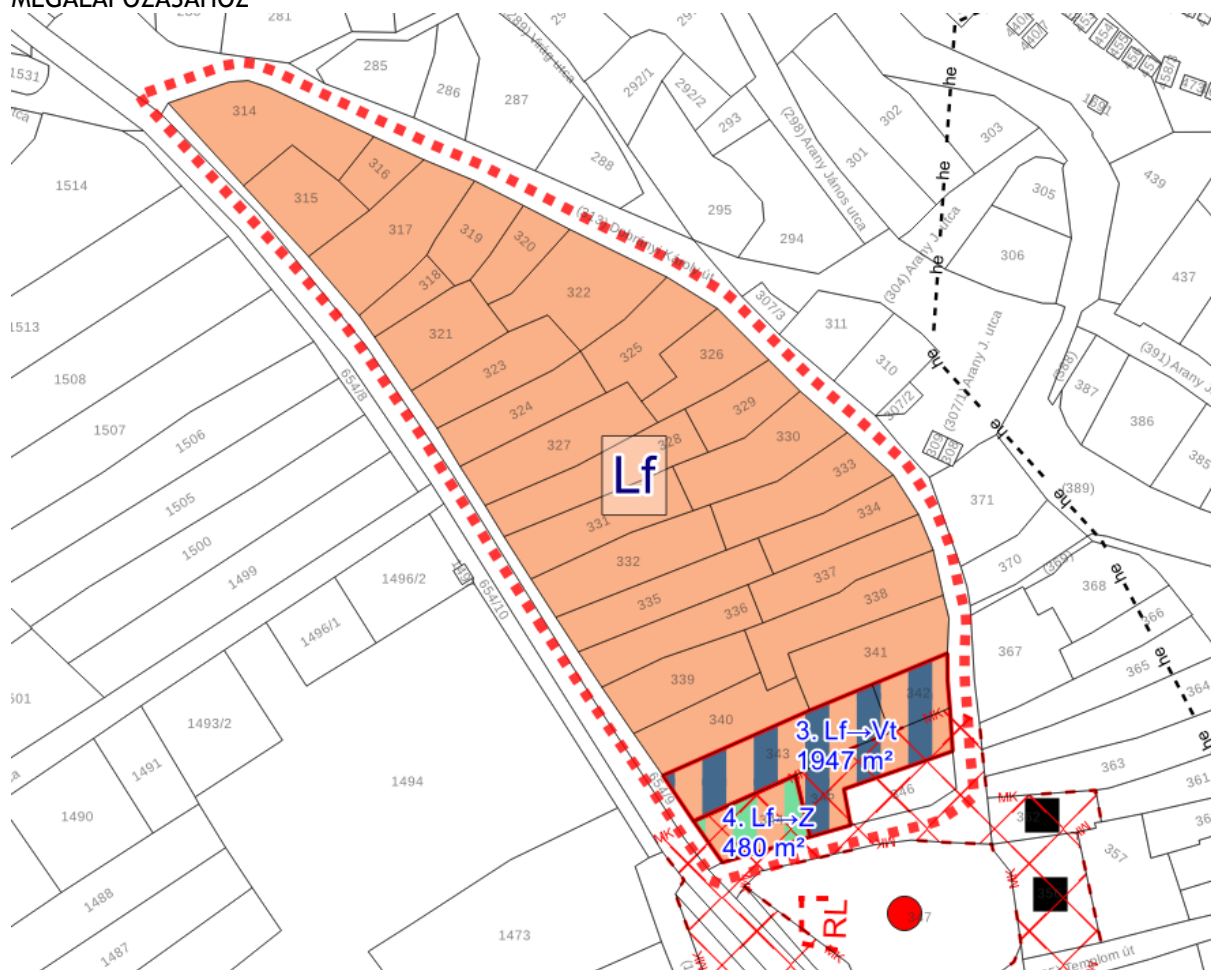
4. ábra Hatályos T-4 jelű belterületi településszerkezeti tervlap kivágata



5. ábra T-5 jelű Védett központ településszerkezeti tervlap kivágata



6. ábra Tervezett településszerkezeti terv - részlet



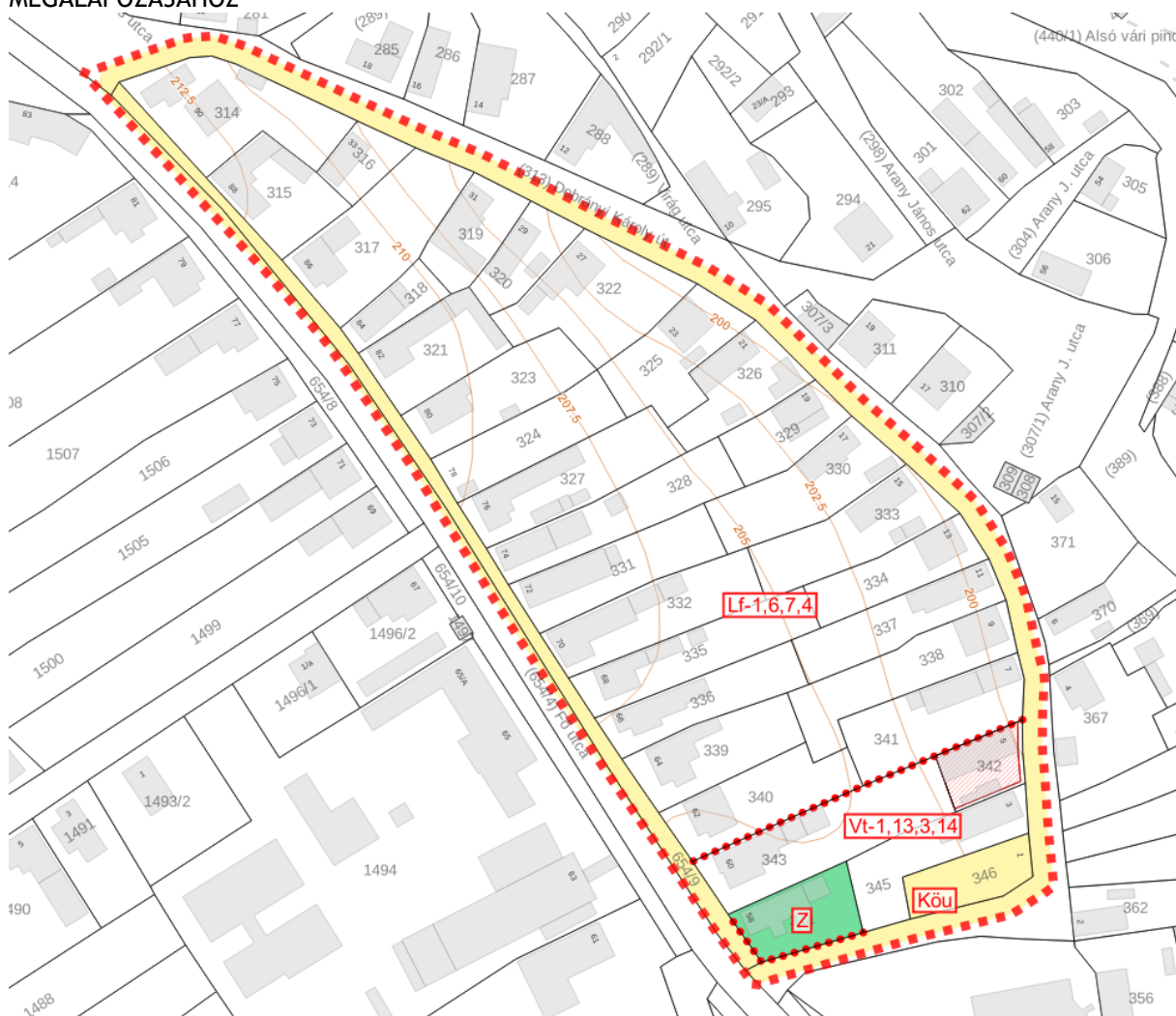
7. ábra Településszerkezeti változások tervezete

A tervezett módosítás során a településszerkezeti terv kismértékű módosítása válik szükségessé az alábbi táblázat szerint:

Térképen jelölt módosítás sorszáma	Módosítással érintett földrészlet	Hatályos területfelhasználás	Tervezett területfelhasználás	Változó terület mérete(m <sup>2</sup> )
3.	342	Lf	Vt	317,26
	343	Lf	Vt	995,75
	345	Lf	Vt	634,26
	Összesen:			1947,27
4.	344	Lf	Z	479,70

A szabályozási terven a településszerkezeti változások átvezetése válik szükségessé, mely alapján a zöldterület kijelölése a 344 hrsz-ú földrészletet érintően történik, a falusias lakóterület építési övezet településközpont vegyes építési övezetbe kerül a 342, 343 és





### 9. ábra Tervezett szabályozási terv - részlet

A hatályos szabályozás a módosítással érintett földrészletekre Lf-1,6,7,4 építési övezeti kódot állapított meg, melynek jelentése:

Lf: falusias lakóterület építési övezete,

1: oldalhatáron álló beépítési mód,

6: 40 %-os megengedett beépíthetőség

7: 3,5 méter megengedett legnagyobb épületmagasság,

4: legkisebb kialakítható telekméret - kialakult telekméret.

A terv szerint építési övezet szabályozását jellemzően a kialakult állapotú 342 hrsz-ú földrészlet beépítettsége adja meg. Az oldalhatáron álló beépítési mód változatlan marad, míg a 13-es számmal a beépíthetőség mértéke 50%-ban kerül meghatározásra. Az épületmagassági korlát 4,5 méterre emelkedik, míg a legkisebb kialakítható telekméret 250 méterben kerül meghatározásra, figyelemmel az önkormányzat telekvásárlási szándékára

mely a 345 hrsz-ú földrészletet érinti. A 342 hrsz-ú földrészleten építési hely kijelölése is indokolt, mivel a telek esetében 0 méteres hátsókert alakult ki, és a szükséges oldalkert mértéke sem betartott a meglévő, szabályosan épült melléképület esetében.

### *1. A tervezési terület vizsgálata*

Természetvédelmi érintettség

A tervezési terület nemzetközi (Natura 2000), országos, vagy helyi természetvédelmi területet nem érint, a területen egyedi tájérték, ex-lege védett kunhalom nem ismert. A tervezési területen termőföld, erdőterület nem helyezkedik el, a tervezési terület belterület.

Az OTrT által meghatározott, a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI.14.) MvM rendelet (a továbbiakban: MvM rendelet) és a Heves Megyei Önkormányzat Közgyűlése Elnökének Heves Megye Területrendezési Tervéről szóló 5/2020. (V.7.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: MTrT) által lehatárolt tájképvédelmi terület övezete a település egészét, így a tervezési területet is érinti. A vonatkozó jogszabályi előírásokat az MvM rendelet 4.§-a az alábbiak szerint határozza meg:

*„4. § (1) A tájképvédelmi terület övezete területére a vármegye területrendezési tervének megalapozó munkarésze keretében meg kell határozni a tájjelleg térségi jellemzőit, valamint a település teljes közigazgatási területére készülő településrendezési eszköz megalapozó vizsgálata keretében meg kell határozni a tájjelleg megőrzendő elemeit, elemegyütteseit, valamint a tájképi egység és a hagyományos tájhasználat helyi jellemzőit.*

*(2) A tájképvédelmi terület övezetével érintett területre a tájképi egység, a hagyományos tájhasználat fennmaradása, valamint a tájba illesztés biztosítása érdekében – a településképvédelméről szóló törvény vagy annak felhatalmazása alapján kiadott jogszabály eltérő rendelkezésének hiányában – meg kell határozni*

*a) a településrendezési eszközökben a területfelhasználás és az építés helyi rendjének egyedi szabályait,*

*b) a településkép védelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvény 2. § (2) bekezdése szerinti településképi rendeletben (a továbbiakban: településképi rendelet) a településképi követelményeket.*

*(3) A tájképvédelmi terület övezetében bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető.*

*(4) A tájképvédelmi terület övezetében a közlekedési, elektronikus hírközlési és energetikai infrastruktúra-hálózatokat, továbbá az erőműveket a tájképi egység megőrzését és a hagyományos tájhasználat fennmaradását nem veszélyeztető műszaki megoldások alkalmazásával kell megvalósítani."*

A tervezett módosítás a tájjeleg térségi jellemzőit nem változtatja meg. A tervezett területfelhasználás változások a tájképre jelentős hatással nem lesznek. A magasabb rendű jogszabályi előírások betartása mellett a módosítás nem jár jelentős hatással. A tervezett változtatások során műszaki infrastruktúra elemek, energetikai beruházás, bányászati tevékenység nem várható. A településkép-védelmi rendelet a területre meghatározza a szükséges előírásokat, azokkal a módosítás nem ellentétes, a településkép-védelmi rendelet módosítását nem teszi szükségessé.

Örökségvédelmi érintettség

A tervezési területen belül országosan védett műemlék, régészeti lelőhely nem található. A tervezési területtől déli irányban helyezkedik el a Kisboldogasszony Római katolikus templom, mely országos műemléki védelem alatt áll (kiemelten védett műemlék). A módosítással érintett 344, 345 és 346 hrsz-ú földrészletek a védett műemlék exlege védett műemléki környezetének részét képezik. A jelölést a hatályos tervek nem tartalmazzák, ezért annak feltüntetése szükséges. A tervezett változtatások a műemléki környezetre nem fejtenek ki jelentős hatást, ettől függetlenül a tervezett fejlesztések tervezése és megvalósítása során a vonatkozó jogszabályi előírások betartása szükséges.

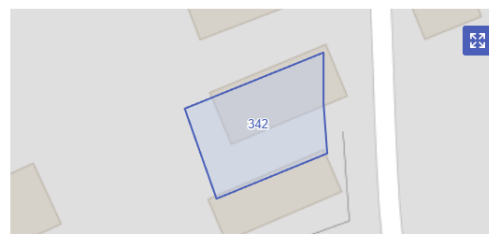


## GYÖNGYÖSPATA KÉT RÉSZTERÜLETET ÉRINTŐ TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSÁNAK MEGALAPOZÁSÁHOZ

Az E-TÉR adatszolgáltatása a módosítással érintett földrészleteken a régészeti érintettség nem áll fenn, ezzel ellentétben az Építési és Közlekedési Minisztérium Műemlékvédelemért Felelős Helyettes Államtitkárság által kezelt kulturális örökség ingatlan elemeinek hatósági nyilvántartása érintettséget mutat. Ezt kérjük az adatgazda részéről felülvizsgálni a módosítás során.

Település (Településrész)  Helyrajzi szám   Keresés képpel

**Lekérdezés**



## Találatok:

Műemléki védelem (0 db) **Régészeti védelem (1 db)** Világörökségi védelem (0 db)

**Találatok nyomtatása**

Műemléki védelem (0 db)

**Régészeti védelem (1 db)**

VÁRMEGYE	TELEPÜLÉS (TELEPÜLÉSRÉSZ)	HELYRAJZI SZÁM	VÉDETT ÖRÖKSÉGI ÉRTÉK NEVE	VÉDETTség JOGI JELLEGE	AZONOSÍTÓ	VÉDÉS ÉVE
Heves	Gyöngyöspata	342	Rk. templom	régészeti lelőhely	48869	2005

Világörökségi védelem (0 db)

Település (Településrész)  Helyrajzi szám   Keresés képpel

**Lekérdezés**



## Találatok:

Műemléki védelem (0 db) **Régészeti védelem (1 db)** Világörökségi védelem (0 db)

**Találatok nyomtatása**

Műemléki védelem (0 db)

**Régészeti védelem (1 db)**

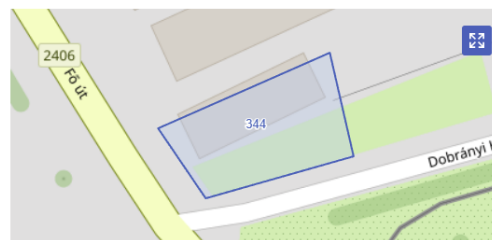
VÁRMEGYE	TELEPÜLÉS (TELEPÜLÉSRÉSZ)	HELYRAJZI SZÁM	VÉDETT ÖRÖKSÉGI ÉRTÉK NEVE	VÉDETTség JOGI JELLEGE	AZONOSÍTÓ	VÉDÉS ÉVE
Heves	Gyöngyöspata	343	Rk. templom	régészeti lelőhely	48869	2005

Világörökségi védelem (0 db)

## GYÖNGYÖSPATA KÉT RÉSZTERÜLETET ÉRINTŐ TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSÁNAK MEGALAPOZÁSÁHOZ

Település (Településrész)  Helyrajzi szám   Keresés képpel

[Lekérdezés](#)



## Találatok:

[Műemléki védelem \(1 db\)](#) [Régészeti védelem \(1 db\)](#) [Világörökségi védelem \(0 db\)](#)

[Találatok nyomtatása](#)

## Műemléki védelem (1 db)

VÁRMEGYE	TELEPÜLÉS (TELEPÜLÉSRÉSZ)	HELYRAJZI SZÁM	VÉDETT ÖRÖKSÉGI ÉRTÉK NEVE	VÉDETTSÉG JOGI JELLEGE	TÖRZSSZÁM	AZONOSÍTÓ	VÉDÉS ÉVE
Heves	Gyöngyöspata	344	Római katolikus templom ex-lege műemléki környezete	műemléki környezet		27205	

## Régészeti védelem (1 db)

VÁRMEGYE	TELEPÜLÉS (TELEPÜLÉSRÉSZ)	HELYRAJZI SZÁM	VÉDETT ÖRÖKSÉGI ÉRTÉK NEVE	VÉDETTSÉG JOGI JELLEGE	AZONOSÍTÓ	VÉDÉS ÉVE
Heves	Gyöngyöspata	344	Rk. templom	régészeti lelőhely	48869	2005

## Világörökségi védelem (0 db)

Település (Településrész)  Helyrajzi szám   Keresés képpel

[Lekérdezés](#)



## Találatok:

[Műemléki védelem \(1 db\)](#) [Régészeti védelem \(1 db\)](#) [Világörökségi védelem \(0 db\)](#)

[Találatok nyomtatása](#)

## Műemléki védelem (1 db)

VÁRMEGYE	TELEPÜLÉS (TELEPÜLÉSRÉSZ)	HELYRAJZI SZÁM	VÉDETT ÖRÖKSÉGI ÉRTÉK NEVE	VÉDETTSÉG JOGI JELLEGE	TÖRZSSZÁM	AZONOSÍTÓ	VÉDÉS ÉVE
Heves	Gyöngyöspata	345	Római katolikus templom ex-lege műemléki környezete	műemléki környezet		27205	

## Régészeti védelem (1 db)

VÁRMEGYE	TELEPÜLÉS (TELEPÜLÉSRÉSZ)	HELYRAJZI SZÁM	VÉDETT ÖRÖKSÉGI ÉRTÉK NEVE	VÉDETTSÉG JOGI JELLEGE	AZONOSÍTÓ	VÉDÉS ÉVE
Heves	Gyöngyöspata	345	Rk. templom	régészeti lelőhely	48869	2005

## Világörökségi védelem (0 db)

Település (Településrész)  Helyrajzi szám   Keresés képpel

**Lekérdezés**

Találatok:

Műemléki védelem (1 db) Régészeti védelem (1 db) Világörökségi védelem (0 db)

Találatok nyomtatása

**Műemléki védelem (1 db)**

VÁRMEGYE	TELEPÜLÉS (TELEPÜLÉSRÉSZ)	HELYRAJZI SZÁM	VÉDETT ÖRÖKSÉGI ÉRTÉK NEVE	VÉDETTség JOGI JELLEGE	TÖRZSSZÁM	AZONOSÍTÓ	VÉDÉS ÉVE
Heves	Gyöngyöspata	346	Római katolikus templom ex-lege műemléki környezete	műemléki környezet		27205	

**Régészeti védelem (1 db)**

VÁRMEGYE	TELEPÜLÉS (TELEPÜLÉSRÉSZ)	HELYRAJZI SZÁM	VÉDETT ÖRÖKSÉGI ÉRTÉK NEVE	VÉDETTség JOGI JELLEGE	AZONOSÍTÓ	VÉDÉS ÉVE
Heves	Gyöngyöspata	346	Rk. templom	régészeti lelőhely	48869	2005

Világörökségi védelem (0 db)

### 10. ábra Védett ingatlanok jegyzéke - ÉKM Műemlékvédelemért Felelős Helyettes Államtitkárság

Világörökségi terület a tervezési területet nem érinti.

A tervezett módosítás következtében telekalakítás tervezett. Amennyiben földmunka során új régészeti lelet kerül elő, úgy az örökségvédelmi jogszabályokban meghatározottak szerint szükséges eljárnia a beruházónak. Az országos érvényű jogszabályi előírások betartásával az örökségvédelmi értékek sérülésének lehetősége minimalizálható, illetve elkerülhető.

#### Környezetvédelmi érintettség

A tervezési területet élővizek parti sávja, kijelölt bányaterület, felszín alatti vízbázis védőidom, vízminőség-védelmi terület nem érinti. A közúti közlekedésről szóló 1988. évi I. tv. 42/A.§ (1) bekezdés b) pontja alapján:

*„A közút kezelőjének hozzájárulása szükséges belterületen – a közút mellett – ipari, kereskedelmi, vendéglátó-ipari, továbbá egyéb szolgáltatási célú építmény építéséhez, bővítéséhez, rendeltetésének megváltoztatásához, valamint a településrendezési tervben szereplő*

*közlekedési és közműterületen belül nyomvonal jellegű építmény elhelyezéséhez, bővítéséhez, továbbá a közút területének határától számított két méter távolságon belül fa ültetéséhez vagy kivágásához..."*

Egyéb érintettség

A Gyöngyöspata Város Önkormányzata Képviselő-testületének a településképvédelméről szóló 5/2019. (III.28.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: Tkr.) alapján a terület településképi szempontból meghatározó terület, történeti településrész terület megnevezésű településképi szempontból meghatározó terület. A Tkr 14., 18.-19. §-a tartalmaz épületekre vonatkozó előírásokat, melyeket az építmények tervezésekor figyelembe kell venni.

Összefoglalva megállapítható, hogy a fejlesztési elhatározás a településképvédelmi rendelettel nem ellentétes.

## 2. tervezési terület



11. ábra 2. tervezési terület légifelvétele

A tervezett módosítás helyszíne a Fő utca végén, a belterület keleti határában elhelyezkedő belterületi jellemzően beépítetlen ingatlanokat foglalja magába. A lehatárolt telektömbön belül 6 telket érint a tervezett módosítás, melyek elhelyezkedését a területen az alábbi ábra mutatja be.



12. ábra Módosítással érintett földrésztelkek az 1. tervezési területen

A hatályos településszerkezeti tervet a község önkormányzatának képviselő-testülete a 13/2007. (IV.11.) Kt. határozattal hagyta jóvá, mely módosításra került a tervezési terület egy részét érintően a 35/2021. (IX.30.) sz. határozattal. A tervezési területen belül a módosítással érintett földrésztelkekre a településszerkezeti terv zöldterületet határoz meg az 553/64 hrsz-ú földrésztelket érintően, és falusias lakóterület területfelhasználást határoz meg az 553/90, 553/117-120 hrsz-ú földrésztelkekre vonatkozóan.





14. ábra Tm-3T jelű Módosított településszerkezeti tervlap kivágata





15. ábra Tervezett településszerkezeti terv - részlet



16. ábra Településszerkezeti változások tervezete

A tervezett módosítás során a településszerkezeti terv kismértékű módosítása válik szükségessé az alábbi táblázat szerint:

Térképen jelölt módosítás sorszáma	Módosítással érintett földrészlet	Hatályos területfelhasználás	Tervezett területfelhasználás	Változó terület mérete(m2)
1.	553/90	Lf	Z	994,23
2.	553/117	Lf	Z	669,46
	553/118	Lf	Z	602,58
	553/119	Lf	Z	603,00
	553/120	Lf	Z	603,336
	Összesen:			3472,61
5.	553/64	Lf	Vt	2632,17





### 18. ábra Tervezett szabályozási terv - részlet

A hatályos szabályozás a módosítással érintett földrészletekre Z – zöldterület övezet és Lf-1,2,3,8 építési övezeti kódot állapított meg, melynek jelentése:

Lf: falusias lakóterület építési övezete,

1: oldalhatáron álló beépítési mód,

2: 30 %-os megengedett beépíthetőség

3: 4,5 méter megengedett legnagyobb épületmagasság,

8: legkisebb kialakítható telekméret – 800 m<sup>2</sup> a HÉSZ szerint.

A terv szerint a Vt településközpont vegyes építési övezet tervezett szabályozását **jellemzően** a környezethez igazítva határozzuk meg, figyelemmel a tervezett fejlesztés megvalósíthatóságára is. Az 553/64 hrsz-ú földrészletre Vt-5,13,3,12 jelű építési övezet meghatározása alapján a beépítési mód szabadonálló lesz, 50%-os beépíthetőség mellett

30% zöldfelület biztosítandó (ez a HÉSZ-ben kerül rögzítésre). Az építménymagasság 4,5 méterben kerül meghatározásra és a kialakítható telekméret 1000 m<sup>2</sup> lesz.

## *2. tervezési terület vizsgálata*

Természetvédelmi érintettség

A tervezési terület nemzetközi (Natura 2000), országos, vagy helyi természetvédelmi területet nem érint, a területen egyedi tájérték, ex-lege védett kunhalom nem ismert. A tervezési területen termőföld, erdőterület nem helyezkedik el, a tervezési terület belterület.

Az OTrT által meghatározott, a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI.14.) MvM rendelet (a továbbiakban: MvM rendelet) és a Heves Megyei Önkormányzat Közgyűlése Elnökének Heves Megye Területrendezési Tervéről szóló 5/2020. (V.7.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: MTrT) által lehatárolt tájképvédelmi terület övezete a település egészét, így a tervezési területet is érinti. A vonatkozó jogszabályi előírásokat az MvM rendelet 4.§-a az alábbiak szerint határozza meg:

*„4. § (1) A tájképvédelmi terület övezete területére a vármegye területrendezési tervének megalapozó munkarésze keretében meg kell határozni a tájjelleg térségi jellemzőit, valamint a település teljes közigazgatási területére készülő településrendezési eszköz megalapozó vizsgálata keretében meg kell határozni a tájjelleg megőrzendő elemeit, elemegyütteseit, valamint a tájképi egység és a hagyományos tájhasználat helyi jellemzőit.*

*(2) A tájképvédelmi terület övezetével érintett területre a tájképi egység, a hagyományos tájhasználat fennmaradása, valamint a tájba illesztés biztosítása érdekében – a településképvédelméről szóló törvény vagy annak felhatalmazása alapján kiadott jogszabály eltérő rendelkezésének hiányában – meg kell határozni*

*a) a településrendezési eszközökben a területfelhasználás és az építés helyi rendjének egyedi szabályait,*

*b) a településképi védelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvény 2. § (2) bekezdése szerinti településképi rendeletben (a továbbiakban: településképi rendelet) a településképi követelményeket.*

*(3) A tájképvédelmi terület övezetében bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető.*

*(4) A tájképvédelmi terület övezetében a közlekedési, elektronikus hírközlési és energetikai infrastruktúra-hálózatokat, továbbá az erőműveket a tájképi egység megőrzését és a hagyományos tájhasználat fennmaradását nem veszélyeztető műszaki megoldások alkalmazásával kell megvalósítani."*

A tervezett módosítás a tájjeleg térségi jellemzőit nem változtatja meg. A tervezett területfelhasználás változások a tájképre jelentős hatással nem lesznek. A magasabb rendű jogszabályi előírások betartása mellett a módosítás nem jár jelentős hatással. A tervezett változtatások során műszaki infrastruktúra elemek, energetikai beruházás, bányászati tevékenység nem várható. A településképi-védelmi rendelet a területre meghatározza a szükséges előírásokat, azokkal a módosítás nem ellentétes, a településképi-védelmi rendelet módosítását nem teszi szükségessé.

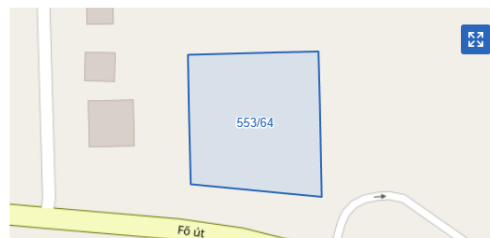
Örökségvédelmi érintettség

A tervezési területen belül országosan védett műemlék, műemléki környezet, régészeti lelőhely nem található.

Az E-TÉR adatszolgáltatása szerint a módosítással érintett földrészleteken a régészeti érintettség nem áll fenn. Ezzel megegyezik az Építési és Közlekedési Minisztérium Műemlékvédelemért Felelős Helyettes Államtitkárság által kezelt kulturális örökség ingatlan elemeinek hatósági nyilvántartása.

## GYÖNGYÖSPATA KÉT RÉSZTERÜLETET ÉRINTŐ TELEPÜLÉSRENDÉZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSÁNAK MEGALAPOZÁSÁHOZ

Település (Településrész)	Helyrajzi szám	<input type="checkbox"/> Keresés képpel
<input type="text" value="Gyöngyöspata"/>	<input type="text" value="553/64"/>	
<input type="button" value="Lekérdezés"/>		

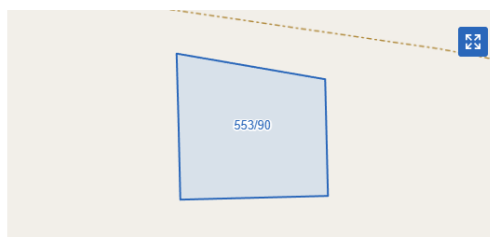


## Találatok:

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

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

Település (Településrész)	Helyrajzi szám	<input type="checkbox"/> Keresés képpel
<input type="text" value="Gyöngyöspata"/>	<input type="text" value="553/90"/>	
<input type="button" value="Lekérdezés"/>		

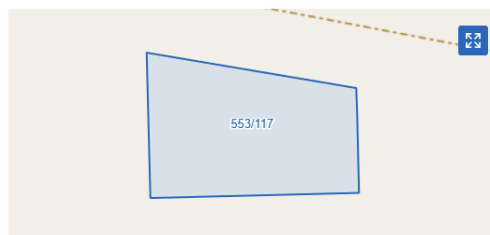


## Találatok:

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

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

Település (Településrész)	Helyrajzi szám	<input type="checkbox"/> Keresés képpel
<input type="text" value="Gyöngyöspata"/>	<input type="text" value="553/117"/>	
<input type="button" value="Lekérdezés"/>		

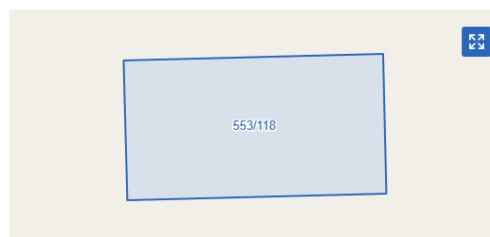


## Találatok:

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

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

Település (Településrész)	Helyrajzi szám	<input type="checkbox"/> Keresés képpel
<input type="text" value="Gyöngyöspata"/>	<input type="text" value="553/118"/>	
<input type="button" value="Lekérdezés"/>		



## Találatok:

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

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

**Település (Településrész)** **Helyrajzi szám**

Gyöngyöspata 553/119  Keresés képpel

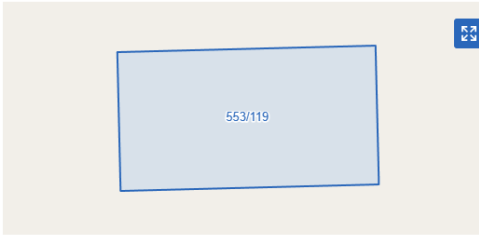
**Lekérdezés**

**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**

Gyöngyöspata 553/120  Keresés képpel

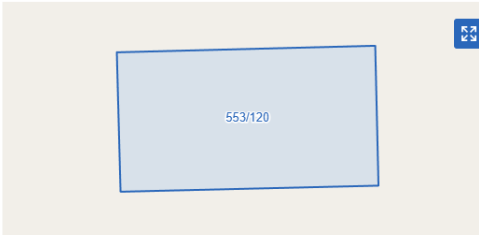
**Lekérdezés**

**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)



### 19. ábra Védett ingatlanok jegyzéke - ÉKM Műemlékvédelemért Felelős Helyettes Államtitkárság

Világörökségi terület a tervezési területet nem érinti.

Amennyiben földmunka során új régészeti lelet kerül elő, úgy az örökségvédelmi jogszabályokban meghatározottak szerint szükséges eljárnia a beruházónak. Az országos érvényű jogszabályi előírások betartásával az örökségvédelmi értékek sérülésének lehetősége minimalizálható, illetve elkerülhető.

Környezetvédelmi érintettség

A tervezési területet élővizek parti sávja, kijelölt bányaterület, felszín alatti vízbázis védőidom, vízminőség-védelmi terület nem érinti. A közúti közlekedésről szóló 1988. évi I. tv. 42/A.§ (1) bekezdés b) pontja alapján:

*„A közút kezelőjének hozzájárulása szükséges belterületen – a közút mellett – ipari, kereskedelmi, vendéglátó-ipari, továbbá egyéb szolgáltatási célú építmény építéséhez, bővítéséhez, rendeltetésének megváltoztatásához, valamint a településrendezési tervben szereplő*



*közlekedési és közműterületen belül nyomvonal jellegű építmény elhelyezéséhez, bővítéséhez, továbbá a közút területének határától számított két méter távolságon belül fa ültetéséhez vagy kivágásához..."*

Egyéb érintettség

A Tkr. alapján a terület településképi szempontból meghatározó terület, fejlesztési területek megnevezésű településképi szempontból meghatározó terület. A Tkr 14-17.§-a tartalmaz épületekre vonatkozó előírásokat, melyeket az építmények tervezésekor figyelembe kell venni.

Összefoglalva megállapítható, hogy a fejlesztési elhatározás a településképvédelmi rendelettel nem ellentétes.



A tervezett módosítások során az új beépítésre szánt területek megközelíthetősége biztosított. Az új beépítésre szánt terület az összekötő út felől az 553/88 hrsz-ú közlekedési területről biztosítható. A kijelölésre kerülő zöldterületeken az OTÉK által előírt mértékben szükséges parkolóterületeket biztosítani. A helyi építési szabályzat tervezetében javasolt beépíteni az egyes közcélú építmények parkolóelhelyezésének közterületen való elhelyezésének lehetőségét az alábbiak szerint.

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

A tervezett módosítás során a közművesítettség mértékét szükséges meghatározni az új beépítésre szánt terület vonatkozásában. A tervezett új beépítésre szánt terület vonatkozásában a telek közelében elérhetők a szükséges közművek, így a teljes közművesítettség előírása kerül a HÉSZ-be tervezettként. Egyes közüzemi energiaszolgáltatások megújuló energia hasznosításával való kiváltásával megengedhetők, továbbá a szennyvízelvezetés gerinchálózatának kiépítéséig zárt tárolóban való elhelyezés, és elszállítás szintén megengedhető, azzal a feltétellel, hogy a gerinchálózat kiépülését követően a hálózatra rá szükséges kötni a meglévő építményeket is.

Gondoskodni kell a beépítés előtt a területek vízrendezéséről. A csapadékvíz ártalommentes elhelyezéséről, helyben tartásáról vagy elvezetéséről a beruházónak szükséges gondoskodnia.

A változtatások hatását tekintve nem jelentősek. Az engedélyezés során az illetékes környezet védelméért felelős szervek a szükséges védelmi intézkedések betartására felhívhatják a figyelmet, melyeket a beruházónak szükséges betartania. A

településrendezési eszközök módosítása nem generál új káros hatásokat a környezet védendő elemeire. Várhatóan a módosítás a jelenlegi állapothoz képest kedvezőtlenebb állapotot nem idéz elő.

## Korlátozások vizsgálata

### Természetvédelmi korlátok

A tervezési területekre vonatkozó érintettségek korábban bemutatásra kerültek. A tervezett fejlesztések a környezetre jelentős hatást nem gyakorolnak. Az engedélyezési eljárások során a természetvédelmi és környezetvédelmi hatóságok a szükséges előírásokat megtehetik, melyek betartása kötelező a beruházások megvalósítása során. A természetvédelmi előírások betartása mellett a megelőzhető, elkerülhető a káros hatások.

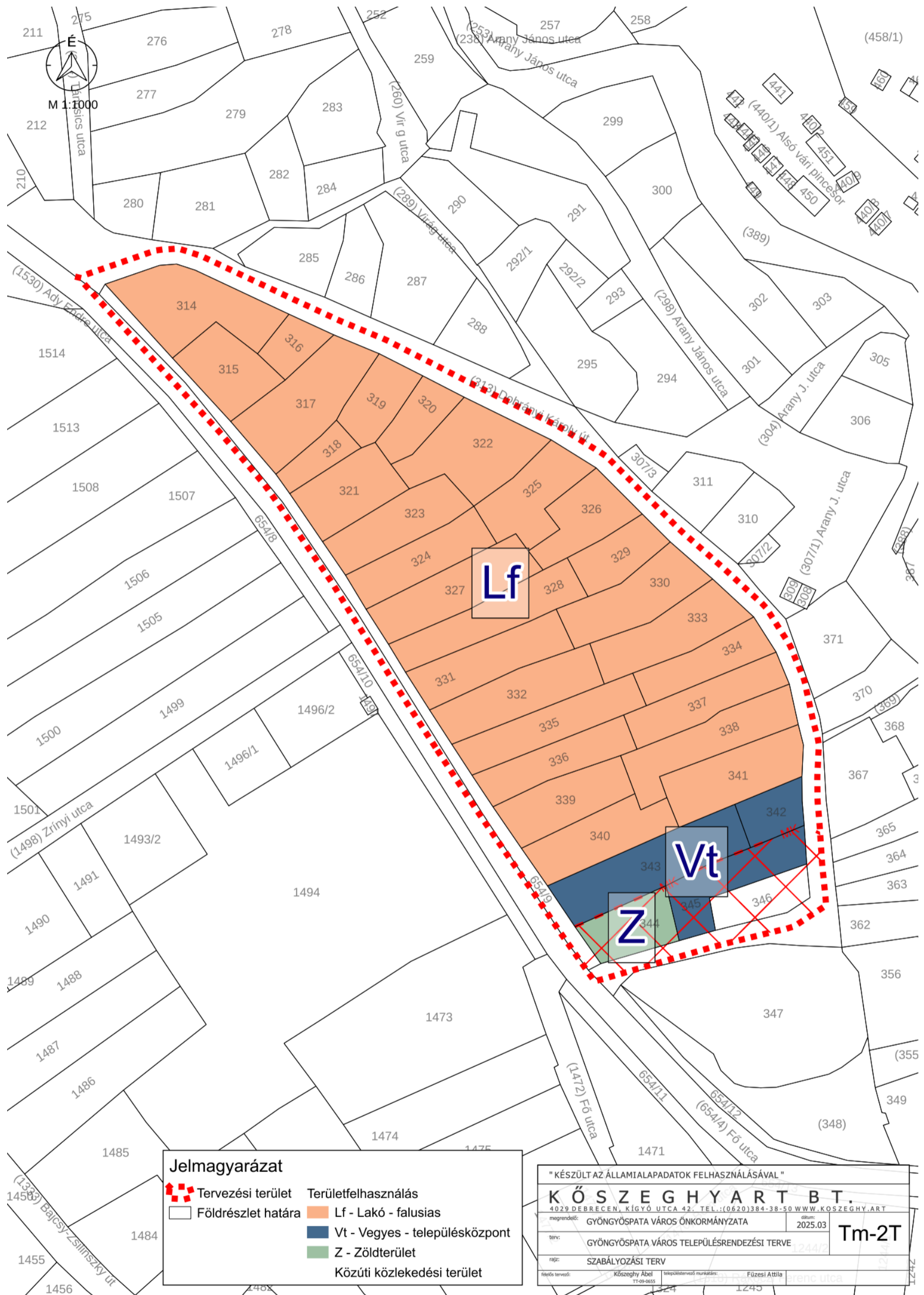
### Örökségvédelmi korlátok

A módosítással érintett területek közül az 1. tervezési terület érint örökségvédelmi értéket. A vonatkozó örökségvédelmi jogszabályok előírásainak betartásával az örökségvédelmi értékek megvédhetők az őket érő káros hatásoktól. A tervezett módosítás nem irányoz elő az örökségvédelmi értékek szempontjából negatív hatást kiváltó változtatást.

- Az új beépítésre szánt területen tervezett beruházáshoz kapcsolódó földmunkák során régészeti megfigyelést kell végezni.
- A régészeti megfigyelés során azonosított régészeti jelenségek feltárását és dokumentálását biztosítani kell.
- A régészeti szakfeladat eredményeit bemutató dokumentumot az örökségvédelmi hatósághoz be kell nyújtani.

A földmunka során amennyiben örökségvédelmi érték, lelet kerül elő, úgy a vonatkozó jogszabályok szerint szükséges eljárni. Az örökségvédelmi külön jogszabályi előírások betartásával az örökségvédelmi értékek sérülése elkerülhető.

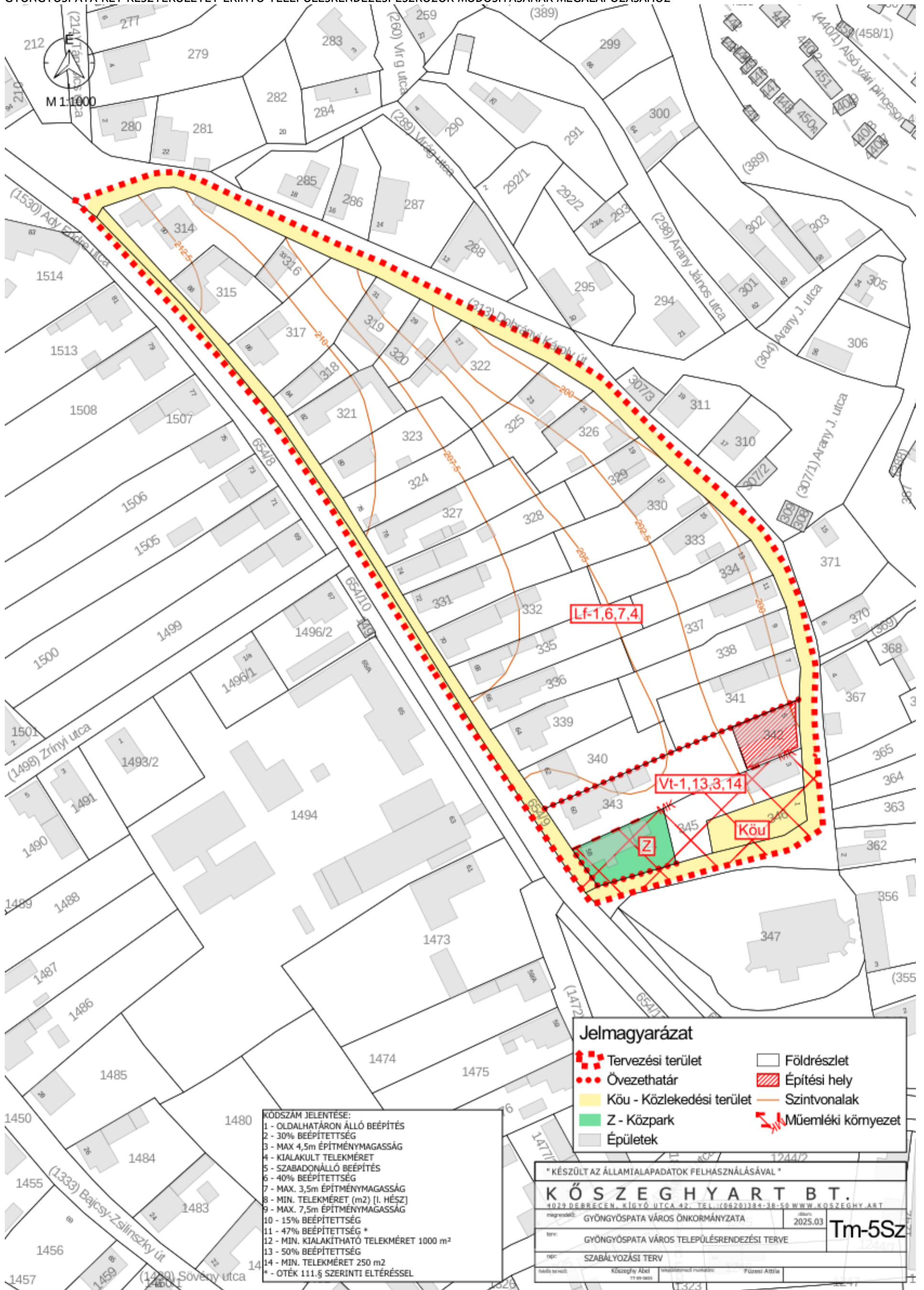
A tervezett településrendezési eszközök bemutatása



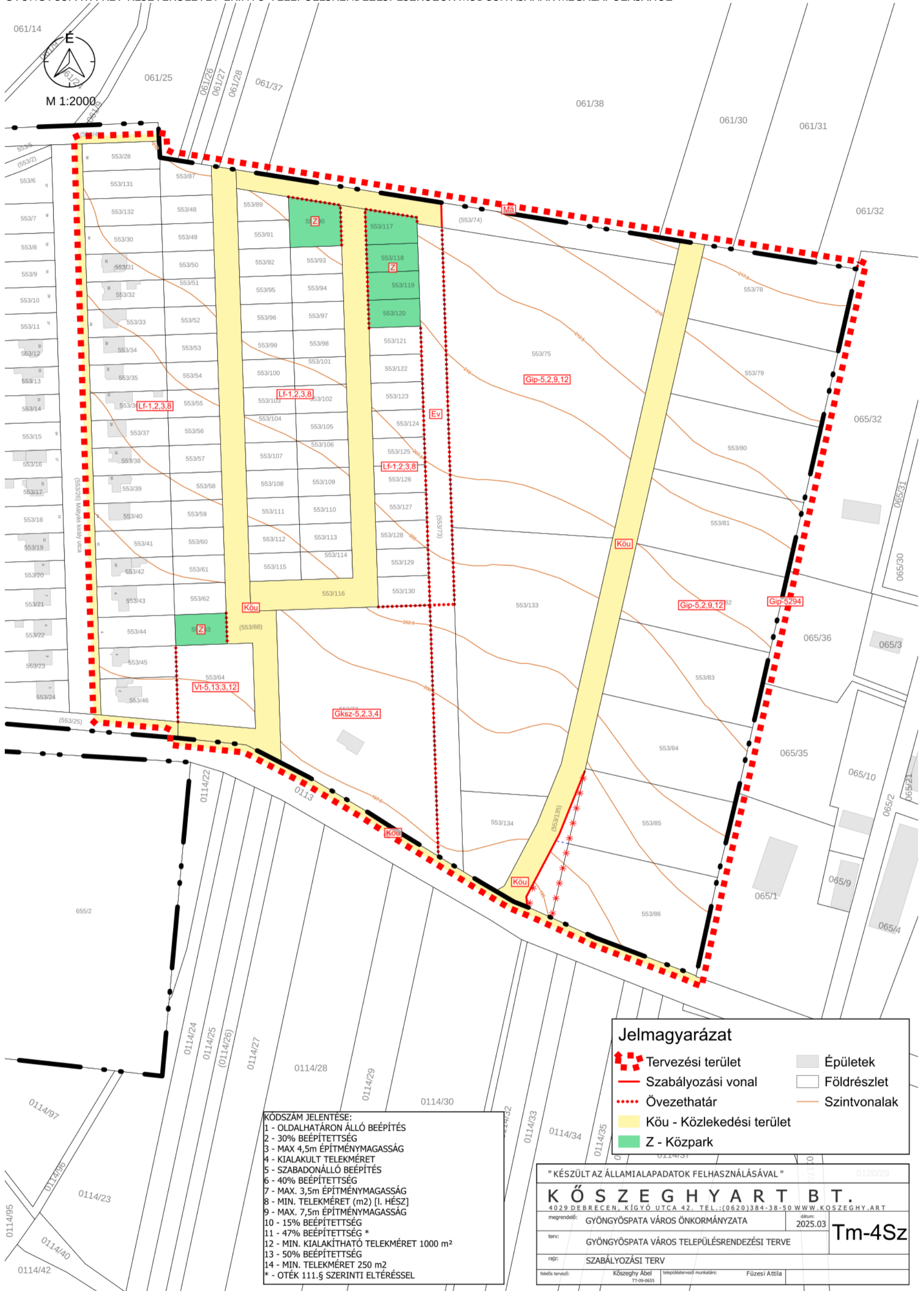
21. ábra Tervezett településszerkezeti terv tervlapja – részlet – 1



22. ábra Tervezett településszerkezeti terv tervlapja – részlet – 2



23. ábra Tervezett szabályozási terv – részlet – 1



**KÓDSZÁM JELENTÉSE:**  
 1 - OLDALHATÁRON ÁLLÓ BEÉPÍTÉS  
 2 - 30% BEÉPÍTETTSÉG  
 3 - MAX 4,5m ÉPÍTMÉNYMAGASSÁG  
 4 - KIALAKULT TELEKMÉRET  
 5 - SZABADONÁLLÓ BEÉPÍTÉS  
 6 - 40% BEÉPÍTETTSÉG  
 7 - MAX. 3,5m ÉPÍTMÉNYMAGASSÁG  
 8 - MIN. TELEKMÉRET (m2) [L. HÉSZ]  
 9 - MAX. 7,5m ÉPÍTMÉNYMAGASSÁG  
 10 - 15% BEÉPÍTETTSÉG  
 11 - 47% BEÉPÍTETTSÉG \*  
 12 - MIN. KIALAKÍTHATÓ TELEKMÉRET 1000 m<sup>2</sup>  
 13 - 50% BEÉPÍTETTSÉG  
 14 - MIN. TELEKMÉRET 250 m<sup>2</sup>  
 \* - OTÉK 111.§ SZERINTI ELTÉRÉSEL

**Jelmagyarázat**

- Tervezési terület
- Szabályozási vonal
- ⋯ Övezethatár
- Köu - Közlekedési terület
- Z - Közpark
- Épületek
- Földrészlet
- Szintvonalak

" KÉSZÜLT AZ ÁLLAMI ALAPADATOK FELHASZNÁLÁSÁVAL "

**K Ö S Z E G H Y A R T B T .**  
 4029 DEBRECEN, KÍGYÓ UTCA 42. TEL.: (0620)384-38-50 WWW.KOSZEGHY.ART

megrendelő: GYÖNGYÖSPATA VÁROS ÖNKORMÁNYZATA      dátum: 2025.03

terv: GYÖNGYÖSPATA VÁROS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVE      **Tm-4Sz**

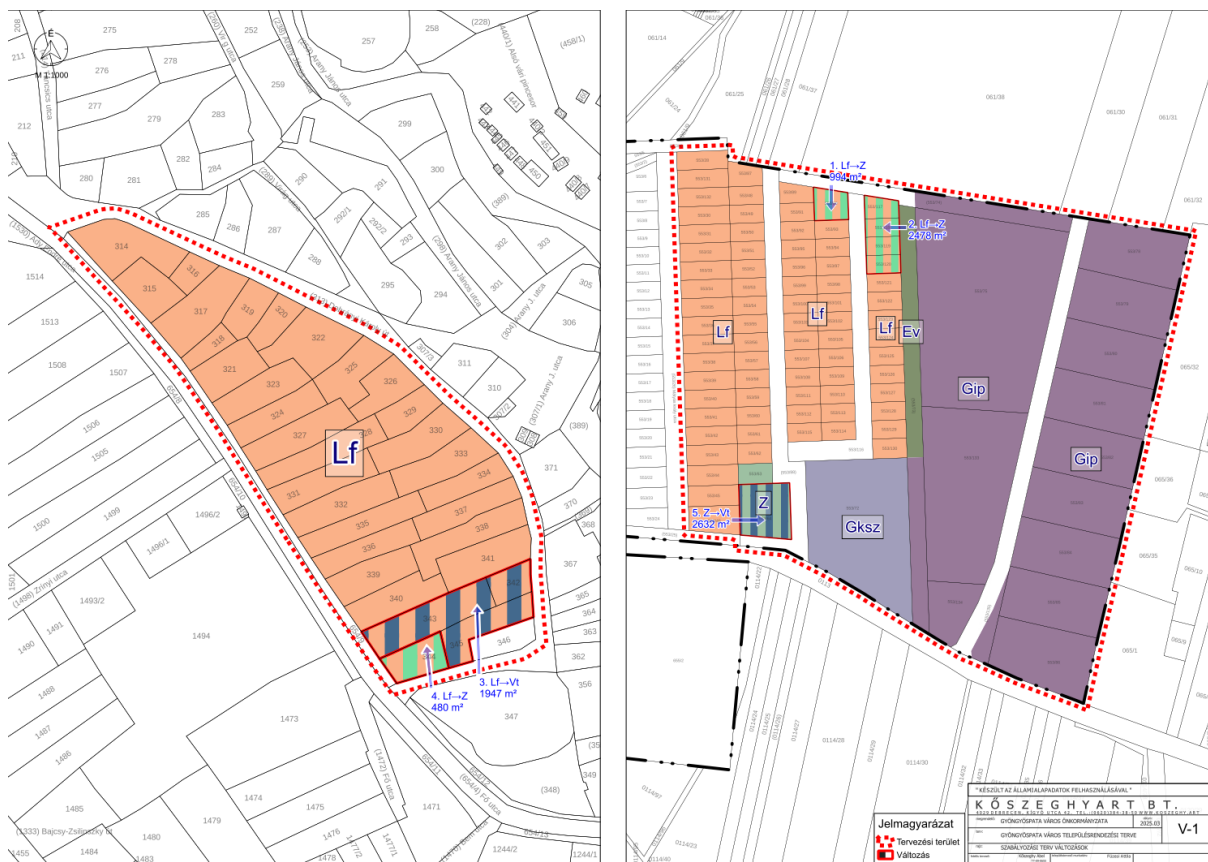
rajz: SZABÁLYOZÁSI TERV

felőrs tervező: Kőszeghy Abel      településtervező munkatárs: Füzesi Attila

24. ábra Tervezett szabályozási terv – részlet – 2



## A tervezett változtatások



25. ábra Településszerkezeti terv változásai

## Biológiai aktivitásérték számítás

A Méptv. 8. § (3) bekezdés alapján új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a település közigazgatási területének biológiai aktivitás értéke az átminősítés előtti aktivitás értékéhez képest, az e törvény végrehajtására kiadott jogszabályokban meghatározottak szerint nem csökkenhet.

A Méptv. 7.§ (2) bekezdése alapján az új beépítésre szánt terület kijelölésekor egyaránt szükséges a területi értékének megfelelő csereterület biztosítása, mint a biológiai aktivitásérték szinten tartásának megfelelő csereterület biztosítása.

A Korm. rendelet 18.§-a rendelkezik a biológiai aktivitásérték fenntartásának szabályairól. Az 1. bekezdés értelmében az egy hektárt el nem érő új beépítésre szánt terület kijelölésével járó településtervezési terv készítés, vagy módosítás során nem szükséges számítással igazolni a megfelelést. Ez

a rendelkezés azonban ellentétes a Méptv. előírásaival, mivel erről a képviselő-testületnek döntést szükséges hoznia.

Korm. rendelet 18.§ (1) bekezdés:

*„(1) Az egy hektár területnagyságot meghaladó új beépítésre szánt terület kijelölésével járó településtervezési terv készítése vagy módosítása során, ideértve azt az esetet is, ha az új beépítésre szánt részterületek nagysága összesen haladja meg az egy hektárt, a Méptv. 8. § (3) bekezdés b) pontjában meghatározott követelmény teljesülése érdekében, az újonnan kijelölt beépítésre szánt területtel összefüggő biológiai aktivitásérték*

*a) egyenleg fenntartását a rendezési terv alátámasztó munkarésében kell igazolni, és*

*b) egyenleg fenntartásához szükséges zöldfelületi követelményeket a helyi építési szabályzatnak kell tartalmaznia.”*

A tervezett településközpont vegyes területekre vonatkozó zöldfelületi előírások a tervezett HÉSZ-ben rögzítésre kerülnek.

Érintett földrészlet	Hatályos területfelhasználás	terület (m2)	terület (ha)	BAÉ szorzó	BAÉ érték	Tervezett területfelhasználás	BAÉ szorzó	BAÉ érték	Változások tervlapján jelölt sorszám
342	Falusias lakóterület (Lf)	317,2633	0,03173	2,4	0,07614	Településközpont vegyes terület (Vt)	1,5*	0,04759	3.
343	Falusias lakóterület (Lf)	995,7457	0,09957	2,4	0,23898	Településközpont vegyes terület (Vt)	1,5*	0,14936	3.
344	Falusias lakóterület (Lf)	479,704	0,04797	2,4	0,11513	Zöldterület (Z)	6,0	0,28782	4.
345	Falusias lakóterület (Lf)	634,2593	0,06343	2,4	0,15222	Településközpont vegyes terület (Vt)	1,5*	0,09514	3.
553/64	Zöldterület (Z)	2632,17	0,26322	6,0	1,57930	Településközpont vegyes terület (Vt)	1,5*	0,39483	5.
553/90	Falusias lakóterület (Lf)	994,2269	0,09942	2,4	0,23861	Zöldterület (Z)	6,0	0,59654	1.
553/117	Falusias lakóterület (Lf)	669,4622	0,06695	2,4	0,16067	Zöldterület (Z)	6,0	0,40168	2.
553/118	Falusias lakóterület (Lf)	602,5823	0,06026	2,4	0,14462	Zöldterület (Z)	6,0	0,36155	2.
553/119	Falusias lakóterület (Lf)	603,0043	0,06030	2,4	0,14472	Zöldterület (Z)	6,0	0,36180	2.
553/120	Falusias lakóterület (Lf)	603,336	0,06033	2,4	0,14480	Zöldterület (Z)	6,0	0,36200	2.
				Összesen:	2,99520		Összesen:	3,05831	
						Különbözet:	+	0,06310	
* Az 1,5 a telek zöldfelületi fedettség értékének minimum 30%-ban történő meghatározásával elérhető differenciált érték.									

## Örökségi vagy környezeti érték sérülésének **lehetőségei**

A tervezett beruházás várhatóan nem jár jelentős környezeti hatással. A kijelölésre új beépítésre szánt terület esetében több új beépítésre nem szánt terület zöldterületként kerül kijelölésre, mely növeli a belterület zöldfelületi lefedettségét, ezzel javítva az itt élők életminőségét. A tervezett közcélú fejlesztések is a város élhetőségét javítják. A településrendezési eszközök módosítása az egyes fejlesztésekhez szükséges jogszabályi háttérrel teremt meg. A módosítás új beépítésre szánt terület kijelölésével, mely szervesen illeszkedik a meglévő települési szerkezethez. A helyszín kiválasztásakor fontos szempont volt a természetvédelmi, örökségvédelmi, környezetvédelmi területek elkerülése és a gazdaságos megvalósíthatóság is.

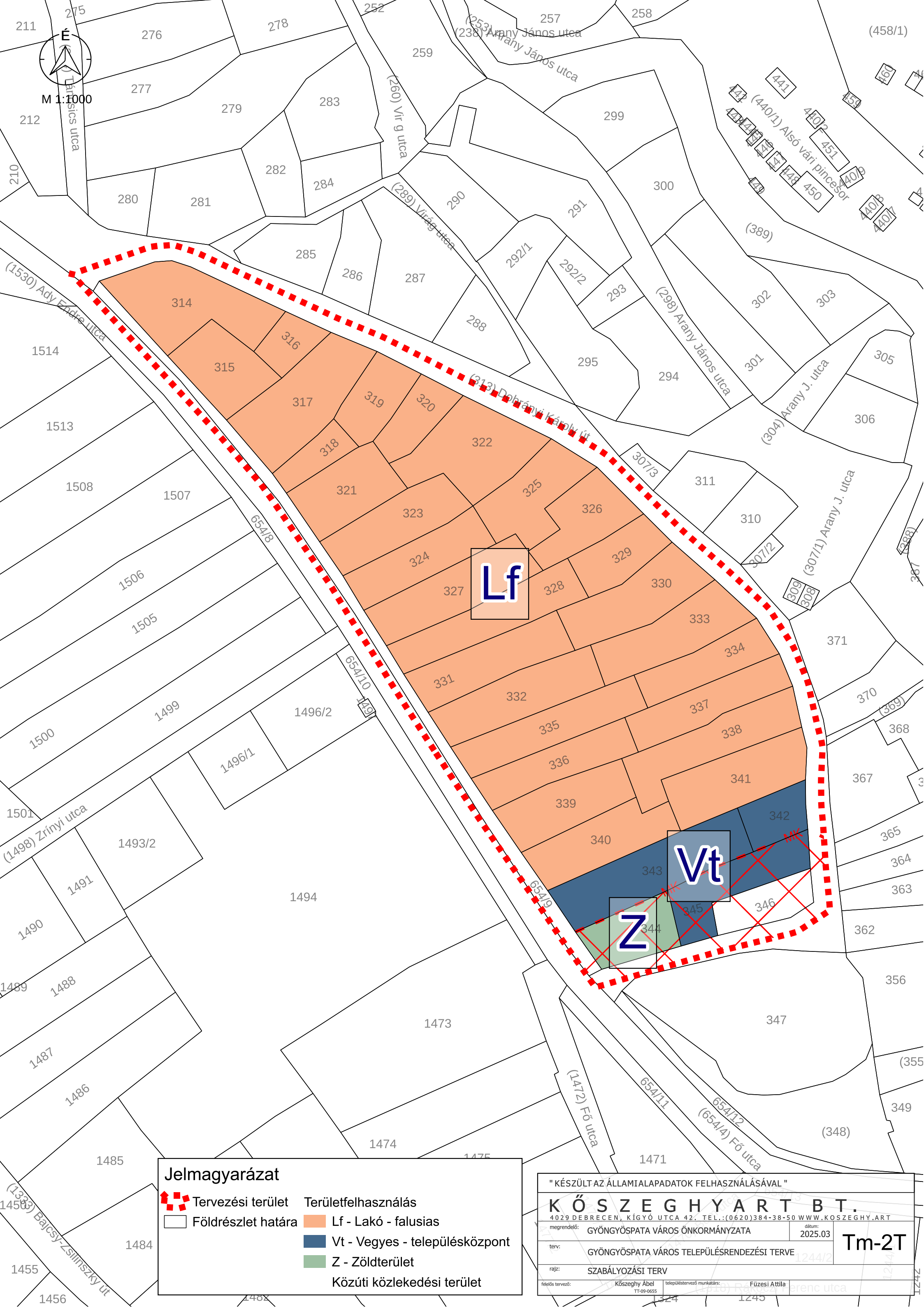
A környezeti értékek sérülésének elkerülése érdekében az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I.11.) Korm. rendelet szerint a településrendezési eszközök egyeztetésének megindításakor a környezet védelméért felelős szervek nyilatkoznak a környezeti vizsgálat szükségességéről a vélelmezett környezeti hatások alapján. Amennyiben a környezet védelméért felelős szervek szükségesnek tartják a környezeti vizsgálat elkészítését, úgy az arra jogosultsággal rendelkező szakértők bevonásával szükséges a dokumentációt elkészíteni és a településrendezési eszközök véleményezési dokumentációjával együtt véleményeztetni az arra jogosult hatóságokkal – mely a Lechner Tudásközpont által üzemeltetett Elektronikus Térségi Tervezést Támogató Rendszeren (E-TÉR-en) keresztül történik.

Az örökségvédelmi, környezet- és természetvédelmi jogszabályok betartása esetén a káros és zavaró hatások elkerülhetők. A külön jogszabályokban meghatározott határértékek betartása esetén a jelenlegi állapotnál kedvezőtlenebb állapot kialakulása nem várható.

## Összefoglalás

Az ismertetett jogszabályi környezet és a felvázolt szabályozási koncepció alapján megállapítható, hogy a tervezett beruházáshoz **megfelelő szabályozás tervezett**; a természetre, környezetre gyakorolt hatás **elviselhető, nem jelentős**. A szükséges engedélyezési eljárások során a településrendezési eszközök összhangja már biztosított lesz a tervezett fejlesztésekhez. A tervezett változtatások a hatályos településrendezési eszközökbe beilleszthetők.

## Tervlapok



M 1:1000

### Jelmagyarázat

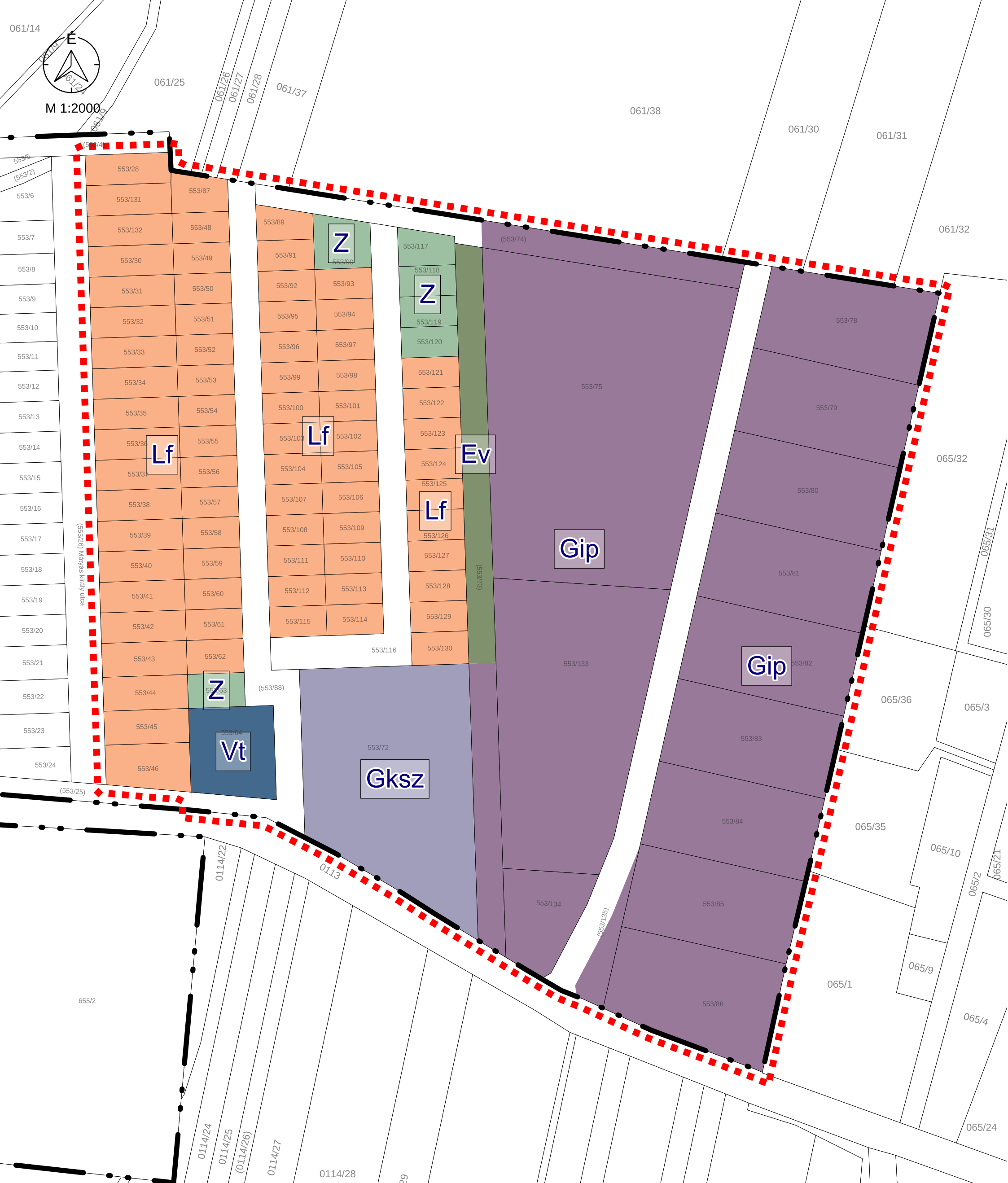
- |   |                    |   |                                |
|---|--------------------|---|--------------------------------|
|  | Tervezési terület  |  | Területfelhasználás            |
|  | Földrészlet határa |  | Lf - Lakó - falusias           |
|   |                    |  | Vt - Vegyes - településközpont |
|   |                    |   | Z - Zöldterület                |
|   |                    |   | Közúti közlekedési terület     |

" KÉSZÜLT AZ ÁLLAMI ALAPADATOK FELHASZNÁLÁSÁVAL "

**K Ő S Z E G H Y A R T B T.**



4029 DEBRECEN, KÍGYÓ UTCA 42. TEL.: (0620)384-38-50 WWW.KOSZEGHY.ART

megrendelő: GYÖNGYŐSPATA VÁROS ÖNKORMÁNYZATA	dátum: 2025.03
terv: GYÖNGYŐSPATA VÁROS TELEPÜLÉSENDEZÉSI TERVE	<b>Tm-2T</b>
rajz: SZABÁLYOZÁSI TERV	
felelős tervező: Kőszeghy Ábel TT-09-0655	településtervező munkatárs: Füzési Attila



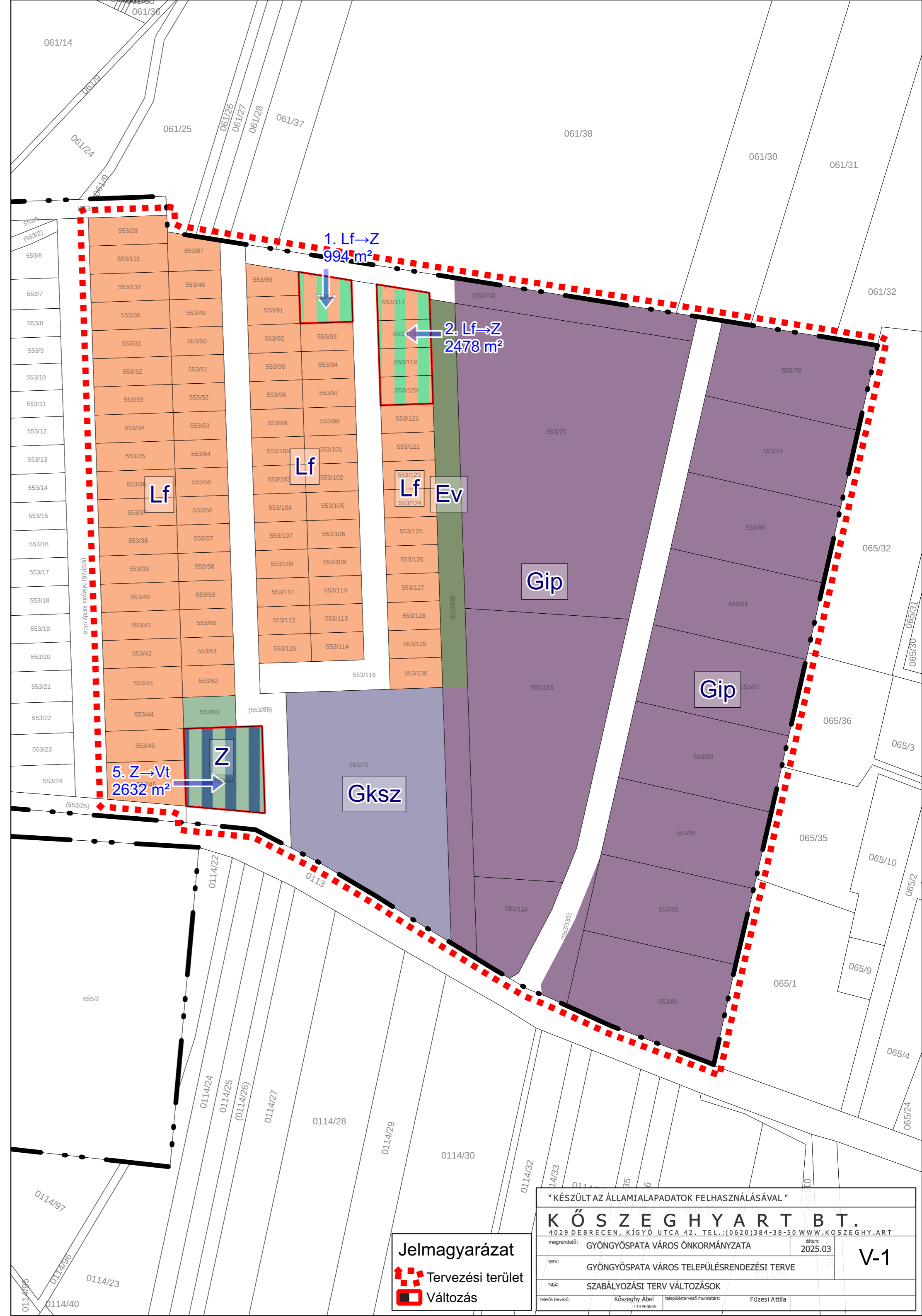
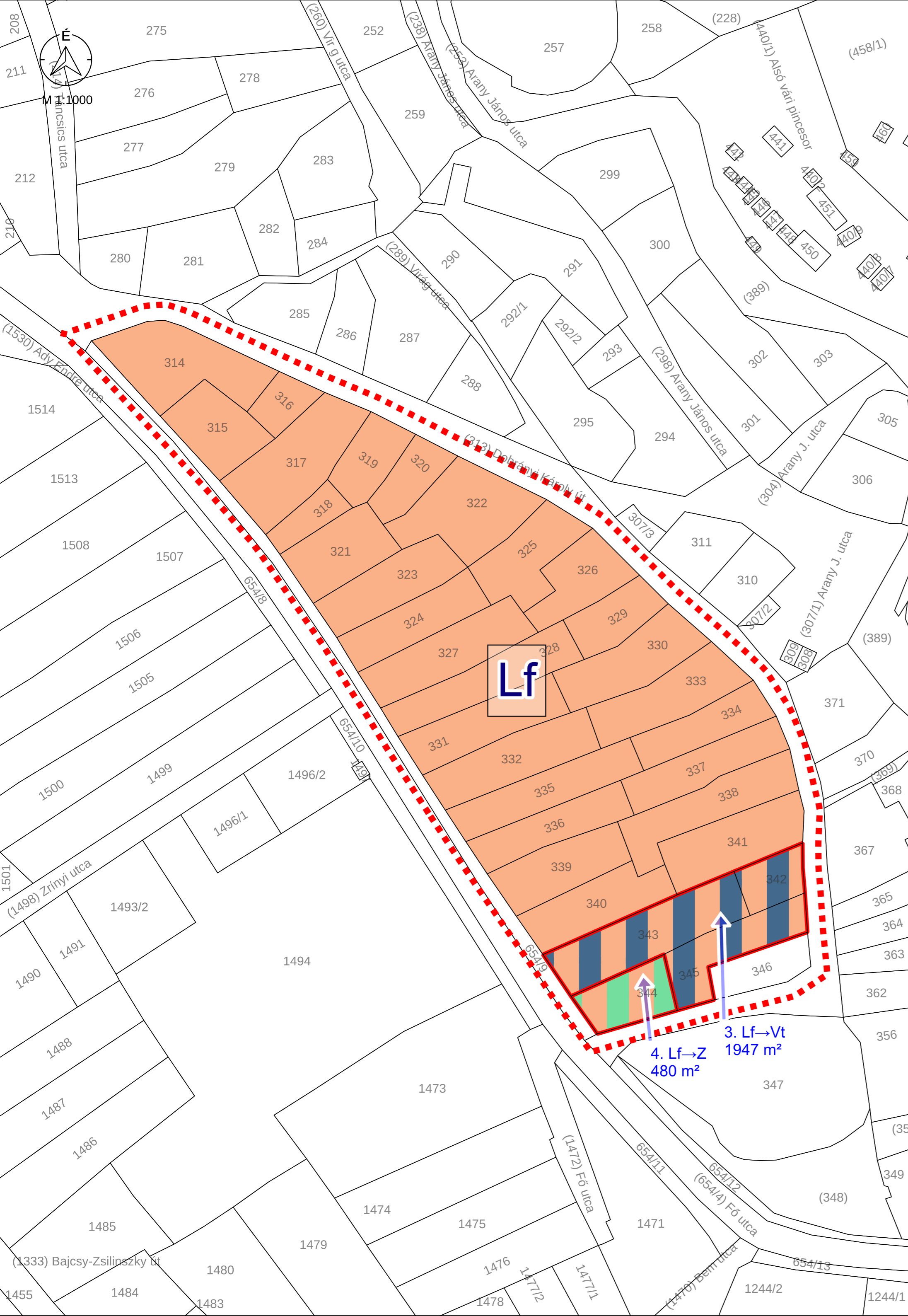
M 1:2000

### Jelmagyarázat

- |   |                    |   |  |
|---|--------------------|---|--|
|  | Tervezési terület  |  | Területfelhasználás                          |
|  | Földrészlet határa |  | Ev - Erdő - védelmi                          |
|  | Belterülethatár    |  | Gip - Gazdasági - ipari                      |
|   |                    |  | Gksz - Gazdasági - kereskedelmi, szolgáltató |
|   |                    |  | Lf - Lakó - falusias                         |
|   |                    |  | Vt - Vegyes - településközpont               |
|   |                    |  | Z - Zöldterület                              |
|   |                    |   | Közúti közlekedési terület                   |

" KÉSZÜLT AZ ÁLLAMI ALAPADATOK FELHASZNÁLÁSÁVAL "		
<b>K Ő S Z E G H Y A R T B T.</b>		
<small>4029 DEBRECEN, KÍGYÓ UTCA 42. TEL.: (0620)384-38-50 WWW.KOSZEGHY.ART</small>		
megrendelő:	GYÖNGYŐSPATA VÁROS ÖNKORMÁNYZATA	dátum: 2025.03
terv:	GYÖNGYŐSPATA VÁROS TELEPÜLÉSRENDÉZÉSI TERVE	
rajz:	SZABÁLYOZÁSI TERV	
felelős tervező:	Kőszeghy Ábel TT-09-0655	településtervező munkatárs: Füzési Attila

**Tm-1T**

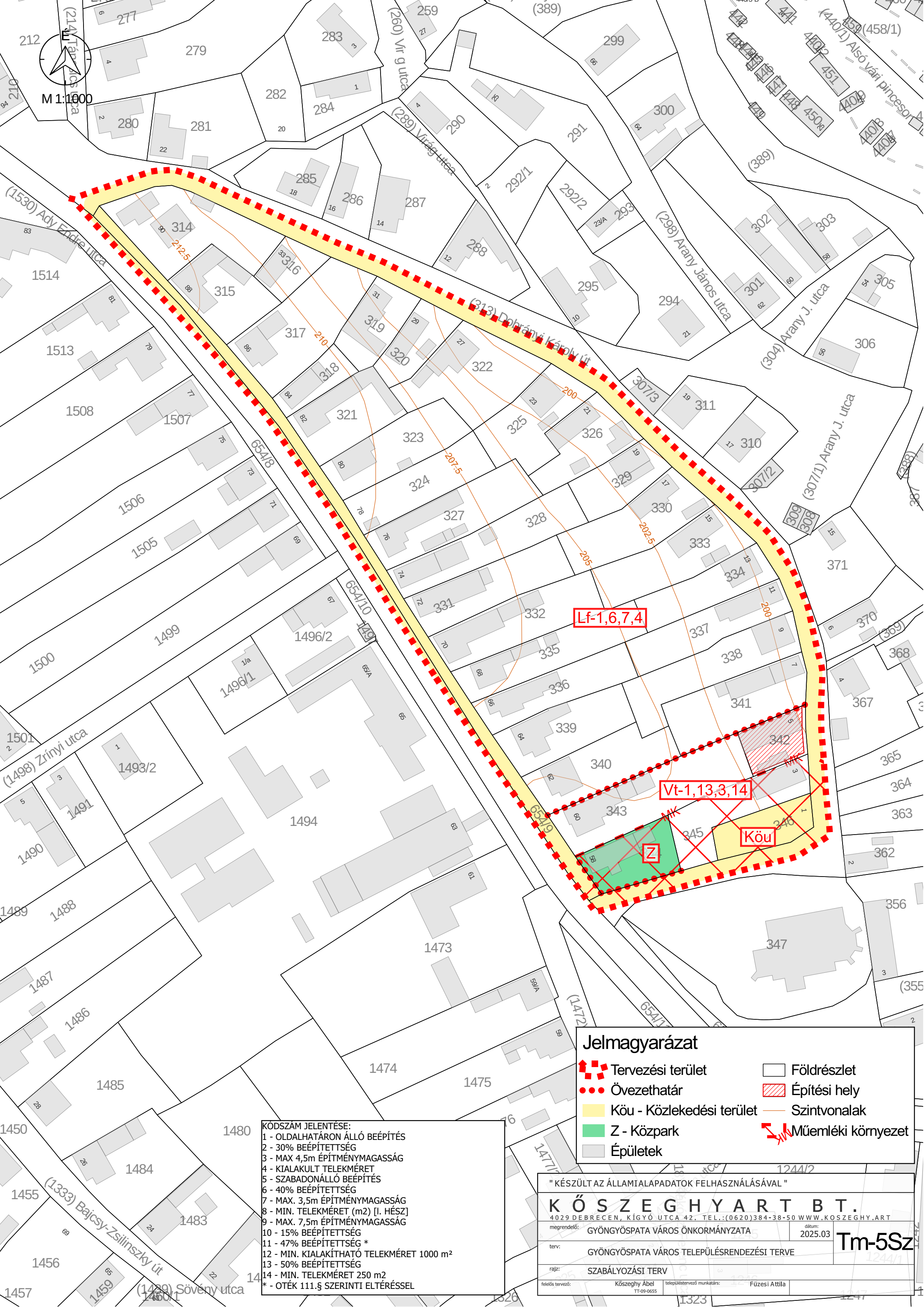


**Jelmagyarázat**  
 Tervezési terület  
 Változás

" KÉSZÜLT AZ ÁLLAMILAPADATOK FELHASZNÁLÁSÁVAL "		
<b>K Ö S Z E G H Y A R T B T.</b>		
4029 DEBRECEN, KÍGYÓ UTCA 42. TEL.: (0620)384-38-50 WWW.KOSZEGHYART.BT.		
megrendelő:	GYÖNGYÓSPATA VÁROS ÖNKORMÁNYZATA	dátum: 2025.03
terv:	GYÖNGYÓSPATA VÁROS TELEPÜLÉSENRENDEZÉSI TERVE	V-1
rajz:	SZABÁLYOZÁSI TERV VÁLTOZÁSOK	
feladta tervező:	Kőszeghy Ábel	településtervező munkatárs: Fűzesi Attila
	11-09-0655	



M 1:1000



**KÓDSZAM JELENTÉSE:**  
 1 - OLDALHATÁRON ÁLLÓ BEÉPÍTÉS  
 2 - 30% BEÉPÍTETTSÉG  
 3 - MAX 4,5m ÉPÍTMÉNYMAGASSÁG  
 4 - KIALAKULT TELEKMÉRET  
 5 - SZABADONÁLLÓ BEÉPÍTÉS  
 6 - 40% BEÉPÍTETTSÉG  
 7 - MAX. 3,5m ÉPÍTMÉNYMAGASSÁG  
 8 - MIN. TELEKMÉRET (m2) [I. HÉSZ]  
 9 - MAX. 7,5m ÉPÍTMÉNYMAGASSÁG  
 10 - 15% BEÉPÍTETTSÉG  
 11 - 47% BEÉPÍTETTSÉG \*  
 12 - MIN. KIALAKÍTHATÓ TELEKMÉRET 1000 m<sup>2</sup>  
 13 - 50% BEÉPÍTETTSÉG  
 14 - MIN. TELEKMÉRET 250 m<sup>2</sup>  
 \* - OTÉK 111.§ SZERINTI ELTÉRÉSSSEL

**Jelmagyarázat**

- Tervezési terület
- Övezethatár
- Köu - Közlekedési terület
- Z - Közpark
- Épületek
- Földrészlet
- Építési hely
- Szintvonalak
- Műemléki környezet

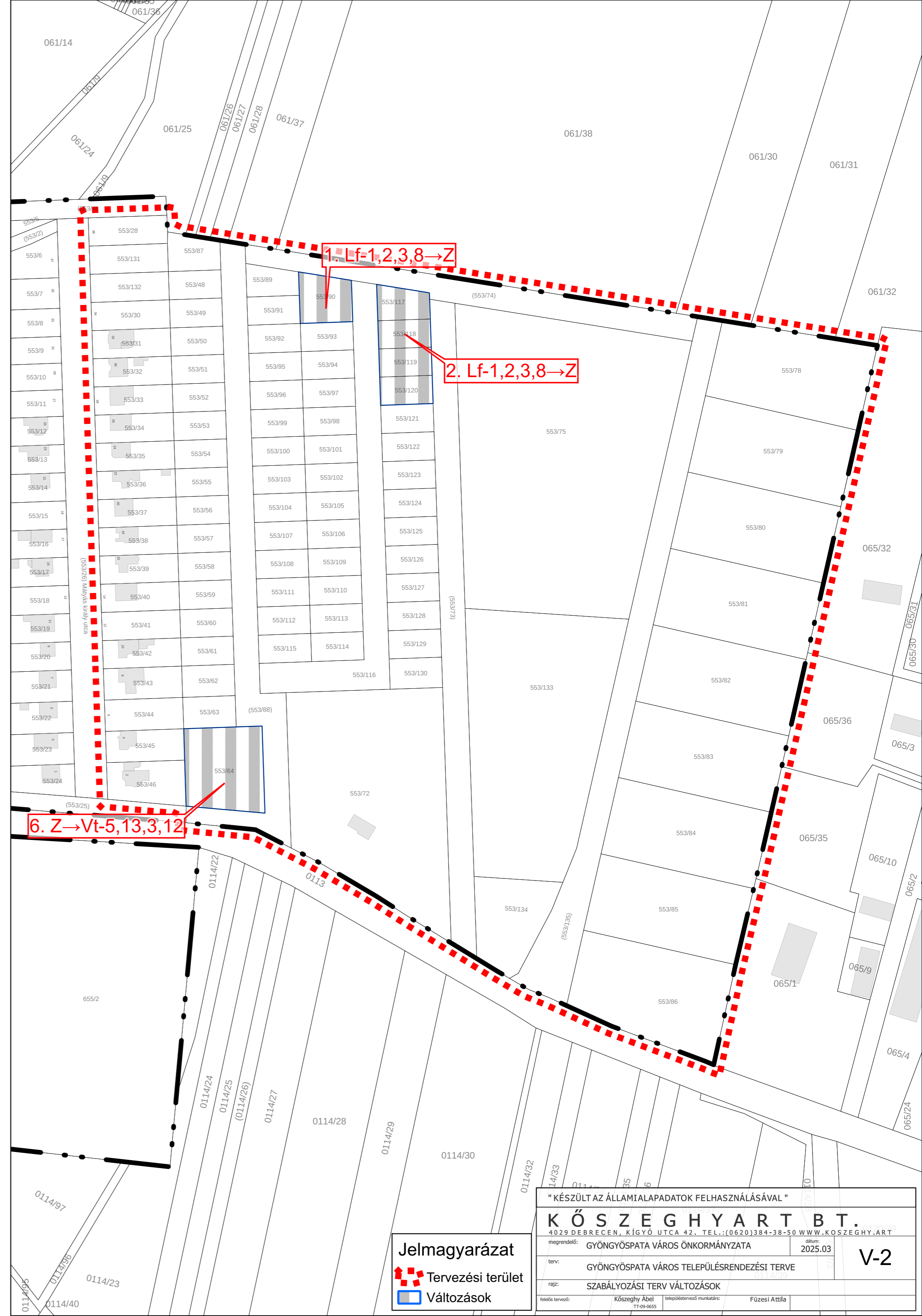
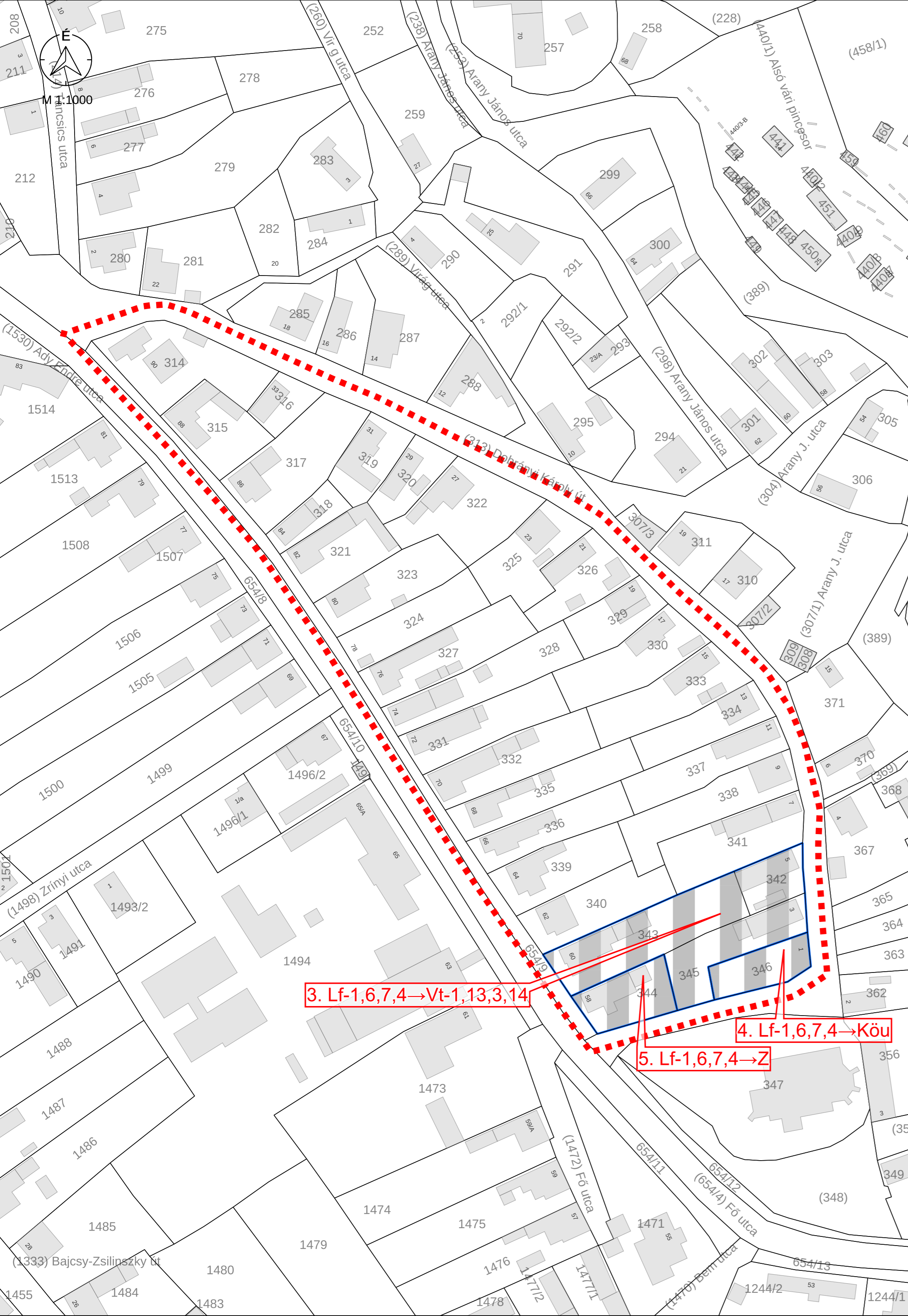
" KÉSZÜLT AZ ÁLLAMI ALAPADATOK FELHASZNÁLÁSÁVAL "

**K Ö S Z E G H Y A R T B T.**  
 4029 DEBRECEN, KÍGYÓ UTCA 42. TEL.: (0620)384-38-50 WWW.KOSZEGHY.ART

megrendelő:	GYÖNGYÖSPATA VÁROS ÖNKORMÁNYZATA	dátum:	2025.03
terv:	GYÖNGYÖSPATA VÁROS TELEPÜLÉSRENDÉZÉSI TERVE		
rajz:	SZABÁLYOZÁSI TERV		
felelős tervező:	Kőszeghy Ábel TT-09-0655	településtervező munkatárs:	Füzesi Attila

**Tm-5Sz**





**Jelmagyarázat**

- Tervezési terület
- Változások

" KÉSZÜLT AZ ÁLLAMI ALAPADATOK FELHASZNÁLÁSÁVAL "

**K Ö S Z E G H Y A R T B T.**

4029 DEBRECEN, KÍGYÓ UTCA 42. TEL.: (0620)384-38-50 WWW.KOSZEGHY.ART

megrendelő:	GYÖNGYÖSPATA VÁROS ÖNKORMÁNYZATA	dátum:	2025.03
terv:	GYÖNGYÖSPATA VÁROS TELEPÜLÉSENRENDEZÉSI TERVE	<b>V-2</b>	
rajz:	SZABÁLYOZÁSI TERV VÁLTOZÁSOK		
felelős tervező:	Kőszeghy Ábel	településtervező munkatárs:	Füzesi Attila