

GYÖNGYÖSPATA  
VÁROS  
TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVÉNEK MÓDOSÍTÁSA

ÁLTALÁNOS ELJÁRÁSMÓD

2025/2. MÓDOSÍTÁS

VÉLEMÉNYEZÉSI DOKUMENTÁCIÓ

(419/2012. (VII.15.) Korm. rendelet eljárási szabályai szerint)



DEBRECEN

2025. MÁJUS

GYÖNGYÖSPATA VÁROS  
TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVÉNEK MÓDOSÍTÁSA  
(ÁLTALÁNOS ELJÁRÁSMÓD)  
VÉLEMÉNYEZÉSI DOKUMENTÁCIÓ

ALÁÍRÓLAP

GENERÁL TERVEZŐ:

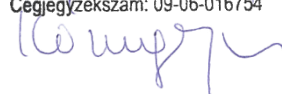
**KőszeghyArt Tervezők Betéti Társaság**

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: 25977969-2-09  
Cégjegyzékszám: 09-06-016754



Felelős településtervező:

Kőszeghy Ábel

TT-09-0655



Településtervező munkatárs:

Füzesi Attila



## Tartalomjegyzék

Tervi előzmények.....	5
Tervezői nyilatkozat.....	9
Módosítási pontok.....	9
Módosítások ismertetése .....	10
1. tervezési terület.....	12
2. tervezési terület.....	31
Összefoglalás.....	43
Jóváhagyandó munkarészek.....	45
Határozattal jóváhagyandó munkarészek .....	45
Rendelettel jóváhagyandó munkarészek .....	49
Alátámasztó munkarészek .....	54
Környezetalakítás terve .....	54
Településrendezési javaslatok .....	55
A településszerkezeti változások bemutatása, a terület-, a hatályos településszerkezeti terv-, a javasolt módosítás és indoklásának bemutatása.....	61
A változással érintett területek összefoglalója és összefüggései - Területrendezési tervekkel való összefüggések vizsgálata .....	62
A változások hatályos településfejlesztési koncepcióval való összhangjának bemutatása .....	73
Szakági javaslatok .....	74
Tájrendezés .....	74
Zöldfelületi rendszer fejlesztése.....	77

Zöldfelületi ellátottság alakulása.....	77
Közlekedési javaslatok.....	79
<b>Közművesítési javaslatok .....</b>	<b>80</b>
Környezeti hatások és feltételek .....	81
Hatályos településszerkezeti tervvel való összhang bemutatása .....	82
Szabályozási koncepció.....	82
Önkormányzati döntések .....	86
Határozat a főépítési feljegyzés elfogadásáról és a telepítési tanulmánytervről.....	86
Határozat a telepítési tanulmányterv partnerségi véleményeiről.....	87
Határozat a szerződésről.....	88
Határozat a módosítás megindításáról.....	89
Főépítési feljegyzés a tartalomról.....	90
Helyi építési szabályzat egységes szerkezetben – pirossal a változás.....	92
Tervlapok .....	114



## TERVI ELŐZMÉNYEK

A város településrendezési eszközeinek jelen módosítását a KőszeghyArt Betéti Társaság készítette. (Felelős tervező: Kőszeghy Ábel okleveles településmérnök, településmérnök szakértő)

A településrendezési eszközök módosításával kapcsolatos feladatokat önkormányzati főépítésként Kőszeghy Éva látja el.

A településre jelenleg a következő településrendezési eszközök vannak hatályban:

Településszerkezeti terv: 54/2003. (V.26.) ÖKT határozat

Szabályozási terv és helyi építési szabályzat: 7/2003. (V.26.) ÖKT rendelet

A jelenleg hatályos településrendezési eszközök elfogadásuk óta többször is módosításra kerültek. A legutolsó módosítás elfogadása óta újabb módosítási igények merültek fel. A jelenlegi módosítási igény két témában fogalmazódott meg, melyek mindegyike a város belterületét érinti. Az egyik módosítási igény a TOP\_PLUSZ-1.2.1-21-HE1 2022-00033 pályázat Gyöngyöspata belvárosának integrált funkcióbővítő megújítása keretében megvalósítandó fejlesztések-, egyházi fejlesztés kapcsán merült fel, mely során az önkormányzat rendezni kívánja a Fő utca – Dobrányi Károly út által közrefogott telektömb déli részét. A területen a 346 hrsz-ú ingatlanon parkolóterület létesítése, 343 hrsz-ú földrészleten a templomi látogató- és rendezvényközpont kialakítása tervezett. A telektömbben módosításra tervezett a 345 hrsz-ú ingatlan is a látogatóközpont jövőbeni bővíthetősége érdekében, valamint a 342 hrsz-ú földrészlet kialakult beépítésének megfelelően. A 344 hrsz-ú ingatlanon zöldterület kialakítása tervezett, mely összefügg a másik tervezési területen kijelölésre kerülő új beépítésre szánt területre vonatkozó törvényi szabályozás keretében biztosítandó csereterület kijelöléssel is. A másik módosítási igény a település belterületének keleti részén, a 553/64 hrsz-ú földrészleten jelentkezik, melyet az önkormányzat értékesíteni kíván vendéglátóegység kialakítása céljából. E terület jelenleg beépítésre nem szánt zöldterület, mely településközpont vegyes területfelhasználásba kerül átsorolásra, ezáltal új beépítésre szánt terület kijelöléssel jár. A magasabb rendű jogszabályi előírásoknak megfelelően az önkormányzat korábban már kijelölt beépítésre

szánt területei az érintett telektömbben (Mátyás király utca-meglévő belterület határ által közrefogott telektömb) kerülnek visszasorolásra beépítésre szánt falusias lakóterületből zöldterületbe az 553/90, 553/117-120 hrsz-ú ingatlanokat érintve.

A módosítást az önkormányzat kezdeményezte és a minden beruházáshoz kötelezően előírt telepítési tanulmánytervet elkészíttette. Az önkormányzat a telepítési tanulmányterv elfogadhatóságáról, az önkormányzati főépítész tartalmat meghatározó feljegyzéséről a 33/2025. (III.24.) sz. K.t. határozatában döntött. A telepítési tanulmányterv partnerségi egyeztetése során a partnerek részéről észrevétel, hozzászólás nem érkezett. Ezt követően az önkormányzat meghozta a módosítás megindításához szükséges döntéseket a 50/2025. (IV.28.); 51/2025. (IV.28.) és 52/2025. (IV.28.) sz. határozataiban.

A módosítás új beépítésre szánt terület kijelöléssel jár, mely során a magasabb rendű jogszabályi előírások figyelembevételre kerültek. A tervdokumentáció külön fejezetben ismerteti a magasabb rendű jogszabályok által megkövetelt előírások teljesülését, illetve annak igazolását. Az új beépítésre szánt terület kijelölése belterületi ingatlant érint, a kijelölés mértéke 2632,17 m<sup>2</sup>. A csereterületek biztosítása során azonban megállapítható, hogy a beépítésre szánt területek aránya csökkenni fog, mivel azok beépítésre szánt területekből kerülnek zöldterület területfelhasználásba.

A módosítási szándék 2 pontban foglalható össze:

1. módosítási pont: Az építési övezet településközpont vegyes területre (Vt) módosítása és építés hely kijelölése a 343, 342, 345 hrsz ingatlanok tekintetében.
2. módosítási pont: Közlekedési terület kijelölése a 346 hrsz-ú földrészleten.
3. módosítási pont: 553/64 hrsz ingatlan beépítésre szánt (Vt) területbe sorolása.
4. módosítási pont: A 3. módosítási pont szerinti új beépítésre szánt terület kijelölésének törvényi előírásokból eredő csereterület biztosítása zöldterületbe sorolással a 344, 553/90, 553/117, 553/118, 553/119, 553/120 hrsz ingatlanokon a szükséges területigényig.

5. módosítási pont: HÉSZ parkolóhelyek elhelyezhetőségének szabályozására, olyan módom, hogy azok 300 méteren belül közterületen is biztosíthatók legyenek.

6. módosítási pont: A HÉSZ módosítása a megrendelővel egyeztetve, amennyiben szükséges.

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Kormányrendelet) 60.§ (6) bekezdése szerinti általános eljárás mód alkalmazásával történik a módosítás véleményeztetése. Az egyszerűsített és a rövid eljárás mód nem alkalmazható.

A város településrendezési eszközeinek módosítása az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I.11.) Korm. rendelet 4.§-a szerinti környezeti vizsgálat szükségességének eseti eldöntésére irányuló eljárással kezdődik. Az önkormányzat a Kormányrendelet előírásai szerint hivatali kapun keresi meg az érintett környezet védelméért felelős szerveket a tervmódosítás várható környezeti hatása jelentőségének eldöntése érdekében, hogy nyilatkozzanak a megküldött dokumentumok alapján szükségesnek tartják-e a környezeti vizsgálat elkészítését.

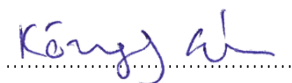
A környezet védelméért felelős szervek nyilatkozatai alapján dönthető el, hogy az általuk vizsgált szakterületek tekintetében szükséges-e a környezeti vizsgálat elkészítése. A véleményezésre rendelkezésre álló idő alatt beérkező véleményeket a képviselő-testülettel ismertetni szükséges. A képviselő-testület döntését minden esetben indokolnia szükséges. Az eljárásra adott határidő jelen tervdokumentáció készítésekor még nem telt le. A döntéstől függően kerül véleményeztetésre a terv, mivel amennyiben a környezet védelméért felelős szervek szükségesnek ítélik a környezeti értékelés elkészítését, úgy azt a tervvel együtt szükséges véleményezésre bocsájtani. A döntés meghozatalát követően a tervdokumentáció részét fogja képezni.

A Kormányrendelet által előírt partnerségi egyeztetés a véleményezési szakaszban kétféleképp történik. Az egyik az E-TÉR digitális egyeztető felületén, ahol a Kormányrendeletben meghatározottak szerint az egyszerűsített eljárásra jellemzően csak a partner ad véleményt. A másik a 2023. januárjában hatályba lépett Kormányrendelet-változás alapján lakossági fórum megtartásával a Kormányrendelet 65.§-a alapján. A veszélyhelyzet ideje alatt egyes szervezetek működésére vonatkozó, továbbá egyes közigazgatási eljárási szabályok megállapításáról szóló 146/2023. (IV.27.) Korm. rendelet 2.§-a alapján a partnerségi egyeztetés elektronikus úton is lefolytatható.

A Kormányrendelet szerinti véleményezési szakaszt a képviselő-testületnek, vagy a döntésre jogosultnak szükséges lezárnia.

## **TERVEZŐI NYILATKOZAT**

Gyöngyöspata város településrendezési eszközének módosítása Kormányrendelet 78.§ (1) bekezdés szerint a Kormányrendelet eljárási szabályainak betartásával a VII.-IX. Fejezetének rendelkezéseit figyelembevéve a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Régi R.) 2024. szeptember 30-án hatályos I.-IV. Fejezetének és mellékleteinek tartalmi követelményei betartásával (Hiv.: Kormányrendelet 78.§ (1a) bekezdés c) pont) az önkormányzati főépítész tartalmat meghatározó feljegyzése figyelembevételével készült.



**Kőszeghy Ábel**  
okleveles településmérnök  
TT 09-0655

## **MÓDOSÍTÁSI PONTOK**

1. módosítási pont: Az építési övezet településközpont vegyes területre (Vt) módosítása és építés hely kijelölése a 343, 342, 345 hrsz ingatlanok tekintetében.
2. módosítási pont: Közlekedési terület kijelölése a 346 hrsz-ú földrészleten.
3. módosítási pont: 553/64 hrsz ingatlan beépítésre szánt (Vt) területbe sorolása.
4. módosítási pont: A 3. módosítási pont szerinti új beépítésre szánt terület kijelölésének törvényi előírásokból eredő csereterület biztosítása zöldterületbe sorolással a 344, 553/90, 553/117, 553/118, 553/119, 553/120 hrsz ingatlanokon a szükséges területigényig.
5. módosítási pont: HÉSZ parkolóhelyek elhelyezhetőségének szabályozására, olyan módomban, hogy azok 300 méteren belül közterületen is biztosíthatók legyenek.
6. módosítási pont: A HÉSZ módosítása a megrendelővel egyeztetve, amennyiben szükséges.

## MÓDOSÍTÁSOK ISMERTETÉSE

A módosításnak a Régi R. és a Kormányrendelet **előírásai alapján** is legalább egy telektömbre kell kiterjedjen. A tervezési terület lehatárolása a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény (a továbbiakban: Méptv.) alapján meghatározott telektömb fogalma alapján került meghatározásra.

*„122. telektömb: 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;”*

A módosítási pontok tervezési területenként kerülnek csoportosításra, mert bemutatásuk ekképp egyszerűbb. A település 2 területrésze érintett a tervezett módosításokkal.

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

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



**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 a terv.

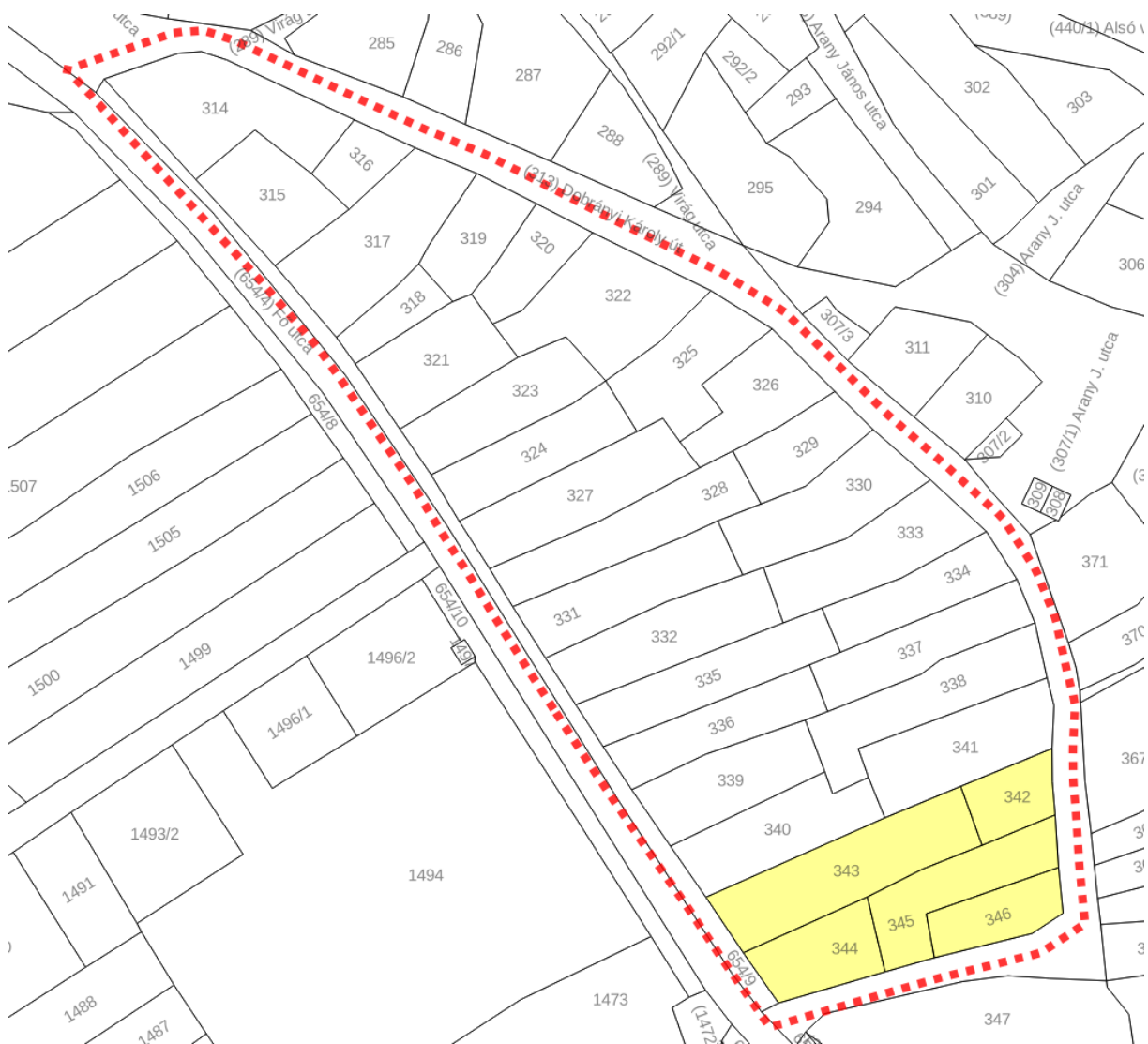
## 1. TERVEZÉSI TERÜLET



2. ábra 1. tervezési terület légifelvétele

A tervezett módosítás helyszíne a Fő utca és a Dobrányi Károly utca déli csomópontjához közel eső lakótelekeket foglalja magába. A tervezési terület déli szomszédságában helyezkedik el az országos műemléki védelem alatt álló Kisboldogasszony templom. A módosítással érintett földrészletek 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 földrészletet közlekedési területbe sorolja, így a 346 hrsz-ú földrészlet vonatkozásában a településszerkezeti módosítása nem válik szükségessé.





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

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



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



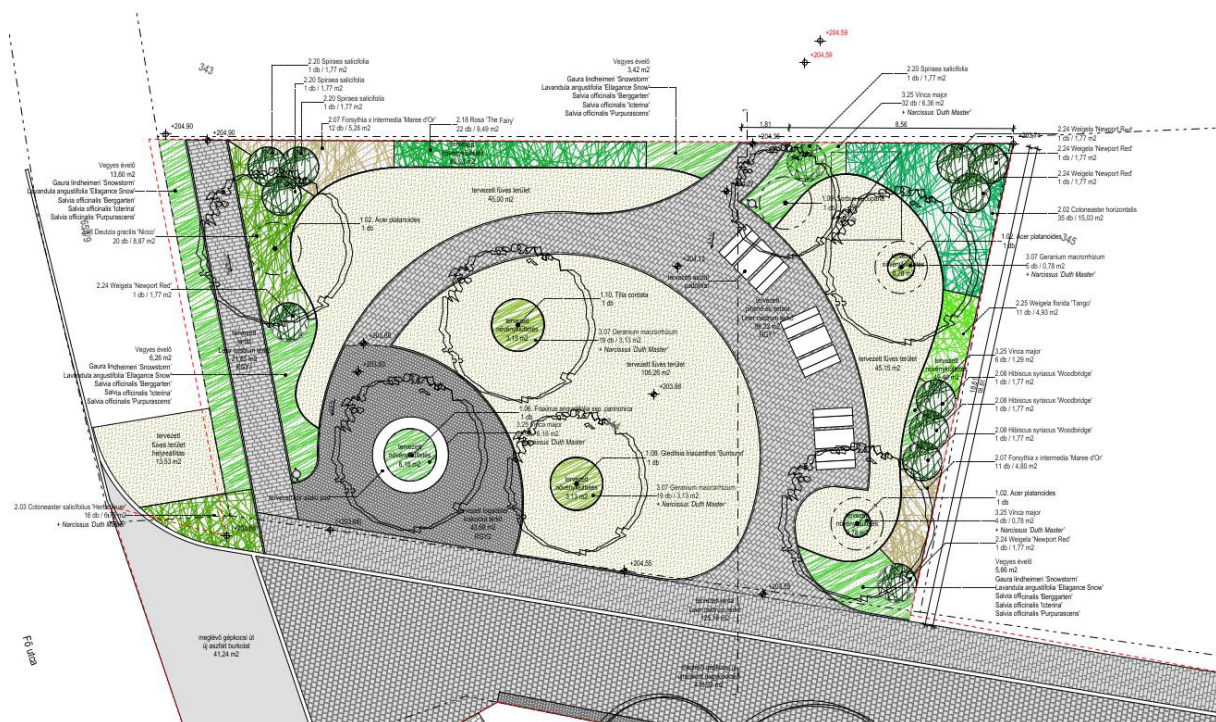
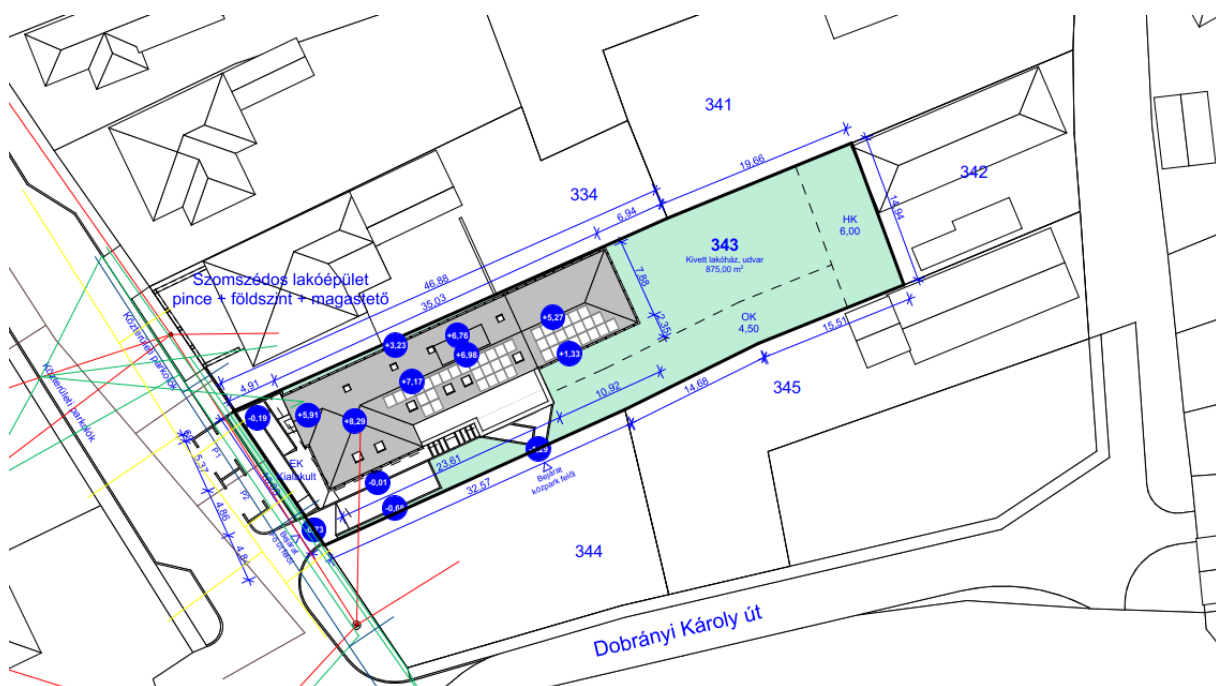
5. ábra T-5 jelű Védett központ településszerkezeti tervlap kivágata

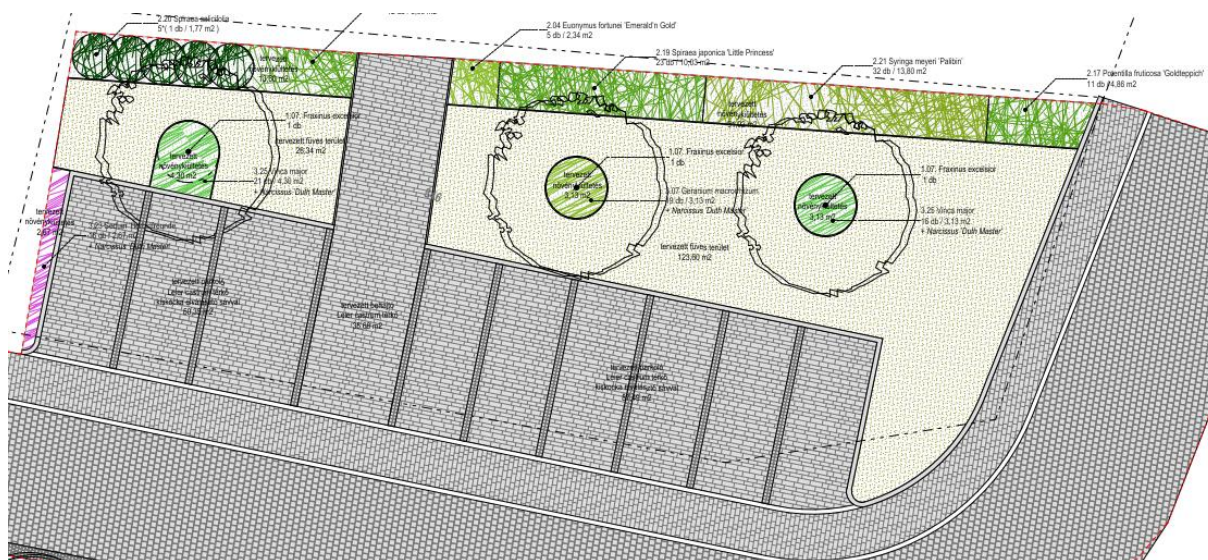
A hatályos településszerkezeti tervlap fehér kitöltéssel ábrázolja a falusias lakóterületeket. A fentiek alapján a településszerkezeti terv a telektömbön belül a módosítással érintett telkeket falusias lakóterület területfelhasználásba sorolja.

A módosítás során a településszerkezeti terv módosítása is szükségessé válik. A 343 hrsz-ú földrészleten tervezett templomi látogató- és rendezvényközpont elhelyezhetősége érdekében a telekre vonatkozó építési szabályok kismértékű módosítása válik szükségessé. A jelenlegi szabályozás nem engedi meg, hogy falusias lakóterület területfelhasználásban a szükséges mértékig megemelhető legyen a beépítés mértéke, ezért településközpont vegyes területfelhasználásba kerül átsorolásra a telek. A 345 hrsz-ú földrészleten beruházás ugyan nem tervezett, de az önkormányzat a jövőben szeretné megvásárolni a telekvéget, melyet a fejlesztéssel érintett 343 hrsz-ú földrészlethez kívánja csatolni. A jövőbeni telekalakítás eredményességéhez a két teleknek azonos építési övezetbe kell, hogy kerüljön, ezért a 345 hrsz-ú ingatlan is településközpont vegyes területfelhasználásba sorolandó. A telektömb ezen területén helyezkedik el a 342 hrsz-ú földrészlet, melynek kialakult szabályos állapotát is rendezni kívánja jelen terv. A 342 hrsz-ú földrészlet beépítettsége a falusias lakóterület területfelhasználási egységben előírható maximális értéket jóval meghaladja (48%), továbbá a meglévő épület hátsókert nélküli kialakult állapotú, melyet a földhivatali alaptérkép is tartalmaz. A terv a területfelhasználás változásra javasolja a 342 hrsz-ú földrészletet is, valamint előíranyozza a meglévő épületeket befoglaló építési hely kijelölését is. (1. módosítási pont)

A telektömb délnyugati sarkán zöldterület kialakítása tervezett. A jelenlegi területfelhasználás módosítása indokolt zöldterület területfelhasználásba, melynek mértéke 479,704 m<sup>2</sup>. Az ebben a telektömbben kialakításra kerülő zöldterület a 4. módosítási pont szerinti csereterületek kijelölése szerinti módosításba beleszámítandó, mivel meglévő beépítésre szánt terület kerül beépítésre nem szánt területfelhasználásba. A kijelölésre kerülő zöldterület önkormányzati tulajdonban van, róla az épület elbontásra került. A 346 hrsz-ú földrészlet módosítása csak a szabályozási terven szükséges, a T-5 jelű településszerkezeti tervlapon parkolóterületként közlekedési területbe sorolt.







**8. ábra Parkolóterület kialakítás a 346 hrsz-ú ingatlanon**

A hatályos településszerkezeti terv fekete-fehér ábrázolásának értelmezését megkönnyítve átdolgozva az alábbi ábra mutatja be a hatályos településszerkezeti terv tervezési területre vonatkozó megállapításait.



9. ábra Hatályos településszerkezeti terv - részlet - átrajzolt színes változat





**10. ábra Hatályos szabályozási terv – részlet**

A hatályos építési szabályzat mellékletét képező szabályozási tervlap a telektömbre Lf1,6,7,4 építési övezetet határoz meg.

A fenti kódszámok a hatályos tervlapok alapján:

Lf – Falusias lakóterület

1 – Oldalhatáron álló beépítés

4 – Kialakult telekméret

6 – 40% beépítettség

7 – Max 3,5 m építménymagasság

Az építési szabályzat alapján a falusias lakóterület építési övezetre a következő előírások vonatkoznak:

„(1) A lakóterület falusias lakóterület /Lf/. A lakóterületen az OTÉK 14. §-a szerinti épületek helyezhetők el, kivétel: sportlétesítmény, üzemanyagtöltő.

(2) Falusias lakóterület építési szabályai:

a) A kialakult telek méretén változtatni lehet, de a kialakítandó új és a visszamaradó telek min. 550 m<sup>2</sup> legyen. Két vagy több helyrajzi számon nyilvántartott lakótelek egy helyrajzi szám alá vonandó. Új lakótelek-osztás esetén a telekszélesség min. 14 m, a telek terület min 800 m<sup>2</sup>.

b) A beépítési mód oldalhatáron álló, illetve a kialakult szerinti. Saroktelek újabb beépítése esetén – ha arra szükség van - szabadon álló vagy iker a beépítés.

c) Az előkertben építmény nem helyezhető el.

d) Az oldalkertben építmény nem helyezhető el.

e) A hátsó kertben építmény nem helyezhető el. Kivétel a talajszint alatti trágyalétároló vagy szennyvíztároló.

f)

g)

h)

i)

j) Utcai kerítés kialakítása a két szomszédéhoz igazodjék /magasság, kialakítás módja/.

k)

l) A védett lakóterület telkei a kialakult állapot szerint megtartandók, de az egymás melletti és egyenként a 240 m<sup>2</sup>-t sem elérő telkek összevonandók.

m) Egy lakótelken egy lakás helyezhető el.

(3) Az „LF 1,11,3,4” jelű építési övezetben a beépítettség megengedett maximális mértéke 47%.”

A módosítás során új építési övezet bevezetése tervezett a módosítással érintett 342, 343 és 345 hrsz-ú ingatlanokra vonatkozóan. A településközpont vegyes területfelhasználás hatályos HÉSZ szerinti építési övezete nem megfelelő szabályozást rögzít, ezért a tervezett módosítás során Vt1,13,3,14 jelű építési övezetkód kerül bevezetésre a szabályozási terven, mely a következő beépítési paramétereket jelenti:

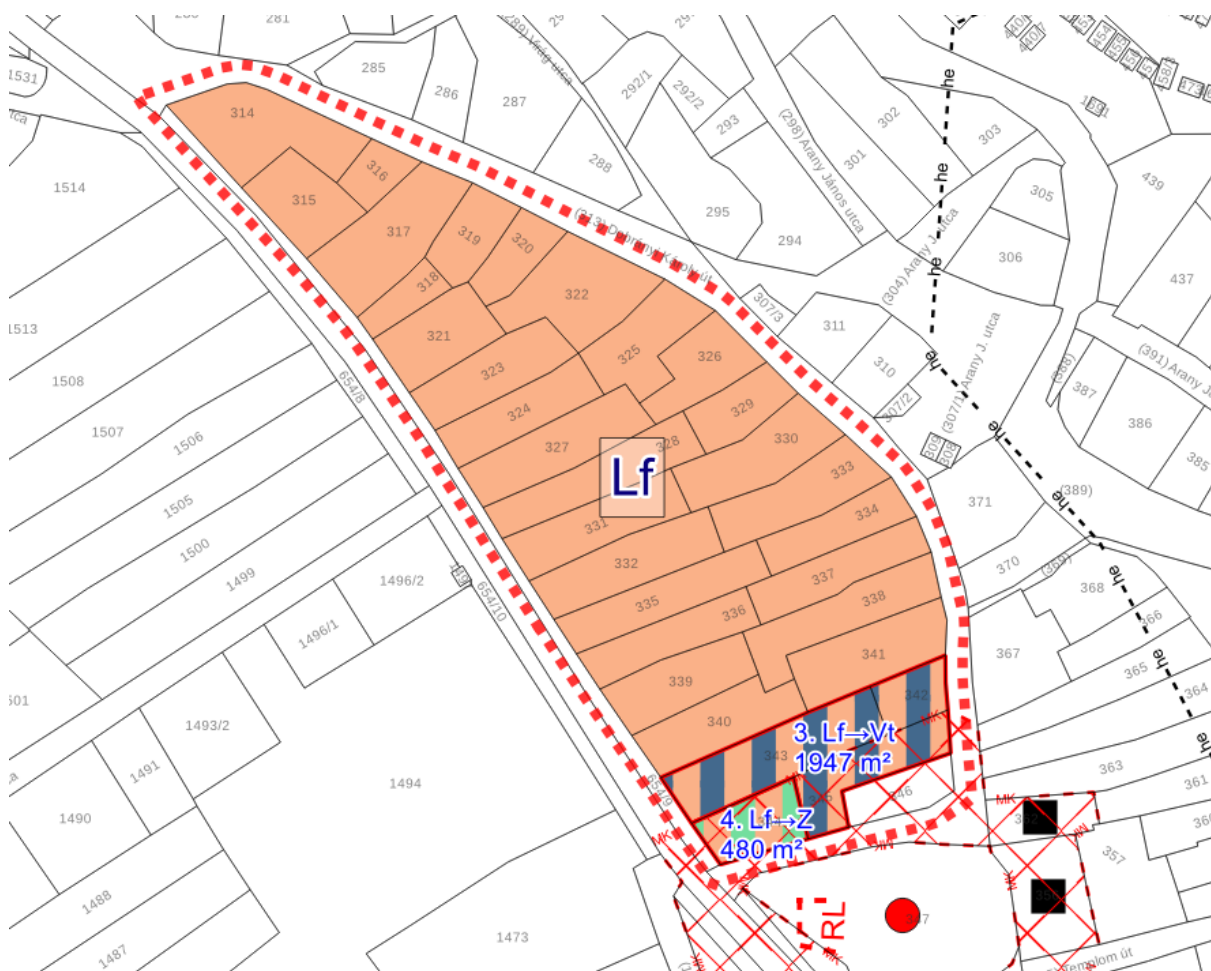
Vt – Településközpont vegyes



- 1 – Oldalhatáron álló beépítés
- 13 – 50% Beépítettség
- 3 – Max. 4,5 m építménymagasság
- 14 – Min. telekméret 250 m<sup>2</sup>.

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.

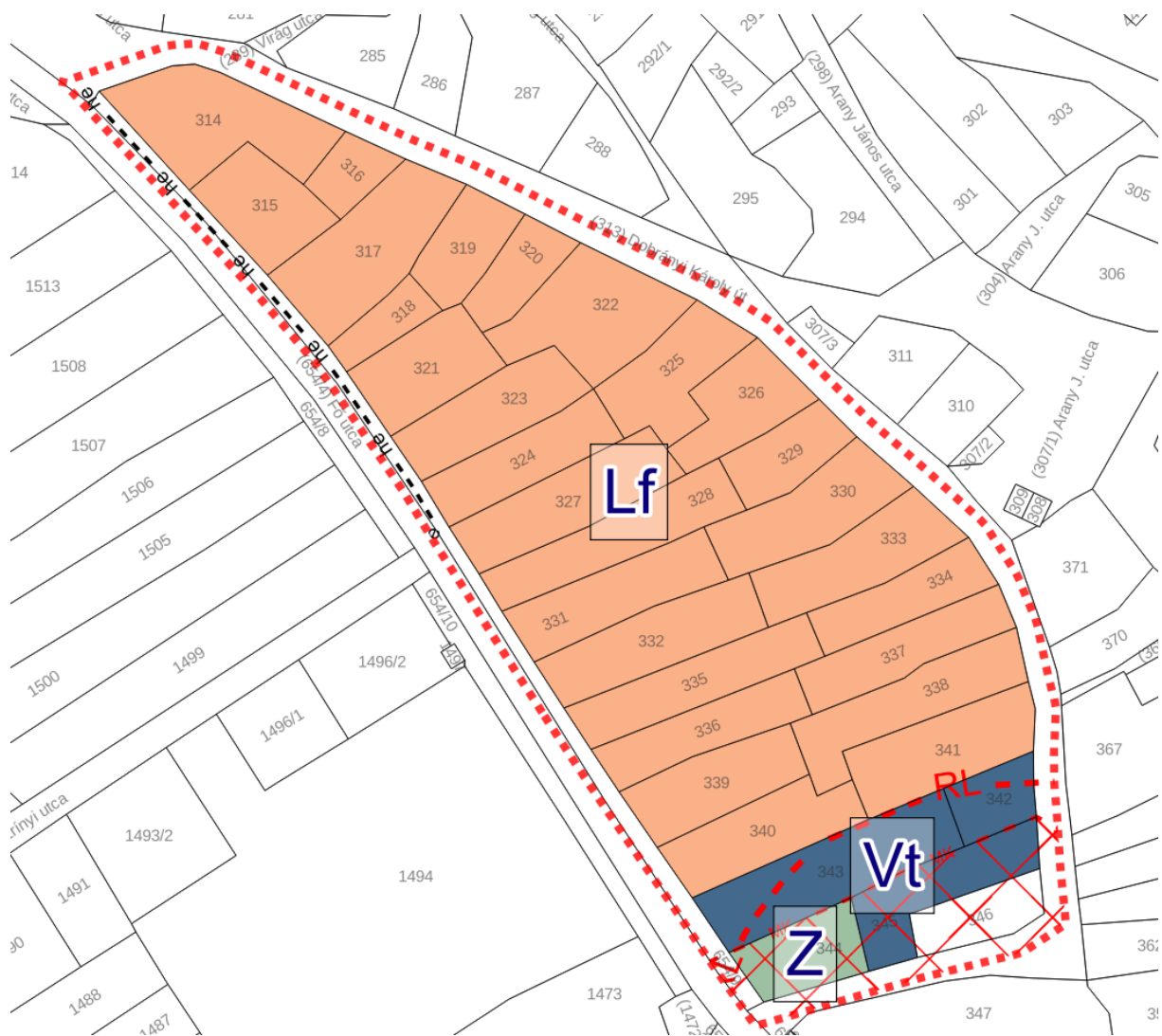
A településszerkezeti és szabályozási tervlapokon feltüntetésre kerülnek az E-TÉR felületéről letöltött adatszolgáltatások.



**11. ábra Településszerkezeti változások tervezete**

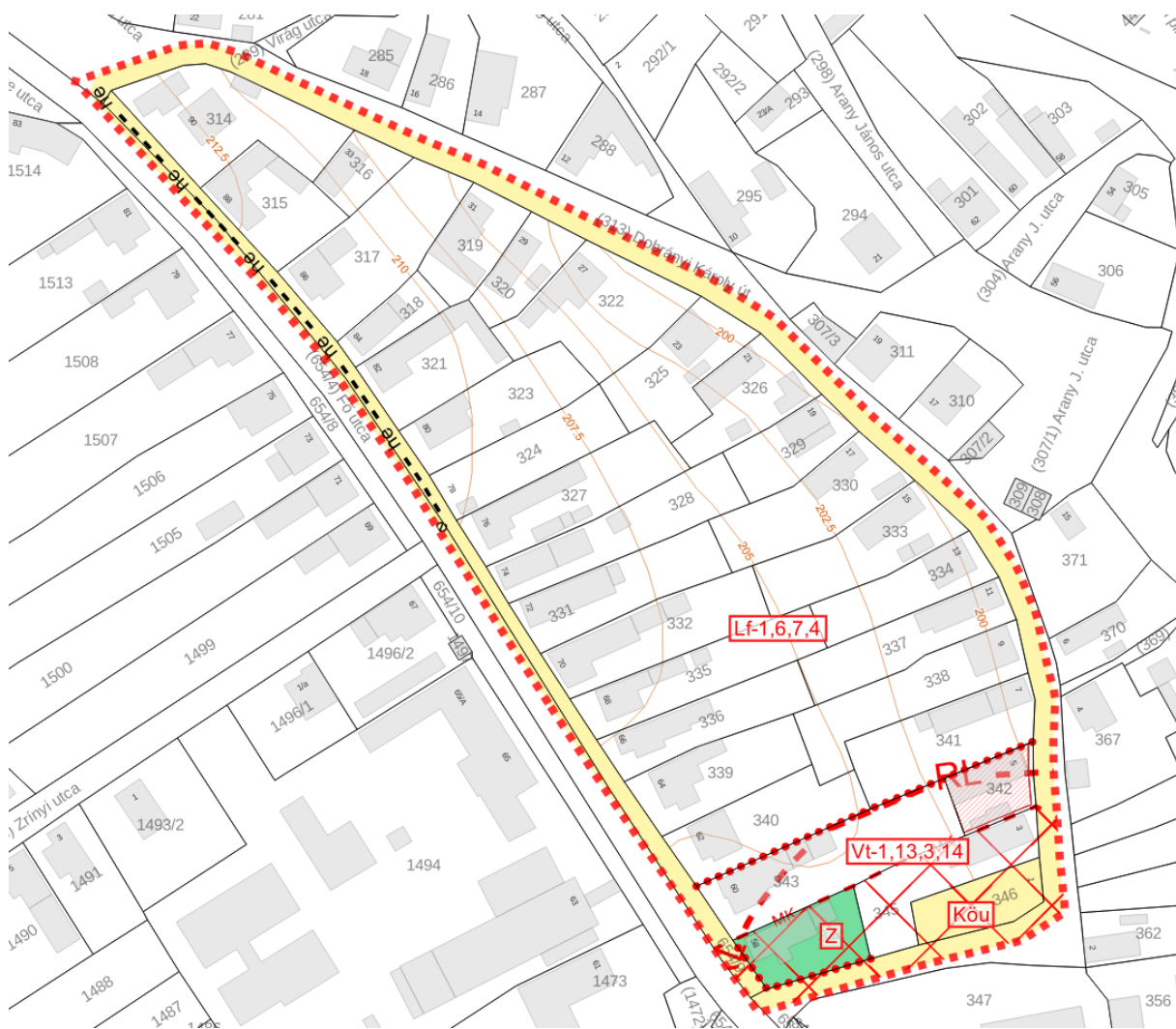
A tervezett módosítás során a településszerkezeti terv kismértékű módosítása válik szükségessé az alábbi táblázat szerint:

Térképen jelölt módosítás sorszáma	Módosítással érintett földrészlet	Hatályos területfelhasználás	Tervezett területfelhasználás	Változó terület mérete(m2)
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



**12. ábra Tervezett településszerkezeti terv - részlet**

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 345 hrsz-ú földrészletet érintően, valamint a T-5 tervlap szerinti közlekedési terület a szabályozási terven is közlekedési terület övezetbe kerül a 346 hrsz-ú földrészletet érintően.



**13. ábra Tervezett szabályozási terv - részlet 1. tervezési terület**

A helyi építési szabályzat kismértékű módosítása szükséges a tervezett módosítások kapcsán. A látogató- és rendezvényközpont telkén belül a szükséges parkolómennyiség nem biztosítható, ezért a HÉSZ 1/A.§-a a következő rendelkezéssel egészül ki:

*„Azon közintézmények, 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.” (5. módosítási pont)*

A településközpont vegyes területfelhasználás építési övezetére vonatkozó előírások kismértékű módosítása is szükségessé válik az új építési övezeti kód bevezetésével. Eddig a településközpont vegyes területfelhasználás építési övezeteiben a HÉSZ rendelkezései

alapján 30%-os beépíthetőség volt megengedett. A most szabályozásra kerülő 3 telek azonban 50%-os beépíthetőséggel szabályozandó. A HÉSZ ezen rendelkezésének törlése szükséges, mivel a szabályozási tervlapon jelölt övezetkód meghatározza az egyes építési övezetek beépíthetőségét. Ugyanakkor a zöldfelületi szabályozás rögzítése szükséges, mivel a módosítással érintett területen a legkisebb zöldfelületi fedettség mértékét az OTÉK-tól eltérően 30%-ban kívánja szabályozni az önkormányzat. Ez egyrészt a város klímájának javítását is szolgálja másrészt a biológiai aktivitás szinten tartását is elősegíti a differenciált számítás lehetőségével.

#### *A tervezési terület érintettsége*

##### Táji- és 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 OTTrT 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 településkép*

*védelméről 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."*

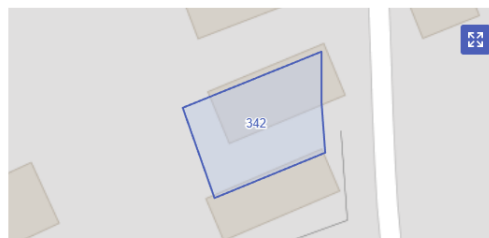
A tervezett módosítás a tájjeleg térségi jellemzőit nem változtatja meg. A tervezett területfelhasználás változások a tájképre jelentős hatással nem lesznek. A magasabb rendű jogszabályi előírások betartása mellett a módosítás nem jár jelentős hatással. A tervezett változtatások során műszaki infrastruktúra 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 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 ex-lege védett műemléki környezetének részét képezik. A jelölést a hatályos tervek nem tartalmazzák, ezért annak feltüntetése szükséges. Akárcsak a tervezési területet érintő régészeti lelőhely poligonja, mely a

módosítással érintett földrészleteket is érinti. A tervezett változtatások a műemléki környezetre, régészeti lelőhelyre nem fejtenek ki jelentős hatást, ettől függetlenül a tervezett fejlesztések tervezése és megvalósítása során a vonatkozó jogszabályi előírások betartása szükséges. A tervezett beruházások földmunkái során a vonatkozó örökségvédelmi jogszabályok és a hatóság előírásai alapján a régészeti értékek sérülése elkerülhető.

<b>Település (Településrész)</b>	<b>Helyrajzi szám</b>	<input type="checkbox"/> Keresés képpel
<input type="text" value="Gyöngyöspata"/>	<input type="text" value="342"/>	
<input type="button" value="Lekérdezés"/>		



#### Találatok:

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

#### Találatok nyomtatása

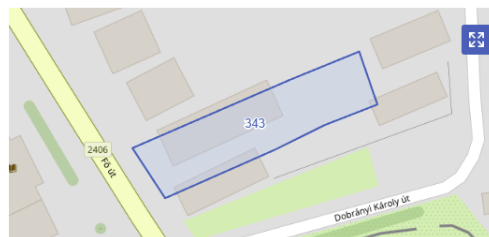
Műemléki védelem (0 db)

**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)

<b>Település (Településrész)</b>	<b>Helyrajzi szám</b>	<input type="checkbox"/> Keresés képpel
<input type="text" value="Gyöngyöspata"/>	<input type="text" value="343"/>	
<input type="button" value="Lekérdezés"/>		



#### Találatok:

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

#### Találatok nyomtatása

Műemléki védelem (0 db)

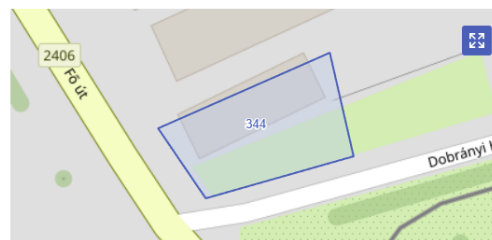
**Régészeti védelem (1 db)**

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)

Település (Településrész) Gyöngyöspata Helyrajzi szám 344 ☐ 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	

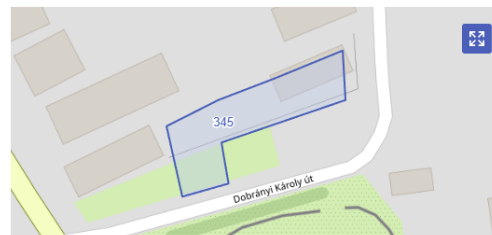
#### Régészeti védelem (1 db)

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) Gyöngyöspata Helyrajzi szám 345 ☐ 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)

Gyöngyöspata

Helyrajzi szám

346

☐ 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)

#### 14. ábra Védeft 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 településkép védelméről 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.

**15. 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.



16. ábra Módosítással érintett földrészek az 1. tervezési területen

A hatályos településszerkezeti tervet a város 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 földrészekre a településszerkezeti terv zöldterületet határoz meg az 553/64 hrsz-ú földrésztet érintően, és falusias lakóterület területfelhasználást határoz meg az 553/90, 553/117-120 hrsz-ú földrészekre vonatkozóan.







A módosítás során a településszerkezeti terv módosítása is szükségessé válik. Az 553/64 hrsz-ú földrészletet az önkormányzat helyi vállalkozás részére értékesíteni kívánja, ahol tervezetten vendéglátó egység elhelyezését kívánja megvalósítani. A helyszín kiválasztása során fontos szerepet játszott az országos közút (2406 jelű Szurdokpuszpöki-Gyöngyös összekötő út) közelsége, mivel a vendéglátó egység az átmenő forgalom kiszolgálására is alkalmas lehet. A módosítás során az 553/64 hrsz-ú földrészlet zöldterületből településközpont vegyes területfelhasználásba kerül átsorolásra, ezáltal új beépítésre szánt terület kijelölése történik. A kijelölés mértéke 2632,17 m<sup>2</sup>. A Méptv. és az OTvT által előírt csereterület biztosítása érdekében már beépítésre szánt, de be nem épített területek

kerülnek újból beépítésre nem szánt területfelhasználásba (zöldterületbe) a telektömb északi felén, az 553/90, 553/117, 553/118, 553/119 és 553/120 hrsz-ú földrészleteken. A telektömbön belül módosítással érintett földrészletek mindegyike önkormányzati tulajdonban áll jelenleg. Akárcsak az 1. tervezési területen, itt is feltüntetésre kerülnek az E-TÉR adatszolgáltatása során rendelkezésre bocsájtott adatok.



**19. 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



20. ábra Tervezett településszerkezeti terv - részlet

A szabályozási terven a településszerkezeti változások átvezetése válik szükségessé, mely alapján a zöldterület kijelölése az 553/90, 553/117-120 hrsz-ú földrészleteket érintően



történik, illetve az új beépítésre szánt terület kijelölése az 553/64 hrsz-ú földrészleten zöldterület övezet településközpont vegyes építési övezetbe kerül.



21. ábra Hatályos szabályozási terv – részlet



## 22. ábra Tervezett szabályozási terv - részlet

A hatályos szabályozás a módosítással érintett földrészletekre Z – zöldterület övezetet 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.

A HÉSZ-ben szükséges a zöldfelületi fedettséget szabályozni, továbbá a közművesítettség mértékét is, figyelemmel a tervezett beépítésre és jelenlegi állapotra.

#### *A tervezési terület érintettsége*

##### *Táji- és 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, nyilvántartott kataszteri erdőterület nem helyezkedik el, a** tervezési terület belterület.

Az MvM rendelet és az 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 településképi védelméről 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 településképvédelmi rendelet a területet „fejlesztési terület” megnevezésű településképi szempontból meghatározó területként szabályozza. A Tkr. meghatározza a szükséges előírásokat, azokkal a módosítás nem ellentétes, a településképvédelmi rendelet módosítását nem teszi szükségessé.

#### Örökségvédelmi érintettség

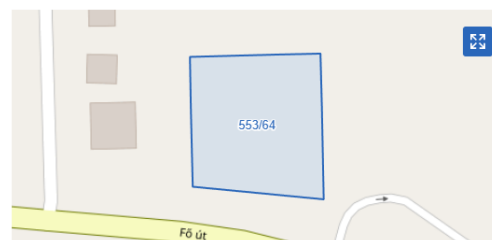
A tervezési területen belül országosan védett műemlék, műemléki környezet, régészeti lelőhely nem található.

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.

<b>Település (Településrész)</b>	<b>Helyrajzi szám</b>	<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)   Révészeti védelem (0 db)   Világörökségi védelem (0 db)

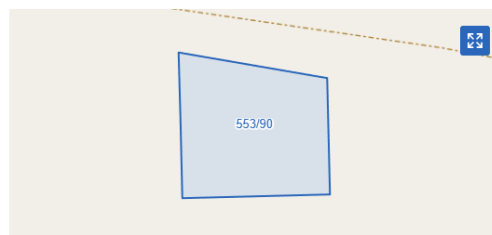


Műemléki védelem (0 db)
Régészeti védelem (0 db)
Világörökségi védelem (0 db)

<b>Település (Településrész)</b>	<b>Helyrajzi szám</b>	<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)   Révészeti védelem (0 db)   Világörökségi védelem (0 db)

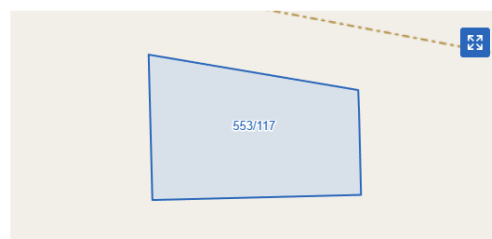


Műemléki védelem (0 db)
Régészeti védelem (0 db)
Világörökségi védelem (0 db)

<b>Település (Településrész)</b>	<b>Helyrajzi szám</b>	<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)   Révészeti védelem (0 db)   Világörökségi védelem (0 db)

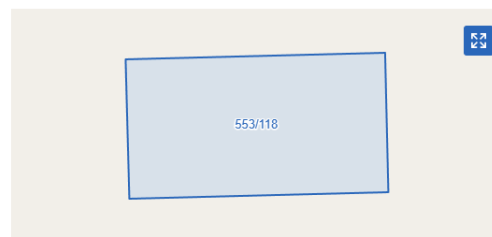


Műemléki védelem (0 db)
Régészeti védelem (0 db)
Világörökségi védelem (0 db)

<b>Település (Településrész)</b>	<b>Helyrajzi szám</b>	<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)   Révészeti védelem (0 db)   Világörökségi védelem (0 db)



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

Település (Településrész)

Gyöngyöspata

Helyrajzi szám

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)

Gyöngyöspata

Helyrajzi szám

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)

### 23. 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.

Az új beépítésre szánt terület kijelölésével érintett 553/64 hrsz-ú földrészlet a 2406 jelű Szurdokpuszti – Gyöngyös összekötőút mellett, annak közelében helyezkedik el. 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...” A tervezett szabályozás, figyelemmel az 5 méteres előkertre és a szabályozási terv által kijelölt szervízútra, a közút tengelyétől cca. 25 méteres távolságban építmény elhelyezését nem teszi lehetővé.

## **ÖSSZEFOGLALÁS**

Módosítások során megállapítható, hogy a település továbbra is igyekszik a befelé való terjeszkedést alkalmazni, a termőföldek mennyisége védelme érdekében, ott ahol ez lehetséges. A fejlesztések megvalósítása érdekében a már meglévő beépítésre szánt területeinek optimálisabb kihasználására törekszik a kialakult állapot szabályozásával, kis mértékű módosításával. A természet-, környezet-, és tájvédelemmel, valamint az

örökségvédelemmel érintett területekre vonatkozó előírásokat figyelembe veszi, és nem irányoz elő olyan hatást kiváltó változtatást, mely a jelenleginél kedvezőtlenebb állapotot eredményezne. Az új beépítésre szánt területek kijelölése során biztosított a csereterület, ezáltal a beépítésre szánt és nem szánt területek mérlege a beépítésre nem szánt területek felé változik pozitívan.

A tervezett módosítások a TKr.-el összhangban vannak.

A biológiai aktivitásérték pótlása szükséges és az meg is történik a módosítás során. Az aktivitásérték szinten tartását az alátámasztó munkarészek tartalmazzák.



Kőszeghy Ábel

okleveles településmérnök

TT 09-0655



**JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK**  
**HATÁROZATTAL JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK**

GYÖNGYÖSPATA VÁROS  
TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK

**két részterületet érintő**

településszerkezeti terv részbeni módosításának jóváhagyása

Gyöngyöspata Városi Önkormányzat Képviselő-testülete a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13.§ (1) bekezdés 1. pontja, a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény 22.§ (1) bekezdése, valamint a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Kormányrendelet 59.§ (1) bekezdés d) pontja alapján

1. a Gyöngyöspata város településszerkezeti tervének jóváhagyásáról szóló 54/2003. (V.26.) sz. határozatának részét képező, „T-4” jelű „Település-szerkezeti terv” megnevezésű, „T-6” jelű „Település-szerkezeti terv” megnevezésű tervlapját és a „Tm-3T” jelű „1. módosítási pont – Településszerkezeti tervlap” megnevezésű tervlapját a „Tervezési terület” vonallal határolt terület tekintetében a „Tm-1T” jelű tervlapon ábrázolt részletekre módosítja.
2. a Gyöngyöspata város településszerkezeti tervének jóváhagyásáról szóló 54/2003. (V.26.) sz. határozatának részét képező, „T-4” jelű „Település-szerkezeti terv” megnevezésű tervlapját és a „T-5” jelű „Községközpont – Településszerkezeti tervlap” megnevezésű tervlapját a „Tervezési terület” vonallal határolt terület tekintetében a „Tm-2T” jelű tervlapon ábrázolt részletekre módosítja.

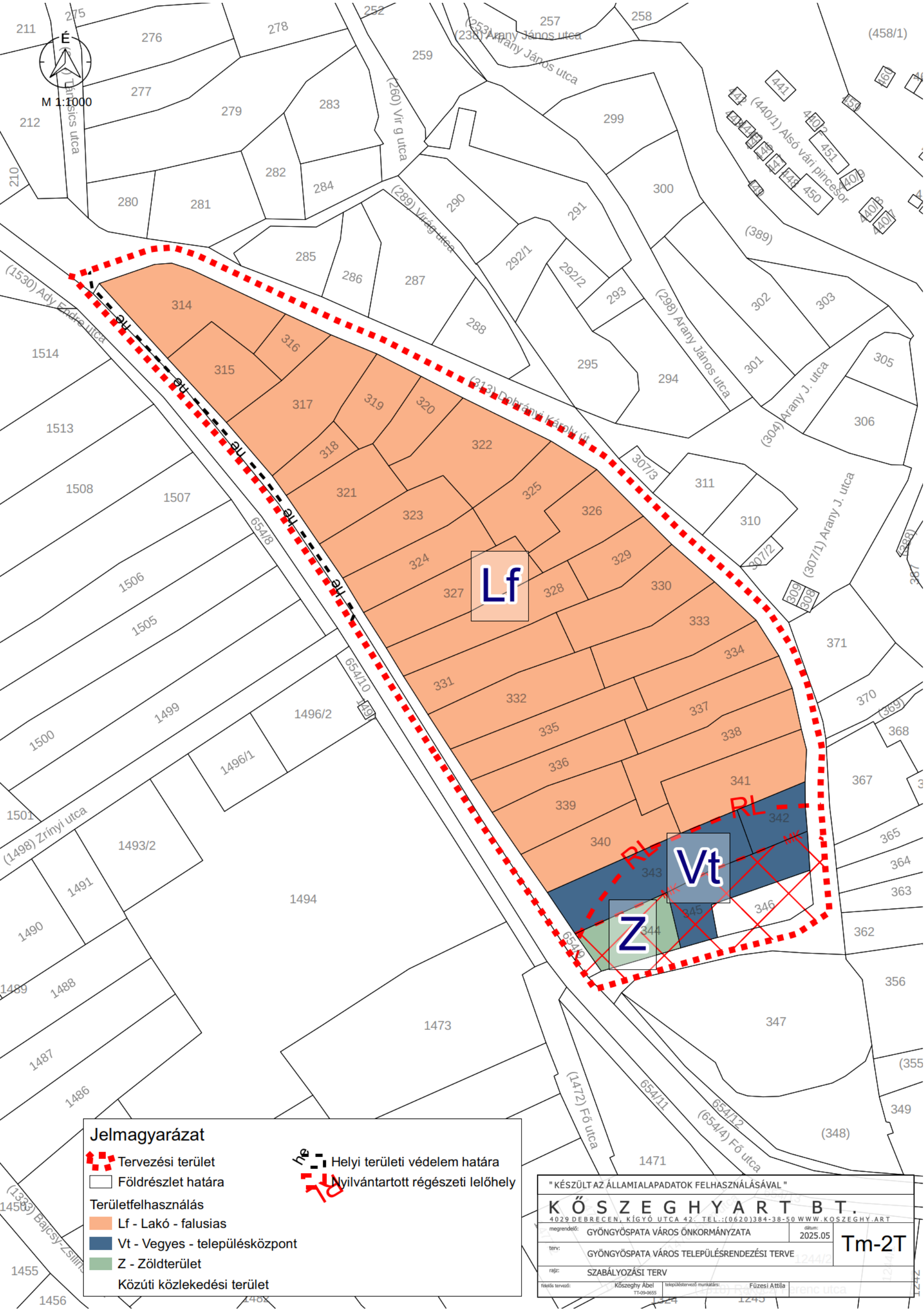
Felelős: Hevér Lászlóné polgármester

Határidő: azonnal

Gyöngyöspata, 2025.....

Hevér Lászlóné  
polgármester

" KÉSZÜLT AZ ÁLLAMI ALAPADATOK FELHASZNÁLÁSÁVAL "		0120/23
<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.KOSZEGHY.ART		
megrendelő:	GYÖNGYÖSPATA VÁROS ÖNKORMÁNYZATA	dátum: 2025.03
terv:	GYÖNGYÖSPATA VÁROS TELEPÜLÉSENDEZÉSI TERVE	Tm-1T
rajz:	SZABÁLYOZÁSI TERV	
feladás tervező:	Köszeghy Abel T/5-065F	településtervező munkatárs: Füzesi Attila



## **RENDELETTEL JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK**

Gyöngyöspata Város Önkormányzata Képviselő-testületének .../2025. (.....)

önkormányzati rendelete

Gyöngyöspata Helyi Építési Szabályzatáról szóló 7/2003.(V.26.) önkormányzati  
rendeletének módosításáról

Gyöngyöspata Város Önkormányzata Képviselő-testülete a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény 225. § (8) bekezdés 1. pontjában kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában, Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában és a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény 22. § (2) bekezdés a) pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 62. § (1) bekezdésében biztosított véleményezési jogkörében eljáró állami főépítési, környezetvédelmi, természetvédelmi és hulladékgazdálkodási, népegészségügyi, közlekedési hatósági, örökségvédelmi, talajvédelmi, ingatlanügyi, földügyi igazgatási, erdészeti, iparbiztonsági hatáskörben eljáró Heves Vármegyei Kormányhivatal, közlekedési és népegészségügyi hatáskörében eljáró Budapest Főváros Kormányhivatala, polgárvédelmi hatáskörében eljáró Heves Vármegyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság, vízügyi és vízvédelmi hatáskörben eljáró Borsod-Abaúj-Zemplén Vármegyei Kormányhivatal, Bükk Nemzeti Park Igazgatósága, Észak-magyarországi Vízügyi Igazgatóság, Építési és Közlekedési Minisztérium Hajózási Hatósági Főosztály; Építési és Közlekedési Minisztérium Légügyi Felügyeleti Hatósági Főosztály; Építési és Közlekedési Minisztérium Vasúti Hatósági Főosztály, Honvédelmi Minisztérium Állami Légügyi Főosztály, Honvédelmi Minisztérium Hatósági Főosztály, Szabályozott Tevékenységek Felügyeleti Hatósága, Heves Vármegyei Rendőr-főkapitányság, Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság, Heves Vármegyei Önkormányzat, Jobbágyi Község Önkormányzata, Gyöngyöstarján Község Önkormányzata, Nagyréde Nagyközség Önkormányzata, Pásztó Városi Önkormányzat, Szurdokpüspöki Község Önkormányzata, Szúcsi Községi

Önkormányzat valamint a településfejlesztési és településrendezési dokumentumok, valamint a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Kormányrendelet 62. § (1) bekezdés b) pontjában meghatározott partnerek véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

#### 1. §

(1) A Gyöngyöspata Város Önkormányzata Képviselő-testületének a Gyöngyöspata Helyi Építési Szabályzatáról szóló 7/2003. (V.26.) önkormányzati rendeletének (a továbbiakban: HÉSZ) 1.§ (3) bekezdésének h) pontjának helyébe a következő rendelkezés lép:

„h) 8. melléklet: Tm-4SZ Szabályozási tervlap,”

(2) A HÉSZ (3) bekezdése a következő i) ponttal egészül ki:

„i) 9. melléklet: Tm-5SZ Szabályozási tervlap.”

#### 2.§

A HÉSZ 1/A.§-a a következő (8) bekezdéssel egészül ki:

„(8) Azon közintézmények, 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.”

#### 3.§

A HÉSZ 4.§-a a következő (4) bekezdéssel egészül ki:

„(4) A „Vt-1,13,3,14” és „Vt-5,13,3,12” jelű építési övezetekben

a) a legkisebb zöldfelületi fedettség mértéke 30%,

b) a közművesítettség előírt mértéke teljes, ahol:

ba) a közművesítettség közüzemi ellátással vagy egyedi közműpótlók, megújuló energiaforrások alkalmazásával történhet, és

bb) a szennyvíz törzshálózat kiépítéséig zárt rendszerű - a bűzhatás és a szivárgás megakadályozására alkalmas módon megvalósított és üzemeltetett - szennyvíztároló is elhelyezhető, úgy, hogy ahol a szennyvízcsatorna kiépült, ott az ingatlanokat egy éven belül kötelezően rá kell kötni.”

#### 4.§

(1) A HÉSZ 8. melléklete helyébe az 1. melléklet lép.

#### 5. §

(1) A HÉSZ a 2. melléklettel egyészül ki.

#### 6. §

#### Záró rendelkezések

(1) Hatályát veszti a HÉSZ 4.§ (3) bekezdés b) pontja.

#### 7.§

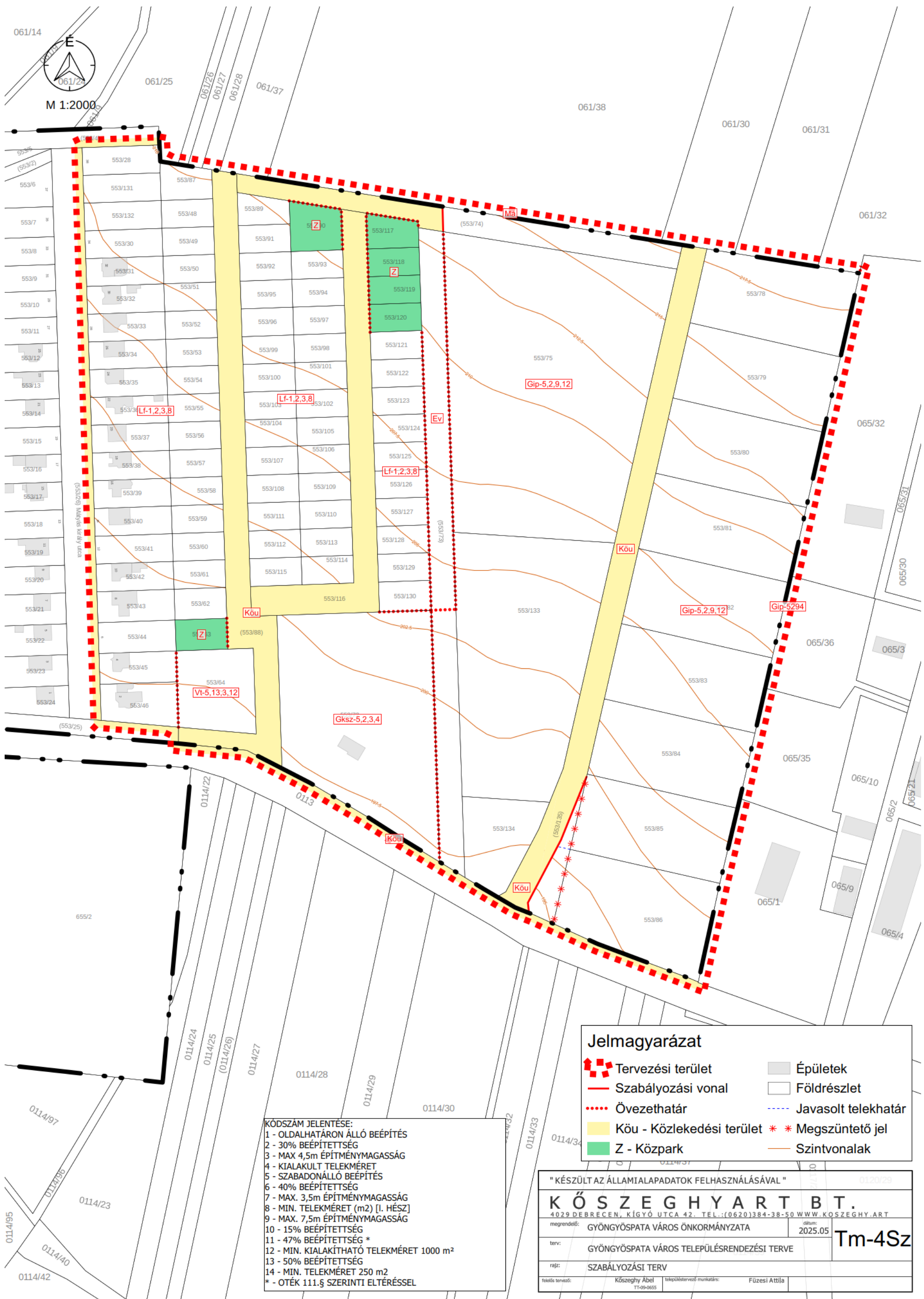
(1) Ez a rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba.

Hevér Lászlóné  
polgármester

Dr. Balogh-Pap Orsolya  
jegyző



8. melléklet a 7/2003. (V.26.) önkormányzati rendelethez





9. melléklet a 7/2003. (V.26.) önkormányzati rendelethez

A módosítási területekre korábban elkészített környezetalakítási munkarészeket módosítani, kiegészíteni nem vált szükségessé. A módosítások kis léptékűek. A módosításokat megalapozó építész tervek alapján a tervezett beruházások a környezetet jelentősen nem változtatják meg, jelentős hatással nem járnak.



**24. ábra Templom tér - Környezetrendezési terve**



## 25. ábra Látogató- és rendezvényközpont épületének látványterve

Az új beépítésre szánt terület kijelölése során, illetve a rendezvényközpont területének biztosítása során kijelölésre kerülő településközpont vegyes területek az OTÉK által előírt zöldfelületi fedettség háromszorosának megfelelő zöldfelületi fedettség előírásával kerülnek szabályozásra. A nagyobb zöldfelületi fedettség előírása a település aktivitásértékének szinten tartása érdekében, illetve a lazább beépítettség és átszellőző képesség megtartása érdekében került meghatározásra.

## TELEPÜLÉSRENDEZÉSI JAVASLATOK

### *Javasolt településszerkezet, területfelhasználási rendszer*

A módosítás során a településszerkezeti terv kismértékű módosítása tervezett. A módosítások ismertetése fejezetben bemutatott változtatási szándékok alapján a falusias lakóterület (Lf) területfelhasználási egység csökkenése, a településközpont vegyes terület (Vt) területfelhasználási egység növekedése várható, valamint a beépítésre nem szánt területek terén a zöldterület (Z) területfelhasználási egység változása tervezett.

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
	553/120	Lf	Z	603,336
	Összesen:			3472,61
3.	342	Lf	Vt	317,26
	343	Lf	Vt	995,75
	345	Lf	Vt	634,26
	Összesen:			1947,27
4.	344	Lf	Z	479,7
5.	553/64	Lf	Vt	2632,17

A településszerkezeti változásokat nagyobb felbontásban a tervdokumentáció végén szereplő V-1 jelű tervlap mutatja be.



A tervezett változtatások a település méretéhez képest kis mértékűek. A településszerkezeti terv leírásának módosítása sem válik szükségessé a módosítás során.

#### *Beépítésre szánt területek*

A módosítás során új beépítésre szánt terület kerül kijelölésre. A beépítésre szánt terület kijelölése a 553/64 hrsz-ú földrészletet érinti 2632,17 m<sup>2</sup> területen.

A magasabb rendű jogszabályi előírások érvényesítése érdekében az új beépítésre szánt terület kijelölése során szükséges azoknak megfelelni.

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

OTTrT 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 igénybevételel 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 előírás betartásra került.

*„(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 igénybevételelre 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 főépítési 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 Termőhely 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.**

### *Beépítésre nem szánt területek*

A módosítással során a beépítésre nem szánt területek aránya növekszik. Mindösszesen 1320 m<sup>2</sup> területtel növekszik, mely jellemzően a törvényi előírás miatt szükséges csereterületek biztosítása miatt történik. A beépítésre nem szánt területek mindegyike zöldterületként kerül a tervben rögzítésre. A zöldterületek kijelölése során a tervezők figyelemmel voltak annak tulajdoni viszonyaira is. Csak olyan terület kerül kijelölésre zöldterület területfelhasználásba, mely jelenleg is önkormányzati tulajdonban fekszik, ezáltal nem keletkezik kisajátítási kötelezettsége a városnak.

### *Szerkezet meghatározó nyomvonalas és tagoló elemek*

A településszerkezeti terv által rögzített szerkezetet meghatározó nyomvonalas és tagoló elemek a módosítás során változatlanok maradnak. A módosítások kis léptékűek, és nem érintik a nyomvonalas szerkezetet meghatározó elemeket. A hatályos terv ezeket feltünteti, a módosítás során nem történik bennük változtatás. A kijelölésre kerülő közlekedési terület nem tekinthető szerkezetet meghatározó elemnek, mivel csak egy telket érint.

### *Védelmi és korlátozó elemek*

A védőtávolságokat, korlátozó elemeket a szabályozási és a településszerkezeti és szabályozási tervlapok tartalmazzák. A szabályozási és szerkezeti tervlapokon feltüntetésre kerültek az E-TÉR adatszolgáltatása által megküldött új adatok (régészeti lelőhely, ex-lege műemléki környezet...stb).

## **A TELEPÜLÉSSZERKEZETI VÁLTOZÁSOK BEMUTATÁSA, A TERÜLET-, A HATÁLYOS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV-, A JAVASOLT MÓDOSÍTÁS ÉS INDOKLÁSÁNAK BEMUTATÁSA**

A Módosítások ismertetése fejezetben került részletesen bemutatásra.

## A VÁLTOZÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETEK ÖSSZEFOGLALÓJA ÉS ÖSSZEFÜGGÉSEI - TERÜLETRENDEZÉSI TERVEKKEL VALÓ ÖSSZEFÜGGÉSEK VIZSGÁLATA

Gyöngyöspata településrendezési tervéhez a 2018 év végén elfogadott, s azóta hatályba lépett Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló CXXXIX törvényt (továbbiakban: OTrT) kell figyelembe venni elsősorban. Az OTrT kiegészítésére szolgáló miniszteri rendelet a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI.14.) MvM rendelete (a továbbiakban MvM rendelet) és a Heves Megye Területrendezési tervéről szóló Heves Megyei Önkormányzat Közgyűlése Elnökének 5/2020. (V.7.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: MTrT) által meghatározottak is betartandók és figyelembe veendők.

Az Ország Szerkezeti Terve (OTrT) a település közigazgatási területét 4 kategóriába sorolja.

- erdőgazdálkodási térség
- mezőgazdasági térség
- települési térség
- vízgazdálkodási térség



26. ábra Tervezési terület az OTrT térségi szerkezeti tervlapján

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

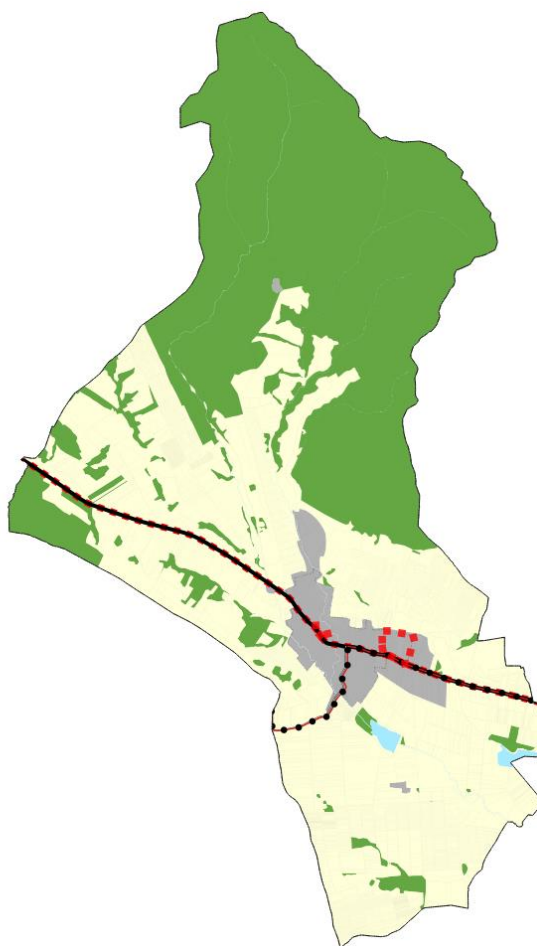
Az OTrT 11.§ (1) bekezdésében fogalmazza meg a térségi területfelhasználások településrendezési tervekben való alkalmazásának szabályait.

Az MTrT térségi szerkezeti terve alapján erdőgazdálkodási, mezőgazdasági, vízgazdálkodási és települési térség határozza meg a város területfelhasználásait. Sajátos területfelhasználású térséget az MTrT térségi szerkezeti terve nem határoz meg a város területén.

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

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

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



## 27. ábra Az MTrT térségi szerkezeti terve és a tervezési terület



A sajátos területfelhasználású térség a város közigazgatási területén nem került kijelölésre. A tervezési terület mind az OTrT mind az MTrT térségi szerkezeti tervlapjain települési térség térségi területfelhasználásba sorolt.

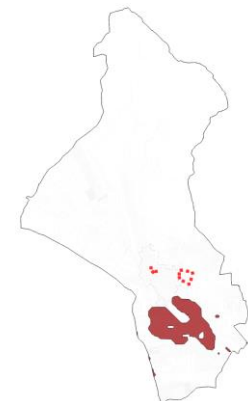

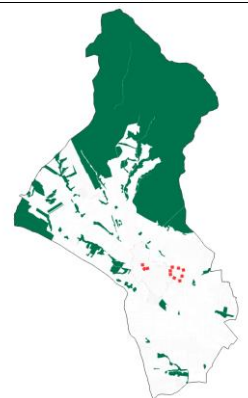
A települési térség területén bármely építési övezet, övezet kijelölhető. Így nem ellentétes a módosítás a térségekre vonatkozó szabályokkal.


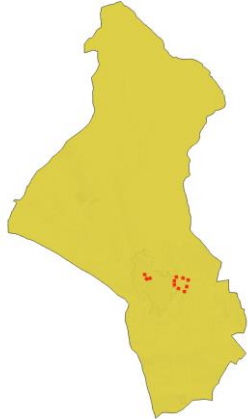

Az érintett országos jelentőségű infrastruktúra elemeket a hatályos terv feltünteti azok tényleges nyomvonalán, melyekre a módosításoknak nincs hatása. A műszaki infrastruktúra elemeket a hatályos terv leíró része felsorolja, védőtávolságukat megállapítja. Jelen módosítás során szöveges vagy rajzi módosításuk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

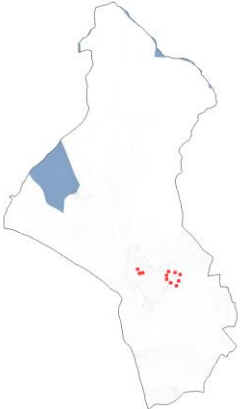





Országos övezetek ismertetése

Országos övezetek	Gyöngyöspata város érintettsége	Tervezési terület érintettsége	A konkrét módosítás érintettsége	Térképi megjelenítés
ökológiai hálózat magterületének övezete	igen	nem	nem	
ökológiai hálózat ökológiai folyosó övezete	igen	nem	nem	
ökológiai hálózat pufferterületének övezete	igen	nem	nem	

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

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

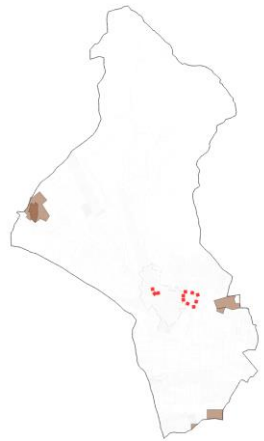

vízminőség-védelmi terület övezete	igen	nem	nem	
nagyvízi meder övezete	nem	nem	nem	
VTT-tározók övezete	nem	nem	nem	



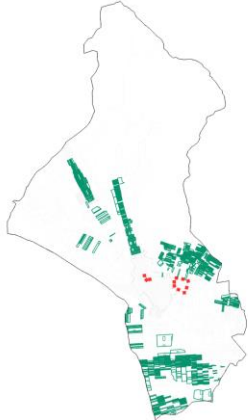
honvédelmi és katonai célú terület övezete	nem	nem	nem	
--	-----	-----	-----	--

Az országos övezetek közül a tájképvédelmi terület övezete érinti a tervezési területeket és a módosítással érintett ingatlanokat. Az övezetre vonatkozó szabályok és azok betartása a korábbi fejezetekben már bemutatásra került, ezért megismétlésük nem szükséges. A tervezett módosítás nem ellentétes a tájképvédelmi terület övezetére vonatkozó előírásokkal.




#### Vármegyei övezetek ismertetése


Vármegyei övezetek	Gyöngyöspata város érintettsége	Tervezési terület érintettsége	A konkrét módosítás érintettsége	Lehatárolás
--------------------	---------------------------------	--------------------------------	----------------------------------	-------------

<p>ásványi nyersanyagvagyon terület övezete</p>	<p>igen</p>	<p>nem</p>	<p>nem</p>	
<p>rendszeresen belvízjárta terület övezete</p>	<p>nem</p>	<p>nem</p>	<p>nem</p>	
<p>tanyás területek övezete</p>	<p>-</p>	<p>-</p>	<p>-</p>	<p>-</p>

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



magas természeti értékű terület övezete	nem	nem	nem	
összenövésSEL érintett települések övezete	nem	-	-	
Tisza-menti együttműködés övezete	nem	-	-	

vízerózióknak kitett terület övezete	nem	nem	nem	
---	-----	-----	-----	--

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

#### **A VÁLTOZÁSOK HATÁLYOS TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI KONCEPCIÓVAL VALÓ ÖSSZHANGJÁNAK BEMUTATÁSA**

A tervezett területfelhasználási változások, és az építési szabályzat módosítása során bekövetkezett változások a településfejlesztési koncepcióban megfogalmazott jövőképpel és célokkal összhangban vannak, a változások azoknak megfelelően kerültek kialakításra.

## SZAKÁGI JAVASLATOK

### TÁJRENDEZÉS

A tervezett területfelhasználáshoz tájrendezési szempontból nem készült javaslat. A jelenleg hatályos területrendezési eszközökhöz készített munkarészek továbbra is érvényben maradnak. A tervezett módosítások a belterületet érintik, mely területekre a Tkr. megfogalmazza a szükséges előírásokat. A tervezett módosítások hatálybalépésével a Tkr. előírásainak figyelembevételével tervezhetők meg az új építmények. A tájképben a módosítások nem okoznak változást.

#### *Biológiai aktivitásérték változása*

A Méptv. 8. § (3) bekezdés alapján új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a település közigazgatási területének biológiai aktivitás értéke az átminősítés előtti aktivitás értékhez 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 településterv készítés, vagy módosítás során nem szükséges számításal 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 településterv 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 munkarészában 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.

BIOLÓGIAI AKTIVITÁSÉRTÉK SZÁMÍTÁS EREDMÉNYE

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.									

## **ZÖLDFELÜLETI RENDSZER FEJLESZTÉSE**

A tervezett módosítások a város zöldfelületi rendszerében nem okoznak **jelentős változást**. A megszüntetésre kerülő zöldterület, mondhatni áthelyezésre kerül, és cca 1320 m<sup>2</sup>-rel több zöldterület kerül kijelölésre a módosítás során, mint amennyi megszüntetésre kerül. A kijelölésre kerülő új beépítésre szánt területre az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII.20.) Korm. rendelet (OTÉK) állapítja meg, ettől eltérő értéket állapít meg a helyi építési szabályzat, mely a **tervezet szerint az OTÉK által előírt 10 %-os zöldfelületi fedettség helyett 30%-ot ír elő**.

A telkek zöldfelületének kialakítása során törekedni kell azok fenntarthatóságára, a keletkező csapadékvizek telken belül történő elszívárogtatására, öntözési célú hasznosíthatóságára. A növényfajták kiválasztása során helyben őshonos, nem invazív fajták javasolhatók, melyek jól tűrik a szélsőséges időjárási viszonyokat. Kiemelten fontos, hogy a terven meghatározásra kerülő minimális zöldfelületi fedettségek területe ne csak terv szinten, de a valóságban is alakuljanak ki, és az egyes engedélyezési, használatbavételi eljárások lezárultával is maradjanak fenn.

## **ZÖLDFELÜLETI ELLÁTOTTSÁG ALAKULÁSA**

A környezeti tényezők közül ez az elem, melynek fejlesztése, illetve a fenntartás magas színvonala jótékony, javító hatással van a többire. Mind a turisztikai fejlesztések, mind a kikapcsolódásra alkalmas, frissebb levegőjű lakókörnyezet kialakítása megkívánja a település parkosítását, a bel- és külterület fásítását. A település területén és környezetében fellelhető zöldfelületek, **jelentős befolyást tudnak gyakorolni a helyi klimatikus viszonyok alakulására**. A módosítás során a terv szinten **növekvő zöldterület és zöldfelületi fedettség** a település zöldterületi ellátottságában nem okoz **jelentős változást** a valóságban. A beépített területek rendezett alakítása települési érdek. A zöldterületek közterületi jellege már azok kijelölésekor biztosítandó, mely jelen módosítással érintett területeken már jelenleg is biztosított. A zöldfelületi ellátottság **kismértékű növekedését okozza a terv megvalósulása**.

A település turisztikai fejlődése, alakulása érdekében a település zöldfelületein javasolt olyan növény fajok-fajták használata, melyek a melegebb-szárazabb klímájú települési

körülmények között is nagy biológiai aktivitást produkálnak, de nem tartoznak az özönnövények közé, javasolt kidolgozni a közterületek és magán kertek kialakítási elveit.

**A települési klímát jól tűrő, közterületi felhasználásra alkalmas, esztétikus és nem gyomosító, invazív fa fajok, fajták listája a következő:**

*Acer campestre* faj és fajták

*Acer platanoides* faj és fajták

*Carpinus betulus* faj és fajták

*Crataegus* fajok és fajták

*Fraxinus angustifolia* fajták

*Fraxinus excelsior* faj és fajták

*Koelreuteria paniculata* faj és fajták

*Populus alba* faj és fajták

*Populus nigra* faj és fajták

*Prunus cerasifera* fajták

***Prunus fruticosa* 'Globosa'**

*Pyrus* fajok és fajták

*Quercus cerris*

*Quercus robur* faj és fajták

*Quercus pubescens* faj és fajták

*Tilia cordata* faj és fajták

**Általában a zárt koronájú „forma-fák” – oszlopos, gömb koronájú fajták jobban tolerálják a melegebb, szárazabb települési klímát.**

A magán kertek kialakításának tekintetében nincsenek meghatározható, múltba mutató stílus-elemek, nem figyelhetők meg meghatározható egységes megjelenésű formák, ezért a magán kertekre vonatkozó fejlesztési javaslatok kialakításának a településen (egyes kivételes helyzetektől eltekintve) nincs jelentősége.



Javasolt egységes fasorokkal kombinált zöldsávok, fasorok telepítése több ütemben.

- I. ütemben az országos és regionális jelentőségű utakon,
- II. ütemben a települési gyűjtő utakon
- III. ütemben egyes lakó utcákban

A három ütem szerinti telepítések az erőforrások intenzív tervezését igénylik, vélhetően 10-15 évet is igénybe vehetnek. A javasolt fasor telepítések nagyságrendileg mintegy 1.000-1.500 fasori fa és 2.000-3.000 talajtakaró cserje telepítését jelenthetik. Az egységes fasorok-zöldsávok a pontszerű zöldfelületi elemek hálózatba kapcsolására képesek, sőt a település átszellőzését is nagyban segítik.

Javasolt a település intézményi zöldterületeinek (iskolák, temető, kegyeleti park) beültetési intenzitásának, a fás állományok mennyiségének, védelmi képességének növelése.

#### **KÖZLEKEDÉSI JAVASLATOK**

A módosítással érintett területek közlekedése, megközelíthetősége biztosított. A 346 hrsz-ú földrészletre közterületi parkolóterületet irányoz elő a terv, mely összesen 9 személygépjármű parkolását biztosítja a jövőben. A településszerkezeti terv a telket eddig is közlekedési területként jelenítette meg, a szabályozási terv hozzáigazítása történik. A jövőben a 345 hrsz-ú földrészlet déli telekvége hozzáalakításra kerülhet a 343 hrsz-ú földrészlethez, mely további belső parkolóterület kialakítását is eredményezheti telken belül. A kijelölésre kerülő zöldterületek az 553/90, 553/117-120 hrsz-ú földrészletek esetében az OTÉK által előírt parkolómennyiség biztosítása kötelező (minden megkezdett 500 m<sup>2</sup> után 1 parkolóhely).

A közösségi közlekedésre, a gyalogos közlekedésre, a kerékpáros közlekedésre a tervezett módosításoknak nincs hatása.

## KÖZMŰVESÍTÉSI JAVASLATOK

A tervezett módosítások során a közművesítettség előírt mértéke meghatározásra kerül a módosítás során újonnan kijelölésre kerülő beépítésre szánt terület és az új építési övezetkódú településközpont vegyes területen.



**28. ábra Az I. tervezési terület közműellátottsága - Forrás: e-közmű**

Az I. tervezési területen módosításra tervezett ingatlanok ellátottsága megfelelő. Ivóvíz, gáz, elektromos áram szinte mindegyik telket érintően rendelkezésre áll. A szennyvízelvezetés a Fő utca felőli ingatlanok esetében biztosított, a Dobrányi út csak részben kiépített. A jövőben a kiépítést követően ráköthetők az ingatlanok.



**29. ábra A II. tervezési terület közműellátottsága - Forrás: e-közmű**

A II. tervezési területen elérhető közelségben helyezkedik el az ivóvíz, elektromos energia hírközlési hálózat. A szennyvízelvezetés rendszere a Mátyás király utcáig épült ki, a fejlesztési területtől mintegy 65-70 méternyire. A fejlesztéssel érintett ingatlanok a közművek kismértékű fejlesztésével bekapcsolhatók a szolgáltatásba.

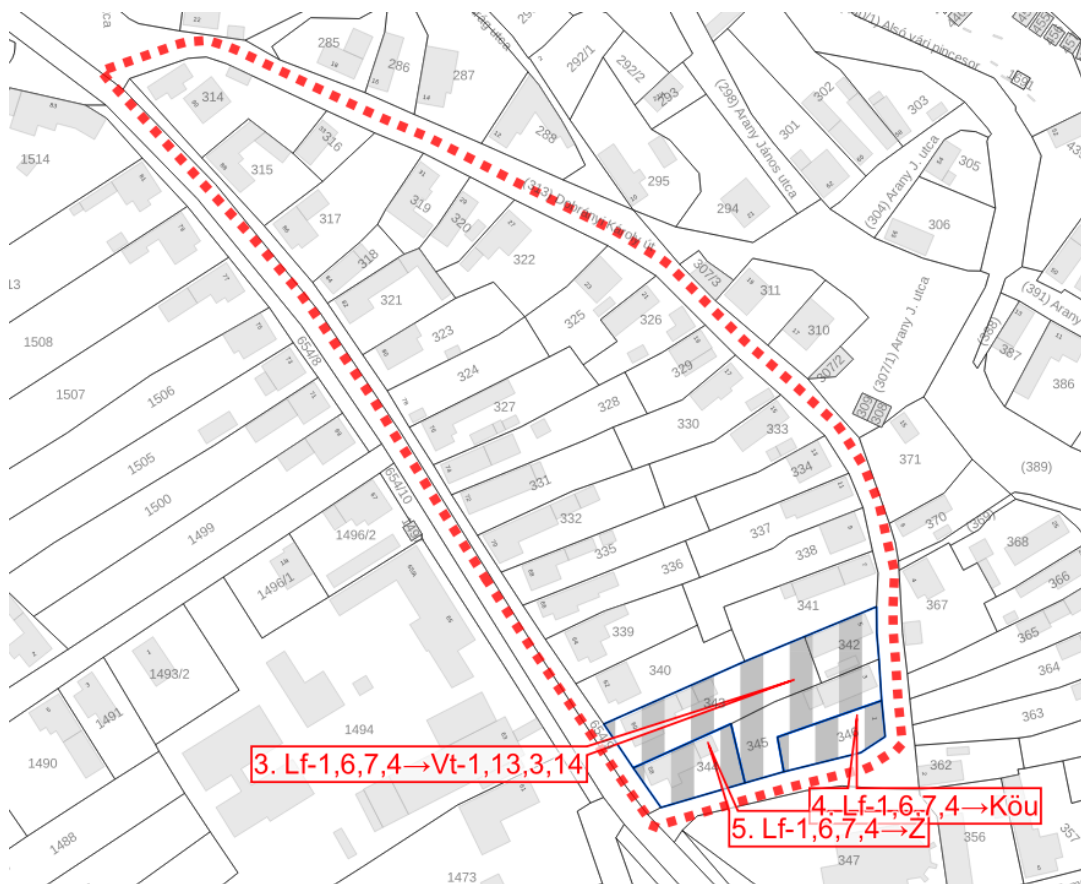
### **KÖRNYEZETI HATÁSOK ÉS FELTÉTELEK**

A településrendezési eszközök készítésekor elsődleges szempont Gyöngyöspata tájhasználatának és meglévő környezeti értékeinek védelme, a környezeti elemek megőrzése és lehetőség szerint állapotuk javítása. Új beépítésre szánt terület kijelölése kismértékű, és a biztosított csereterületek által a módosítással a beépítésre nem szánt területek növekedése várható. A tervezett szabályozás a meglévő településszerkezetbe,

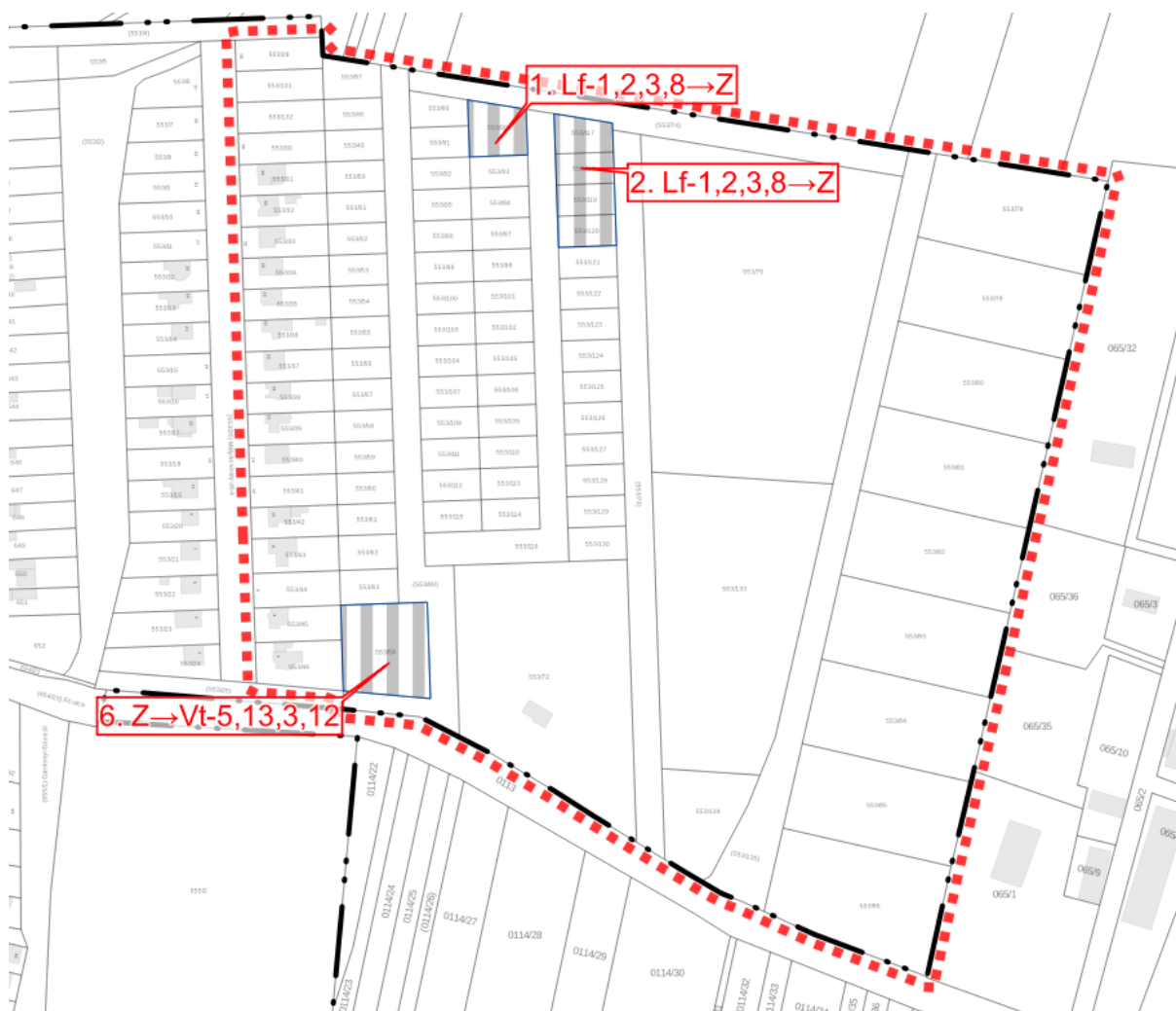
A szükséges korlátozó és védelmet igénylő területeket, értékeket a tervek feltüntetik, a rájuk vonatkozó országos és helyi szabályok a jövőben is betarthatóak maradnak. Új környezeti konfliktus kialakulására nem lehet számítani.

A hatályos településszerkezeti terv módosítása során a tervezett területfelhasználások beilleszthetők a meglévő rendszerbe. A hatályos településszerkezeti terv, helyi építési szabályzat és szabályozási terv módosítását a „Módosítások ismertetése” valamint a „Jóváhagyandó munkarészek” fejezetekben ismertettük.

A módosítás során várható szabályozási változások az alábbi ábrán követhetők nyomon, mely ábra a tervdokumentáció végén nagyobb felbontásban is bemutatásra kerül.



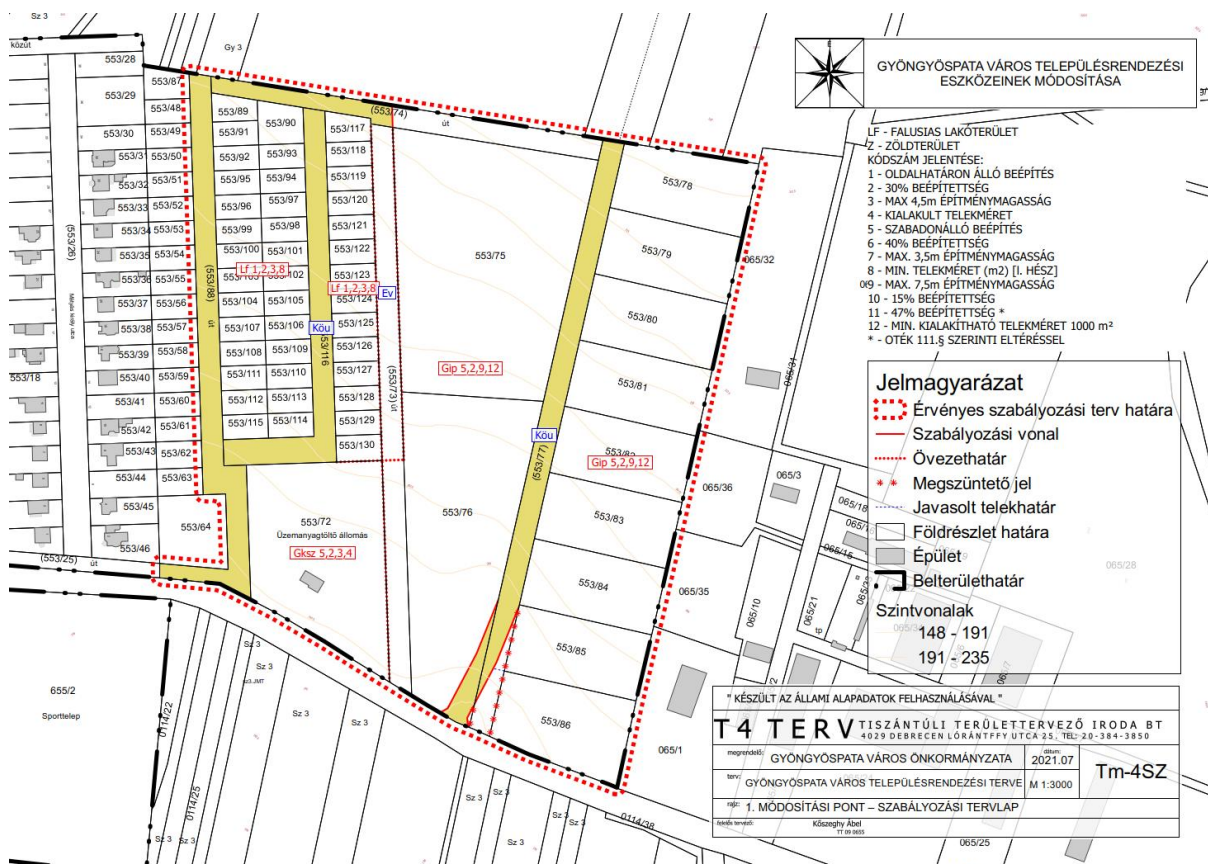
82



**31. ábra Szabályozási terven végrehajtandó változtatások – 2.**

A szabályozási terv módosítása során a II. tervezési területre vonatkozóan a hatályos építési szabályzatának 8. mellékletében szereplő Tm-4SZ jelű tervlap kerül módosításra, mivel a tervezési terület jelentős részén átfedésben van. A módosítás tervlapja is Tm-4SZ jelet fogja viselni, és a teljes telektömbre kiterjed, magába foglalva a korábbi tervlapot. Ezáltal itt nem kerül új fedvénytervlap bevezetésre, azonban az I. tervezési terület esetében szükséges fedvénytervlap és új melléklet bevezetése.





32. ábra Korábbi Tm-4SZ jelű tervlap





# ÖNKORMÁNYZATI DÖNTÉSEK

## HATÁROZAT A FŐÉPÍTÉSZI FELJEGYZÉS ELFOGADÁSÁRÓL ÉS A TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERVRŐL



### JEGYZŐKÖNYVI KIVONAT

Készült Gyöngyöspata Város Önkormányzata Képviselő-testületének 2025. március 24. napján tartott soros testületi üléséről

Tárgy: Javaslat Gyöngyöspata Város településrendezési eszközeinek két részterületet érintő módosításához készített telepítési tanulmányterv elfogadására

### 33/2025. (III.24.) határozat

1. Gyöngyöspata Város Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy dönt, miszerint a főépítész előterjesztésére a 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdésének 1. pontja, a 2023. évi C. törvény 92. § (2) bekezdése, a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 7. § (7) és (8) bekezdése és 56/A. § (1) – (3) bekezdései alapján elfogadhatónak tartja Gyöngyöspata Város településrendezési eszközeinek két részterületet érintő módosításához készített – jelen határozat 1. számú mellékletét képező - telepítési tanulmánytervet.
2. A Képviselő-testület a határozat 1. pontjában foglaltakra figyelemmel elfogadja – jelen határozat 2. számú mellékletét képező - főépítész feljegyzést.
3. A Képviselő-testület felkéri a polgármestert, hogy a településrendezési eszközök módosítására vonatkozó telepítési tanulmányterv partneri véleményeztetését folytassa le.

Felelős: Hevér Lászlóné polgármester

Határidő: azonnal,

a tanulmányterv megjelentetésére: 2025. március 28.

Hevér Lászlóné sk.  
polgármester

dr. Balogh-Pap Orsolya sk.  
jegyző

Gyöngyöspata, 2025. március 26.

A kivonat hiteles:



dr. Balogh-Pap Orsolya jegyző

## HATÁROZAT A TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV PARTNERSÉGI VÉLEMÉNYEIRŐL



### **JEGYZŐKÖNYVI KIVONAT**

*Készült Gyöngyöspata Város Önkormányzata Képviselő-testületének 2025. április 28. napján tartott soros testületi üléséről*

Tárgy: Döntés Gyöngyöspata telepítési tanulmánytervének partneri véleményeztetési eljárásával kapcsolatban

### **50/2025. (IV.28.) határozat**

Gyöngyöspata Város Önkormányzatának Képviselő-testülete megállapítja, hogy a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Kormányrendelet eljárási szabályai alapján készülő telepítési tanulmányterv partneri véleményeztetési eljárásában vélemény nem érkezett.

**Felelős:** Hevér Lászlóné polgármester

**Határidő:** azonnal;

tájékoztatásra: 2025. április 29.

Hevér Lászlóné sk.  
polgármester

dr. Balogh-Pap Orsolya sk.  
jegyző

Gyöngyöspata, 2025. április 29.

A kivonat hiteles:

dr. Balogh-Pap Orsolya jegyző



## HATÁROZAT A SZERZŐDÉSRŐL



### **JEGYZŐKÖNYVI KIVONAT**

*Készült Gyöngyöspata Város Önkormányzata Képviselő-testületének 2025. április 28. napján tartott soros testületi üléséről*

Tárgy: Javaslat a településrendezési vállalkozási szerződés megkötésére (KőszeghyArt Bt.)

### **51/2025. (IV.28.) határozat**

1. Gyöngyöspata Város Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy dönt, miszerint a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény 92. § (1) bekezdése alapján településrendezési vállalkozási szerződést köt a KőszeghyArt Bt.-vel (székhely: 4029 Debrecen, Kígyó u. 42.) jelen határozat mellékletét képező tartalommal.

2. A Képviselő-testület felkéri a polgármestert a szerződés aláírására és az abban foglalt vállalkozói díj határidőben történő megfizetésére.

Felelős: Hevér Lászlóné polgármester

Határidő: azonnal;

a szerződés megkötésére: 2025. május 5.

kifizetésre: szerződés szerint

Hevér Lászlóné sk.  
polgármester

dr. Balogh-Pap Orsolya sk.  
jegyző

Gyöngyöspata, 2025. április 29.

A kivonat hiteles:

dr. Balogh-Pap Orsolya jegyző



## HATÁROZAT A MÓDOSÍTÁS MEGINDÍTÁSÁRÓL



### JEGYZŐKÖNYVI KIVONAT

Készült Gyöngyöspata Város Önkormányzata Képviselő-testületének 2025. április 28. napján tartott soros testületi üléséről

Tárgy: Javaslat a településrendezési eszközök módosításával kapcsolatos egyeztetési eljárás elindítására és beépítésre szánt terület kijelölésére

### 52/2025. (IV.28.) határozat

1. Gyöngyöspata Város Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy dönt, hogy a településrendezési eszközök módosítását az alábbi pontok szerint támogatja, az egyeztetési eljárást, tervkészítés folyamatát elindítja:

a) Az építési övezet településközpont vegyes területre (Vt) módosítása és építés hely kijelölése a 343, 342, 345 hrsz ingatlanok tekintetében

b) Közlekedési terület kijelölése a 346 hrsz-ú földrészleten.

c) 553/64 hrsz ingatlan beépítésre szánt (Vt) területbe sorolása.

d) Az c) pont szerinti új beépítésre szánt terület kijelölésének törvényi előírásokból eredő csereterület biztosítása zöldterületbe sorolással a 344, 553/90, 553/117, 553/118, 553/119, 553/120 hrsz ingatlanokon a szükséges területigényig.

e) HÉSZ parkolóhelyek elhelyezhetőségének szabályozására, olyan módomban, hogy azok 300 méteren belül közterületen is biztosíthatók legyenek.

2. Gyöngyöspata Város Önkormányzatának Képviselő-testülete megállapítja, hogy Gyöngyöspata város településrendezési eszközeinek módosítása során új beépítésre szánt terület kerül kijelölésre. A kijelölés a magyar építészettről szóló 2023. évi C. törvény 8.§-ban foglalt előírásoknak megfelel.

Felelős: Hevér Lászlóné polgármester

Határidő: azonnal;

tájékoztatásra: 2025. április 29.

Hevér Lászlóné sk.  
polgármester

dr. Balogh-Pap Orsolya sk.  
jegyző

Gyöngyöspata, 2025. április 29.

A kivonat hiteles:

  
dr. Balogh-Pap Orsolya jegyző

## FŐÉPÍTÉSZI FELJEGYZÉS A TARTALOMRÓL

**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 ELKÉSZÜLT**  
**TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERVRŐL ÉS A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK**  
**MÓDOSÍTÁSÁNAK TARTALMÁRÓL**

Tisztelt Képviselő-testület!

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 ingatlanon tervezett fejlesztésekkel kapcsolatban telepítési tanulmányterv készült. A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Kormányrendelet (a továbbiakban: R.) 56/A. § (1) bekezdése alapján a telepítési tanulmánytervet az alábbiakban véleményezem:

1. A telepítési tanulmányterv a jogszabályi követelményeknek megfelel, azt arra jogosult településtervező (Kőszeghy Ábel, jogosultság: TT 09-0655) készítette. A telepítési tanulmányterv készítése során a R. 19. § (4) bekezdése szerinti főépítési feljegyzésben meghatározott tartalmi követelmények betartásra kerültek.
2. Az elkészült telepítési tanulmányterv tartalmazza a tervezett beruházások Gyöngyöspata városra gyakorolt hatásait, és javaslatot megfelelően alátámasztja a módosítási szándékot.
3. A telepítési tanulmánytervben ismertetett beruházások összhangban állnak a település településfejlesztési és településrendezési céljaival.
4. A településrendezési szerződés tervezete a területrendezési szabályokkal és a települési zöldinfrastruktúra ellátottság követelményeivel összhangban áll.
5. Új beépítésre szánt terület kerül kijelölésre, mely a telepítési tanulmánytervben ismertetettek szerint a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény természeti rendszerek megőrzésével és új beépítésre szánt területek kijelölésével kapcsolatos előírásaival összhangban történik.
6. Az elkészült telepítési tanulmányterv a településrendezési eszközök módosításához teljes mértékben felhasználható.
7. A településrendezési eszközök módosításának alátámasztó és megalapozó munkarészeire vonatkozóan a településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024. (IX.30.) Korm. rendelet 135.§ (1) bekezdése értelmében az OTÉK 2012. augusztus 6-án hatályos tartalmi követelményei alapján szükséges elkészíteni.

Fentiek alapján a tervezett beruházás képviselő-testület általi támogatását javaslom.

Gyöngyöspata, 2025. március 18.



Kőszeghy Éva  
főépítész

**Gyöngyöspata Város Önkormányzata  
Helyi építési szabályzata  
Jóváhagyva a 7/2003. (V.26.) sz. rendelettel**

**Módosította:**

**az 5/2004. (II.23.); a 11/2011. (V.31.); a 16/2011. (IX.27.); a 15/2012. (VIII.9.); a 10/2016.  
(VIII.03.); a 13/2018. (IX.12.), az 5/2019. (III.28.), a 12/2020. (XII.10.), a 2/2021. (I.29.),  
az 5/2021. (V.13.), a 10/2021. (X.4.), a 3/2025. (III.4.) Ör. rendeletek**



**Gyöngyöspata Városi Önkormányzat Képviselő-testületének  
7/2003. (V. 26.) önkormányzati rendelete a  
Helyi Építési Szabályzatról**

Gyöngyöspata Város Önkormányzata az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontja alapján, valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdés 6. pontjában, valamint a 13. § (1) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján, Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 28. § (1) bekezdésében biztosított véleményezési jogkörében eljáró államigazgatási szervek, az érintett területi és települési önkormányzatok valamint a partnerségi egyeztetés szabályairól szóló 8/2013. (VIII.26.) Ör. szerinti partnerek véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

**1.§**

**A rendelet hatálya**

(1) A rendelet Gyöngyöspata egész közigazgatási területére terjed ki.

(2) A rendelet hatálya alá tartozó területen területet felhasználni, továbbá telket alakítani, építményt, építményrészt, épületegyüttest építeni, átalakítani, bővíteni, felújítani, helyreállítani, korszerűsíteni, lebontani, elmozdítani, a rendeltetését megváltoztatni és ezekre hatósági engedélyt adni e rendelet rendelkezései szerint szabad, figyelembe véve az országos érvényű rendelkezéseket és hatósági előírásokat is /főbb jogszabály e rendelet alkotásakor: 1997. évi LXXVIII. sz. törvény: Ét., a 253/1997./XII.20./ Korm.rendelet /OTÉK/

(3) E rendelet mellékletei:

- a) 1. melléklet: T-SZK Külterület szabályozási terve,
- b) 2. melléklet: T-SZ1 Belterületi szabályozási terv,
- c) 3. melléklet: T-SZ2 Külterületi 061/3 hrsz egy részének szabályozási terve,
- d) 4. melléklet: T-SZ3 Üdülőterület /HRSZ 0407/b/ szabályozási terve,
- e) 5. melléklet: Tm-1SZ Szabályozási tervlap,
- f) 6. melléklet: Tm-2SZ Szabályozási tervlap,
- g) 7. melléklet: Tm-3SZ Szabályozási tervlap,
- h) 8. melléklet: Tm-4SZ Szabályozási tervlap,
- i) 9. melléklet: Tm-5SZ Szabályozási tervlap.

**1/A.§**

**Általános építési szabályok**

(1) Ha a telken meglévő épületek épületmagassága nagyobb, mint az építési övezetben az érintett területre meghatározott megengedett legnagyobb épületmagasság, az épület felújítható, bővíthető, de a bővítmény épületmagassága nem haladhatja meg a megengedett legnagyobb értéket.

(2) Ha a telek meglévő beépítettségi mértéke nagyobb, mint az az építési övezetre meghatározott megengedett legnagyobb beépítési mérték, a telken meglévő épület felújítható, de sem a beépítettség, sem a bruttó szinterület mértéke, sem a beépítési magasság nem



nővelhető a tetőtér beépítését kivéve. Tetőtér beépítés esetén az épületmagasság mértéke legfeljebb 0,5 méterrel növelhető, amennyiben az építési övezetre meghatározott megengedett legnagyobb épületmagasság azt lehetővé teszi.

(3) Ha a telek kialakult beépítése nem felel meg az érintett területen meghatározott beépítési módnak vagy az építési helyre, elő-, oldal- és hátsókertre vonatkozó előírásoknak, a meglévő épület felújítható, de bővíteni csak az előírások szerinti építési helyen belül lehet, és új rendeltetési egység nem alakítható ki.

(4) Az övezeti és építési övezeti paraméterekben előírt legkisebb kialakítható telekméretnél kisebb telkek is kialakíthatók közműépítmények elhelyezése érdekében (például szennyvízátemelő, transzformátorház, vízgépház stb.), közcélú közlekedési területek (például kerékpárút, járda stb) kialakításánál, továbbá magánút számára.

(5) Az előkert legkisebb mélységi mérete – amennyiben az építési övezeti előírások vagy a szabályozási terv másképp nem rendelkezik – a kialakult állapotnak megfelelő, vagy 5,0 méter.

(6) Az előkert legkisebb mélységi méretének meghatározása során kialakultnak tekintendő az a telektömb, melyben az egy építési övezetben lévő telkek közül minimum egy már beépült az építési övezeti előírásoknak megfelelően.

(7) Az építési övezetekben az építési telek beépítését megelőzően annak vízrendezéséről, a csapadékvíz elvezetés kiépítéséről előzetesen kell gondoskodni.

(8) Azon közintézmények, 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.

## 2.§

### A beépítésre szánt terület terület- felhasználási egységei

Az OTÉK szerinti terület-felhasználási egységek/:

- Lakóterület:/Lf/
- Településközponti vegyes terület/Vt/
- Kereskedelmi gazdasági terület/Gksz/ és ipari gazdasági terület /Gip/
- Üdülőterület/Üh/
- Különleges területek: sportterület, temető /K-/

## 3. §

### A lakóterület

(1) A lakóterület falusias lakóterület /Lf/. A lakóterületen az OTÉK 14. §-a szerinti épületek helyezhetők el, kivétel: sportlétesítmény, üzemanyagtöltő.

(2) Falusias lakóterület építési szabályai:

- a) A kialakult telek méretén változtatni lehet, de a kialakítandó új és a visszamaradó telkek min. 550 m<sup>2</sup> legyen. Két vagy több helyrajzi számon nyilvántartott lakótelek egy helyrajzi szám alá vonandó. Új lakótelek-osztás esetén /pl. T-SZ2 jelű terv/ a telekszélesség min. 14 m, a telek terület min 800 m<sup>2</sup>.
- b) A beépítési mód oldalhatáron álló, illetve a kialakult szerinti. Saroktelek újabb beépítése esetén – ha arra szükség van - szabadon álló vagy iker a beépítés. Az oldalhatáron álló beépítés a hivatalos térkép szerinti oldalhatáron való épület elhelyezést jelent.

- c) Az előkertben építmény nem helyezhető el.
  - d) Az oldalkertben építmény nem helyezhető el.
  - e) A hátsó kertben építmény nem helyezhető el. Kivétel a talajszint alatti trágyalétároló vagy szennyvíztároló.
  - f)
  - g)
  - h)
  - i)
  - j) Utcai kerítés kialakítása a két szomszédéhoz igazodjék /magasság, kialakítás módja/.
  - k)
  - l) A védett lakóterület telkei a kialakult állapot szerint megtartandók, de az egymás melletti és egyenként a 240 m<sup>2</sup>-t sem elérő telkek összevonandók.
  - m) Egy lakótelken egy lakás helyezhető el.
- (3) Az „LF 1,11,3,4” jelű építési övezetben a beépítettség megengedett maximális mértéke 47%.<sup>1</sup>

#### 4. §

##### A településközponti vegyes terület

- (1)
- (2) A területen az OTÉK 16. § szerinti épület helyezhető el, kivétel a sportépítmény, a parkolóház és üzemanyagtöltő, továbbá a nem zavaró hatású egyéb gazdasági építmény és a termelő kertészeti építmény.
- (3) A Vt jelű övezet építési előírásai:
  - a) Az előírás az övezetben lévő és csak lakófunkciót szolgáló lakótelkekre nem vonatkozik.
  - ~~b) A beépítettség max. 30 %. Szintterület-sűrűség: 0,7. Zöldfelület min. 10 %.~~
  - c) Építménymagasság a szabályozási tervlapok szerint.
  - d) Magastető kötelező /a Művelődési Ház utólagosan magastetővel látandó el/
  - e) Utcai kerítés a 3. § j) pont szerint.
- (4) A „Vt-1,13,3,14” és „Vt-5,13,3,12” jelű építési övezetekben
  - a) a legkisebb zöldfelületi fedettség mértéke 30%,
  - b) a közművesítettség előírt mértéke teljes, ahol:
    - ba) a közművesítettség közüzemi ellátással vagy egyedi közműpótlók, megújuló energiaforrások alkalmazásával történhet, és
    - bb) a szennyvíz törzshálózat kiépítéséig zárt rendszerű - a bűzhatás és a szivárgás megakadályozására alkalmas módon megvalósított és üzemeltetett - szennyvíztároló is elhelyezhető, úgy, hogy ahol a szennyvízcsatorna kiépült, ott az ingatlanokat egy éven belül kötelezően rá kell kötni.

#### 5.§

##### Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület és ipari gazdasági terület

- (1)

---

<sup>1</sup> A Heves Megyei Kormányhivatal HE/ÁFI/1-5/2021 számú állami főépítészzi záró szakmai vélemény alapján az OTÉK-tól való eltérés engedélyezett.

(2) A Gksz jelű terület építési előírásai:

- a) A telkek a funkciós igények szerint alakítandók ki.
- b) A beépítési mód: szabadon álló.
- c) Az OTÉK 19. § szerinti épületek helyezhetők el, kivétel: parkolóház, üzemanyagtöltő, sportépítmény, oktatási, egészségügyi, szociális, szórakoztató épület
- d) Beépítettség max.: 30%
- e) Min. zöldfelület: 40%
- f) Építménymagasság: a szabályozási tervlapok szerint.
- g) Szintterület-sűrűség: max.: 1

(3) Gip jelű ipari gazdasági terület építési előírásai:

- a) Az újonnan kialakítható ipari telek mérete min.: 2.400 m<sup>2</sup> lehet, amennyiben a szabályozási terv másként nem jelöli.
- b) A beépítési mód szabadon álló
- c) A beépítettség max. 30%
- d) A max. építménymagasság 7,50 m, ez nem vonatkozik a technológiai berendezésre.
- e) A megengedett legnagyobb szintterület- sűrűség: 1,2
- f) A legkisebb zöldfelület: 40%
- g) Új ipari telek beépítésénél az elő-, -oldal, -hátsó kert min. 10 m legyen. /a meglévő ipari gazdasági terület kivétel/.
- h) Az országos közutak felé eső előkertben háromszintű növényállományt (gyep, 40 db cserje/150 m<sup>2</sup>, 1 db nagy lombkoronájú fa/150 m<sup>2</sup>) kell telepíteni, mely a zöldfelületi fedettségbe beszámítható. A növénytelepítés megszakítható a megközelítést szolgáló kapunyitás számára.

## 6.§

### Üdülőterület, hétvégi házas terület

(1)

(2) Az üdülőterület építési előírásai:

- a) A telek min. szélessége: 14 m
- b) A telek min. területe: 700 m<sup>2</sup>
- c) A beépítési mód: oldalhatáron álló
- d) A beépítettség: max. 15%
- e) Az építménymagasság: 4,5 m
- f) Magastető kötelező. A tetőtér beépíthető. A tetőhajlásszög 35-45 fok. A tetőgerinc irány útra merőleges. Oromfalas tetőidom kötelező.
- g) Szintterület- sűrűség max.0,2
- h) Zöldfelület: min. 60%
- i) Előkert: 5 m
- j) oldalkert: min.4,5 m
- k) Hátsókert: min.6,0 m
- l)

## 7.§

### Különleges területek

(1) Sportterület: A területet zöldfelületként /gyep, fásított terület/ kell fenntartani. Területén

csak a sportot kiszolgáló építmény létesíthető.

(2) Temető terület

- a) A meglévő temetőből a védősávba eső területen kegyeleti park alakítandó ki, ezen a részen csak a fel nem használt kettős sávba lehet temetni.
- b) A temetőt körbe kell keríteni, a kerítés mentén örökzöld sövény telepítendő.
- c) A temetőhöz parkolóhely alakítandó ki.
- d) A temető területén csak a funkciójával összhangban lévő épület, építmény helyezhető el.
- e) A különleges temetőterület legnagyobb beépíthetősége 15%.
- f) A megengedett legnagyobb építménymagasság mértéke 4,5m.
- g) A beépítés módja kialakult.

(3)

(4) A pincehelyek előírásai:

- a) A feltáró útja és a nem beépített terület, közterület.
- b) Az útburkolat lehetőleg patakkő/görgeteg-kő/legyen
- c) A be nem épített terület közparkként alakítandó ki, ahol padok, kilátóhely, nyársaló hely is létesíthetők egységes kertészeti terv alapján.
- d) A borházak szélessége a 6 métert, a hossza a 10 métert nem haladhatja meg.
- e) A borház utcai homlokzatmagassága max.3,50 m
- f)
- g) A borház homlokzatképzése terméskő és vakolt, fehérre meszelt fal. A nyílás méretek, anyaghasználata a meglévőkével legyen azonos.
- h) A már meglévő borház felújítása a meglévő állapot teljes megtartásával engedélyezhető./azonos méretek, azonos anyagok és szerkezetek/
- i)
- j) Elhelyezhető: borház/présház, de csak kiskapacitású, kereskedelmi létesítmény/borozó melegkonyhával, büfével.
- k) A szükséges közművek/víz, villany, szennyvízkezelés/megoldandó.

## 8.§

### **Beépítésre nem szánt terület, terület-felhasználási egységei**

(1) A település területének beépítésre nem szánt területei sajátos használatuk szerint a következő övezetekre tagolódnak:

- a) Közlekedési és közműterület,
- b) Zöldterület,
- c) Erdőterület,
- d) Mezőgazdasági terület,
- e) Vízgazdálkodási terület és
- f) Különleges bányaterület.

## 9. §

### **Közlekedési és közműterület**

- (1) A közlekedési területen a közlekedést szolgáló létesítmények és a közművek helyezhetők el. Az utak mentén a fásítás, gyepesítés kötelező!
- (2)
- (3)
- (4) A gyalogos forgalom részére minden belterületi úton legalább az egyik oldalon járda készítendő.
- (5) Álló gépjárművek részére parkolót vagy tárolót kell létesíteni az OTÉK 42. §-a szerint a mindenkori érvényes/vonatkozó rendelet betartásával.
- (6)
- (7)
- (8) Az igazgatási területen lévő hidak, átereszek rendszeres felülvizsgálatáról a tulajdonos köteles gondoskodni.
- (9) A külterületi közművek védőtávolságait/biztonsági sávjait/a szolgáltató/tulajdonos/állapítja meg. A közművek közelében történő létesítéséhez a közmű tulajdonos/kezelő/engedélyét is be kell szerezni, pl. villamos-gáz energia vezeték, hírközlési vezetékek, víz-szennyvíz vezeték, csapadékvíz hálózat, olajvezeték, stb. A védőtávolságon belül a létesítés tilos vagy a közmű tulajdonos feltételei szerint legyen.
- (10)
- (11) A közterületen építményt elhelyezni az OTÉK 39. §-a betartása mellett lehet. A beépítési mód: szabadon álló.

## **10. §**

### **Zöldterület**

- (1)
- (2) A zöldterületeket fokozatosan, terv alapján kell kialakítani és fenntartásukról állandóan gondoskodni. Az utak menti zöld sávot az érintett ingatlan tulajdonosa köteles fenntartani.
- (3) A zöldterületen az OTÉK 27. §-a szerinti építmény helyezhető el, max. 2 %-os beépítettséggel. A beépítési mód szabadon álló. Építmény magasság max. 4,50 m.
- (4) A védett helyi természeti értékek fenntartása, védelme a tulajdonos feladata.
- (5) A temetői védősáv kegyeleti parkként alakítandó ki. Temetési helyként való megszüntetése a helyi temetésről, temetőkről szóló rendelet és az országos vonatkozó jogszabály alapján történhet.

## **11.§**

### **Erdőterület**

- (1)
- (2) Az új erdők létesítéséig az eredeti művelési ág szerint kell használni a területet.
- (3)
- (4)

## **12. §**

### **Mezőgazdasági terület**

(1)

(2)

(3) A mezőgazdasági területen az OTÉK 29.§-a szerint lehet építményt létesíteni (növénytermesztési, állattenyésztési stb. épületek). Ez alól kivétel a PÓC-tetői romkert védősávja, ahol semmiféle építmény nem létesíthető. A mezőgazdasági telepek út és közmű (min.víz-, és villamosenergia ellátás) létesítése, a dolgozók szociális létesítményeinek szennyvízgyűjtése, ártalmatlanítása megoldandó.

(4) Ha a létesíthető lakóépület, annak építménymagassága max. 3,5 m, magastetős lehet és a meglévő tanyák építési hagyományai szerint legyen kialakítva (pl.: fa oromzat, kb. 40 fokos tetőhajlás, cserépfedés, tornác stb.)

(5) A meglévő tanyák (önálló helyrajzi számú és „ud” (udvar) megjelölésű földrészletek) beépítési előírása:

- Beépítés szabadon álló, illetve a kialakult („udvaros”)

- Építmény magasság lakóházaknál max. 3,5 m, egyébként max. 7,5 m.

- Magastető kb. 40 fok.

(6)

(7)

(8) Az Mk (kertes mezőgazdasági terület) belterületi területén építmény nem helyezhető el.

### **13. §**

#### **Vízgazdálkodási terület**

(1)

(2) A belterületre vízrendezési terv készítendő.

(3) A belvízelvezető árkok, csatornák létesítése, karbantartása a tulajdonos feladata.

(4) A belterületi utak kiépítésével vagy korszerűsítésével egyidejűleg meg kell oldani a csapadékvíz elvezetést is.

(5) A vízügyi szabályozási szélességben építmény, fa nem telepíthető, illetve létesíthető. A külterületi patakok tengelyétől mért 50-50 méteres sávban semmiféle létesítés nem engedélyezhető.

(6) Az élővízfolyásokba növényvédő szer, szerves vagy műtrágya bejuttatása tilos! A patakok mentén talajjavításra csak érett komposzt vagy tőzeg használható.

(7) Ivóvíz beszerzésére, kezelésére, tárolására, továbbítására és szétosztására szolgáló létesítmények védőterületén csak a rendeltetésszerű üzemelés érdekében végzett építési tevékenység folytatható, illetve a zöldterületi fejezetben előírt művelés engedélyezhető.

(8) A tavak, víztározók karbantartása a tulajdonos feladata. Vízügyi célon felüli hasznosítása vízjogi és építésügyi engedély alapján lehetséges.

### **13/A.§**

#### **Különleges bányaterület**

(1) A különleges bányaterület a bányatelek területének a bányaművelés és ezzel közvetlenül összefüggő tevékenység céljára kijelölt része.

(2) Az övezetben elhelyezhető építmények:

- a) a bányáüzemeltetéshez szükséges gazdasági épületek,
- b) a bányáüzemeltetéshez szükséges irodai és szociális igényeket kiszolgáló épületek
- c) porta és mérleg épület,
- d) a kitermeléshez, a kitermelt anyag kezeléséhez, szállításához (aprítás, osztályozás, rakodás, szállító szalag, stb.) szükséges építmények,
- e) szolgálati lakás,
- f) a területnek, illetve egy részének idényjellegű használatát (sport, szabadidő) biztosító épületek és
- g) a felszíni és felszín alatti vizek elvezetését, előírt kezelését szolgáló közműlétesítmények.

(3) A különleges bányaterületen bányászati tevékenység az érvényes engedélyekben meghatározott mélységig végezhető.

## 14. §

## 15. §

### Környezetvédelem

(1) A keletkező szennyvizeket, ahol a szennyvízcsatorna még nem épült meg zárt tárolóban kell tárolni és rendszeresen el kell szállítani a hatóságilag engedélyezett helyre. Ha az épületben nincs WC- berendezés, árnyékszékot kell építeni zárt pöcegödörrel, telepítése a lakóháztól min. 10 m. Termőföldön történő szennyvízelhelyezés esetén a mindenkor érvényes / vonatkozó rendeletet be kell tartani. A nem fekáliás eredetű kommunális szennyvíz előírással elhelyezéséről gondoskodni kell.

(2)

(3)

(4)

(5) Az állati tetemeket dögkútban kell elhelyezni. (Szücsi község dögkútjában).

(6) Az igazgatási területen olyan létesítmény, amely a környezetét bármely módon szennyezheti, csak a környezetvédelmi hatóság engedélye alapján létesíthető. Ez vonatkozik a már meglévő létesítményekre is, illetve az ilyen jellegű rendeltetésváltozásra is.

(7)

(8)

(9)

(10)

(11) A szennyvízhálózat kiépítése után az új létesítmény szennyvizét a szennyvízhálózatba kell bekötni.

(12) A nem használt szennyvíztárolókat szakszerűen kell megszüntetni / kitisztítás, fertőtlenítés, földfeltöltés/.

(13) A vízbázisok védőterületén csak a rendeltetésszerű üzemeltetés érdekében végzett építés folytatható, illetve a művelés a 13§ (6) bekezdés figyelembevételével lehetséges.

(14) Az állattartó telepeken korszerű trágyakezelési módszert kell alkalmazni.

(15) A talajerózió elleni védelem megoldandó.

(16) A használaton kívül helyezett kútba hulladékot betölteni, szenny- vagy csapadékvizet bevezetni tilos!

## 16. §



## **A településrendezési feladatok megvalósítását biztosító sajátos jogintézmények**

- (1) Az Ét. 17.§ szerint a sajátos jogintézmények:
- építésjogi követelmények
  - tilalmak,
  - telekalakítás
  - elővásárlási jog,
  - kisajátítás,
  - kiszolgáló és lakóút céljára történő lejegyzés,
  - településrendezési kötelezések,
  - kártalanítási szabályok
- (2) Építésjogi követelmények.
- a)
  - b)
  - c) Az építési telek vízzel és villamos energiával legyen ellátott.
  - d)
  - e)
  - f)
  - g) Az előírt védőtávolságban építmény nem létesíthető. Ez vonatkozik a közművezetékek biztonsági sávjára is.
- (3)
- (4) Telekalakítás  
A terven jelölt telekosztás javasolt, nem kötelező.
- (5)
- (6) Kisajátítás  
Az e terv megvalósításához közérdekből szükséges ingatlanok- a jogszabályok adta keretek között és módon- kisajátíthatók.  
Kisajátítással érintett ingatlanok az 519/5 és 519/8 helyrajzi számokon nyilvántartott földrészletek - a kisajátításról szóló 2007. évi CXXIII. törvény 2. § c) pontjára és a 4. § (1) bekezdés c) pontjában meghatározott közérdekű célokra figyelemmel - konferenciaközpont, állandó kiállítóterem és kiszolgáló helyiségek építése céljából.
- (7)
- (8) Településrendezési kötelezések
- a)
  - b)
  - c)A védett épület tulajdonosát értesíteni kell a védelem alá helyezéséről.
  - d)Az önkormányzatnak a helyi védelem tényét az ingatlan- nyilvántartásba be kell jegyeztetnie.
  - e)A védett létesítmény tulajdonosát kötelezni kell a fenntartásra és az állag megóvására.
  - f)A helyi védelem alatt álló értékekről az önkormányzatnak elővételi joga van.
- (9)
- (10)

## **17.§**

### **Kapcsolódó rendeletek**

(1) E helyi építési szabályzathoz témája szerint kapcsolódó helyi önkormányzati rendeleteket e szabályzat alkalmazása során figyelembe kell venni.

(2)

(3) Ezt a rendeletet módosítani kell, ha a jóváhagyott országos és megyei területrendezési terv azt szükségessé teszi.

## **17/A.§**

### **A helyi építési szabályzat alkalmazásával kapcsolatos helyi fogalmak**

E rendelet alkalmazásában:

1. Homlokzatmagasság:

Az épület homlokzatának magasságát a hozzá tartozó F/L érték alapján kell megállapítani, melynek számítása során figyelmen kívül kell hagyni

a) a kémények, szellőzőkürtők, tetőszerelvények magasságát,

b) a vizsgált homlokzatfelülettől 12,00 m-nél távolabbi (hátrább álló) építményrészeket,

c) a vizsgált homlokzatfelület vízszintes összhosszának egyharmadát meg nem haladó összhosszúságú és legfeljebb 3,00 m magasságú

ca) tetőfelépítmény, építményrész, attika, álló tetőablak,

cb) a terepbeugrás mögötti homlokzatrész magasságát, továbbá

d) a magastető és oromfalainak 6,00 m-t meg nem haladó magasságú részét.

A gömb, félgömb, donga vagy sátoztető alakú építmények („tetőépítmények”) homlokzatmagasságát, ha az a 12,00 m magasságot nem haladja meg, a vetületmagasság felében, ha a 12,00 m magasságot meghaladja, a vetületmagasság 6,00 m-rel csökkentett értékében kell meghatározni.

F érték: az épület valamennyi, külső és belső, sík vagy kiterített íves homlokzati felületének összege

L érték: az épület valamennyi, külső és belső, sík vagy kiterített íves homlokzati felületének a vízszintesen mért hosszának összege

## **18.§**

### **Záró rendelkezések**

(1) Ez a rendelet 2003. június 1. napján lép hatályba.

(2) A rendelet kihirdetéséről, a helyben szokásos módon a jegyző gondoskodik.

(3)

(4)<sup>2</sup> Építési bírságolást a 245/2006. (XII. 5.) Korm. rendelet szabályozza.

(5) E rendelettel a város rendezésére vonatkozó eddigi községi rendeletek, határozatok hatályukat veszítik.

**Gyöngyöspata, 2003. május 26.**

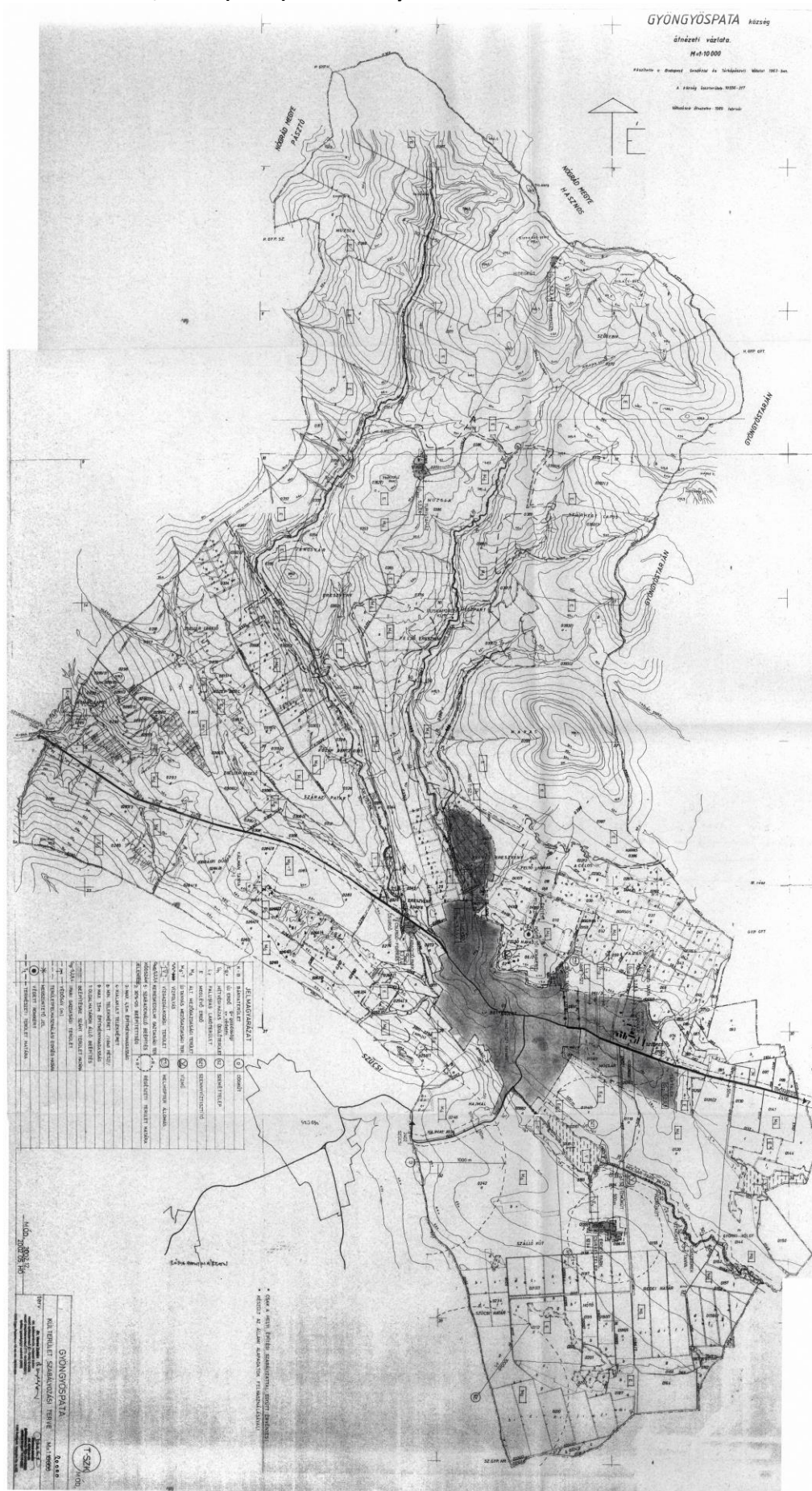
---

<sup>2</sup> Módosította a 16/2011. (IX. 27.) önkormányzati rendelet 1. § (7) bekezdése. Hatályos: 2011. IX. 28-tól.

**Molnár Károly**  
polgármester

**Gubancsik László**  
jegyző

1. melléklet a 7/2003. (V.26.) önkormányzati rendelethez





2. melléklet a 7/2003. (V.26.) önkormányzati rendelethez

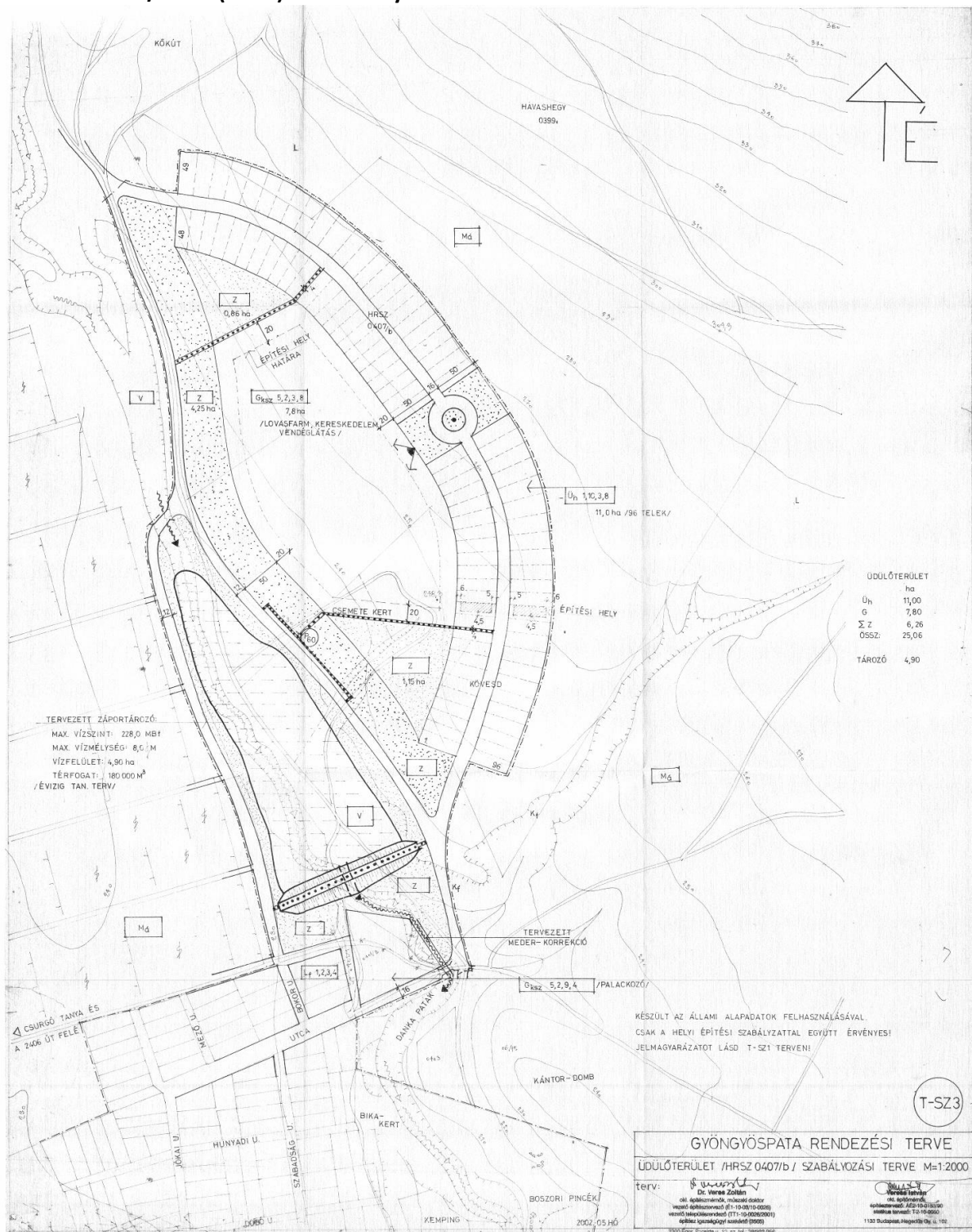


D-mez

Jelmagyarázat L.T-SZ1 TERVEN!  
 Készült ÁLLAMI ALAPADATOK FELHASZNÁLÁSÁVAL.  
 CSAK A HELY ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATTAL EGYÜTT ORIENTES!  
 Dr. Veres Zoltán  
 okl. építésmérnök, műszaki doktor  
 vezető építéstervező (É1-10-03/10-0026)  
 vezető településrendező (TT1-10-0026/2001)  
 építész igazságügyi szakértő (3505)  
 3300 Eger, Pacsirta u. 12. sz. tel.: 36/322-956  
 Veres István  
 okl. építésmérnök  
 építéstervező: AE2-10-0183/00  
 statikus tervező: T2-10-0060  
 1133 Budapest, Hegedűs Gy. u. 102.



4. melléklet a 7/2003. (V.26.) önkormányzati rendelethez

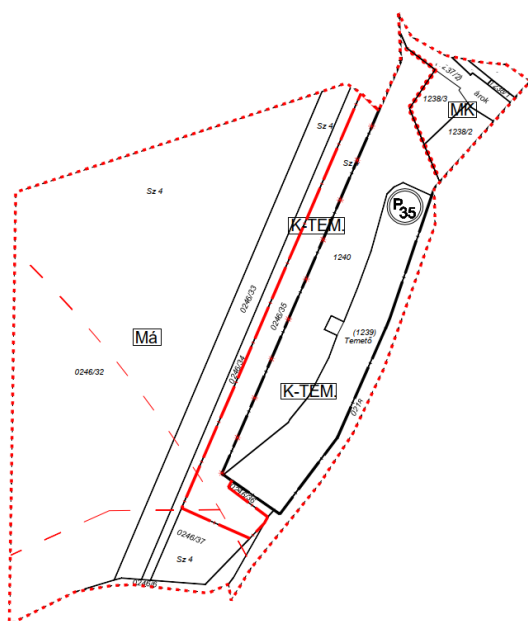




5. melléklet a 7/2003. (V.26.) önkormányzati rendelethez



**GYÖNGYÖSPATA VÁROS**  
TELEPÜLÉSTERVEZÉSI TERVE  
TERVEZETT SZABÁLYOZÁSI TERV RÉSZLET  
M 1:2 000



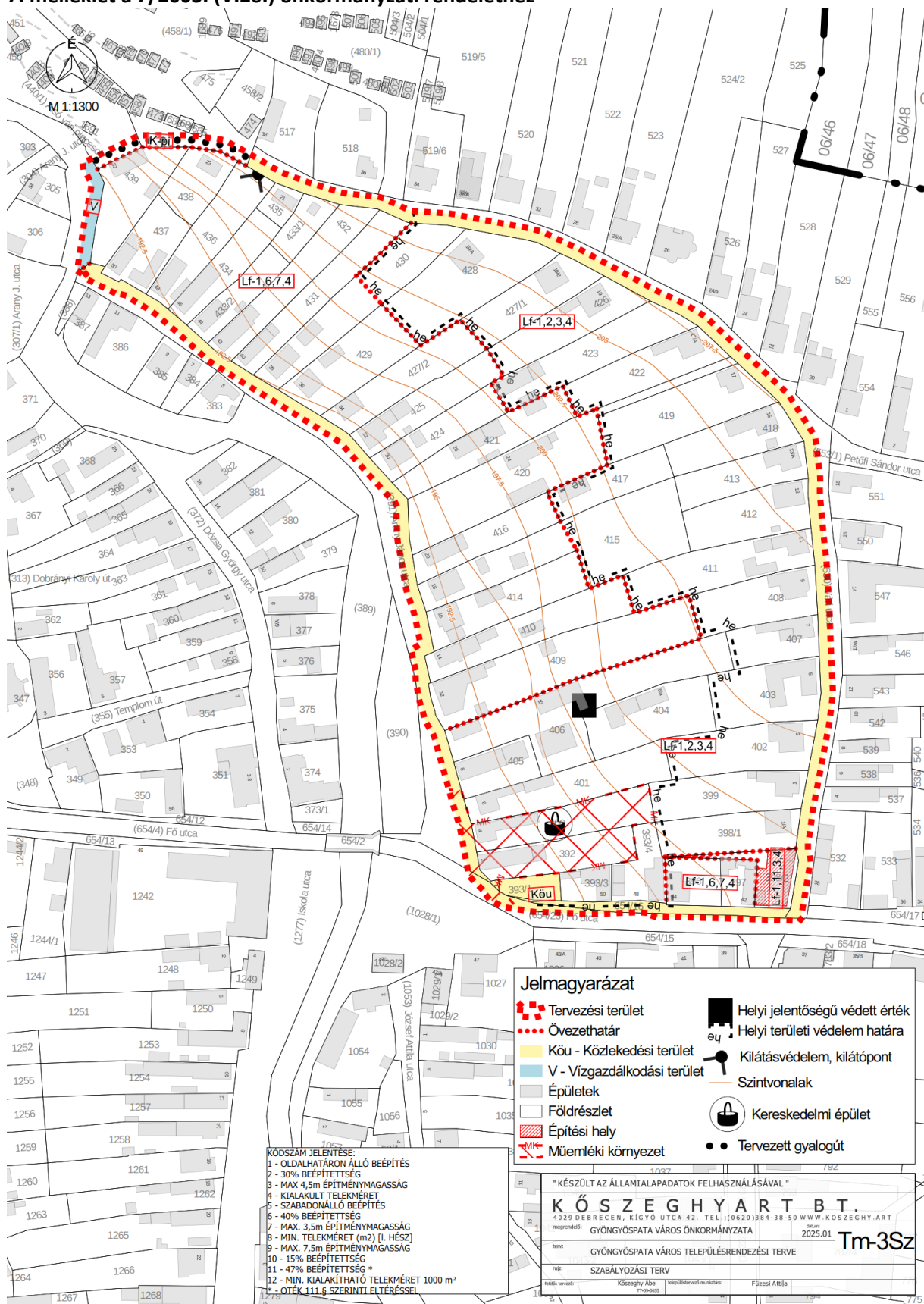
**JELMAGYARÁZAT**

	TERVEZÉSI TERÜLET HATÁRA
	ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK, ÖVEZETEK HATÁRA
	BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLET HATÁRA
	TERVEZETT BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLET HATÁRA
	ÁLT. MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET
	KERTES MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET
	KÜLÖNLEGES TERÜLET: TEMETŐ
	VÉDŐSÁV (m)
	MEGSZÜNTETŐ JEL
	PARKOLÓ DARABSZÁMMAL

* MÉRLELT AZ ÁLLAMI ALAPADATOK FELHASZNÁLÁSÁVAL *			
<b>T4 TERV</b>	TERVEZÉSI TERÜLETTERVEZŐ	IRÓDA BT	
	1000 DOKUMENTUM LÖKÖNYVÉNY	1000 DOKUMENTUM LÖKÖNYVÉNY	
	GYÖNGYÖSPATA VÁROS ÖNKORMÁNYZATI HIVATALA	2008. 08.	
	GYÖNGYÖSPATA TELEPÜLÉSTERVEZÉSI TERVE	1:2 000	<b>Tm-1SZ</b>
	1. MÉRLELTÉSI FOLYAMAT - SZABÁLYOZÁSI TERV		
	Készítette: Balczó Zoltán	Készítette: Balczó Zoltán	Készítette: Balczó Zoltán



## 7. melléklet a 7/2003. (V.26.) önkormányzati rendelethez



**Jelmagyarázat**

- ▬ Tervezési terület
- Szabályozási vonal
- ⋯ Övezethatár
- Köu - Közlekedési terület
- Z - Közpark
- Épületek
- Földrészlet
- ⋯ Javasolt telekhatár
- ✱ Megszüntető jel
- Szintvonalak

**KÓDSZÁM JELENTÉSE:**

- 1 - OLDALHATÁRON ÁLLÓ BÉEPÍTÉS
- 2 - 30% BÉEPÍTETTSÉG
- 3 - MAX 4,5m ÉPÍTMÉNYMAGASSÁG
- 4 - KIALAKULT TELEKMÉRET
- 5 - SZABADONÁLLÓ BÉEPÍTÉS
- 6 - 40% BÉEPÍTETTSÉG
- 7 - MAX. 3,5m ÉPÍTMÉNYMAGASSÁG
- 8 - MIN. TELEKMÉRET (m<sup>2</sup>) [I. HÉSZ]
- 9 - MAX. 7,5m ÉPÍTMÉNYMAGASSÁG
- 10 - 15% BÉEPÍTETTSÉG
- 11 - 47% BÉEPÍTETTSÉG \*
- 12 - MIN. KIALAKÍTHATÓ TELEKMÉRET 1000 m<sup>2</sup>
- 13 - 50% BÉEPÍTETTSÉG
- 14 - MIN. TELEKMÉRET 250 m<sup>2</sup>

\* - OTÉK 11.1. § SZERINTI ELTÉRÉSSSEL

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

megrendelő: GYÖNGYÖSPATA VÁROS ÖNKORMÁNYZATA 2025.05.

tervező: GYÖNGYÖSPATA VÁROS TELEPÜLÉSRENDÉZÉSI TERVE

hírdő: SZABÁLYOZÁSI TERV

tervező neve: Kőszeghy Abel T-09-00003

településszervező munkatárs: Füzési Attila

**Tm-4Sz**



**Jelmagyarázat**

- Tervezési terület
- Övezethatár
- Kő - Közlekedési terület
- Z - Közpark
- Épületek
- Földrészlet
- Építési hely
- Szintvonalak
- Műemléki környezet
- Nyilvántartott régészeti lelőhely
- Helyi területi védelem határa

**KÓDSZÁM JELENTÉSE:**

- 1 - OLDALHATÁRON ÁLLÓ BEÉPÍTÉS
- 2 - 30% BEÉPÍTETTSÉG
- 3 - MAX 4,5m ÉPÍTMÉNYSZAGASSÁG
- 4 - KIALAKULT TELEKMÉRLET
- 5 - SZABADONÁLLO BEÉPÍTÉS
- 6 - 40% BEÉPÍTETTSÉG
- 7 - MAX. 3,5m ÉPÍTMÉNYSZAGASSÁG
- 8 - MIN. TELEKMÉRLET (m²) [L. HÉSZ]
- 9 - MAX. 7,5m ÉPÍTMÉNYSZAGASSÁG
- 10 - 15% BEÉPÍTETTSÉG
- 11 - 47% BEÉPÍTETTSÉG
- 12 - MIN. KIALAKÍTHATÓ TELEKMÉRLET 1000 m²
- 13 - 50% BEÉPÍTETTSÉG
- 14 - MIN. TELEKMÉRLET 250 m²
- \* OTÉK 111.§ SZERINTI ELTÉRÉSEL

**KÖSZEGHYART B.T.**  
GYÖNGYÖSPATA VÁROS ÖNKORMÁNYZATA  
2025.05.  
Szabályozási Terv  
Tm-5Sz

### 3. függelék a 7/2003. (V.26.) önkormányzati rendelethez

#### Műemléki védelem alatt álló épületek és környezete

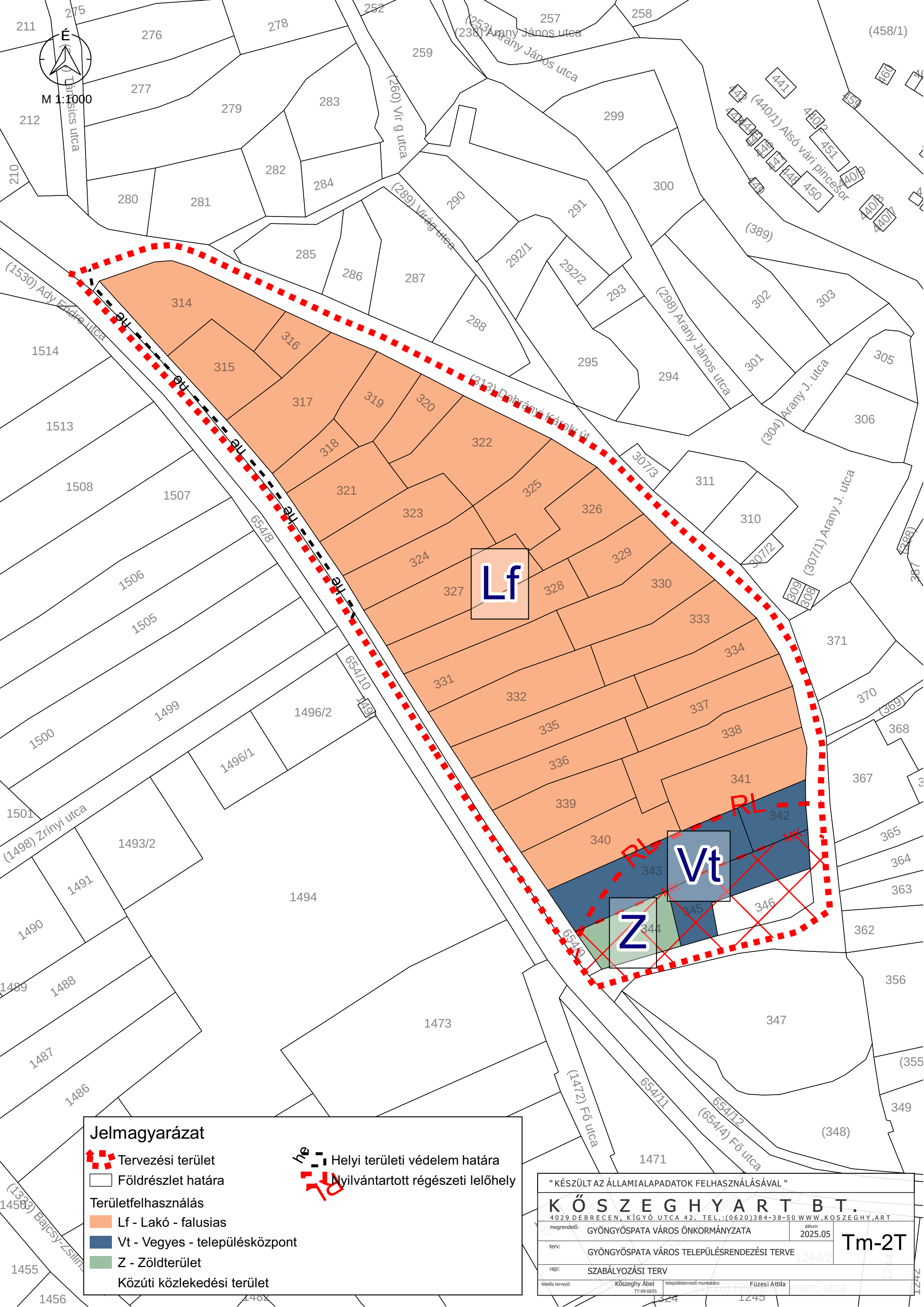
cím	név	védelem	helyrajzi szám
Fő út	Nepomuki Szt János szobor	Műemlék	654/2
	Danka patak hídja ex-lege műemléki környezete	Műemléki környezet	1028/1, 1028/2, 1054, 1241, 1277, 389, 390, 391, 392, 400, 654/10, 654/14
	R. k. templom (Kisbodolgasszony) ex-lege műemléki környezete	Műemléki környezet	1244/1, 1244/2, 1470, 1471, 313, 344, 345, 346, 348, 349, 355, 356, 362, 654/11, 654/12, 654/4, 654/9, 654/13
Fő út	R. k. templom (Kisbodolgasszony)	Műemlék	347
Fő út	Danka patak hídja	Műemlék	654/2

#### Régészeti lelőhelyek

lelőhelyszám	név	védelem	HRSZ
1	Várhegy	kiemelten védett	06/39, 480/1, 06/40, 519/9, 06/4, 06/41, 06/8, 228, 480/9, 520
2	Várhegy II.	szakmai	06/8, 06/4, 06/43, 06/42, 06/39, 06/41
3	Szent Péter templom Rk.	kiemelten védett	03/2, 06/8
4	templom	szakmai	348, 347
5	Előmáj	szakmai	0407/10, 0407/8, 0407/11, 0407/4 0317/1, 0317/2, 0318/2, 0318/1, 0316/5,
6	GYP 08	szakmai	0319/2
7	GYP 09	szakmai	0316/4, 0315/99, 0315/101

## **TERVLAPOK**





## Jelmagyarázat

Tervezési terület

Földrészlet határa

### Területfelhasználás

Lf - Lakó - falusias

Vt - Vegyes - településközpont

Z - Zöldterület

Közüti közlekedési terület

Helyi területi védelem határa  
 Nyilvántartott régészeti lelőhely

" KÉSZÜLT AZ ÁLLAMIALAPADATOK 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: GYÖNGYÖSPATA VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

dátum: 2025.05

terv: GYÖNGYÖSPATA VÁROS TELEPÜLÉSTERVEZÉSI TERVE

rajz: SZABÁLYOZÁSI TERV

felelős tervező:

Kőszeghy Ábel

TT-09-0655

településtervező munkatárs:

Füzesi Attila

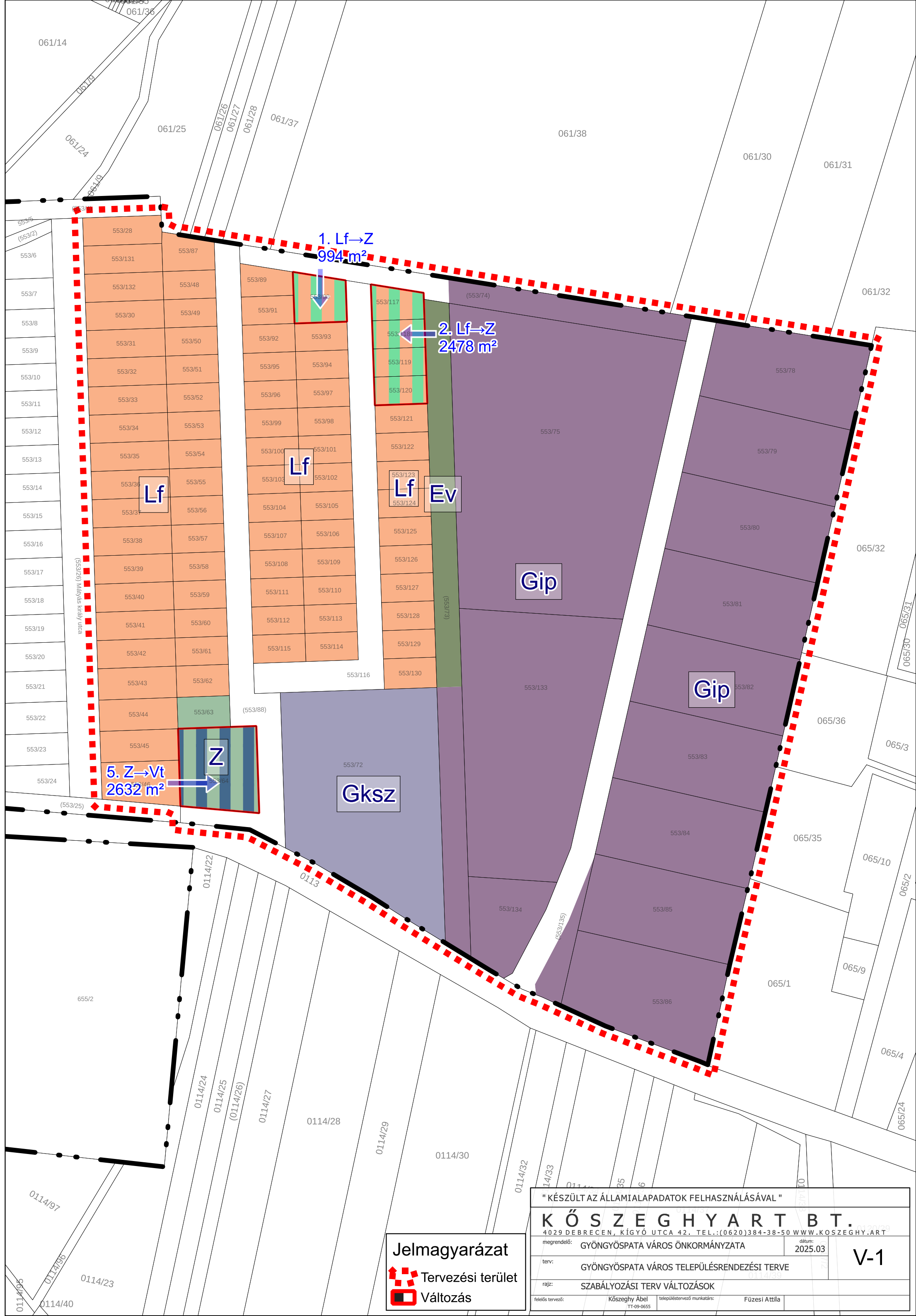
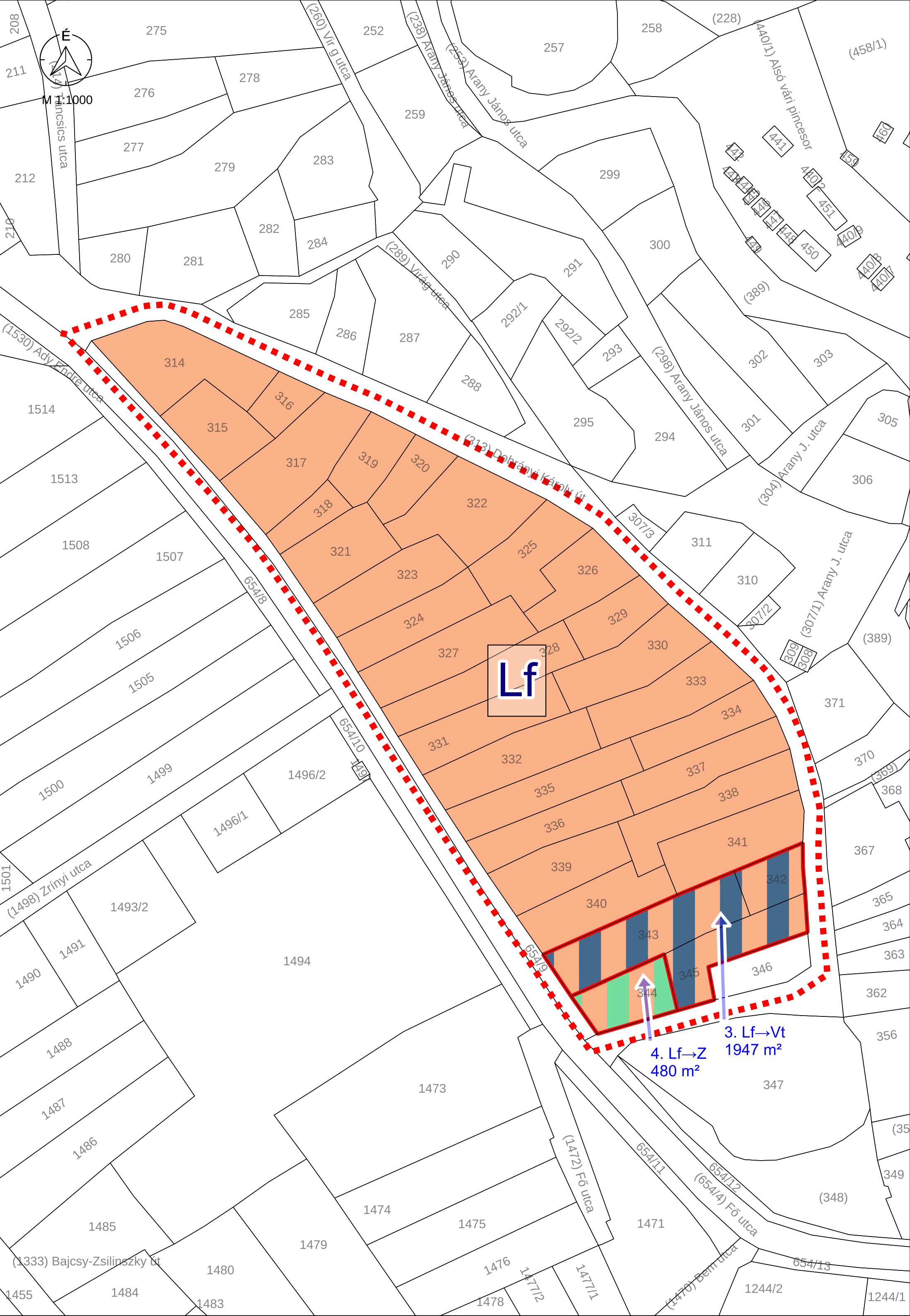
tervező munkatárs:

tervező munkatárs:

**Tm-2T**

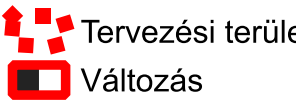




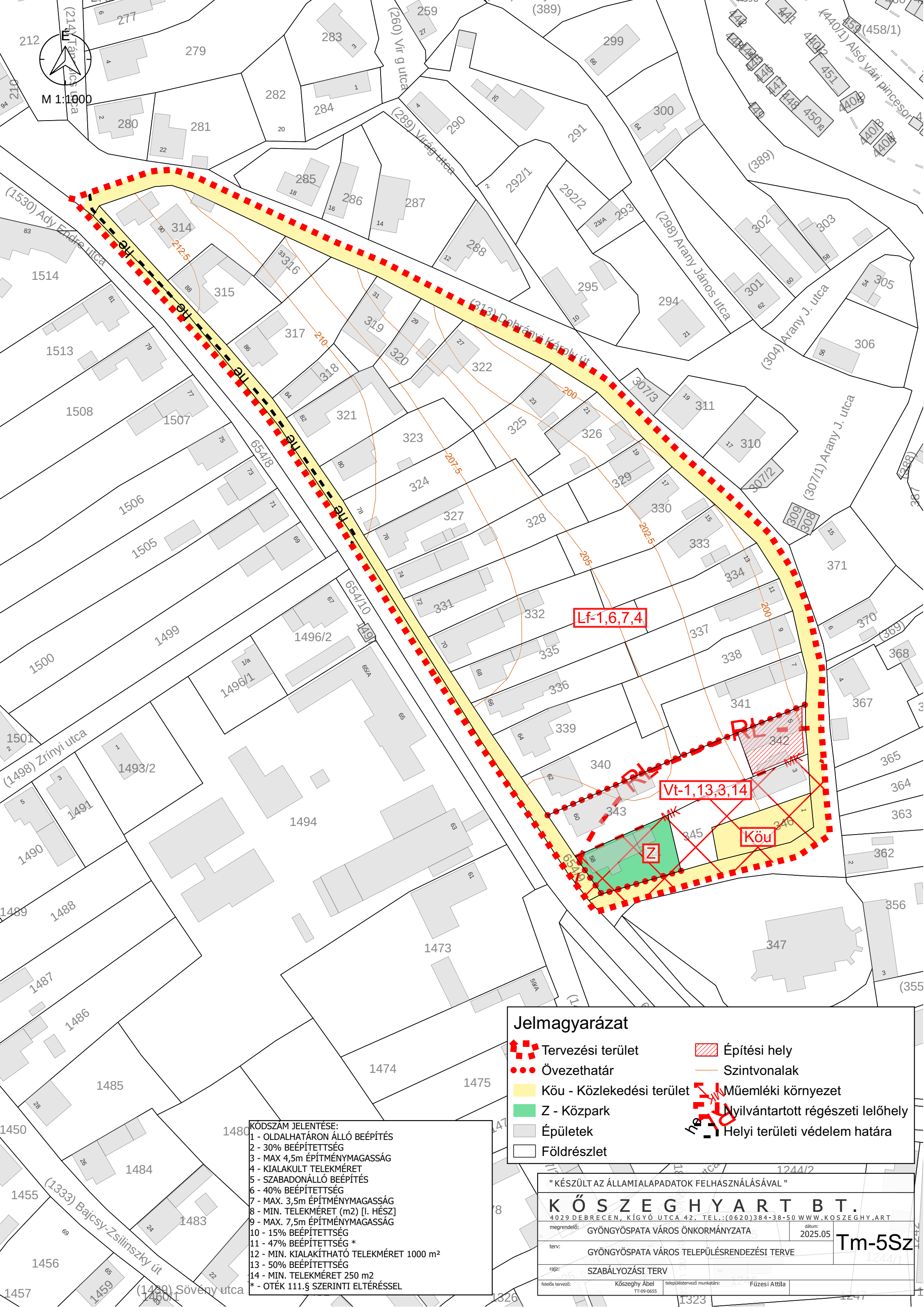


" KÉSZÜLT AZ ÁLLAMI ALAPADATOK FELHASZNÁLÁSÁVAL "			
K Ö S Z E G H Y A R T B T.			
4029 DEBRECEN, KÍGYÓ UTCA 42. TEL.: (0620) 384-38-50 WWW.KOSZEGHY.ART			
megrendelő:	GYÖNGYÖSPATA VÁROS ÖNKORMÁNYZATA	dátum:	2025.03
terv:	GYÖNGYÖSPATA VÁROS TELEPÜLÉSRENDÉZÉSI TERVE	V-1	
rajz:	SZABÁLYOZÁSI TERV VÁLTOZÁSOK		
feladta tervező:	Kőszeghy Ábel	településtervező munkatárs:	Füzesi Attila
11-09-0655			

Jelmagyarázat







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
- Nyilvántartott régészeti lelőhely
- Helyi területi védelem határa

" KÉSZÜLT AZ ÁLLAMIALAPADATOK 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: 2025.05

terv: GYÖNGYÖSPATA VÁROS TELEPÜLÉSTERVEZÉSI TERVE

rajz: SZABÁLYOZÁSI TERV

felelős tervező:

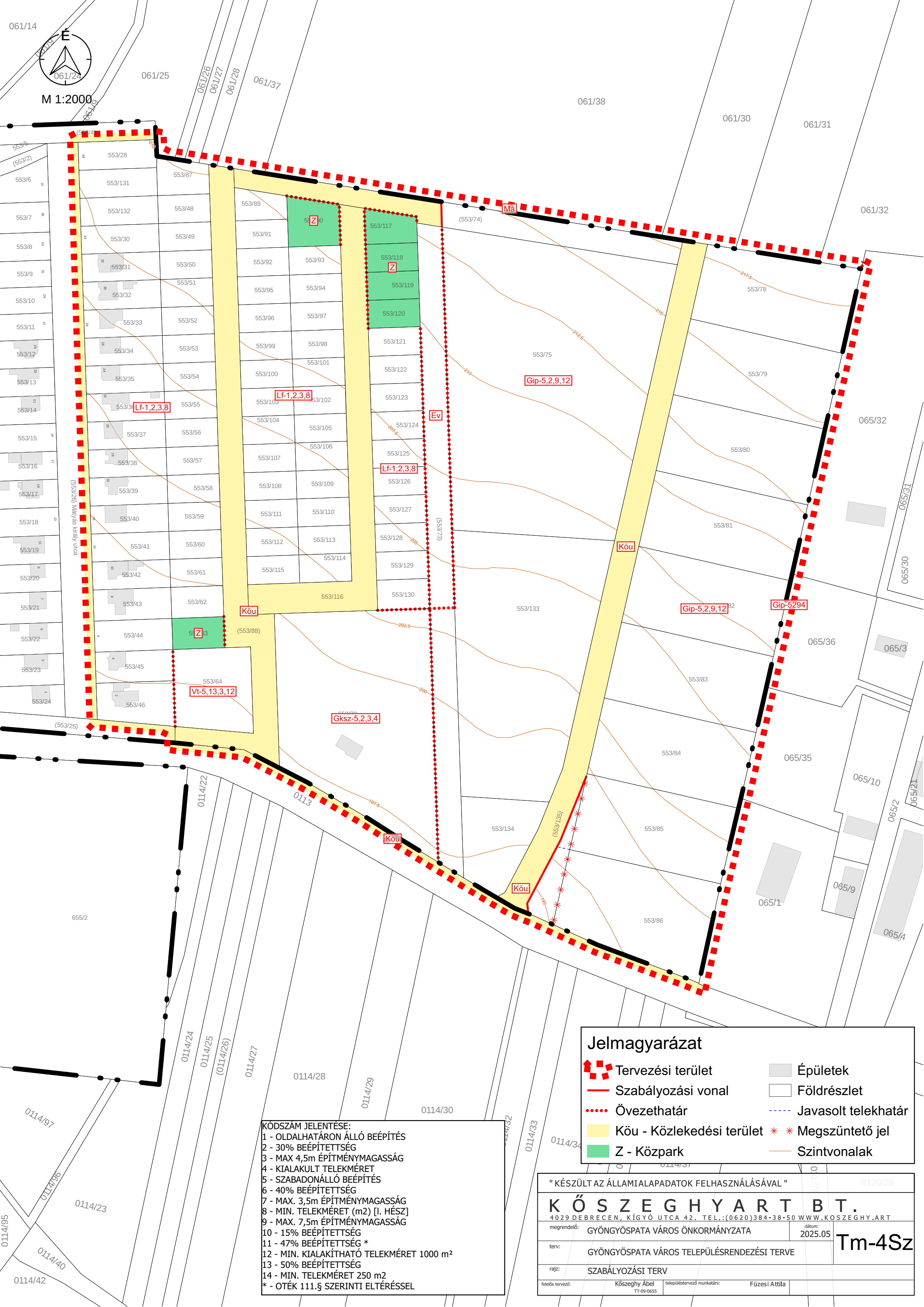
Kőszeghy Ábel

TT-09-0655

településtervező munkatárs:

Füzesi Attila

Tm-5Sz



M 1:2000

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) [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

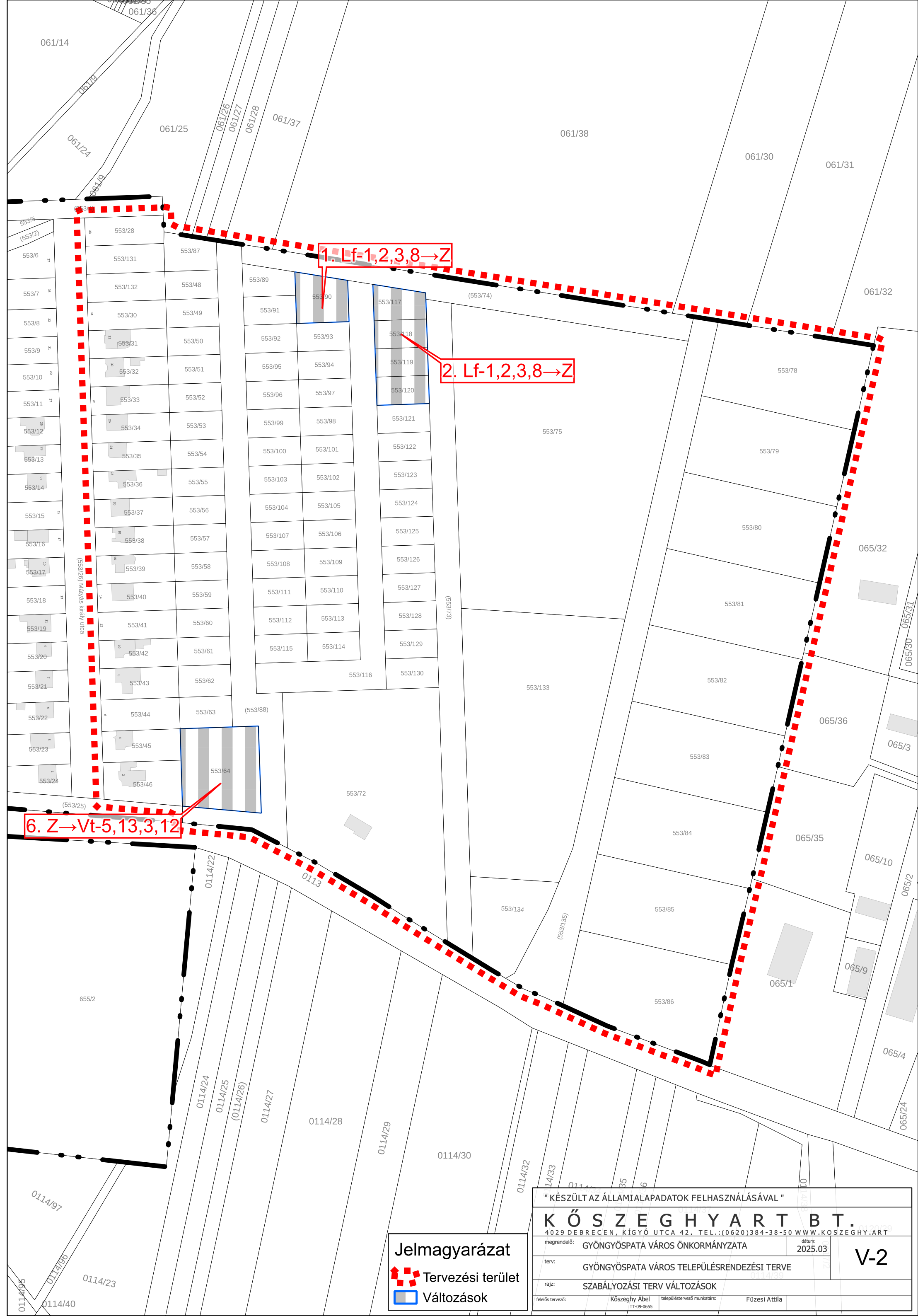
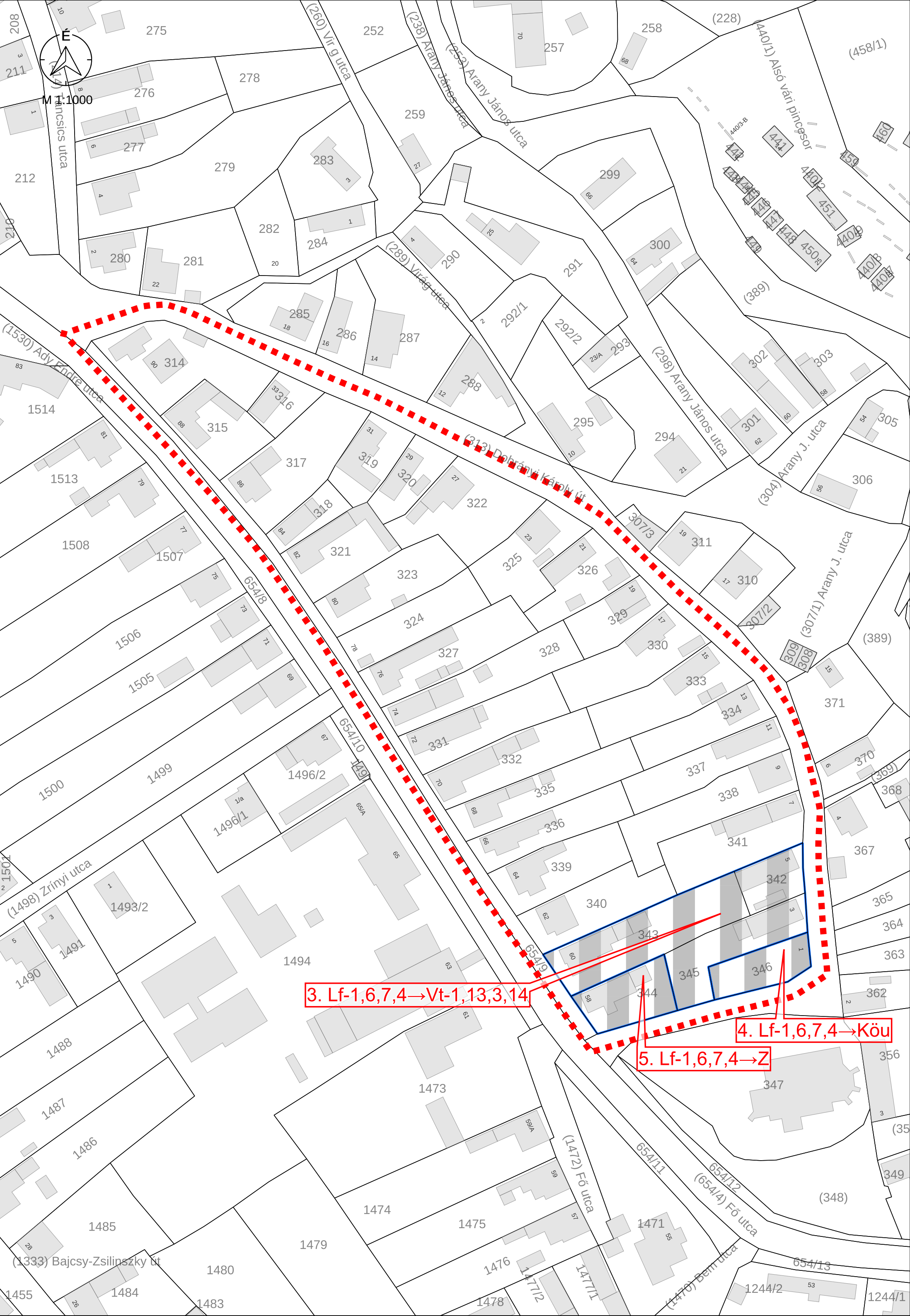
### Jelmagyarázat

- Tervezési terület
- 
- Szabályozási vonal

\*

" KÉSZÜLT AZ ÁLLAMIALAPADATOK FELHASZNÁLÁSÁVAL "			0120/29
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: 2025.05	Tm-4Sz
terv: GYÖNGYÖSPATA VÁROS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVE			
rajz: SZABÁLYOZÁSI TERV			
felelős tervező: Kőszeghy Ábel TT-09-0655	településtervező munkatárs: Füzesi Attila		





**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.KOSZEGHYART.BT.

megrendelő:	GYÖNGYÖSPATA VÁROS ÖNKORMÁNYZATA	dátum:	2025.03
terv:	GYÖNGYÖSPATA VÁROS TELEPÜLÉSTERVEZÉSI TERVE		
rajz:	SZABÁLYOZÁSI TERV VÁLTOZÁSOK		
feladta tervező:	Kőszeghy Ábel	településtervező munkatárs:	Füzesi Attila

V-2