

**Gyöngyös Városi Önkormányzat Képviselő-testületének**  
**../2026. (xx.xx.) önkormányzati rendelete**  
**Gyöngyös város helyi építési szabályzatáról és szabályozási tervéről szóló**  
**33/2020. (X.30.) önkormányzati rendelet módosításáról**

[1] E rendelet célja Gyöngyös város egyes településrendezési eszközeinek módosítása annak érdekében, hogy az önkormányzat és a településen beruházásokat megvalósítani kívánó személyek, szervezetek által tervezett fejlesztések egyeztetett jogi kereteit megteremtse, a megvalósult fejlesztéseket szabályozási vonzatait átvezesse a hatályos településrendezési eszközökbe, és hozzájáruljon a településfejlesztés élhető és településképp szempontjából is elfogadható módon történő megvalósításához.

[2] Gyöngyös Városi Önkormányzat Képviselő-testülete a magyar építészettről 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 építészettről 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 419/2021. (VII. 15.) Kormányrendelet 62. § (1) bekezdés a) pontjában meghatározott feladatkörében eljáró állami főépítési, környezetvédelmi, természetvédelmi és hulladékgazdálkodási, népegészségügyi, közlekedési hatósági, örökségvédelmi, talajvédelmi, ingatlanügyi, földügyi igazgatási, polgárvédelmi és erdészeti hatáskörben eljáró Heves Vármegyei Kormányhivatal, közlekedési és népegészségügyi hatáskörében eljáró Budapest Főváros Kormányhivatala, iparbiztonsági, 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, Abasár Községi Önkormányzat, Gyöngyöshalász Község Önkormányzata, Gyöngyössolymos Községi Önkormányzat, Gyöngyöstarján Község Önkormányzata, Markaz Községi Önkormányzat, Nagyréde Nagyközség Önkormányzata, Pálosvörösmart Községi Önkormányzat, Parád Nagyközségi Önkormányzat, Parádsasvár Községi Önkormányzat, Visonta 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 Gyöngyös város helyi építési szabályzatáról és szabályozási tervéről szóló 33/2020. (X.30.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Rendelet) 1.§-a (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

*„(2) Az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (a továbbiakban: OTÉK) és a településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024. (IX.30.) Kormányrendelet előírásait az e rendeletben, a Helyi Építészeti Tervtanács működéséről szóló 21/2025. (VI.27.) önkormányzati rendeletben foglalt kiegészítésekkel és eltérésekkel, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településfejlesztési eszközökről, valamint az egyes sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet, valamint Gyöngyös Város Önkormányzata Képviselő-testületének Gyöngyös város településképe védelméről szóló 16/2018. (III. 29.) önkormányzati rendelet előírásait az e rendeletben foglalt kiegészítésekkel kell alkalmazni.”*

## **2. §**

(1) A Rendelet 1.§-a a következő (5) bekezdéssel egészül ki:

*„(5) Gyöngyös város épített környezete alakításának, illetve építészeti örökségének védelme érdekében helyi építészeti tervtanácsot állít fel.”*

## **3. §**

(1) A Rendelet „11. Általános építési szabályok” alcíme a következő 36/B.§-al egészül ki:

*„36/B.§ A gépjárműveket telken belül épületben vagy felszín alatti építményben vagy felszínen szükséges elhelyezni, amennyiben az építési övezeti előírások másként nem rendelkeznek.”*

## **4.§**

(1) A Rendelet 1. melléklet 20. pontjában foglalt táblázat F:3 mezőjében a „4,5 K” szövegrész helyébe a „K” szöveg lép.

## **5.§**

(1) A Rendelet 2. melléklete az 1. melléklet szerint módosul.

## **6.§**

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

Gyöngyös, 2026. ....

polgármester

jegyző

## JELMAGYARÁZAT

### Alaptérképi elemek

— Kőzigazgatási határ - meglévő

— Belterület határ - meglévő

— Belterület határ - tervezett

\* \* Megszüntető jel

— Épületek, épületek tartozékai

— Földrészetek határa

### Vonalas szabályozási elemek

..... Övezetek / Építési övezetek határa

— Szabályozási vonal

### Építési telekre, telekre vonatkozó szabályozási elemek

▨ Építési hely

\* \* \* Javasolt megszüntető jel

### Terület jellegű szabályozási elemek

#### Közüti főhálózat

Köü-1 - Országos főutak

Köü-2 - Országos mellékutak

Köü-3 - Helyi gyűjtőutak

#### Közüti mellékúthálózat

Köü-4 - Kiszolgáló utak

Köü-8 - Jelentősebb parkoló

Köü-5 - Önálló kerékpárút

Köü-6 - Gyalogút

Köü-7 - Egyéb út

Köü-9 - Közforgalom elől elzárt magánút

#### Egyéb terület jellegű szabályozási elemek

Kök - Kötőpályás közlekedési terület

V - Vízgazdálkodási terület

Z - Zöldterület/közpark

#### Egyéb szabályozási elemek

..... Kerékpárút - meglévő

..... Kerékpárút - tervezett

..... Gyalogút - meglévő

#### Védelmi, korlátozó elemek

##### Örökségvédelem

Országos (nemzetközi) művi értékvédelem

▨ Műemlék telke

▨ Műemléki környezet

▨ Nyilvántartott régészeti lelőhely

### Helyi művi értékvédelem

▨ Helyi jelentőségű védett érték telke

▨ Helyi területi védelem

▨ Helyi területi védelem-beépítési vonal

### Táj- és természetvédelem

#### Nemzetközi táj- és természetvédelem

Natura 2000 - Kiemelt jelentőségű természetmegőrzési terület

Natura 2000 - Különleges madárvédelmi terület

#### Országos és térségi táj- és természetvédelem

##### Országos Ökológiai Hálózat

Magterület

Ökológiai folyosó

Pufferterület

Fokozottan védett természetvédelmi terület határa

Országos jelentőségű természetvédelmi terület - Gyöngyösi Sár-hegy TT

Országos jelentőségű természetvédelmi terület - Sás-tó láp

Tájvédelmi körzet határa - Mátrai TK

Tájképvédelmi terület övezete - OTTT

Országos jelentőségű természeti emlék és védett természeti érték - Földvár

Egyedi tájérték - (tájékoztató jellegű)

### Helyi táj- és természetvédelem

▨ Helyi jelentőségű védett természeti érték

### Egyéb korlátozó tényezők

Vízminőség-védelmi terület övezete

Parti sáv

Védőterület, védőtávolság, védősáv határa

Ásványi nyersanyag tekintetében megkutattott terület határa

### Közművek korlátozásai

— SZÁ Szennyvíztisztító

— SZT Szennyvíztisztító

— Középfeszültségű elektromos vezeték (35kV-ig)

— Nagyfeszültségű elektromos vezeték (132 kV)

— Villamosenergia átviteli hálózat - MAVIR - Detk Zuglo II 220 kV

— GN Nagy-középfeszültségű földgáz gerincelosztó vezeték

— GN Nagynyomású földgáz szállítóvezeték

— Fűtőerőmű

— Tervezett földszánc

— Telken belüli kötelező zöldfelület

— Nagynyomású földgáz szállítóvezeték tervezett "A" nyomvonal

— Nagynyomású földgáz szállítóvezeték tervezett "B" nyomvonal

— Nagynyomású földgáz szállítóvezeték védőtávolság - "A" nyomvonal

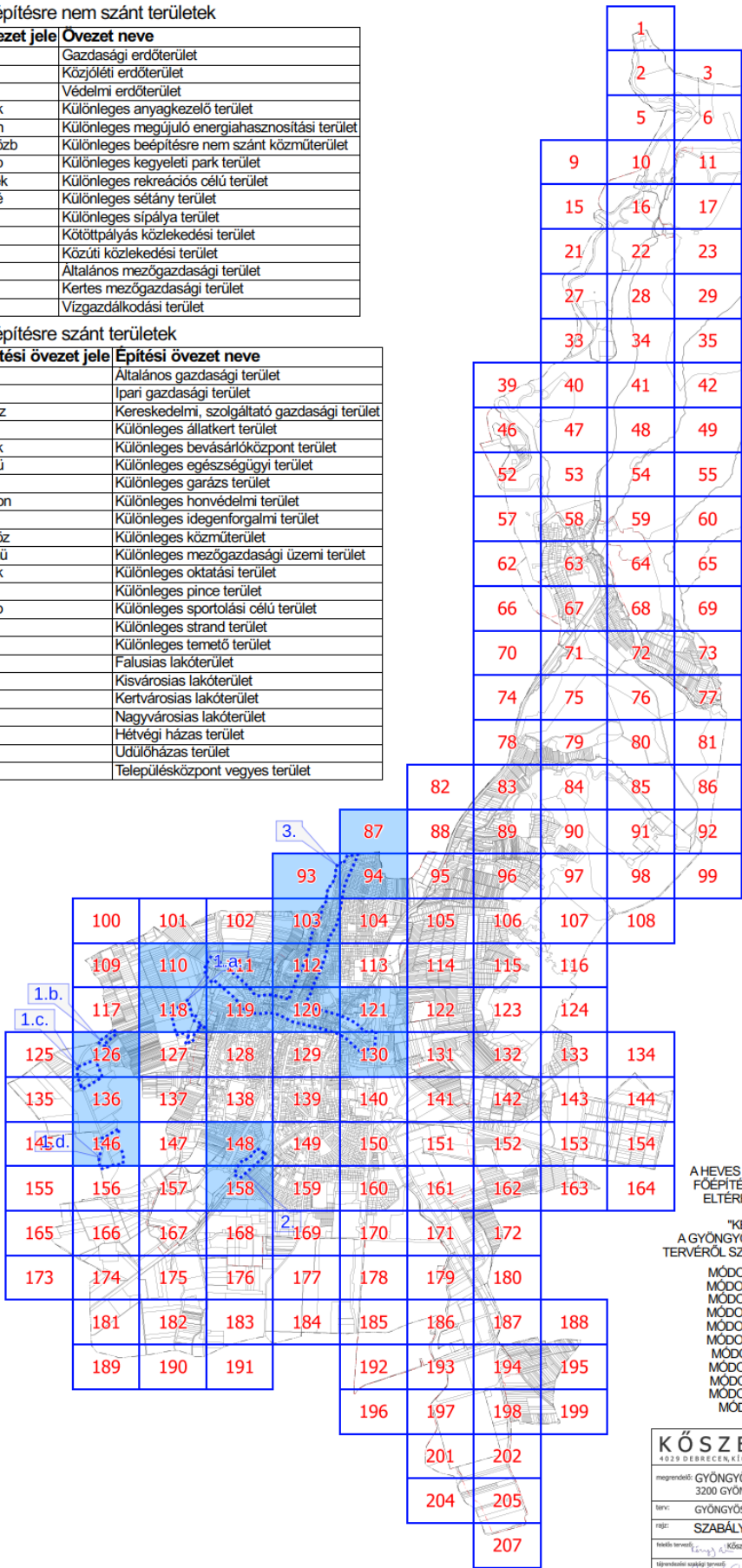
— Nagynyomású földgáz szállítóvezeték védőtávolság - "B" nyomvonal

### Beépítésre nem szánt területek

Övezet jele	Övezet neve
Eg	Gazdasági erdőterület
Ek	Közületi erdőterület
Ev	Védelmi erdőterület
K-ak	Különleges anyagkezelő terület
K-en	Különleges megújuló energiahasznosítási terület
K-közb	Különleges beépítésre nem szánt közműterület
K-kp	Különleges kegyeleti park terület
K-rek	Különleges rekreációs célú terület
K-sé	Különleges sétány terület
K-sí	Különleges sípálya terület
Kök	Kötőpályás közlekedési terület
Köu	Közüti közlekedési terület
Má	Általános mezőgazdasági terület
Mk	Kertés mezőgazdasági terület
V	Vízgazdálkodási terület

### Beépítésre szánt területek

Építési övezet jele	Építési övezet neve
Gá	Általános gazdasági terület
Gip	Ipari gazdasági terület
Gks	Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület
K-ál	Különleges állatkert terület
K-bk	Különleges bevásárlóközpont terület
K-eü	Különleges egészségügyi terület
K-g	Különleges garázs terület
K-hon	Különleges honvédelmi terület
K-id	Különleges idegenforgalmi terület
K-köz	Különleges közműterület
K-mü	Különleges mezőgazdasági üzemi terület
K-ok	Különleges oktatási terület
K-pi	Különleges pince terület
K-sp	Különleges sportolási célú terület
K-st	Különleges strand terület
K-t	Különleges temető terület
Lf	Falusias lakóterület
Lk	Kisvárosias lakóterület
Lke	Kertvárosias lakóterület
Ln	Nagyvárosias lakóterület
Uh	Hétfélig házas terület
Üü	Üdülőházas terület
Vt	Településközpont vegyes terület



A HEVES MEGYEI KÖRMAHYHIVAL HE/ÁFI/193-6/2022 SZÁMÚ ÁLLAMI FŐÉPÍTÉSI ZÁRÓ SZAKMAI VELEMENY ALAPJÁN AZ ÖTEK-TÖL VALÓ ELTÉRÉS ENGEDÉLYEZETT A VT/MK-17 JELÜ ÉPÍTÉSI ÖVEZETBEN

"KÉSZÜLT AZ ÁLLAMI ALAPADATOK FELHASZNÁLÁSÁVAL"  
A GYÖNGYÖS VÁROS HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁRÓL ÉS SZABÁLYOZÁSI TERVÉRŐL SZÖLÖ 33/2020. (X.30.) ÖNKORMÁNYZATI RENDELET 2. MELLÉKLETE

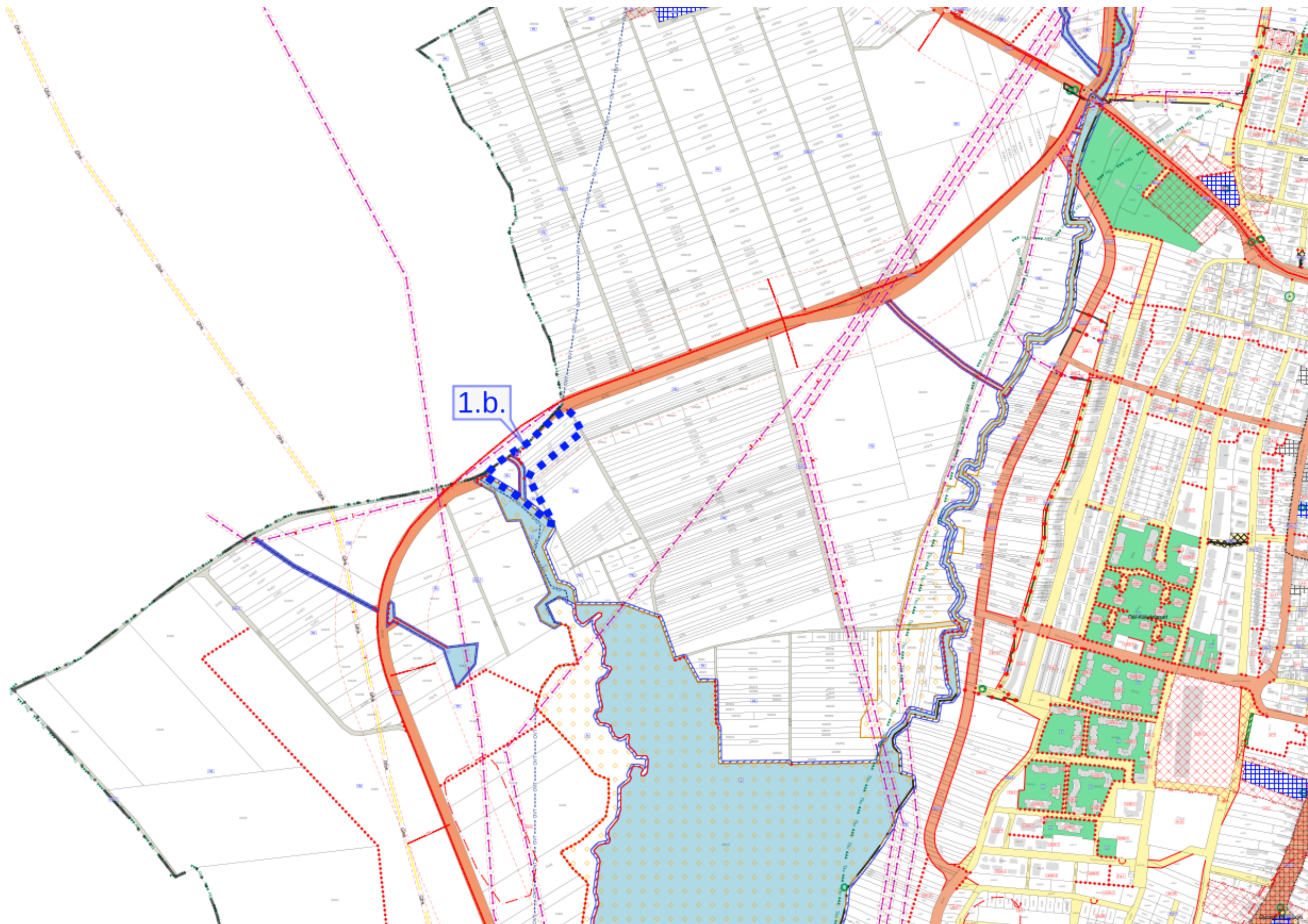
MÓDOSÍTVA A 21/2021. (VII.6.) ÖNKORMÁNYZATI RENDELETTEL  
MÓDOSÍTVA A 23/2021. (IX.28.) ÖNKORMÁNYZATI RENDELETTEL  
MÓDOSÍTVA A 28/2021. (X.12.) ÖNKORMÁNYZATI RENDELETTEL  
MÓDOSÍTVA A 24/2022. (VI.24.) ÖNKORMÁNYZATI RENDELETTEL  
MÓDOSÍTVA A 29/2022. (IX.23.) ÖNKORMÁNYZATI RENDELETTEL  
MÓDOSÍTVA A 25/2023. (VI.30.) ÖNKORMÁNYZATI RENDELETTEL  
MÓDOSÍTVA A 30/2023. (X.3.) ÖNKORMÁNYZATI RENDELETTEL  
MÓDOSÍTVA A 12/2024. (IV.30.) ÖNKORMÁNYZATI RENDELETTEL  
MÓDOSÍTVA A 26/2024. (XII.6.) ÖNKORMÁNYZATI RENDELETTEL  
MÓDOSÍTVA A 12/2025. (III.27.) ÖNKORMÁNYZATI RENDELETTEL  
MÓDOSÍTVA A 2026. (.....) ÖNKORMÁNYZATI RENDELETTEL

KÖSZEGHYART TERVEZŐK BT.			
4039 DEBRECEN, KÍGYÓ U.42. TEL:(0620)384-3850 WEB:WWW.KOSZEGHYART.BT.			
megrendelő: GYÖNGYÖS VÁROSI ÖNKORMÁNYZAT 3200 GYÖNGYÖS, FŐ TÉR 13.		dátum: 2025.11.	SZ-1
terv: GYÖNGYÖS VÁROS TELEPÜLÉSRRENDEZÉSI TERVE		méret: M 1:2000	
típus: SZABÁLYOZÁSI TERV			
tervező: Kőszeghy Csárdi Ábel 11-09-0003	tervezővel: Kőszeghy Attila 11-09-0003	Dr. Kőszeghy Attila 11-09-0003	Füzes Attila 11-09-0003
tervezővel: Kőszeghy Attila 11-09-0003	Zsila László 11-09-0003	Vida Zoltán Ákos 11-09-0003	Szabó László 11-09-0003
tervezővel: Kőszeghy Attila 11-09-0003	Szabó László 11-09-0003	Lakatos István 11-09-0003	










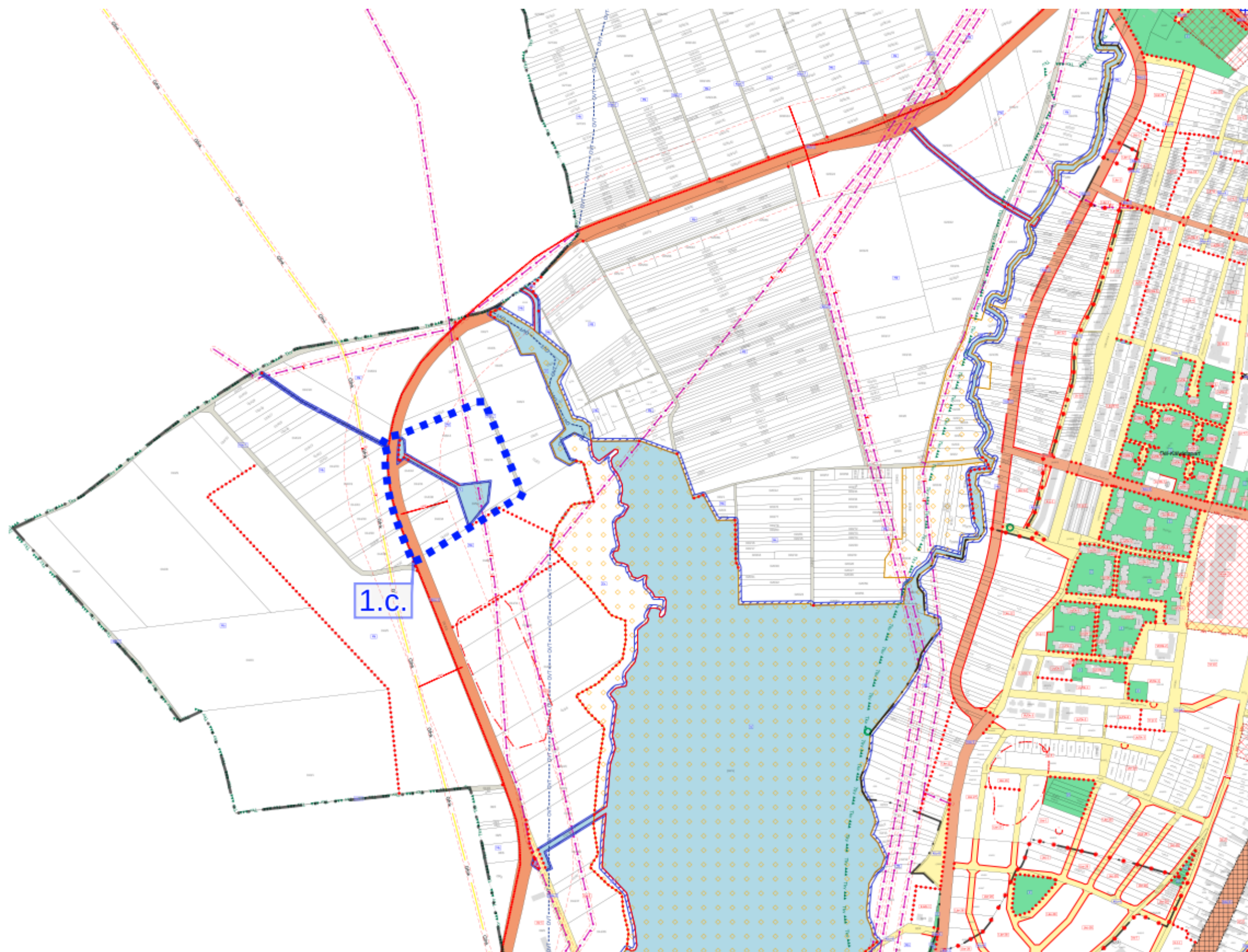
M 1:8000 - 1.b.. TERVEZÉSI TERÜLET

Jelmagyarázat

 Érvényes szabályozási terv 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:	GYÖNGYÖS VÁROSI ÖNKORMÁNYZAT	éves:	2025.11
terv:	GYÖNGYÖS VÁROS TELEPÜLÉSTERVEZÉSI TERVE	Tm-Sz2	
rajz:	SZABÁLYOZÁSI TERVLAP - 1.b.. TERVEZÉSI TERÜLET		
készítette:	Köszeghy Ábel TT-09-4655	tervezőmérnök:	Füzesi Attila





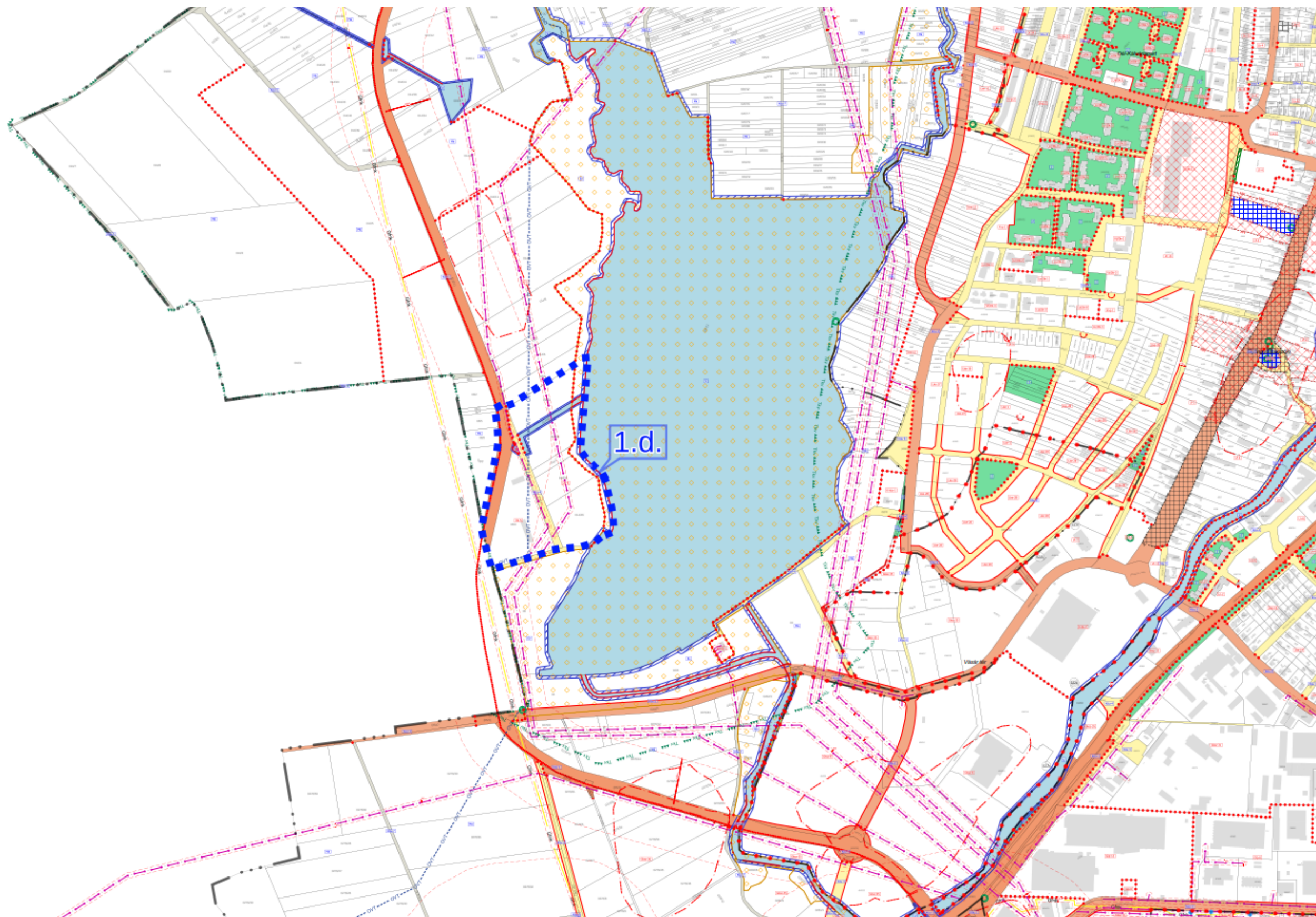
M 1:8000 - 1.c.. TERVEZÉSI TERÜLET

Jelmagyarázat

 Érvényes szabályozási terv határa


" 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:	GYÖNGYÖS VÁROSI ÖNKORMÁNYZAT	dátum:	2025.11
terv:	GYÖNGYÖS VÁROS TELEPÜLÉSRENDÉZÉSI TERVE	Tm-Sz3	
rajz:	SZABÁLYOZÁSI TERVLAP - 1.c.. TERVEZÉSI TERÜLET		
felelős tervező:	Kőszeghy Ábel TT-99-4655	településtervezési munkatárs:	Füzesi Attila





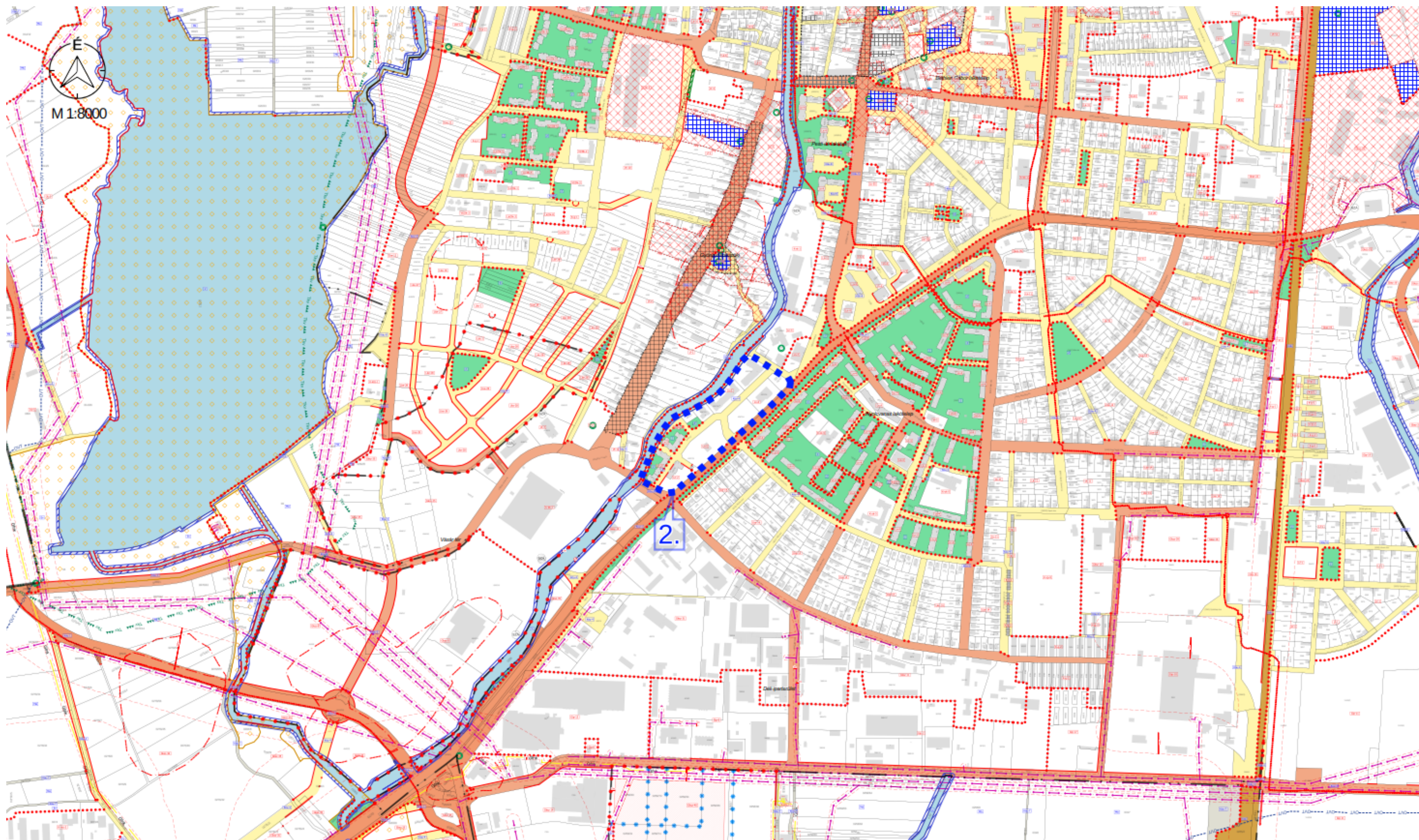
M 1:8000 - 1.d.. TERVEZÉSI TERÜLET

Jelmagyarázat

 Érvényes szabályozási terv 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:	GYÖNGYÖS VÁROSI ÖNKORMÁNYZAT	éves:	2025.11
terv:	GYÖNGYÖS VÁROS TELEPÜLÉSTERVEZÉSI TERVE	Tm-Sz4	
rajz:	SZABÁLYOZÁSI TERVLAP - 1.d.. TERVEZÉSI TERÜLET		
készítette:	Köszeghy Ábel TT-09-4655	tervezési munkatárs:	Füzesi Attila





M 1:8000 - 2. TERVEZÉSI TERÜLET

Jelmagyarázat

 Érvényes szabályozási terv határa

" KÉSZÜLT AZ ÁLLAMI ALAPADATOK FELHASZNÁLÁSÁVAL "			
<b>K Ö S Z E G H Y A R T B T.</b>			
4029 DEBRECEN, KÍGYÓ UTCA 42. TEL.: (0620) 384-38-50 WWW.KOSZEGHY.ART			
megrendelő:	GYÖNGYÖS VÁROSI ÖNKORMÁNYZAT	éves:	2025.11
terv:	GYÖNGYÖS VÁROS TELEPÜLÉSTERVEZÉSI TERVE	<b>Tm-Sz5</b>	
rajz:	SZABÁLYOZÁSI TERVLAP - 2. TERVEZÉSI TERÜLET		
készítette:	Köszeghy Ábel T-99-4655	tervező:	Füzesi Attila






M 1:10000



M 1:10000 - 3.. TERVEZÉSI TERÜLET

Jelmagyarázat

 Érvényes szabályozási terv határa

" KÉSZÜLT AZ ÁLLAMI ALAPADATOK FELHASZNÁLÁSÁVAL "			
<b>K Ö S Z E G H Y A R T B T .</b>			
4029 DEBRECEN, KÍGYÓ UTCA 42. TEL.: (0620) 384-38-50 WWW.KOSZEGHY.ART			
megrendelő:	GYÖNGYÖS VÁROSI ÖNKORMÁNYZAT	dátum:	2025.11
terv:	GYÖNGYÖS VÁROS TELEPÜLÉSRENDÉZÉSI TERVE	<b>Tm-Sz6</b>	
rajz:	SZABÁLYOZÁSI TERVLAP - 3.. TERVEZÉSI TERÜLET		
készítők:	Köszeghy Ábel TT-09-4605	településtervezői munkatárs:	Füzesi Attila



