GYÖNGYÖS VÁROS

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK MÓDOSÍTÁSA

(2026. ÉVI 2. SZ. MÓDOSÍTÁS - 3 MÓDOSÍTÁSI PONT)

VÉLEMÉNYEZÉSI DOKUMENTÁCIÓ

/EGYSZERŰSÍTETT ELJÁRÁS/

(A 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet tartalmi követelményeinek megfelelően, a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet eljárási szabályai szerint)

DEBRECEN, 2026. NOVEMBER

GYÖNGYÖS VÁROS

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK 2026. ÉVI 2. SZ. MÓDOSÍTÁSA

(EGYSZERŰSÍTETT ELJÁRÁS)

VÉLEMÉNYEZÉSI DOKUMENTÁCIÓ

ALÁÍRÓLAP

ÖNKORMÁNYZATI FŐÉPÍTÉSZ: VAS RÓBERT 10-0301 .....

GENERÁL TERVEZŐ: KőszeghyArt Tervezők Betéti Társaság

4029 Debrecen, Kígyó utca 42.

Tel.: +36 20 384 38 50

e-mail: koszeghyart@gmail.com

KőszeghyArt Bt.
4029 Debrecen, Kígyó utca 42.
Adószám: 25977969-2-09
Cégjegyzékszám: 09-06-016754
P.H.

FELELŐS TELEPÜLÉSTERVEZŐ: KŐSZEGHY ÁBEL TT-09-0655 .....

TELEPÜLÉSTERVEZŐ MUNKATÁRS: SZABÓ ZSÓFIA .....

TELEPÜLÉSTERVEZŐ MUNKATÁRS: FÜZESI ATTILA .....

TARTALOM

TERVI ELŐZMÉNYEK 5
A módosítást megalapozó önkormányzati döntések 5
A módosítás tartalma röviden 6
Az egyeztetési eljárás típusa 7
Az alkalmazandó tartalmi követelmények 7
Környezeti vizsgálat szükségessége 8
Partnerségi egyeztetés 8
TERVEZŐI NYILATKOZAT 9
A főépítészi feljegyzésben meghatározott tartalom teljesítése 9
MÓDOSÍTÁSI PONTOK 10
MÓDOSÍTÁSOK ISMERTETÉSE - A VÁLTOZÁSOKAT BEMUTATÓ LEÍRÁS 12
1. módosítási pont - 1. tervezési terület (Karácsondi köz, 2979/1, 2981/1 és 2982/1 hrsz.) 12
Tervezési terület és környezetének vizsgálata, a módosítás bemutatása 12
A tervezési terület érintettsége 20
2. módosítási pont - 2. tervezési terület (Gyár utca 3., 3964/7 hrsz.) 22
Tervezési terület és környezetének vizsgálata, a módosítás bemutatása 22
A tervezési terület érintettsége 30
3. módosítási pont - 3. tervezési terület (Napkelte utca, 5352, 5353, 11401, 11402, 11406, 11407 és 11408 hrsz.) 31
Tervezési terület és környezetének vizsgálata, a módosítás bemutatása 31
A tervezési terület érintettsége 39
Összefoglalás 42
JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK 44
Helyi építési szabályzat módosítása - rendelettervezet 44
1. melléklet a(z) …/2026. (……) önkormányzati rendelethez 47
2. melléklet a(z) …/2026. (……) önkormányzati rendelethez 48

ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK 50
Környezetalakítás terve 50
Településrendezési javaslatok 50
A változással érintett területek összefoglalója és összefüggései - a területrendezési tervekkel való összefüggések vizsgálata 50
Térségi területfelhasználási kategóriák 51
Országos övezetek 52
Megyei övezetek 55
A változások hatályos településfejlesztési koncepcióval való összhangjának bemutatása 58
A hatályos településszerkezeti tervhez képest történő változások 58
Szakági javaslatok 58
Tájrendezés, zöldfelületi rendszer, biológiai aktivitásérték 58
Közlekedési javaslatok 58
Közművesítési és hírközlési javaslatok 59
Környezeti hatások és feltételek 59
A településképi rendelettel összefüggő szabályozási kérdések 59
A fenntartható fejlődést biztosító előírásoknak való megfelelés 59
Szabályozási koncepció 60
KÉPVISELŐ-TESTÜLETI ÉS EGYÉB DÖNTÉSEK 61
Határozat a módosítás megindításáról - 261/2026. (X. 20.) önkormányzati határozat 61
Főépítészi feljegyzés a tervdokumentáció tartalmáról (18/55-51/2026.) 65
Főépítészi feljegyzés a telepítési tanulmánytervekről és a településrendezési szerződésekről (18/55-50/2026.) 66
További döntések 69
HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT EGYSÉGES SZERKEZETBEN 70
TERVLAPOK 123

TERVI ELŐZMÉNYEK

Gyöngyös város településrendezési eszközeinek jelen módosítását a KőszeghyArt Tervezők Betéti Társaság készítette (felelős tervező: Kőszeghy Ábel okleveles településmérnök, településrendezési szakértő). A módosítással kapcsolatos önkormányzati főépítészi feladatokat Vas Róbert főépítész látja el.

A településre jelenleg a következő településrendezési eszközök vannak hatályban:

1. táblázat: A hatályos településrendezési eszközök

Településrendezési eszköz	Jóváhagyó döntés
Településszerkezeti terv (leírás és tervlap)	217/2020. (X. 29.) ÖKT határozat, többször módosítva (legutóbb: 121/2026. (V. 28.) ÖKT határozat)
Helyi építési szabályzat és szabályozási terv	33/2020. (X. 30.) önkormányzati rendelet, többször módosítva (a továbbiakban: HÉSZ)
Településképi rendelet	16/2018. (III. 29.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Tkr.)

A hatályos településszerkezeti terv és a HÉSZ 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.) tartalmi követelményei szerint készült. A 2026. évi 1. számú módosítás (három részterület) a dokumentáció készítésekor jóváhagyás előtt áll; a jelen dokumentáció a HÉSZ szerkezeti egységeinek számozásánál abból indul ki, hogy az a jelen módosítás elfogadását megelőzően hatályba lép.

A módosítást megalapozó önkormányzati döntések

Gyöngyös Városi Önkormányzat Képviselő-testülete a 261/2026. (X. 20.) önkormányzati határozatával döntött a város három részterületét érintő településrendezési eszköz-módosítás megindításáról. A határozat mindhárom részterületre

- elfogadta a települési főépítész 18/55-50/2026. iktatószámú, a telepítési tanulmánytervekről és a településrendezési szerződések tervezetéről szóló feljegyzését;
- elfogadta a KőszeghyArt Bt. által készített telepítési tanulmánytervet, amely a településrendezési és tervezési szerződés mellékletét képezi;
- elfogadta a háromoldalú településrendezési és tervezési szerződés tervezetét, és felhatalmazta a polgármestert annak megkötésére (határidő: 2026. november 20.);
- egyetértett a HÉSZ 2026. évi 2. számú módosításának megtervezésével és jóváhagyásra való előkészítésével, a költségek Célmegvalósító általi viselése mellett;

- jóváhagyta a tervdokumentáció tartalmát meghatározó, 18/55-51/2026. iktatószámú főépítészi feljegyzést.

A Karácsondi közi és a Napkelte utcai módosítási igényről a Képviselő-testület korábban, a 230/2025. (VIII. 28.) számú határozatával már döntött, a tervezés azonban akkor nem indult meg; a telepítési tanulmánytervek elkészülte és az érintett ingatlanok körének pontosítása miatt e két igényről a 261/2026. (X. 20.) határozat ismételten rendelkezett. A határozat „részterület" számozása (1. Napkelte utca, 2. Gyár utca, 3. Karácsondi köz) eltér a jelen dokumentáció módosítási pontjainak sorrendjétől; a megfeleltetést a 4. táblázat tartalmazza.

Mindhárom módosítási ponthoz telepítési tanulmányterv készült (KőszeghyArt Bt., 2026. június - szeptember). A tanulmányterveket a polgármester a partnerekkel véleményeztette; a partnerek részéről észrevétel nem érkezett, a partnerségi véleményezés lezárult. A főépítész tartalmat meghatározó feljegyzése szerint a tanulmánytervek a jelen dokumentációhoz teljes tartalommal felhasználhatók; megállapításaik - a tervezési területekre vonatkozó aktualizálással - a dokumentációba beépültek. A módosítás költségeit a Célmegvalósítók a településrendezési és tervezési szerződésben vállalják.

A módosítás tartalma röviden

A módosítás három, egymástól független beruházási szándék településrendezési feltételeit teremti meg. Mindhárom módosítási pont beépítésre szánt, belterületi ingatlanokat érint, a területfelhasználás egyik esetben sem változik, ezért a településszerkezeti terv (tervlap, leírás, területi mérleg) nem módosul. A változás a HÉSZ szövegét, az 1. mellékletét és - az 1. és a 2. módosítási pontban - a szabályozási tervet érinti:

- **1. módosítási pont (Karácsondi köz, 2979/1, 2981/1 és 2982/1 hrsz.):** a három ingatlan (4322 m²) a Gksz-19 jelű építési övezetből az új, Gksz-42 jelű építési övezetbe kerül (oldalhatáron álló beépítési mód, 50% beépítettség, 800 m² legkisebb telekterület); a HÉSZ 46. §-a az új építési övezet részletszabályaival egészül ki.
- **2. módosítási pont (Gyár utca, 3964/7 hrsz.):** az ingatlan (4137 m²) a Gksz-16 jelű építési övezetből a szomszédos 3964/6 hrsz.-ú telek Gksz-39 jelű építési övezetébe kerül; a HÉSZ 46. §-a a saroktelekre vonatkozó rendeltetési, előkerti és burkolati előírással egészül ki.
- **3. módosítási pont (Napkelte utca, 5352, 5353, 11401, 11402, 11406, 11407 és 11408 hrsz.):** a szabályozási terv nem változik; a HÉSZ 79. §-a (Észak-Kálváriapart kiegészítő előírásai) új bekezdéssel egészül ki, amely a Napkelte utca keleti oldalán, a Csillag utcai és az Esthajnal utcai csomópont közötti szakasz mentén fekvő Lk/Ék-3 telkeken lapostetős kialakítás esetén feltételhez kötötten +2,0 m épületmagasság-többletet enged.

Új beépítésre szánt terület, új különleges beépítésre nem szánt terület nem kerül kijelölésre; zöldterület, erdőterület, vízgazdálkodási és természetközeli terület nem szűnik meg; a beépítésre szánt és a beépítésre nem szánt területek aránya változatlan.

Az egyeztetési eljárás típusa

A módosítás egyszerűsített eljárásban egyeztethető [a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm. rendelet) 68. § (1) bekezdés b) pont bb) alpont], mert az alpont három feltétele valamennyi módosítási pontban együttesen teljesül:

2. táblázat: Az egyszerűsített eljárás feltételeinek teljesülése

Feltétel	1. módosítási pont	2. módosítási pont	3. módosítási pont
1. a településszerkezetet meghatározó műszakiinfrastruktúra-főhálózat nem változik	teljesül - közlekedési és közműhálózati elem nem változik	teljesül - közlekedési és közműhálózati elem nem változik	teljesül - a telekvégeken szabályozott tervezett gyűjtőút nem változik
2. nem történik új beépítésre szánt terület kijelölése	teljesül - Gksz területen belüli építési övezeti átsorolás	teljesül - Gksz területen belüli építési övezeti átsorolás	teljesül - az Lk terület építési övezeti előírása egészül ki
3. nem történik zöld, vízgazdálkodási, erdő- és természetközeli terület megszüntetése	teljesül - ilyen területet nem érint	teljesül - ilyen területet nem érint	teljesül - ilyen területet nem érint

A véleményezési szakaszban a partnerek adnak véleményt; a záró szakaszban az állami főépítész egyeztető tárgyalást tart, és annak alapján adja ki záró szakmai véleményét.

Az alkalmazandó tartalmi követelmények

Mivel a hatályos eszközök a Régi R. tartalmi követelményei szerint készültek, a módosítás a Korm. rendelet 78. § (1a) bekezdése alapján a Régi R. 2024. szeptember 30-án hatályos tartalmi követelményei és jelmagyarázata szerint, a Korm. rendelet eljárási szabályai alapján készül. A településszerkezeti terv nem módosul, ezért a (1a) bekezdés c) pontja az irányadó. Az építési övezeti előírások tekintetében a településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet (a továbbiakban: TÉKA) 135. § (2) bekezdése szerint az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (a továbbiakban: OTÉK) 2021. július 15-én hatályos követelményei alkalmazandók. A gépjármű-elhelyezést az építési engedélyezés során a TÉKA szabályozza.

A megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat tartalmát az önkormányzati főépítész a 18/55-51/2026. iktatószámú feljegyzésében határozta meg: a hatályos tervekhez készült megalapozó vizsgálat és alátámasztó javaslat kiegészítése nem szükséges, a változásokat

bemutató leírást és tervlapokat azonban el kell készíteni. A feljegyzés teljesítését a Tervezői nyilatkozat fejezet mutatja be.

Környezeti vizsgálat szükségessége

A módosítás a település egy részére készülő, kis területet érintő szabályozási terv- és HÉSZ-módosítás, ezért a környezeti vizsgálat szükségességéről eseti eldöntés alapján kell dönteni [az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet 1. § (3) bekezdés a) pont]. Az önkormányzat a környezet védelméért felelős szervek véleményét a véleményezési szakasz előtt kéri ki; a vélemények és a döntés - rendelkezésre állásukat követően - a dokumentációba kerülnek.

A tervező álláspontja szerint a módosítás várható környezeti hatása nem jelentős. Mindhárom módosítási pont már beépítésre szánt, közművesített belterületi ingatlanokat érint, területfelhasználás-változás nélkül. Az 1. és a 2. pont környezetre jelentős hatást nem gyakorló gazdasági és szállás rendeltetésnek, a 3. pont lakóépületek elhelyezésének szab keretet; az érintett terület összesen mintegy 1,65 ha. Védett természeti területet, Natura 2000 területet, az ökológiai hálózat övezeteit, nyilvántartott régészeti lelőhelyet és műemléket a módosítással érintett ingatlanok nem érintenek. A vízminőség-védelmi terület övezetéből és az ivóvízbázis védőövezetéből adódó követelményeket a HÉSZ hatályos előírásai és a 2. pont új, vízáteresztő burkolatra vonatkozó szabálya érvényesítik.

Partnerségi egyeztetés

A partnerek a Korm. rendelet 65. §-a szerint, lakossági fórumon, írásban vagy az E-TÉR felületen véleményezik a tervezetet; egyszerűsített eljárásban a véleményezési szakaszban csak a partnerek adnak véleményt. A beérkezett véleményekről és a véleményezési szakasz lezárásáról a Képviselő-testület (átruházott hatáskörben a döntésre jogosult) dönt; a döntés rendelkezésre állását követően a dokumentációba kerül.

TERVEZŐI NYILATKOZAT

Gyöngyös város településrendezési eszközeinek 2026. évi 2. számú, három módosítási pontot érintő módosítása a Korm. rendelet 78. § (1) bekezdése szerint a Korm. rendelet VII-IX. Fejezete eljárási szabályainak betartásával, a Régi R. 2024. szeptember 30-án hatályos I-IV. Fejezetének és mellékleteinek tartalmi követelményei és jelmagyarázata betartásával [Korm. rendelet 78. § (1a) bekezdés c) pont], az OTÉK 2021. július 15-én hatályos előírásainak megfelelően [TÉKA 135. § (2) bekezdés], az önkormányzati főépítész tartalmat meghatározó feljegyzésének figyelembevételével készült.

Kijelentem, hogy a tervezett módosítások a magasabb rendű jogszabályokban és a területrendezési tervekben foglalt előírásoknak - a dokumentációban részletezettek szerint - megfelelnek, a tervezésre a jogosultságom kiterjed.

Debrecen, 2026. november

.....

Kőszeghy Ábel
okleveles településmérnök, településrendezési szakértő
TT 09-0655, SZTT 09-0655

A főépítészi feljegyzésben meghatározott tartalom teljesítése

A megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat kötelező tartalmi elemeit az önkormányzati főépítész a 2026. október 6-án kelt, 18/55-51/2026. iktatószámú feljegyzésében határozta meg, amelyet a Képviselő-testület a 261/2026. (X. 20.) határozatával jóváhagyott. A dokumentáció - a Korm. rendelet 7. § (8) bekezdése adta lehetőséggel élve - a területrendezési összhang igazolásával és rövid szakági megállapításokkal került kiegészítésre.

3. táblázat: A főépítészi feljegyzés (18/55-51/2026.) szerinti tartalom teljesítése

A feljegyzés szerinti tartalmi elem	A dokumentáció fejezete
A Régi R. 1. melléklete szerinti megalapozó vizsgálat kiegészítése, módosítása nem szükséges	Új megalapozó vizsgálat nem készült; a tervezési területek kialakult állapotát a „Módosítások ismertetése - a változásokat bemutató leírás” fejezet mutatja be
A Régi R. 3. melléklete szerinti alátámasztó javaslat kiegészítése, módosítása nem szükséges	Teljes alátámasztó javaslat nem készült; a tervezői kiegészítést az „Alátámasztó munkarészek” fejezet tartalmazza
A változásokat bemutató leírás elkészítése	„Módosítások ismertetése - a változásokat bemutató leírás” fejezet, módosítási pontonként
A változásokat bemutató tervlapok elkészítése	„Tervlapok - a változásokat bemutató tervlapok” fejezet (Tm-Sz1, Tm-Sz2, V-1, V-2)

A feljegyzés szerinti tartalmi elem	A dokumentáció fejezete
A telepítési tanulmánytervek teljes tartalommal felhasználhatók	A tanulmánytervek megállapításai és ábrái módosítási pontonként, forrásmegjelöléssel beépítve

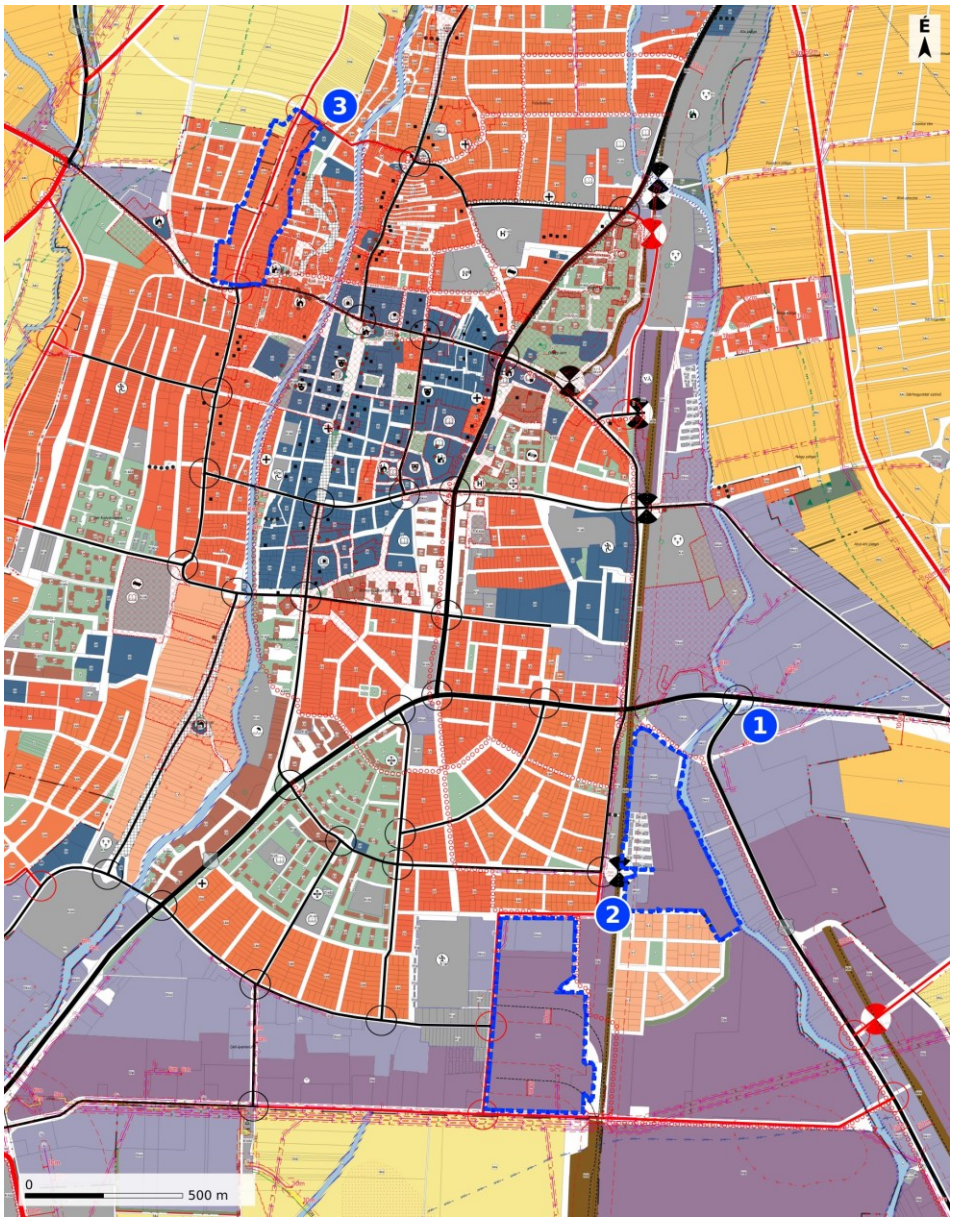
MÓDOSÍTÁSI PONTOK

- **1. módosítási pont:** Gyöngyös, Karácsondi köz, 2979/1, 2981/1 és 2982/1 hrsz. - a Gksz-19 jelű építési övezet módosítása új, Gksz-42 jelű építési övezetre (oldalhatáron álló beépítési mód, nagyobb beépítettség, kisebb telekméret), a HÉSZ kapcsolódó kiegészítésével.
- **2. módosítási pont:** Gyöngyös, Gyár utca 3., 3964/7 hrsz. - a Gksz-16 jelű építési övezet módosítása a szomszédos Gksz-39 jelű építési övezetre, a munkásszállás rendeltetés, az előkert és a növénytelepítés szabályozásával.
- **3. módosítási pont:** Gyöngyös, Napkelte utca, 5352, 5353, 11401, 11402, 11406, 11407 és 11408 hrsz. - az Észak-Kálváriapart kiegészítő előírásainak (HÉSZ 79. §) kiegészítése a lapostetős épületek épületmagasságára vonatkozó szabállyal.

A tervezési területeket - mivel a településrendezési eszközök módosítását legalább telektömbre kell elkészíteni - telektömbönként határoltuk le. A módosítás tényleges hatálya ennél szűkebb, a „Módosítással érintett földrészletek” oszlop szerinti ingatlanokra terjed ki.

4. táblázat: A tervezési területek és a módosítási pontok

Ssz.	A tervezési terület határai	Módosítással érintett földrészletek	Telektömb területe (ha)	Érintett terület (m²)	A 261/2026. (X. 20.) határozat szerinti részterület
1.	Karácsondi köz - 2973 hrsz.-ú Külső-Mérges-patak - 11426/2 hrsz.-ú közút - 11462/1 hrsz.-ú közlekedési terület - Lőcsei utca - 3021 hrsz.-ú közlekedési terület - Iglói utca - 3042/1 hrsz.-ú közlekedési terület - Enyedi utca - Esze Tamás utca - 85. sz. Vámosgyörk-Gyöngyös vasútvonal - 2974/2 hrsz.-ú közlekedési terület	2979/1, 2981/1, 2982/1	12,61	4322	3. részterület
2.	Gyár utca - Gyártelep utca - 3966/3 hrsz. - 3966/8 hrsz. - Déli Külhatár utca - 3967 hrsz. - 3978 hrsz. - Kenyérgyár utca - 3799/1 hrsz. - 3808 hrsz. - 3800/1 hrsz. - 3801 hrsz. - 3965/3 hrsz.-ú közlekedési területek - Gyár utca	3964/7	16,77	4137	2. részterület
3.	Panoráma lépcső (5359/2, 5357/4, 5355/7, 5354/2 hrsz.) - Csillag utca (11403 hrsz.) - Napkelte utca (11403, 11405/86, 11405/91 hrsz.) - 12 m szélességű tervezett közterület (032/209 hrsz.) - külterületi közterület (032/22 hrsz.) - 12 m szélességű tervezett közterület (032/133, 032/134, 032/135 hrsz.) - belterület határ - Bocskai István utca (5415 hrsz.) - Vachott Sándor utca (5370 hrsz.) - Damjanich János utca (5349/2 hrsz.)	5352, 5353, 11401, 11402, 11406, 11407, 11408	7,73	8054	1. részterület



1. ábra A három tervezési terület elhelyezkedése a hatályos településszerkezeti terven

MÓDOSÍTÁSOK ISMERTETÉSE - A VÁLTOZÁSOKAT BEMUTATÓ LEÍRÁS

1. módosítási pont - 1. tervezési terület (Karácsondi köz, 2979/1, 2981/1 és 2982/1 hrsz.)

A módosítás tárgyát a Karácsondi köz mentén fekvő 2979/1, 2981/1 és 2982/1 hrsz.-ú ingatlanok képezik. A három ingatlan tulajdonosa (a továbbiakban: Célmegvalósító1) a telkek összevonásával kialakuló, mintegy 4322 m²-es telken gazdasági célú fejlesztést kíván megvalósítani: csarnoképületeket (1 db 16 x 24 m és 2 db 8 x 12 m, összesen 576 m²), 25 állásos garázssort (412,5 m²), valamint az itt dolgozók elhelyezését szolgáló 4 db, egyenként 35 m²-es szállás rendeltetésű épületet (140 m²). A tervezett beépített terület mintegy 1129 m², a telek 26%-a.

A fejlesztés a kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területfelhasználáson belül marad, a hatályos Gksz-19 jelű építési övezet előírásai azonban a tervezett telepítést nem teszik lehetővé. A keskeny, hosszúkás telken a szabadonálló beépítési mód az oldalkertek miatt gazdaságos épületszélességet és átjárható belső közlekedést nem enged; a HÉSZ a gazdasági területhez kapcsolódó szállás rendeltetést nem nevesíti; az 1500 m²-es legkisebb telekméret pedig a telkek későbbi, a használathoz igazodó újraosztását korlátozná. A módosítás elmaradása esetén a telkek a jelenlegi, alulhasznosított állapotukban maradnának.

Tervezési terület és környezetének vizsgálata, a módosítás bemutatása

A tervezési terület a 4. táblázatban leírt telektömb, amely Gyöngyös központi belterületének délkeleti gazdasági zónájában, a 85. sz. vasútvonal és a Külső-Mérges-patak között fekszik. A módosítással érintett három ingatlan a telektömb északi részén, a Karácsondi köz déli oldalán helyezkedik el. Északról három, jellemzően beépített gazdasági telek (2974/3, 2977, 2978 hrsz.) határolja; ezekre a módosítás nem terjed ki, mert a rájuk vonatkozó előírásoknak megfelelő, jogilag rendezett épületek állnak rajtuk, tulajdonosaik módosítást nem kértek. Nyugatról a vasút területe (3102/1 hrsz.), délről részben beépített gazdasági telkek (2979/2, 2980, 2981/2 hrsz.) szomszédosak. A terület megközelítése a Karácsondi közről, a 2974/2 és a 2976 hrsz.-ú közlekedési területeken át biztosított.



2. ábra 1. tervezési terület légifelvétele

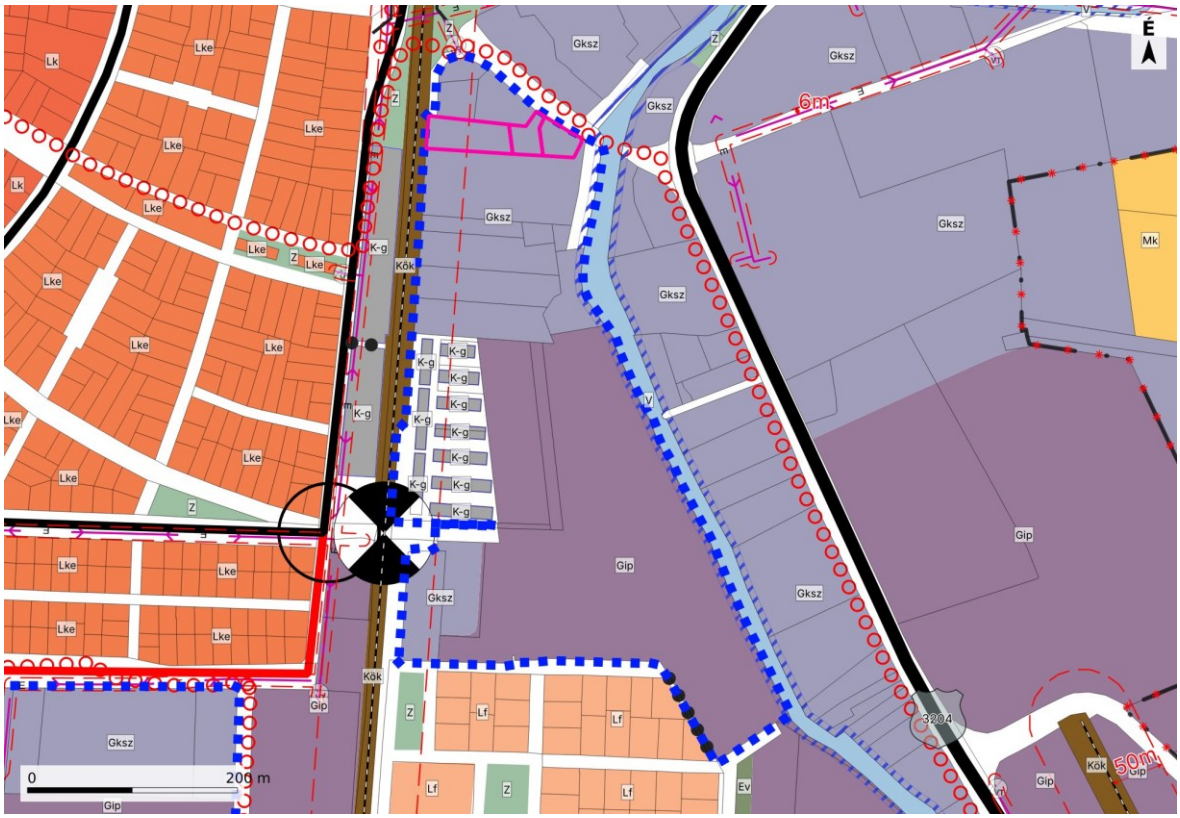


3. ábra Az 1. tervezési terület (kék szaggatott vonal) és a módosítással érintett földrészletek (sárga) légifelvételen

5. táblázat: Az 1. módosítási ponttal érintett földrészletek adatai

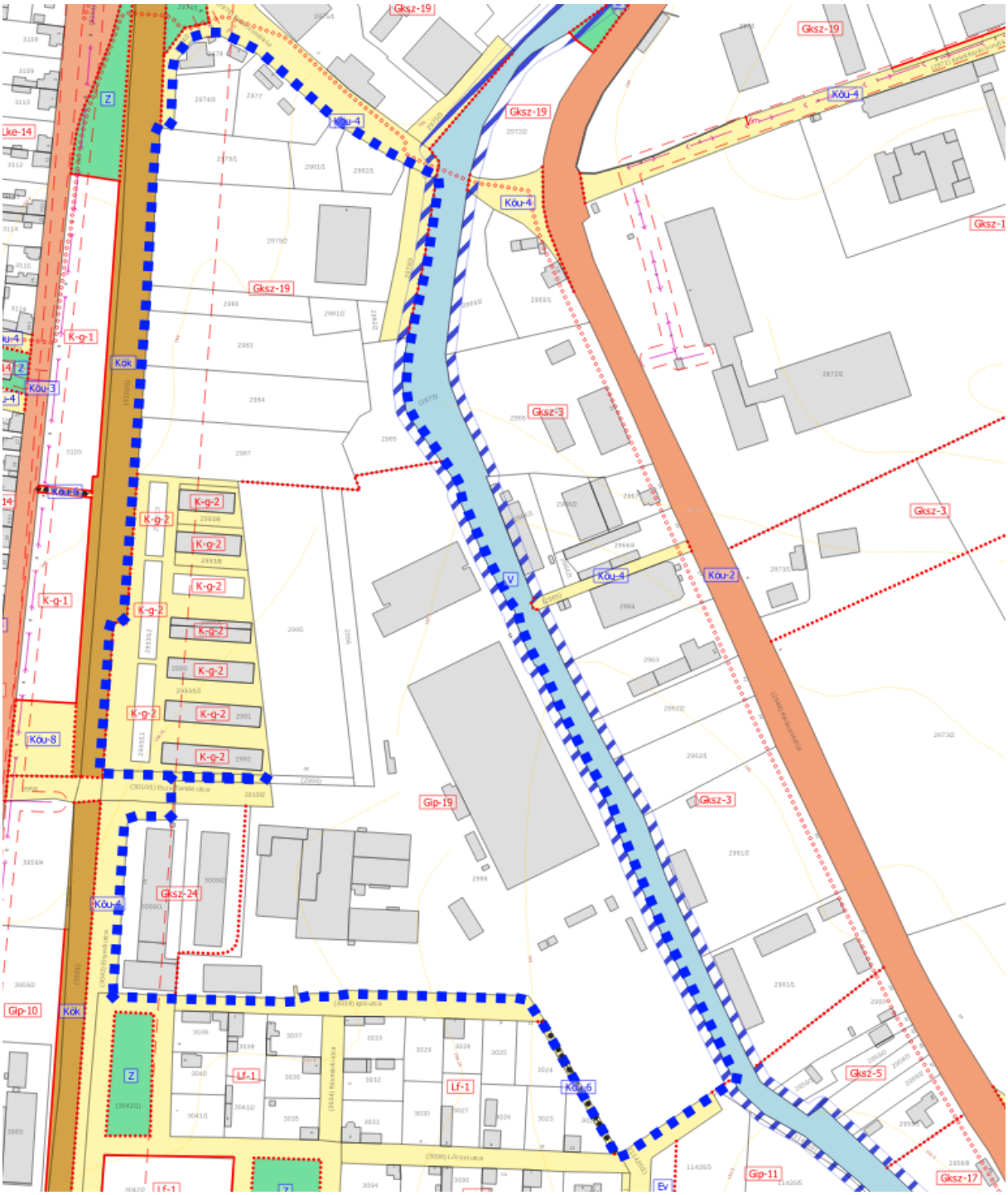
Hrsz.	Megnevezés	Terület (m²)	Tulajdonos	Hatályos építési övezet	Tervezett építési övezet
2979/1	kivett	2347	magántulajdon (Célmegvalósító1)	Gksz-19	Gksz-42
2981/1	kivett	937	magántulajdon (Célmegvalósító1)	Gksz-19	Gksz-42
2982/1	kivett	1038	magántulajdon (Célmegvalósító1)	Gksz-19	Gksz-42
Összesen		**4322**			

A hatályos településszerkezeti terv a módosítással érintett ingatlanokat és környezetüket kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület (Gksz) területfelhasználásba sorolja. A területfelhasználás nem változik, a településszerkezeti terv módosítása nem szükséges.



4. ábra Hatályos településszerkezeti terv - 1. tervezési terület (a módosítással érintett földrészletek magenta körvonallal)

A hatályos szabályozási terv a három ingatlant a Gksz-19 jelű építési övezetbe sorolja (a beépítési paraméterek a Gksz-19 építési övezetben: 1500/Sz/40/9,0/T/30 – legkisebb telekméret/beépítési mód/beépíthető terület%/legnagyobb épületmagasság/legkisebb zöldfelület). A szabályozási terv a 2979/1 hrsz.-ú ingatlan nyugati részén feltünteti a vasút védőtávolságát; egyéb szabályozási elem a módosítással érintett telkeket nem érinti.



5. ábra Hatályos szabályozási terv - 1. tervezési terület

A HÉSZ a kereskedelmi, szolgáltató területre a következő, a módosítás szempontjából lényeges előírásokat állapítja meg:

„46. § (1) A kereskedelmi, szolgáltató terület elsősorban környezetre jelentős hatást nem gyakorló gazdasági tevékenységi célú épületek elhelyezésére szolgál.

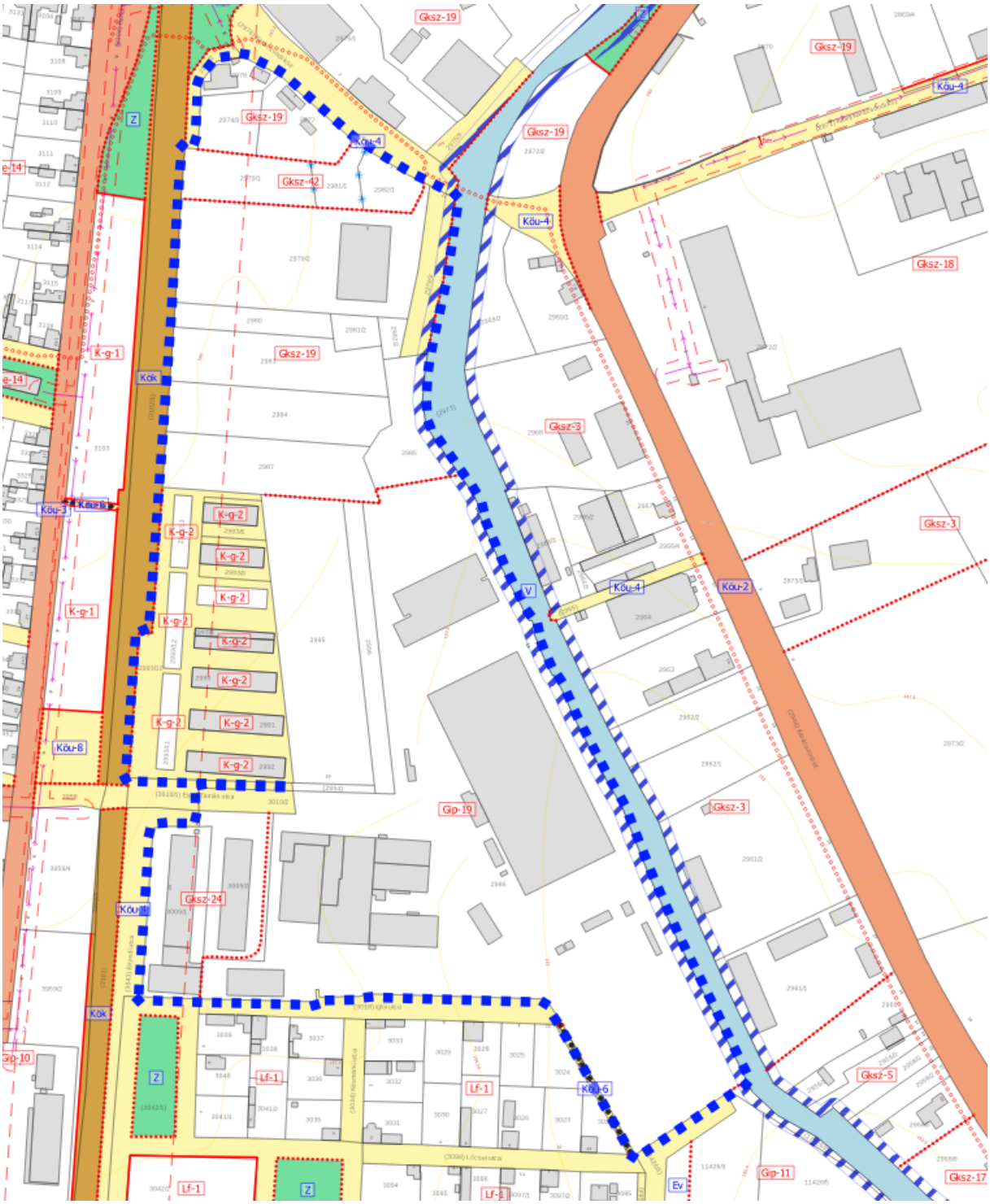
(2) Az építési övezetben elhelyezhető - az (1) bekezdésben foglaltakon kívül -: a) igazgatási, egyéb irodaépület, b) logisztikai központ, c) inkubátorház, d) sportépítmény, e) parkolóház, üzemanyagtöltő, f) egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális, g) egyéb közösségi szórakoztató, h) raktár és i) gépjármű oktató-pálya és az azt kiszolgáló-, épület is.

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

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

Az oldalhatáron álló beépítési módra vonatkozó általános szabály (HÉSZ 34. §) szerint az épületet az építési oldalt képező telekhatárra vagy attól 0,5-1,0 m közötti „csurgótávolságra" kell elhelyezni; az előkert határa eltérő előírás hiányában a kialakult állapotnak megfelelő vagy 5 méter (HÉSZ 31. § (1) bekezdés).

A módosítás során a három ingatlan új, Gksz-42 jelű építési övezetbe kerül, amelybe a városban csak ez a három telek tartozik. A szabályozási terven az új építési övezet határa a három ingatlan külső telekhatárán fut, a belső telekhatárokon a tervezett telekösszevonást javasolt megszüntető jel mutatja. Építési hely a szabályozási terven nem kerül kijelölésre: az a beépítési módból és az elő-, oldal- és hátsókert méretéből levezethető.



6. ábra Tervezett szabályozási terv - 1. tervezési terület (Tm-Sz2 tervlap kivágata)

6. táblázat: A hatályos és a tervezett építési övezet előírásai - 1. módosítási pont

Építési övezet	Beépítési mód	Legnagyobb beépítettség (%)	Kialakítható legkisebb telekterület (m²)	Legkisebb zöldfelület (%)	Legnagyobb épületmagasság (m)	Közművesítettség
Gksz-19 (hatályos)	Sz	40	1500	30	9,0	Teljes
Gksz-42 (tervezett)	O	50	800	30	9,0	Teljes
OTÉK határérték (Gksz)	-	60	-	20	-	-

A változások indokai a következők:

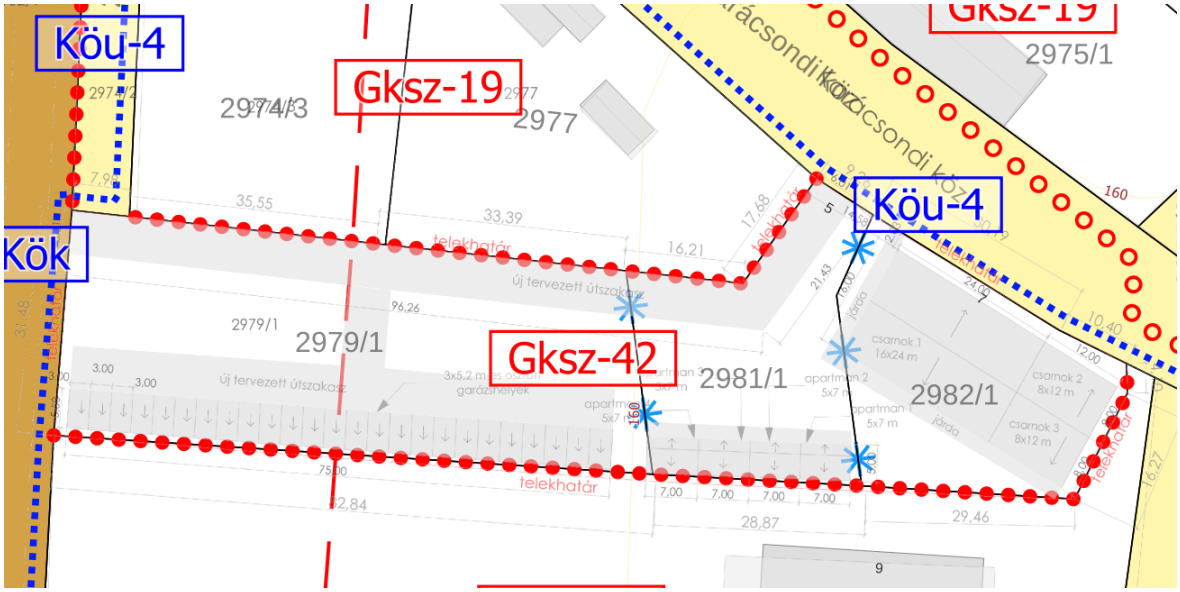
- **Beépítési mód:** az oldalhatáron álló beépítés a keskeny telken az épületek egy oldalra rendezésével egybefüggő belső feltáró- és rakodósávot tesz lehetővé, így a tehergépjárművek a közterület igénybevétele nélkül, telken belül fordulhatnak.
- **Beépítettség:** a tervezett beépítés a hatályos 40%-ot sem éri el; az 50%-os érték a telken belüli közlekedési felületek területigénye és a későbbi, külön telkekre rendezés miatt indokolt, és az OTÉK szerinti 60%-nál szigorúbb.
- **Telekméret:** a 800 m²-es érték a meglévő két kisebb telekhez (937 és 1038 m²) és a későbbi telekalakítási igényhez igazodik.
- **Zöldfelület, épületmagasság, közművesítettség:** nem változik; a 30%-os zöldfelületi minimum (összevont telken legalább 1297 m²) az OTÉK szerinti 20%-nál szigorúbb.

A HÉSZ 38. § (1) bekezdés c) pont ca) alpontjának felsorolása a Gksz-42 jelű építési övezettel, az 1. melléklet 6. táblázata új sorral, a 46. § pedig a következő rendelkezésekkel egészül ki:

> *„(11) A Gksz-42 jelű építési övezetben az (1) és (2) bekezdésben foglaltakon kívül elhelyezhető még a gazdasági területhez kapcsolódó munkásszállás is.*
>
> *(12) A Gksz-42 jelű építési övezetben az előkert legkisebb mélységi mérete valamennyi közterületi telekhatár mentén 2,0 méter. Az épületek az oldalhatáron álló beépítési módnak megfelelő építési helyen belül – a csurgótávolságra vonatkozó előírás alkalmazása nélkül – szabadon elhelyezhetők.*
>
> *(13) A Gksz-42 jelű építési övezetben az előkertben az (5) bekezdés szerinti háromszintű növényállományt kell telepíteni azzal, hogy amennyiben az előkert mérete a nagy lombkoronájú fa elhelyezését nem teszi lehetővé, a nagy lombkoronájú fa – az előkert területe alapján számított darabszámban – a telek más részén is telepíthető. A gyep- és a cserjeszint telepítése az előkertben ez esetben is kötelező.”*

- **Munkásszállás:** a szállás rendeltetés a telephelyen dolgozók elhelyezését szolgálja, a gazdasági rendeltetést kiegészíti, nem váltja fel; önálló lakó rendeltetésű épület továbbra sem helyezhető el. A HÉSZ azonos megfogalmazású szabályt a Gip-11 jelű építési övezetben már tartalmaz.
- **Előkert:** a 2,0 méter a Karácsondi köz kialakult utcaképéhez igazodik. A vasút területével (3102/1 hrsz.) határos nyugati telekhatár közterületi telekhatár, ezért ott is előkertet kell tartani; a vasút védőtávolságán belüli építéshez a pályahálózat működtetőjének hozzájárulása szükséges.
- **Csurgótávolság:** a beépítési terv szerint az épületek az oldalhatártól 1,2-1,5 m-re állnak, ami a körbejárhatóságot biztosítja; ezt a HÉSZ 34. §-ának 0,5-1,0 méteres sávja nem engedné meg, ezért az építési helyen belüli szabad elhelyezést az övezeti előírás mondja ki. A tűzvédelmi és telepítési távolságokra vonatkozó országos előírások változatlanul érvényesek.

- **Növénytelepítés:** a 2,0 m mély előkert a gyep- és a cserjeszintre alkalmas, a nagy lombkoronájú fák elhelyezésére csak korlátozottan; a fák darabszáma nem csökken, csak a helyük választható meg a telken belül.



7. ábra Beépítési terv a tervezett szabályozással - 1. módosítási pont

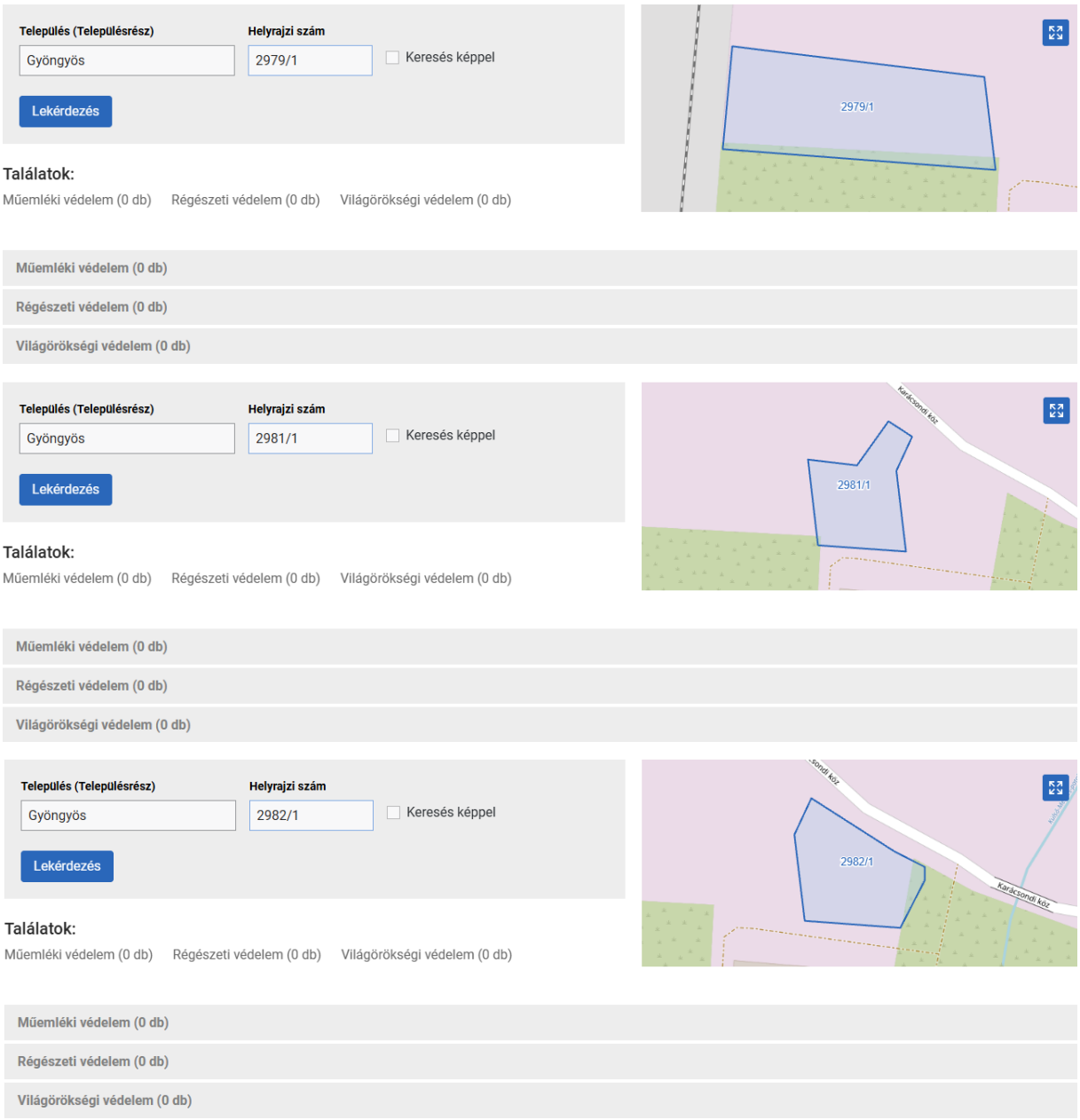
A beépítési terv a Célmegvalósító1 adatszolgáltatásán alapuló koncepcióterv; a tényleges beépítésnek a megvalósításkor hatályos előírások mindegyikének meg kell felelnie.

A tervezési terület érintettsége

Természet- és tájvédelem: a tervezési terület nemzetközi, országos vagy helyi jelentőségű védett természeti területet, Natura 2000 területet, az ökológiai hálózat övezeteit és a tájképvédelmi terület övezetét nem érinti. A módosítással érintett ingatlanok művelés alól kivett belterületi földrészletek, termőföldet és erdőt a módosítás nem érint. Egyedi tájérték a tervezési területen nem ismert.

Településkép: a Tkr. az érintett ingatlanokat nem sorolja a településképi szempontból meghatározó területek közé; helyi területi vagy egyedi védelem a tervezési területet nem érinti. A Tkr. módosítása nem szükséges.

Örökségvédelem: az érintett ingatlanokon és a tervezési területen műemlék, műemléki környezet nincs; nyilvántartott régészeti lelőhely az E-TÉR adatszolgáltatás szerint a tervezési területet nem érinti.



8. ábra Örökségvédelmi érintettség a Társadalmi Kapcsolatokért és Kultúráért Felelős Minisztérium által kezelt kulturális örökség ingatlan elemeinek hatósági nyilvántartása szerint az 1. módosítási pont által érintett ingatlan vonatkozásában

Környezetvédelem, korlátozó elemek: a tervezési terület keleti határán húzódó Külső-Mérges-patak (2973 hrsz.) parti sávja a tervezési területet érinti, a módosítással érintett ingatlanokat nem. A 85. sz. vasútvonal 50 méteres védőtávolsága a 2979/1 hrsz.-ú ingatlan nyugati részét érinti. Az e-közmű adatai szerint a 2981/1 és a 2982/1 hrsz.-ú ingatlant csapadékvíz-elvezető csatorna, az ingatlanok környezetét hírközlési és villamosenergia-hálózati elemek érintik; szükség szerinti kiváltásuk a Célmegvalósító1 feladata. A középfeszültségű vezeték védőtávolsága a tervezési területet érinti, az érintett ingatlanokat

nem. A tervezési terület a vízminőség-védelmi terület övezetébe és a Gyöngyös városi vízmű hidrogeológiai védőövezetébe tartozik. Az építési övezetben teljes közművesítettség előírt, a közcsatornára való rákötés kötelező; a burkolt felületek csapadékvizét olaj- és iszapfogón átvezetve kell kezelni. A HÉSZ vízvédelmi előírásainak kiegészítése nem szükséges.

Területrendezés: a tervezési terület a megyei terv szerint települési térségbe tartozik. Az ásványi nyersanyagvagyon övezetének (lignit) adatszolgáltatás szerinti lehatárolása a tervezési terület déli részét érinti, a módosítással érintett ingatlanokat nem. Alábányászott terület, bányatelek a tervezési területet nem érinti.

2. módosítási pont - 2. tervezési terület (Gyár utca 3., 3964/7 hrsz.)

A módosítás tárgya a Gyár utca és a Gyártelep utca sarkán fekvő, 4137 m² területű, beépítetlen 3964/7 hrsz.-ú ingatlan. Tulajdonosa, a Tarcha World Kft. (a továbbiakban: Célmegvalósító2) a szomszédos 3964/6 hrsz.-ú, 15202 m²-es saját telkén végleges építési engedély (HE/EOFE/1176-50/2025.) alapján édesipari gyártóüzemet és logisztikai raktárat valósít meg. A bővülő munkavállalói létszám elhelyezésére a szomszédos telken áthelyezhető szerkezetű, kétszintes szálláshelyépületekből álló munkásszállást kíván létesíteni közösségi és kiszolgáló helyiségekkel, portaépülettel, várakozóhelyekkel és fásított zöldfelülettel, úgy, hogy a telek távlatban gazdasági célra is hasznosítható, a gyár telkével akár összevonható maradjon.

A fejlesztést a hatályos szabályozás három ponton akadályozza: a HÉSZ 46. §-a a munkásszállást nem nevesíti; a Gksz-16 jelű építési övezet 35%-os beépítettsége és 12,5 méteres épületmagassága eltér az azonos tulajdonban lévő, egy gazdasági egységként működő szomszéd telek Gksz-39 jelű építési övezetének értékeitől (50%, 15,0 m); az előkert mérete pedig nincs kiszámíthatóan rögzítve. A módosítás elmaradása esetén a munkavállalók elhelyezése a telephelytől távolabb, többletforgalommal volna megoldható, a telek beépítetlen maradna.

Tervezési terület és környezetének vizsgálata, a módosítás bemutatása

A tervezési terület a 4. táblázatban leírt, nagyméretű gazdasági telektömb. A módosítással érintett ingatlan a tömb északkeleti sarkán fekszik: nyugatról a 3964/6 hrsz.-ú telek, délről a beépítetlen 3966/5 hrsz.-ú telek, keletről a Gyártelep utca (3963 hrsz.), északról a Gyár utca (3833/1 hrsz.) határolja. A Gyár utca északi oldalán kertvárosias lakótömb húzódik (Gyár utca 6., 8. és 10.); a telekhatárok közötti távolság mintegy 22 m. Az ingatlan tehát a gazdasági tömb és a lakótömb találkozásánál fekszik, a szabályozás elsősorban ennek az átmenetnek a

kezelésére irányul. A terület teljesen közművesített, szilárd burkolatú városi utakról megközelíthető.



9. ábra 2. tervezési terület légifelvétele

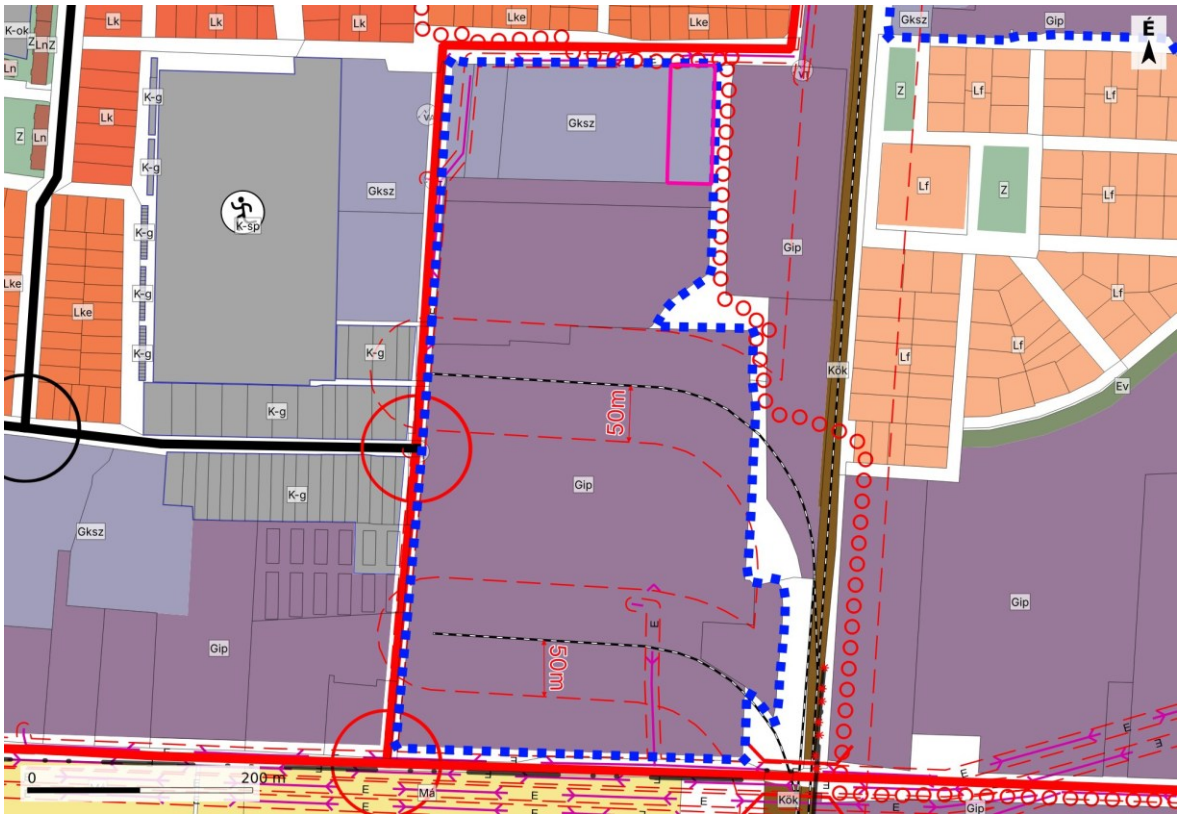


10. ábra A 2. tervezési terület (kék szaggatott vonal) és a módosítással érintett földrészlet (sárga) légifelvételen

7. táblázat: A 2. módosítási ponttal érintett földrészlet adatai

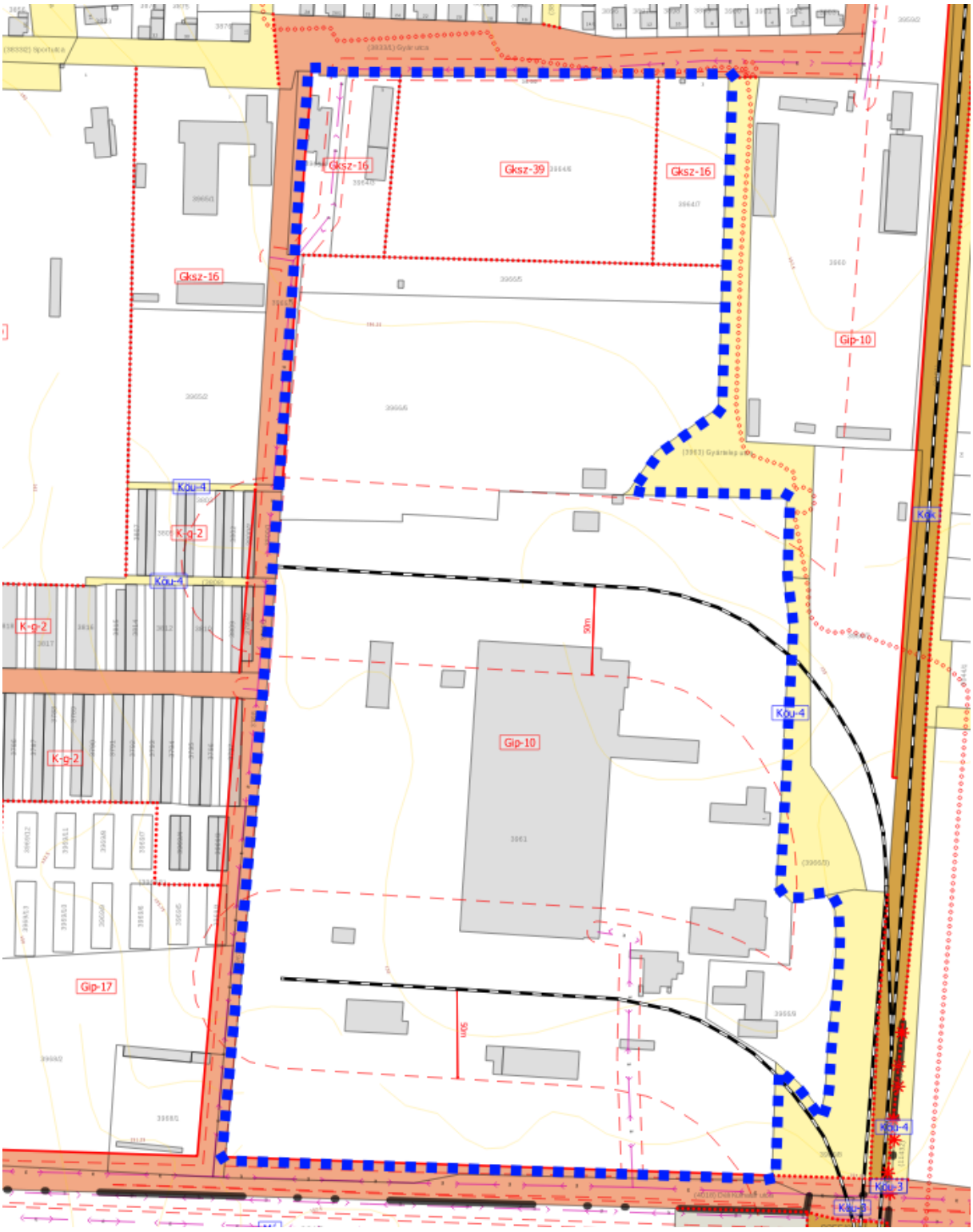
Hrsz.	Megnevezés	Terület (m²)	Tulajdonos	Hatályos építési övezet	Tervezett építési övezet
3964/7	kivett telephely (beépítetlen)	4137	gazdasági társaság (Célmegvalósító2)	Gksz-16	Gksz-39

A hatályos településszerkezeti terv az ingatlant és a telektömb egészét gazdasági területbe, az ingatlant kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület (Gksz) területfelhasználásba sorolja. A területfelhasználás nem változik.



11. ábra Hatályos településszerkezeti terv - 2. tervezési terület (a módosítással érintett földrészlet magenta körvonallal)

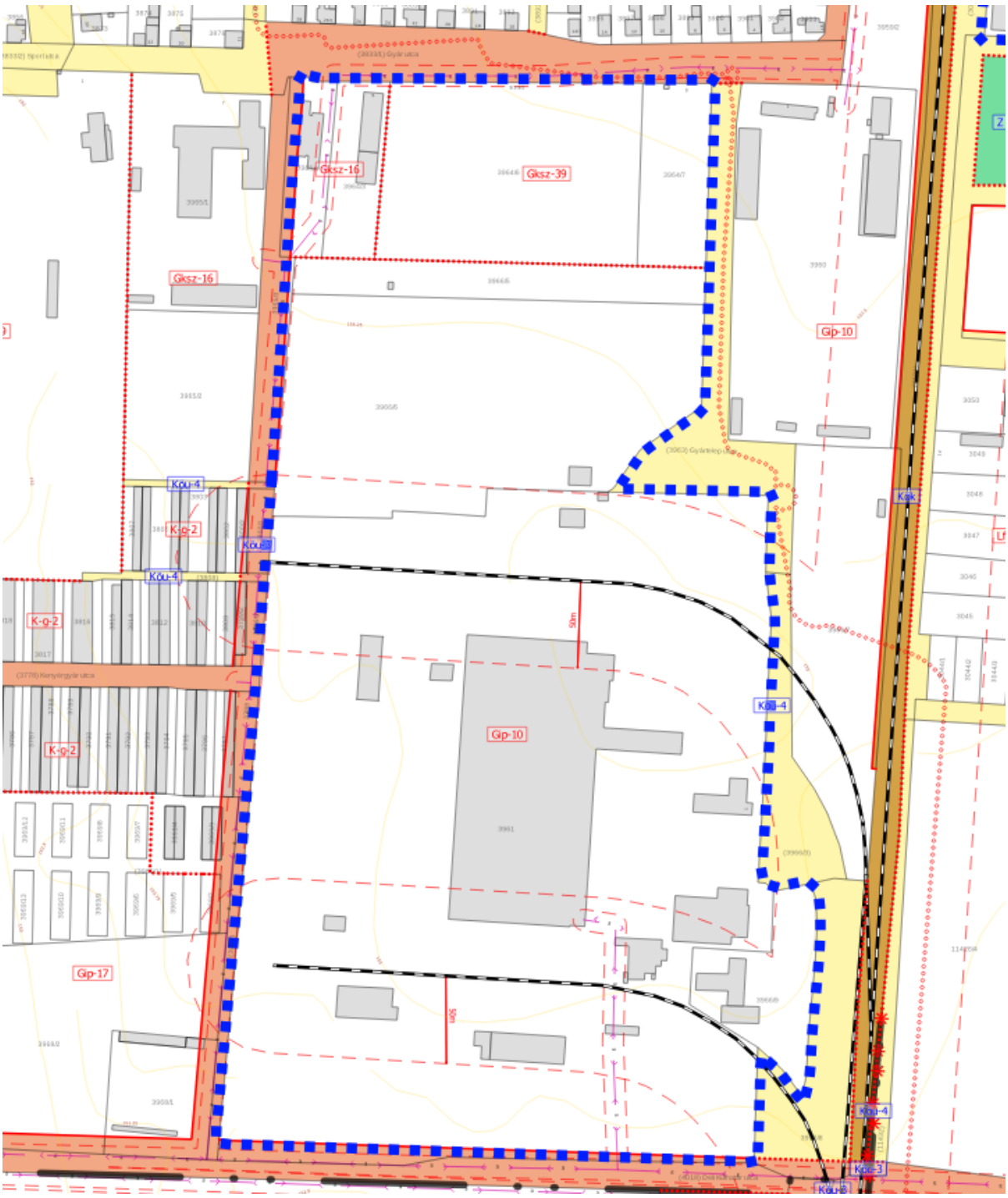
A hatályos szabályozási terv a 3964/7 hrsz.-ú ingatlant a Gksz-16 (Gksz-2000/Sz/35/12,5/T/25), a szomszédos 3964/6 hrsz.-ú telket a Gksz-39 (Gksz-2000/Sz/50/15,0/T/25) jelű építési övezetbe sorolja; az övezethatár a két telek közös telekhatárán fut. Egyéb szabályozási elem az ingatlant nem érinti. A HÉSZ 46. §-ának vonatkozó előírásait az 1. módosítási pont ismerteti.



12. ábra Hatályos szabályozási terv - 2. tervezési terület

A módosítás során a 3964/7 hrsz.-ú ingatlan a szomszédos, már meglévő Gksz-39 jelű építési övezetbe kerül, a két telek közötti övezethatár megszűnik. Új építési övezet nem jön létre, a

HÉSZ 1. melléklete e pont miatt nem változik. A Gksz-39 jelű építési övezetbe a városban a módosítást követően is csak e két telek tartozik.



13. ábra Tervezett szabályozási terv - 2. tervezési terület

8. táblázat: A hatályos és a tervezett építési övezet előírásai - 2. módosítási pont

Építési övezet	Beépítési mód	Legnagyobb beépítettség (%)	Kialakítható legkisebb telekterület (m²)	Legkisebb zöldfelület (%)	Legnagyobb épületmagasság (m)	Közművesítettség
Gksz-16 (hatályos)	Sz	35	2000	25	12,5	Teljes
Gksz-39 (tervezett)	Sz	50	2000	25	15,0	Teljes
OTÉK határérték (Gksz)	-	60	-	20	-	-

A HÉSZ 46. §-a a Gksz-39 jelű építési övezet saroktelkére vonatkozó következő rendelkezéssel egészül ki:

> *„(10) A Gksz-39 jelű építési övezetben elhelyezkedő saroktelken*
> *a) az (1)-(2) bekezdésekben foglaltakon túl munkásszállás rendeltetésű épület is elhelyezhető;*
> *b) a Gyár utcai telekhatár felől 10,0 méter, a Gyártelep utca felől 5,0 méter mélységű előkertet szükséges tartani, mely előkertekben az (5) bekezdés szerinti növénytelepítést az épületek használatbavétele előtt teljesíteni kell;*
> *c) a telken belüli burkolt felületek legalább 50%-át – a tűzoltó felvonulási út kivételével – vízáteresztő burkolattal kell kialakítani.”*

Az építési övezetben a HÉSZ értelmező rendelkezése szerinti saroktelek jelenleg egyedül a 3964/7 hrsz.-ú ingatlan (a Gyár utcával és a Gyártelep utcával határos); a 3964/6 hrsz.-ú telek csak a Gyár utcával érintkezik. A rendelkezés így a gyártóüzem telkére nem vonatkozik, az ott engedélyezett építkezést nem érinti. A változások indokai:

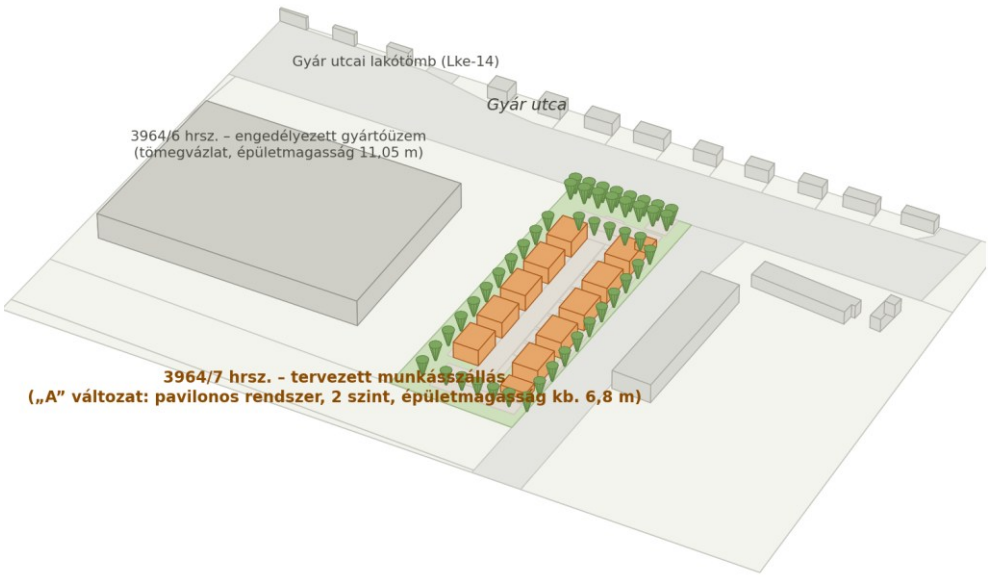
- **Munkásszállás:** a szálláshely a Célmegvalósító2 saját munkavállalóit szolgálja, a munkahely közvetlen szomszédságában; a napi ingázó forgalmat és parkolási igényt csökkenti. A rendeltetés a gazdasági rendeltetések mellé, nem azok helyébe lép.
- **Beépítettség és épületmagasság:** a szomszédos, azonos tulajdonú telekkel azonos értékek a két telek egységes hasznosítását és későbbi összevonhatóságát szolgálják. A tervezett szálláshelyépületek kétszintesek, mintegy 6,8 m magasak, a beépítettség 21% körüli.
- **Előkert:** a Gyár utca felőli 10,0 méteres kötelező előkert a hatályos 5,0 méternél szigorúbb, és a szemközti lakótömb védelmét szolgálja; egyúttal kiszámíthatóvá teszi a beépítést, mert a „kialakult állapot” szabálya a szomszéd telek beépülésével mintegy 38 méteres előkertet eredményezne. Az előkertben a háromszintű növényállományt a használatbavételig kell telepíteni.
- **Vízáteresztő burkolat:** a telken belüli csapadékvíz-visszatartást segíti; a Gyár utca érintett szakaszán zárt csapadékcsatorna nincs, a legközelebbi vezeték mintegy 125 m-re található.

Az építési hely vizsgálata szerint a 15,0 méteres épületmagassághoz tartozó 7,5 méteres oldalkerttel, a Gyár utca felőli 10,0 méteres és a Gyártelep utca felőli 5,0 méteres előkerttel mintegy 2339 m² (a telek 56,8%-a) építési hely alakul ki, amely az 50%-os beépítettségnek

megfelelő 2068 m²-t meghaladja. A legnagyobb beépítettség tehát a telken elérhető, túlzott beépítést azonban a kötött előkertek mellett nem eredményez.



14. ábra A beépítési javaslat két változata: pavilonos rendszerű „A" változat (balra) és központi épületes „B" változat (jobbra)



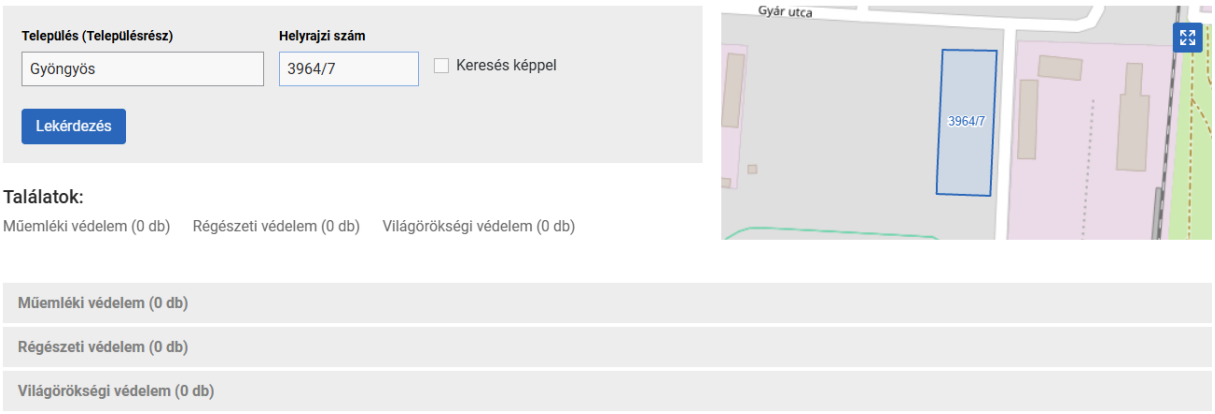
15. ábra A térbeli környezetalakítás terve - az „A" változat az épített környezetben

A tervezési terület érintettsége

Természet- és tájvédelem: a tervezési terület védett természeti területet, Natura 2000 területet, az ökológiai hálózat övezeteit és a tájképvédelmi terület övezetét nem érinti. Az ingatlan kivett belterületi telephely, termőföldet és erdőt a módosítás nem érint.

Településkép: a Tkr. az ingatlant az ipari-kereskedelmi karakterű, településképi szempontból meghatározó területbe sorolja. A Tkr. e területre előírja többek között, hogy a legkisebb zöldfelület legalább 85%-át háromszintű növényzettel kell betelepíteni, és 200 m²-nél nagyobb parkolófelület esetén négy parkolóhelyenként egy nagy lombkoronájú fát kell ültetni. A módosítás a Tkr. előírásaival nem ellentétes, a Tkr. módosítása nem szükséges.

Örökségvédelem: az ingatlanon és a tervezési területen műemlék, műemléki környezet, helyi védett érték nincs; nyilvántartott régészeti lelőhely az E-TÉR adatszolgáltatás szerint a tervezési területet nem érinti.



16. ábra Örökségvédelmi érintettség a Társadalmi Kapcsolatokért és Kultúráért Felelős Minisztérium által kezelt kulturális örökség ingatlan elemeinek hatósági nyilvántartása szerint a 2. módosítási pont által érintett ingatlan vonatkozásában

Környezetvédelem, korlátozó elemek: a tervezési területet vasúti iparvágány és középfeszültségű elektromos vezeték védőtávolsága érinti, a módosítással érintett ingatlant azonban nem. Felszíni vízfolyás, parti sáv a tervezési területen nincs. A legközelebbi lakótelek határa az ingatlantól mintegy 22 m-re fekszik; a tervezett rendeltetés nem termelő jellegű, zaj- és légszennyezőanyag-kibocsátása a szomszédos gazdasági telephelyekénél kisebb. A tervezési terület a vízminőség-védelmi terület övezetébe és a Gyöngyös városi vízmű hidrogeológiai védőövezetébe tartozik. A csapadékvizet elsődlegesen telken belül, tározással, szikkasztással és hasznosítással kell kezelni; a parkolófelületek vizét olaj- és iszapfogón kell átvezetni.

Területrendezés: a tervezési terület települési térségbe tartozik. Az ingatlant az ásványi nyersanyagvagyon övezetének (lignit) adatszolgáltatás szerinti lehatárolása érinti; bányatelek és alábányászott terület nem. A módosítás a már beépítésre szánt gazdasági területen belül marad, új területfelhasználási egységet nem jelöl ki, az ásványi nyersanyagvagyon távlati kitermelhetőségét a hatályos állapothoz képest nem befolyásolja.

3. módosítási pont - 3. tervezési terület (Napkelte utca, 5352, 5353, 11401, 11402, 11406, 11407 és 11408 hrsz.)

A módosítás tárgya az Észak-Kálváriapart városrészben, a Napkelte utca keleti oldalán, a Csillag utca és az Esthajnal utca között fekvő hét beépítetlen lakótelek. Hat ingatlan tulajdonosa, a „PANORÁMA-PB" Kft. (a továbbiakban: Célmegvalósító3) a telkeken korszerű, teljes egészében lapostetős lakóépületek megvalósítását és építési telkek értékesítését tervezi. A telepítési tanulmányterv a hat ingatlant a telektömbben azonos adottságú 5353 hrsz.-ú földrészlettel egészítette ki, amelynek tulajdonosa a tervezett változtatást nyilatkozatával tudomásul vette.

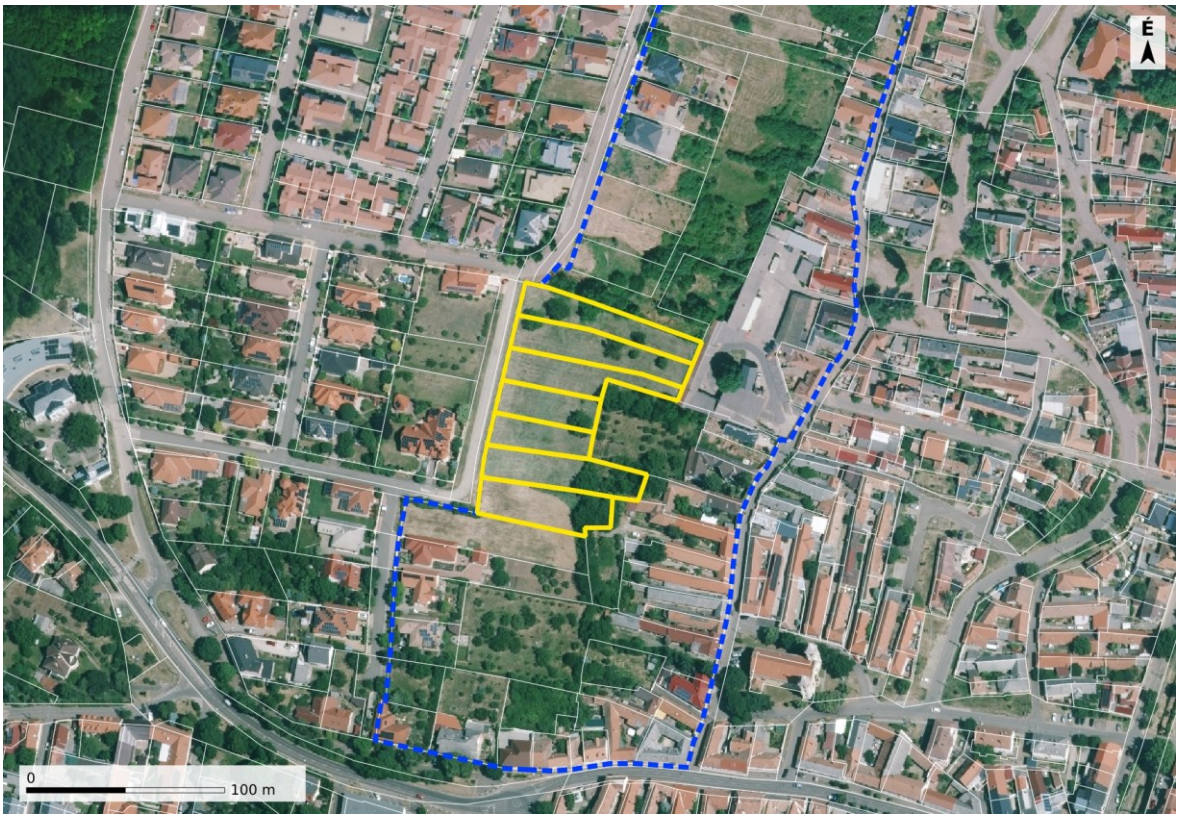
A terület kifejezetten meredek: a lejtés 21-25%-os, a Napkelte utca mintegy 183,5 m, a telekvégek mintegy 172 m tengerszint feletti magasságon fekszenek, a szintkülönbség közel 10 méter. Az Lk/Ék-3 jelű építési övezetben megengedett 4,5 méteres legnagyobb épületmagasság mellett kétszintes, lapostetős lakóépület csak jelentős bevágással, természetes megvilágítástól elzárt alsó szinttel volna megépíthető. A módosítás célja, hogy az épület az utca felől földszintes maradjon, a második szint pedig a lejtőt követve, lefelé valósulhasson meg.

Tervezési terület és környezetének vizsgálata, a módosítás bemutatása

A tervezési terület a 4. táblázatban leírt telektömb. A módosítással érintett telkek oldalhatáron álló beépítési módú, jelenleg beépítetlen lakótelkek; környezetükben újonnan épült, laza beépítésű lakóházak állnak. A Napkelte utca érintett szakasza végleges burkolattal még nem rendelkezik, kiépítése a fejlesztéshez kapcsolódó közfejlesztés. A telekvégeken a hatályos tervek tervezett gyűjtőutat (Köu-3) szabályoznak; megvalósításának ideje nem ismert, a módosítás e megközelítéssel nem számol, a szabályozást nem érinti.



17. ábra 3. tervezési terület légifelvétele

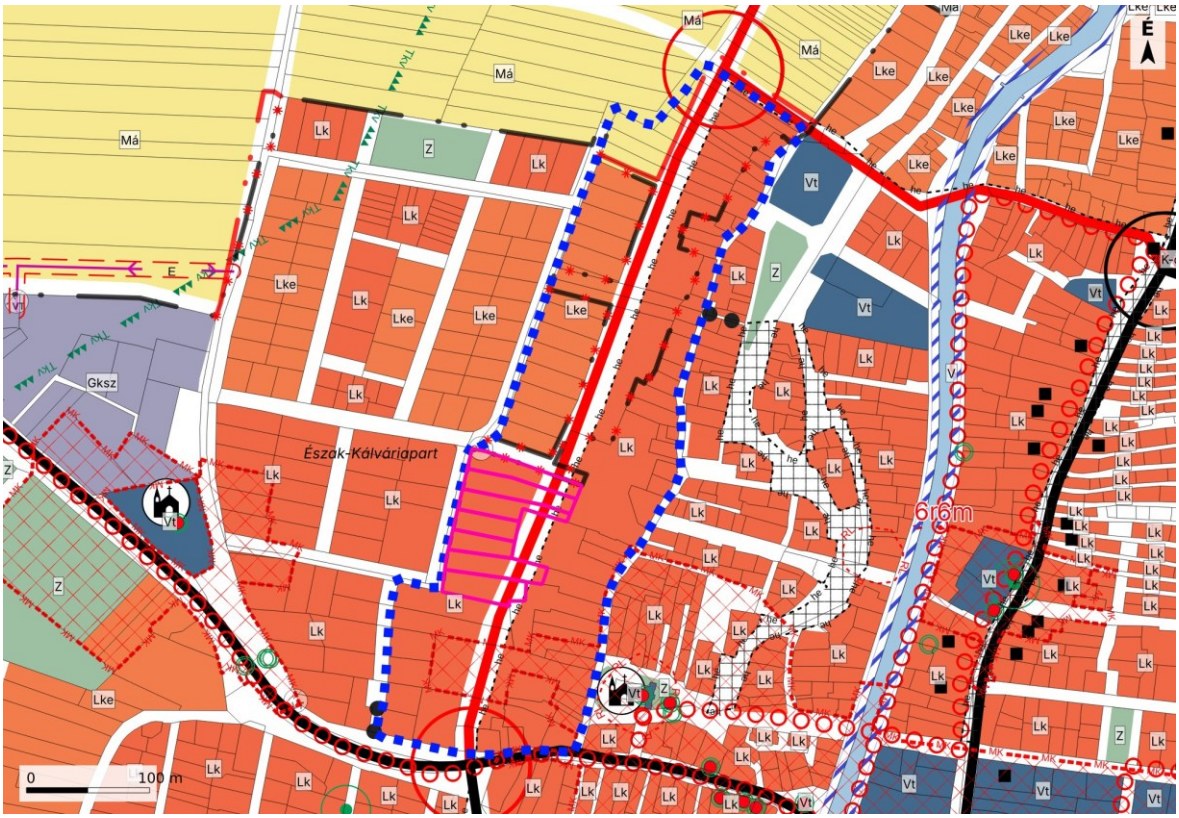


18. ábra A 3. tervezési terület (kék szaggatott vonal) és a módosítással érintett földrészletek (sárga) légifelvételen

9. táblázat: A 3. módosítási ponttal érintett földrészletek adatai

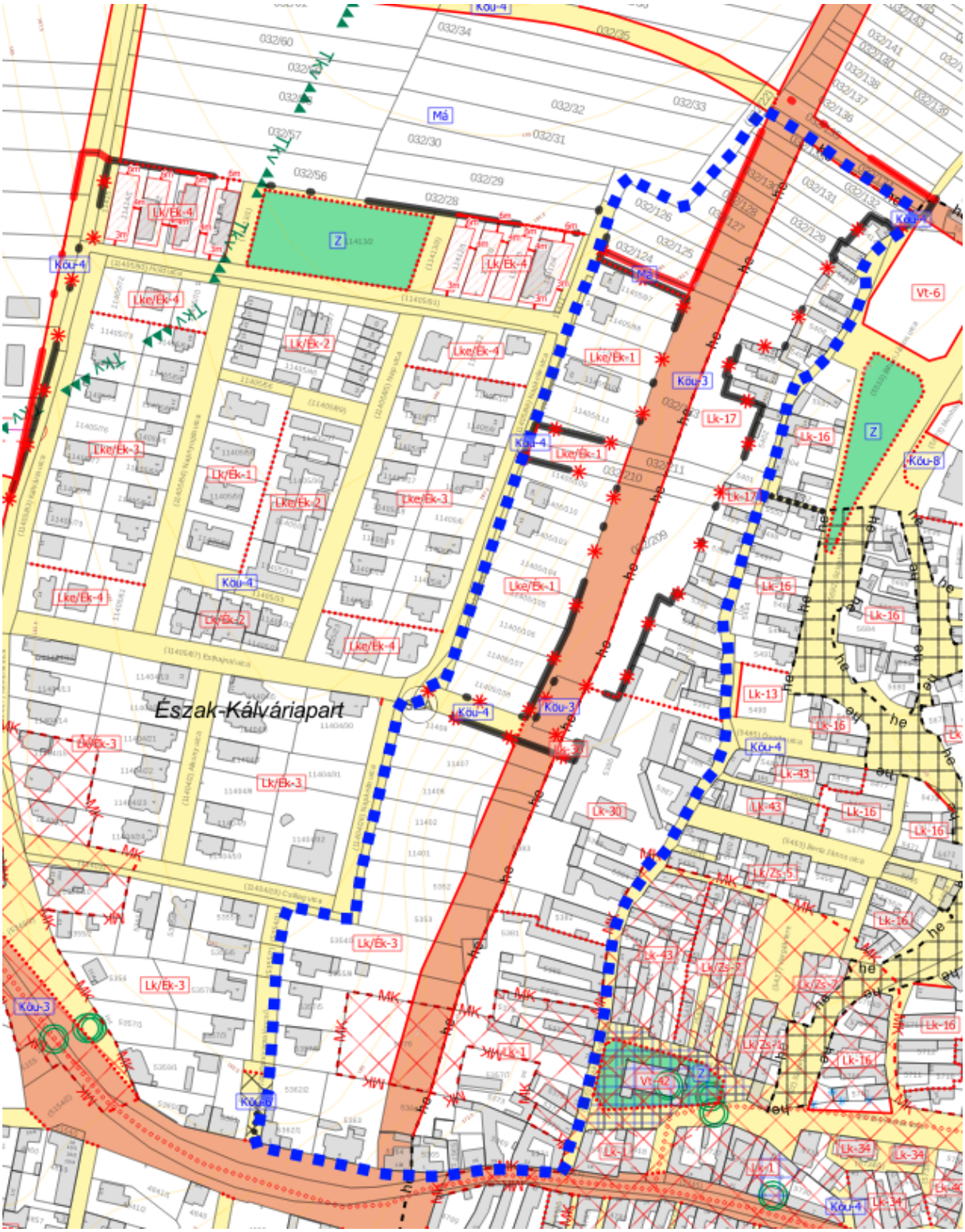
Hrsz.	Terület (m²)	A szabályozás végrehajtása utáni terület (m²)	Tulajdonos	Építési övezet (nem változik)
5353	1311	872	magántulajdon (hozzájáruló nyilatkozattal)	Lk/Ék-3, telekvég: Köu-3, Lk-1
5352	1319	831	gazdasági társaság (Célmegvalósító3)	Lk/Ék-3, telekvég: Köu-3, Lk-30
11401	783	szabályozás nem érinti	gazdasági társaság (Célmegvalósító3)	Lk/Ék-3
11402	857	szabályozás nem érinti	gazdasági társaság (Célmegvalósító3)	Lk/Ék-3
11406	1129	891	gazdasági társaság (Célmegvalósító3)	Lk/Ék-3, telekvég: Köu-3
11407	1377	949	gazdasági társaság (Célmegvalósító3)	Lk/Ék-3, telekvég: Köu-3, Lk-30
11408	1278	874	gazdasági társaság (Célmegvalósító3)	Lk/Ék-3, telekvég: Köu-3, Lk-30
Összesen	**8054**			

A hatályos településszerkezeti terv az érintett földrészleteket kisvárosias lakóterület (Lk) területfelhasználásba sorolja, a telekvégeken tervezett gyűjtőúttal. A településszerkezeti terv nem változik.



19. ábra Hatályos településszerkezeti terv - 3. tervezési terület (a módosítással érintett földrészletek magenta körvonallal)

A hatályos szabályozási terv az érintett telkek Napkelte utca felőli részét az Lk/Ék-3 jelű építési övezetbe sorolja (a tervlapon: Lk/Ék-700/O/30/4,5/T/50); az „Ék” jel az Észak-Kálváriapart kiegészítő előírásainak érvényességét jelöli. A szabályozási terv e módosítási pontban nem változik, ezért az alábbi kivágat egyben a módosítás utáni állapotot is mutatja.



20. ábra Hatályos szabályozási terv - 3. tervezési terület (a szabályozási terv nem változik)

A HÉSZ az Észak-Kálváriapartra a következő, a módosítás szempontjából lényeges kiegészítő előírásokat tartalmazza:

„79. § (1) Az „.../Ék-...” jelű építési övezetekben az alábbi előírásokat is be kell tartani: […]

g) az előkert mérete kialakult utcafronti beépítés esetén 0,0 méter, nem kialakult utcaszakasz esetén minimum 3,0 méter, kivéve ahol a szabályozási terven jelölt építési hely másként nem határozza meg.

h) ahol a telek, építési telek lejtése – az épület telepítési helyén - eléri a 30%-ot, az építési övezetre megadott maximális épületmagasság megtartása mellett a lejtő felőli oldalon a homlokzatmagasság az övezetben megengedett maximális épületmagasság értékénél legfeljebb 20%-kal lehet nagyobb. […]

(4) Az „Lk/Ék-4" jelű építési övezetben teljes egészében lapostetős kialakítás esetén az 1. mellékletben meghatározott megengedett legnagyobb épületmagasság értékétől maximum +1,0 méterrel el lehet térni a kedvezőbb településképi illeszkedés érdekében amennyiben a földszint feletti épületrész homlokzati fala az építési vonaltól legalább 4,0 méterrel beljebb kerül."

Az általános előírások szerint, ahol a megengedett legnagyobb épületmagasság meg van határozva, annak értékét az utcai homlokzatmagasságra is teljesíteni kell (HÉSZ 28. §). A módosítás a szomszédos Lk/Ék-4 jelű építési övezetben már alkalmazott megoldás mintájára a 79. §-t a következő bekezdéssel egészíti ki:

„(5) A Napkelte utca keleti oldalán, a Csillag utcai csomóponttól az Esthajnal utcai csomópontig terjedő szakasz mentén fekvő „Lk/Ék-3" jelű építési övezetbe sorolt telkeken teljes egészében lapostetős kialakítás esetén az 1. mellékletben meghatározott megengedett legnagyobb épületmagasság értékétől legfeljebb +2,0 méterrel el lehet térni a kedvezőbb településképi illeszkedés érdekében, amennyiben az épület Napkelte utca felőli homlokzatmagassága legfeljebb 4,5 méter. Az e bekezdés szerinti eltérés alkalmazása esetén a 28. §-ban foglalt követelményt csak a Napkelte utca felőli homlokzatra kell teljesíteni."

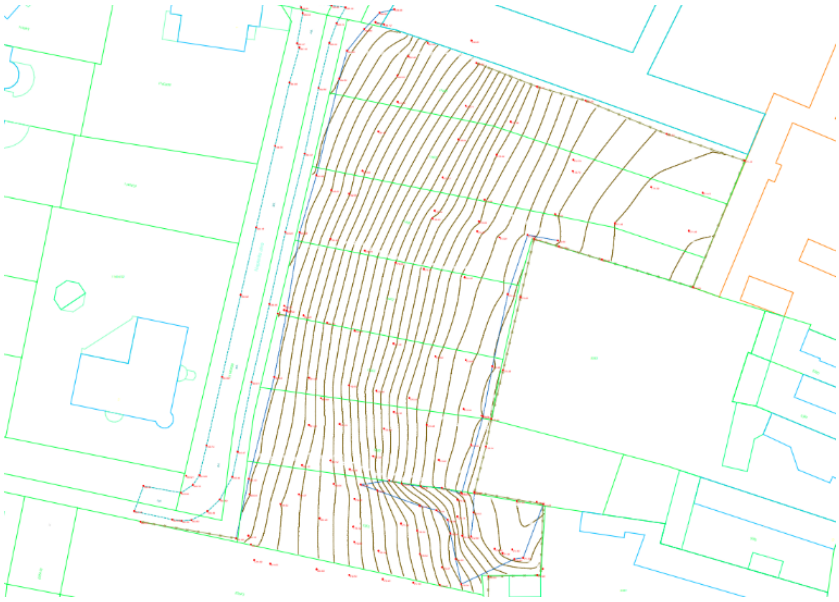
10. táblázat: Az Lk/Ék-3 jelű építési övezet előírásai - 3. módosítási pont

Építési övezet	Beépítési mód	Legnagyobb beépítettség (%)	Kialakítható legkisebb telekterület (m²)	Legkisebb zöldfelület (%)	Legnagyobb épületmagasság (m)	Közművesítettség
Lk/Ék-3 (hatályos, az 1. melléklet nem változik)	O	30	700	50	4,5	Teljes
Lk/Ék-3 a Napkelte utca keleti oldalán, lapostetős kialakítás esetén (tervezett)	O	30	700	50	legfeljebb 6,5, ha a Napkelte utca felőli homlokzatmagasság legfeljebb 4,5	Teljes
OTÉK határérték (Lk)	-	60	-	20	12,5	-

Az építési övezet beépítési paraméterei (30% beépítettség, 50% zöldfelület, 700 m² telekméret, oldalhatáron álló beépítési mód) változatlanok; a módosítás a beépítés intenzitását nem növeli. A +2,0 méteres többlet kettős feltételhez kötött: csak teljes egészében lapostetős épületre alkalmazható, és az épület Napkelte utca felőli homlokzatmagassága a hatályos 4,5 métert nem haladhatja meg. Az utcakép léptéke és az utca légtéraránya így nem változik, a többletmagasság

a lejtő felőli oldalon, a terepet követve jelenik meg. A rendelkezés területi hatálya a Napkelte utca keleti oldalának a Csillag utcai és az Esthajnal utcai csomópont közötti szakasza mentén fekvő telkekre szűkített; az utca nyugati oldalán és a városrész más részein fekvő Lk/Ék-3 telkekre nem terjed ki.

A bekezdés második mondata a HÉSZ 28. §-ával való összhangot teremti meg. Az érintett telkek végén a hatályos tervek gyűjtőutat szabályoznak, így a telkek a szabályozás végrehajtását követően két közterülettel határos, átmenő telkek lesznek. A 28. § a megengedett legnagyobb épületmagasság értékét az utcai homlokzatmagasságra is megköveteli, ami a gyűjtőút kialakulása után a lejtő felőli homlokzatra is vonatkozna, és éppen a terepet követő, lefelé megvalósuló második szintet zárná ki. Az eltérés alkalmazása esetén ezért a követelményt csak a Napkelte utca felőli homlokzatra kell teljesíteni.



21. ábra A módosítással érintett telkek szintvonalas térképe



22. ábra Látványterv a Napkelte utca felől - az utca felőli homlokzat földszintes



23. ábra Látványterv a lejtő felől - a második szint a terepet követve, lefelé valósul meg

A tervezési terület érintettsége

Természet- és tájvédelem: a tervezési területet védett természeti terület, Natura 2000 terület és az ökológiai hálózat övezete nem érinti. A tájképvédelmi terület övezetének adatszolgáltatás szerinti lehatárolása a tervezési területet nem érinti. Az érintett ingatlanok kivett belterületi földrészletek. A módosítással érintett telkek a borszőlő termőhelyi kataszter adatszolgáltatás szerinti területére esnek; a megyei terv az övezetben új beépítésre szánt terület kijelölését tiltja, ilyen kijelölés azonban nem történik, a telkek hatályosan is beépítésre szánt lakóterületen fekszenek.

Településkép: a Tkr. az érintett ingatlanokat nem sorolja a településképi szempontból meghatározó területek közé. A helyi területi védelem határa a módosítással érintett ingatlanok telekvégét érinti, a módosítással érintett Lk/Ék-3 építési övezet területét nem. A Tkr. módosítása nem szükséges.

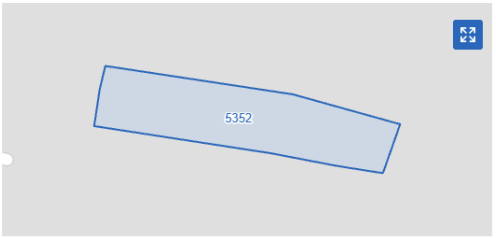
Örökségvédelem: a tervezési terület keleti részét a város belterületének műemléki környezete érinti, a módosítással érintett ingatlanokat nem. Műemlék, helyi egyedi védelem alatt álló érték az érintett ingatlanokon nincs; nyilvántartott régészeti lelőhely az E-TÉR adatszolgáltatás szerint a tervezési területet nem érinti.

Település (Településrész) Gyöngyös

Helyrajzi szám 5352

Keresés képpel

Lekérdezés



Találatok:

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

Műemléki védelem (0 db)

Régészeti védelem (0 db)

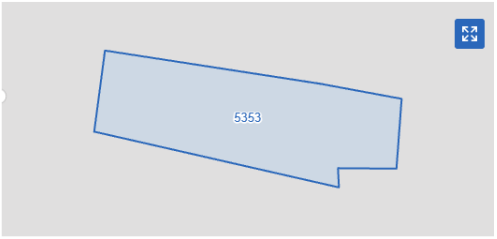
Világörökségi védelem (0 db)

Település (Településrész) Gyöngyös

Helyrajzi szám 5353

Keresés képpel

Lekérdezés



Találatok:

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

Műemléki védelem (0 db)

Régészeti védelem (0 db)

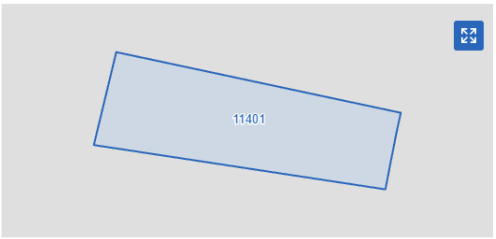
Világörökségi védelem (0 db)

Település (Településrész) Gyöngyös

Helyrajzi szám 11401

Keresés képpel

Lekérdezés



Találatok:

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

Műemléki védelem (0 db)

Régészeti védelem (0 db)

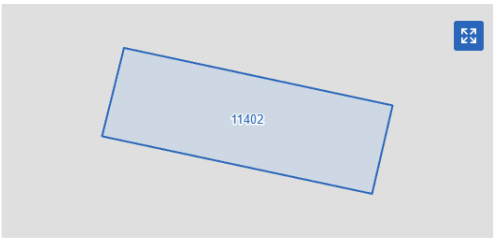
Világörökségi védelem (0 db)

Település (Településrész) Gyöngyös

Helyrajzi szám 11402

Keresés képpel

Lekérdezés



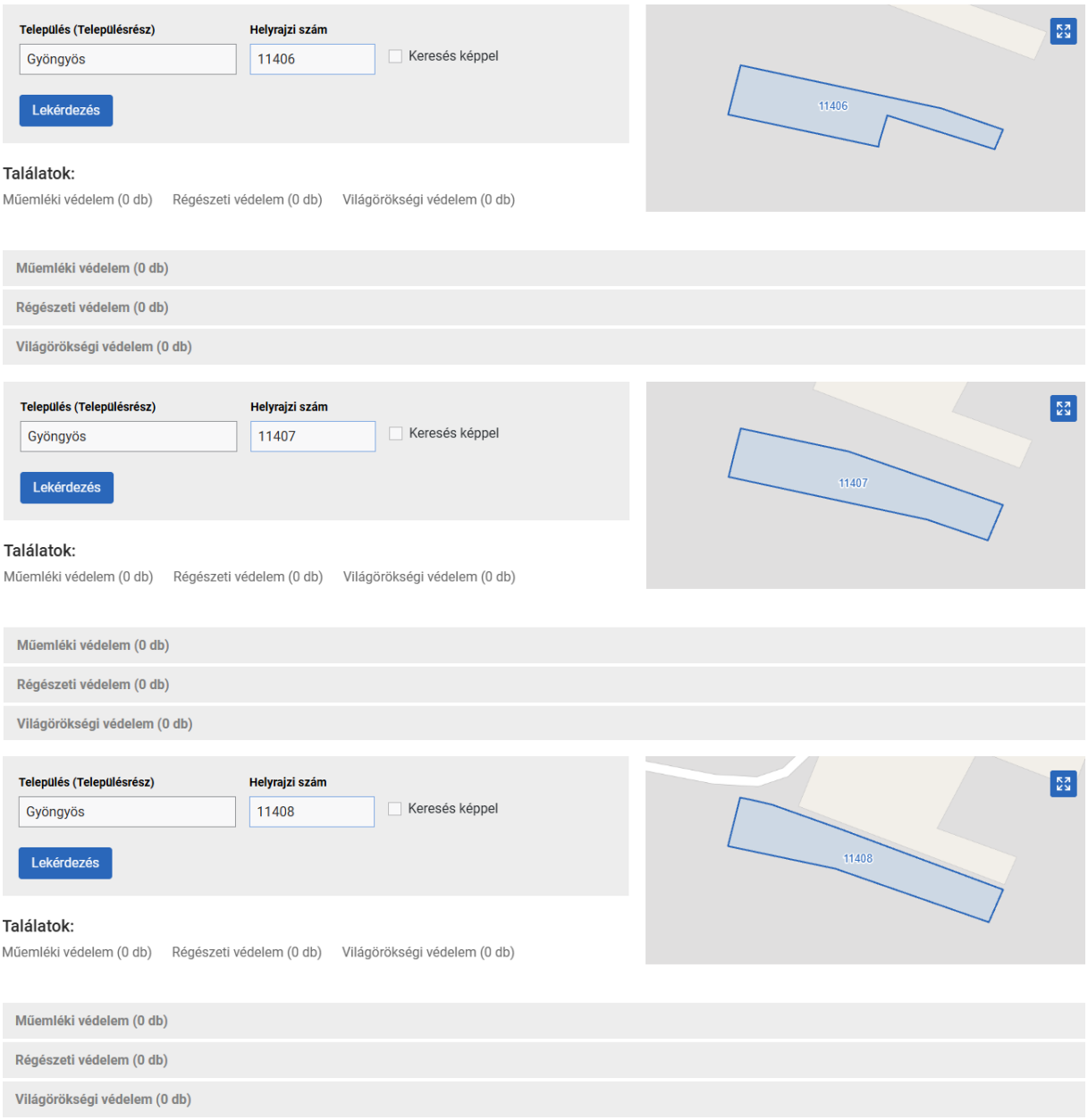
Találatok:

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

Műemléki védelem (0 db)

Régészeti védelem (0 db)

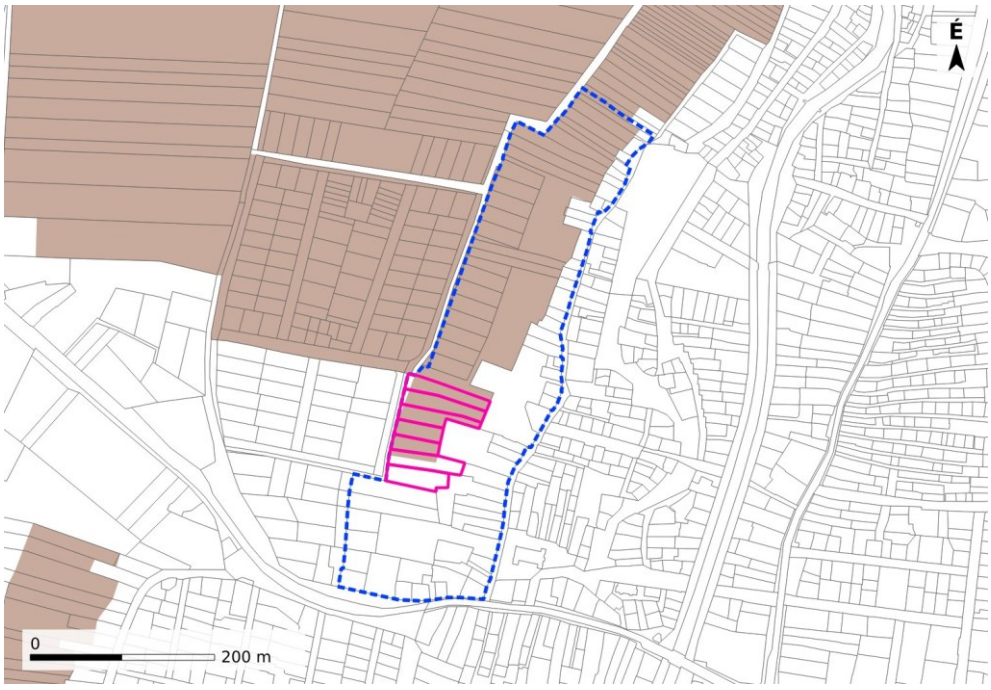
Világörökségi védelem (0 db)



24. ábra Örökségvédelmi érintettség a Társadalmi Kapcsolatokért és Kultúráért Felelős Minisztérium által kezelt kulturális örökség ingatlan elemeinek hatósági nyilvántartása szerint a 3. módosítási pont által érintett ingatlan vonatkozásában

Környezetvédelem, korlátozó elemek: felszíni vízfolyás, parti sáv, védőtávolság az érintett ingatlanokat nem érinti. A meredek terepen a csapadékvíz szabályozott, telken belüli visszatartással kiegészített elvezetése és a terepbevágások mérséklése az építési engedélyezés kiemelt szempontja; a módosítás éppen a nagy bevágások elkerülését segíti. A tervezési terület a vízminőség-védelmi terület övezetébe és a Gyöngyös városi vízmű hidrogeológiai védőövezetébe tartozik; az építési övezetben teljes közművesítettség előírt.

Területrendezés: a tervezési terület települési térségbe tartozik. Az érintett ingatlanokat az ásványi nyersanyagvagyon övezetének (lignit) adatszolgáltatás szerinti lehatárolása érinti; bányatelek és alábányászott terület nem. A módosítás területfelhasználást és építési övezetet nem változtat.



25. ábra A borszőlő termőhelyi kataszter adatszolgáltatás szerinti területe (barna) a 3. tervezési terület környezetében

Összefoglalás

A módosítás három, településrendezési szerződéssel megalapozott beruházási szándék szabályozási feltételeit teremti meg, a szükséges legkisebb beavatkozással. Új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre, a településszerkezeti terv nem változik.

Az 1. módosítási pontban a Karácsondi köz menti három ingatlan (4322 m²) új, Gksz-42 jelű építési övezetbe kerül, amely az oldalhatáron álló beépítési móddal, az 50%-os beépítettséggel és a 800 m²-es telekmérettel a keskeny telkek gazdaságos beépítését és a gazdasági területhez kapcsolódó munkásszállás elhelyezését teszi lehetővé, változatlan zöldfelületi és magassági előírások mellett. A 2. módosítási pontban a Gyár utcai 3964/7 hrsz.-ú ingatlan (4137 m²) a szomszédos gyártelek Gksz-39 jelű építési övezetébe kerül; a szemközti lakótömb védelmét a hatályosnál szigorúbb, 10 méteres előkert és a használatbavételig teljesítendő növénytelepítés szolgálja. A 3. módosítási pontban a Napkelte utca menti, meredek lejtésű lakótelkeken a lapostetős épületek esetében a megengedett legnagyobb épületmagasság legfeljebb 2,0 méterrel nagyobb lehet, miközben az utcai homlokzat magassága és az építési övezet minden beépítési paramétere változatlan.

A természet-, környezet- és tájvédelemmel, valamint az örökségvédelemmel érintett területekre vonatkozó előírásokat a terv figyelembe veszi, és nem irányoz elő olyan változtatást, amely a jelenleginél kedvezőtlenebb állapotot eredményezne. A beépítésre szánt terület nagysága és a település biológiai aktivitásértéke nem változik. A tervezett módosítások a területrendezési tervekkel és a településképi rendelettel összhangban vannak, a hatályos településrendezési eszközök rendszerébe beilleszthetők.

A jóváhagyásra kerülő rendelet mellékleteként a teljes szabályozási tervlap szerepel, mert a jogszabályszerkesztő program a rajzi melléklet módosítását a teljes melléklet cseréjével kezeli. Az egyeztetési dokumentációban a módosítással érintett területekre külön tervlapok készültek a változások áttekinthetősége érdekében.

.....

Kőszeghy Ábel
okleveles településmérnök
TT 09-0655

JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK

A módosítás a településszerkezeti tervet nem érinti, ezért határozattal jóváhagyandó munkarész (határozattervezet, területi mérleg, településszerkezeti tervlap) nem készül. A jóváhagyandó munkarész a HÉSZ-t módosító önkormányzati rendelet tervezete és annak mellékletei.

Helyi építési szabályzat módosítása - rendelettervezet

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

[1] E rendelet célja a Gyöngyös, Karácsondi köz menti 2979/1, 2981/1 és 2982/1 helyrajzi számú, a Gyár utcai 3964/7 helyrajzi számú, valamint a Napkelte utca keleti oldalán fekvő, Lk/Ék-3 jelű építési övezetbe sorolt ingatlanokon tervezett, településrendezési szerződéssel megalapozott beruházások megvalósíthatóságának biztosítása az építési övezeti előírások módosításával.

[2] Gyöngyös Városi Önkormányzat Képviselő-testülete a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény 225. § (8) bekezdés 1. pontjában kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában és a magyar építészetről 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 68. § (2) bekezdés c) pontja szerinti egyeztető tárgyaláson véleményezési jogkörében eljáró környezetvédelmi, természetvédelmi és hulladékgazdálkodási, népegészségügyi, közlekedési hatósági, örökségvédelmi, talajvédelmi, ingatlanügyi, földügyi igazgatási és erdészeti hatáskörben eljáró Heves Megyei Kormányhivatal, közlekedési és népegészségügyi hatáskörben eljáró Budapest Főváros Kormányhivatala, iparbiztonsági, vízügyi és vízvédelmi hatáskörben eljáró Borsod-Abaúj-Zemplén Megyei Kormányhivatal, polgári védelmi hatáskörben eljáró Heves Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság, Bükki Nemzeti Park Igazgatóság, Észak-magyarországi Vízügyi Igazgatóság, Közlekedési és Beruházási Minisztérium Hajózási Hatósági Főosztály, Közlekedési és Beruházási Minisztérium Légügyi Felügyeleti Hatósági Főosztály, Közlekedési és Beruházási Minisztérium Vasúti Hatósági Főosztály, Honvédelmi Minisztérium Állami Légügyi Főosztály, Honvédelmi Minisztérium

Hatósági Főosztály, Szabályozott Tevékenységek Felügyeleti Hatósága, Heves Megyei Rendőr-főkapitányság, Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság, Heves Megyei 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 és Visonta Községi Önkormányzat, a 68. § (2) bekezdés d) pontjában meghatározott feladatkörében eljáró, állami főépítészi hatáskörben eljáró Heves Megyei Kormányhivatal, valamint a 62. § (1) bekezdés b) pontjában meghatározott partnerek véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

1. §

A Gyöngyös város helyi építési szabályzatáról és szabályozási tervéről szóló 33/2020. (X. 30.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: R.) 38. § (1) bekezdés c) pont ca) alpontja helyébe a következő rendelkezés lép:

„ca) kereskedelmi, szolgáltató terület (Gksz-1, Gksz-2, Gksz-3, Gksz-4, Gksz-5, Gksz-6, Gksz-7, Gksz-8, Gksz-9, Gksz-10, Gksz-11, Gksz-12, Gksz-13, Gksz-14, Gksz-15, Gksz-16, Gksz-17, Gksz-18, Gksz-19, Gksz-20, Gksz-21, Gksz-22, Gksz-23, Gksz-24, Gksz-25, Gksz-26, Gksz-27, Gksz-28, Gksz-29, Gksz-30, Gksz-31, Gksz-32, Gksz-33, Gksz-34, Gksz-35, Gksz-36, Gksz-37, Gksz-38, Gksz-39, Gksz-40, Gksz-41, Gksz-42),”

2. §

Az R. 46. §-a a következő (10)-(13) bekezdéssel egészül ki:

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

a) az (1)-(2) bekezdésekben foglaltakon túl munkásszállás rendeltetésű épület is elhelyezhető;

b) a Gyár utcai telekhatár felől 10,0 méter, a Gyártelep utca felől 5,0 méter mélységű előkertet szükséges tartani, mely előkertekben az (5) bekezdés szerinti növénytelepítést az épületek használatbavétele előtt teljesíteni kell;

c) a telken belüli burkolt felületek legalább 50%-át – a tűzoltó felvonulási út kivételével – vízáteresztő burkolattal kell kialakítani.

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

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

(13) A Gksz-42 jelű építési övezetben az előkertben az (5) bekezdés szerinti háromszintű növényállományt kell telepíteni azzal, hogy amennyiben az előkert mérete a nagy lombkoronájú fa elhelyezését nem teszi lehetővé, a nagy lombkoronájú fa – az előkert területe alapján számított

darabszámban – a telek más részén is telepíthető. A gyep- és a cserjeszint telepítése az előkertben ez esetben is kötelező.”

3. §

Az R. 79. §-a a következő (5) bekezdéssel egészül ki:

„(5) A Napkelte utca keleti oldalán, a Csillag utcai csomóponttól az Esthajnal utcai csomópontig terjedő szakasz mentén fekvő „Lk/Ék-3” jelű építési övezetbe sorolt telkeken teljes egészében lapostetős kialakítás esetén az 1. mellékletben meghatározott megengedett legnagyobb épületmagasság értékétől legfeljebb +2,0 méterrel el lehet térni a kedvezőbb településképi illeszkedés érdekében, amennyiben az épület Napkelte utca felőli homlokzatmagassága legfeljebb 4,5 méter. Az e bekezdés szerinti eltérés alkalmazása esetén a 28. §-ban foglalt követelményt csak a Napkelte utca felőli homlokzatra kell teljesíteni.”

4. §

Az R. 1. melléklete az 1. melléklet szerint módosul.

5. §

Az R. 2. melléklete a 2. melléklet szerint módosul.

6. §

Ez a rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba, és az azt követő napon hatályát veszti.

Gyöngyös, 2026. ……

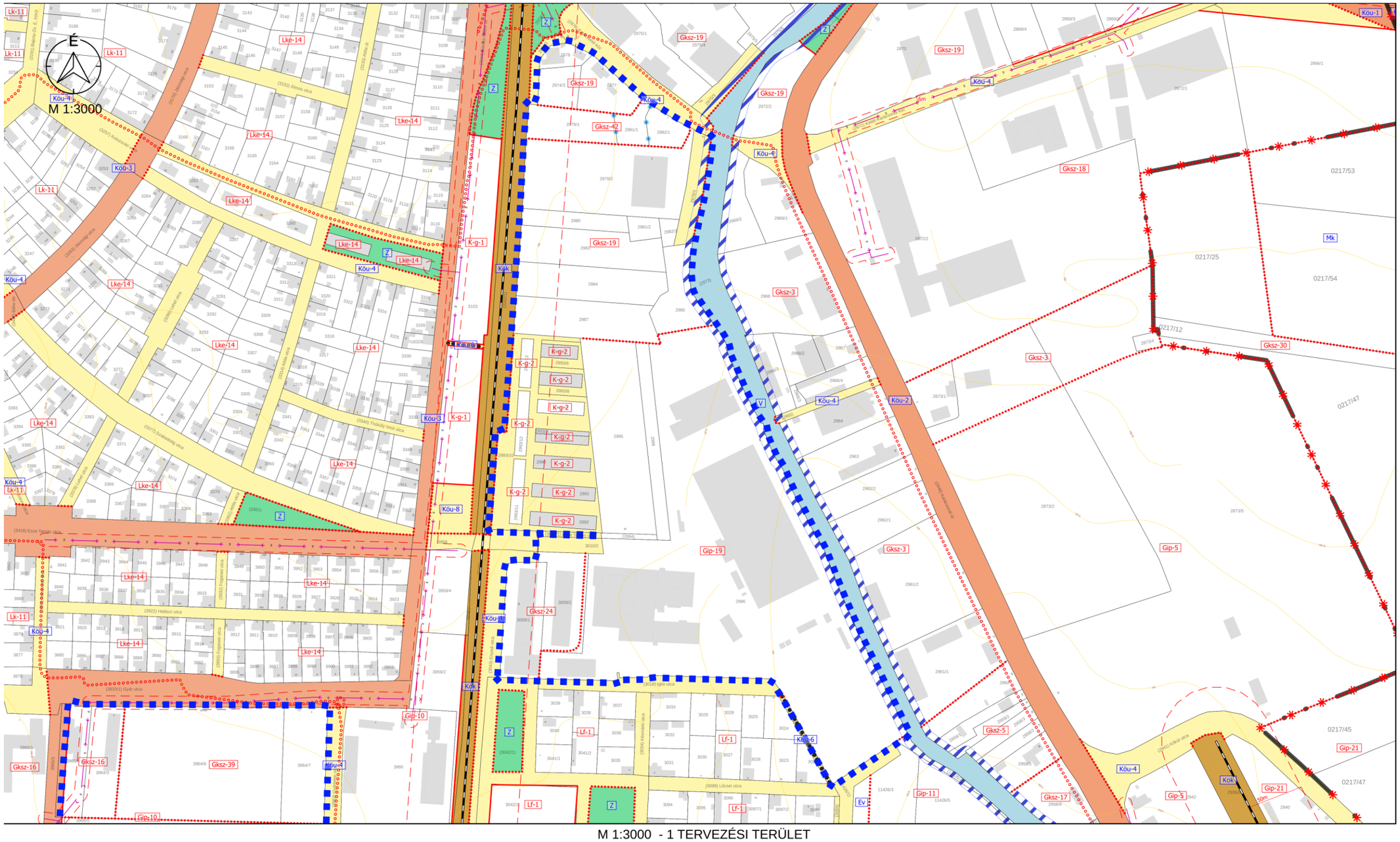
Szókovács Péter	**dr. Bekecs Andrea**
polgármester	jegyző

1. melléklet a(z) …/2026. (……) önkormányzati rendelethez

Az R. 1. melléklet „6. Kereskedelmi, szolgáltató területek építési övezetei” című táblázata a következő 44. sorral egészül ki:

	A	B	C	D	E	F	G
1	Építési övezet jele	Az építési telek beépítési módja*	Az építési telek legnagyobb beépítettsége (%)	Az építési telek kialakítható legkisebb területe (m²)**	Az építési telek legkisebb zöldfelületi fedettsége (%)	Megengedett legnagyobb épületmagasság (m)**	Előírt közművesítettség mértéke
44	Gksz-42	O	50	800	30	9,0	T

2. melléklet a(z) …/2026. (……) önkormányzati rendelethez



M 1:3000 - 1 TERVEZÉSI TERÜLET

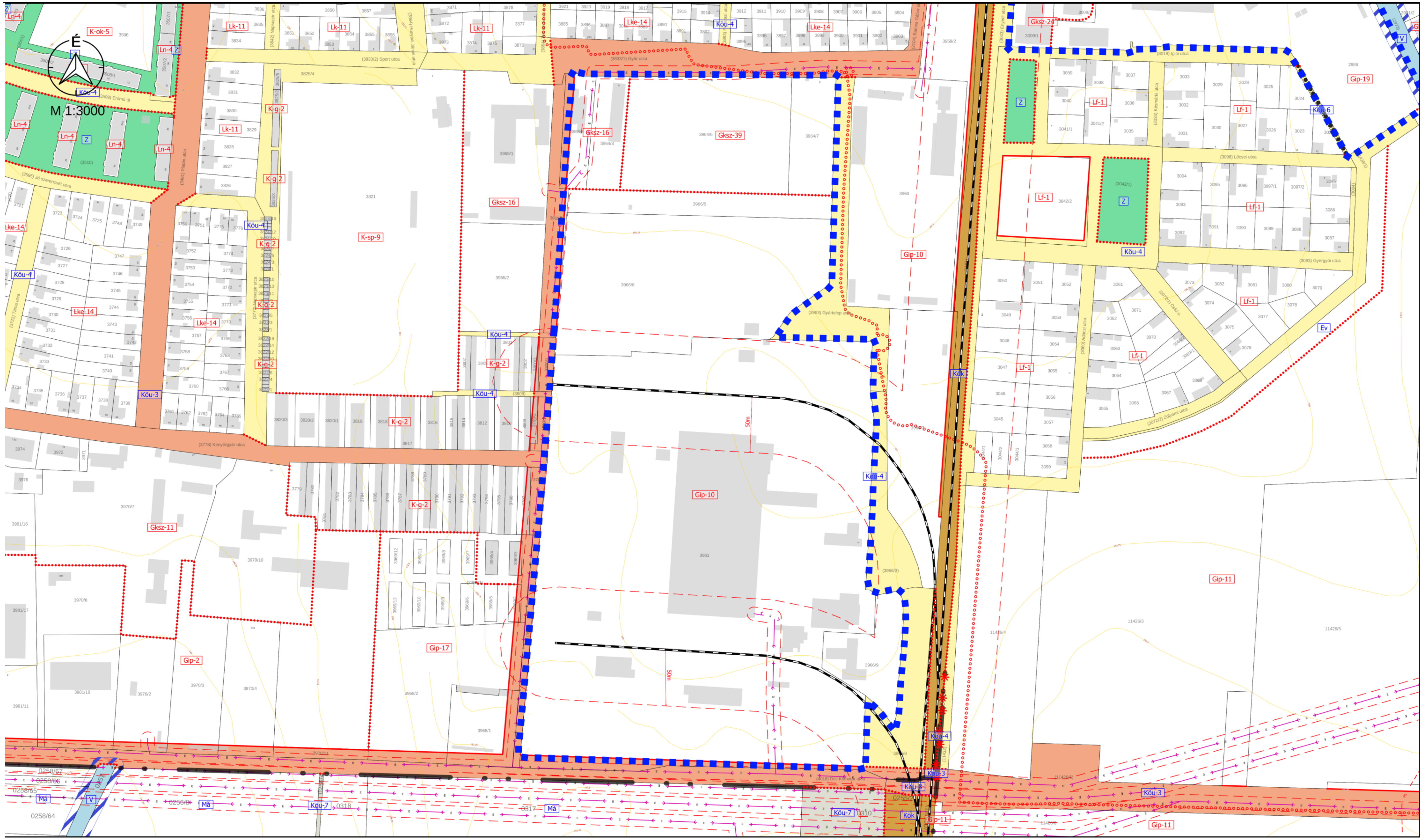
Jelmagyarázat

Tervezési terület

"KÉSZÜLT AZ ÁLLAMI ALAPADATOK FELHASZNÁLÁSÁVAL"

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

megrendelő:	GYÖNGYÖS VÁROSI ÖNKORMÁNYZAT	dátum: 2026.11	Tm-Sz2
terv:	GYÖNGYÖS VÁROS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVE		
rajz:	SZABÁLYOZÁSI TERVLAP - 1. TERVEZÉSI TERÜLET		
felelős tervező: Kőszeghy Ábel TT-09-0655	településtervező munkatárs: Füzesi Attila		



M 1:3000 - 2 TERVEZÉSI TERÜLET

Jelmagyarázat

Tervezési terület

" 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: GYÖNGYÖS VÁROSI ÖNKORMÁNYZAT	dátum: 2026.11	Tm-Sz1
terv: GYÖNGYÖS VÁROS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVE		
rajz: SZABÁLYOZÁSI TERVLAP - 2. TERVEZÉSI TERÜLET		
felelős tervező: Kőszeghy Ábel TT-09-0655	településtervező munkatárs: Füzesi Attila	

ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK

A főépítészi feljegyzés szerint a hatályos tervekhez készült alátámasztó javaslat kiegészítése nem szükséges. E fejezet a tervező kiegészítése: a módosítás és a területrendezési tervek összhangját, valamint a módosítással összefüggő rövid szakági megállapításokat tartalmazza. A hatályos tervek alátámasztó munkarészei egyebekben változatlanul alkalmazhatók.

Környezetalakítás terve

A hatályos tervekhez készült környezetalakítási munkarész módosítása nem szükséges; a módosítások kis léptékűek, és szabályozási szinten maradnak. A tervezett beépítések környezetalakítási elveit a telepítési tanulmánytervek beépítési tervei rögzítik, amelyeket a „Módosítások ismertetése” fejezet ábrái mutatnak be: az 1. pontban az épületek egy oldalra rendezése és a belső feltárósáv, a 2. pontban a Gyár utca felőli megnövelt, fásított előkert és a lakótömb felé alacsony, pavilonos beépítés, a 3. pontban az utca felől földszintes, a lejtőt követő épülettömeg.

Településrendezési javaslatok

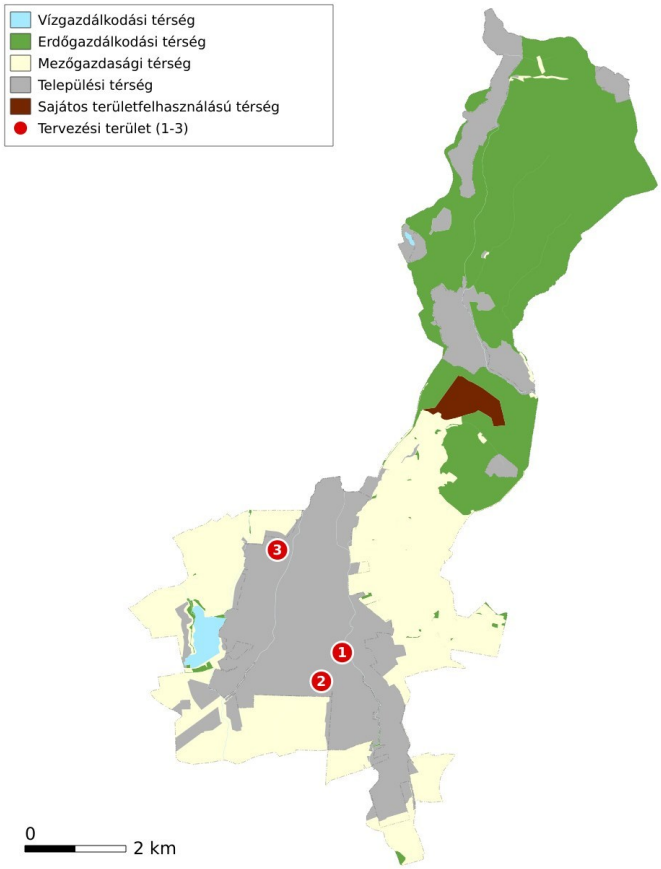
A javasolt településszerkezet és területfelhasználási rendszer nem változik: a beépítésre szánt területek (a közigazgatási terület 25,65%-a) és a beépítésre nem szánt területek (74,35%) kiterjedése és aránya változatlan. A szerkezetet meghatározó nyomvonalas és tagoló elemek nem módosulnak. A védelmi és korlátozó elemeket a szabályozási és a településszerkezeti tervlapok a legfrissebb E-TÉR adatszolgáltatás szerint tartalmazzák; a módosítás ezeket nem érinti.

A változással érintett területek összefoglalója és összefüggései - a területrendezési tervekkel való összefüggések vizsgálata

A vizsgálat a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (a továbbiakban: MaTrT), a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet (a továbbiakban: MvM rendelet) és a Heves megye területrendezési tervéről szóló 5/2020. (V. 7.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: MTrT) alapján készült. Az övezetek érintettségét az E-TÉR adatszolgáltatás szerinti lehatárolások alapján állapítottuk meg; a település egészét lefedő övezeteknél azt vizsgáltuk, hogy az övezetnek van-e ténylegesen lehatárolt, a tervezési területeket érintő része.

Térségi területfelhasználási kategóriák

Az MTrT térségi szerkezeti terve szerint mindhárom tervezési terület települési térségbe tartozik. A települési térség területén bármely települési területfelhasználási egység kijelölhető; a módosítás területfelhasználást nem változtat, így a térségi területfelhasználási kategóriákra vonatkozó szabályokkal összhangban van. Az országos és térségi műszakiinfrastruktúra-hálózatok elemeit a módosítás nem érinti.

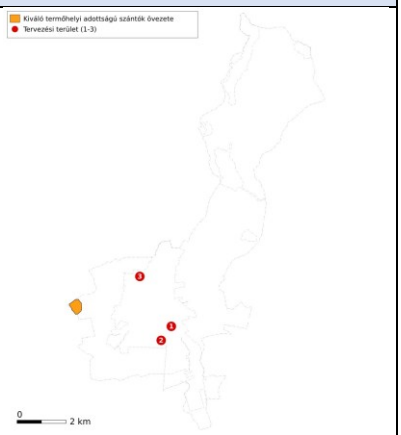
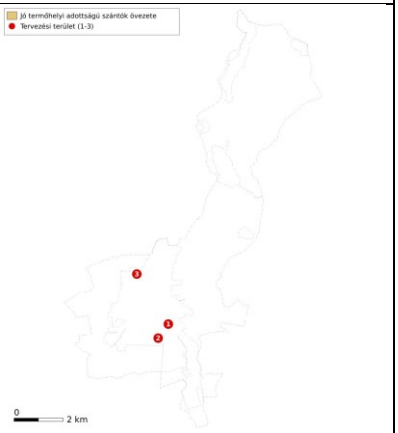
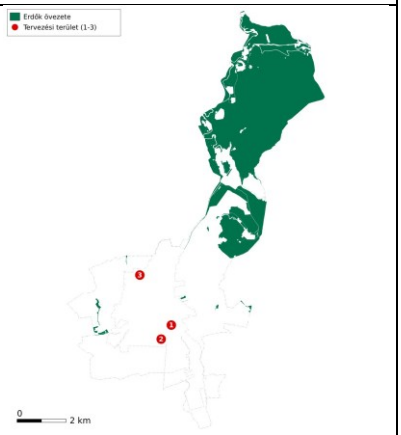


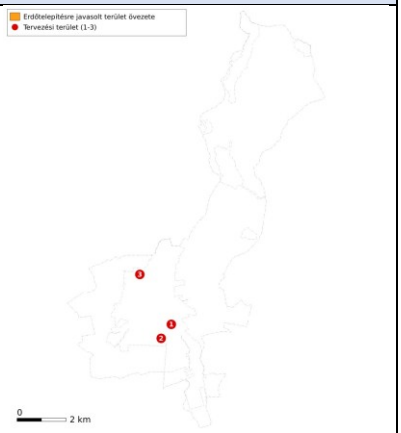
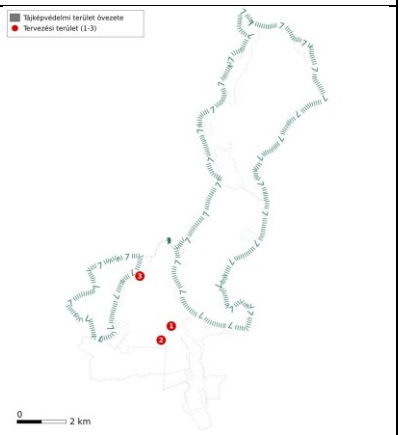
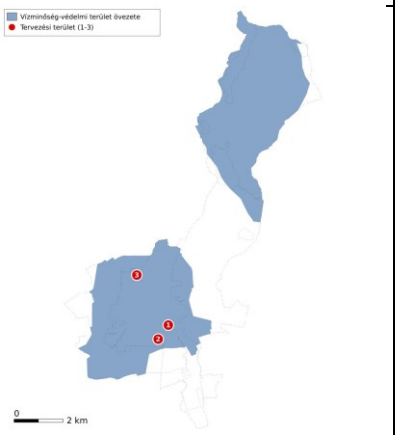
26. ábra Az MTrT térségi szerkezeti terve szerinti térségi területfelhasználási kategóriák és a tervezési területek

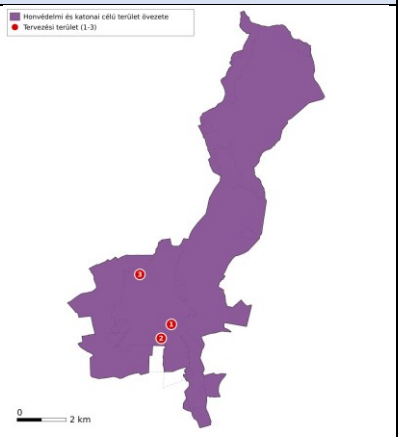
Országos övezetek

11. táblázat: Az országos övezetek érintettsége

Övezet	Gyöngyös érintettsége	1. tervezési terület	2. tervezési terület	3. tervezési terület	Térképi megjelenítés
Ökológiai hálózat magterületének, ökológiai folyosójának és pufferterületének övezete	igen	nem	nem	nem	

Övezet	Gyöngyös érintettsége	1. tervezési terület	2. tervezési terület	3. tervezési terület	Térképi megjelenítés
Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete	igen	nem	nem	nem	
Jó termőhelyi adottságú szántók övezete	igen	nem	nem	nem	
Erdők övezete	igen	nem	nem	nem	

Övezet	Gyöngyös érintettsége	1. tervezési terület	2. tervezési terület	3. tervezési terület	Térképi megjelenítés
Erdőtelepítésre javasolt terület övezete	igen	nem	nem	nem	
Tájképvédelmi terület övezete	igen	nem	nem	nem	
Világörökségi és világörökségi várományos területek övezete	nem	nem	nem	nem	-
Vízminőség-védelmi terület övezete	igen	igen	igen	igen	
Nagyvízi meder övezete, VTT-tározók övezete	nem	nem	nem	nem	-

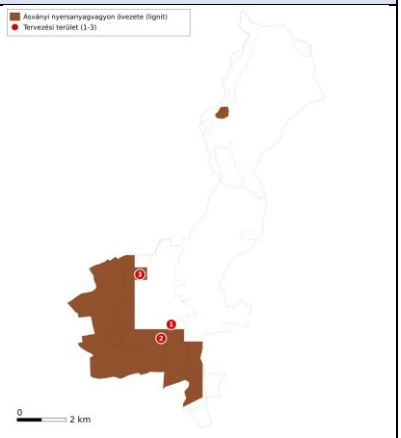
Övezet	Gyöngyös érintettsége	1. tervezési terület	2. tervezési terület	3. tervezési terület	Térképi megjelenítés
Honvédelmi és katonai célú terület övezete	igen (a település egésze)	nem*	nem*	nem*	

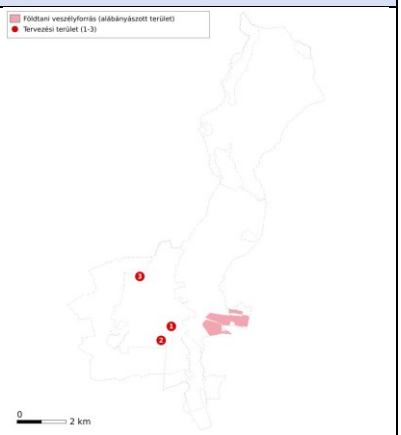
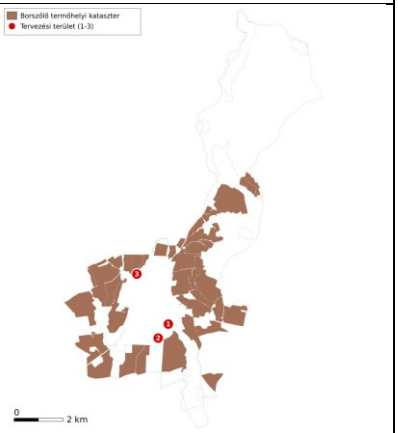
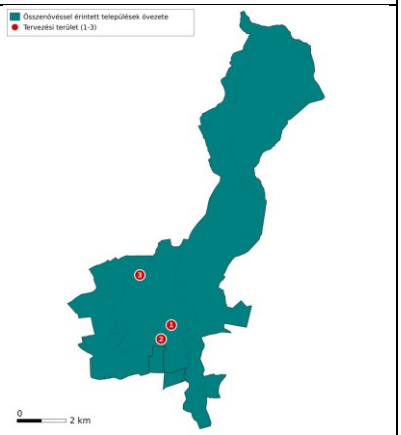
* A honvédelmi és katonai célú terület övezete a megyei tervben településhatáros lehatárolású. A tényleges honvédelmi célú területek (a településszerkezeti terv különleges honvédelmi területei) a tervezési területeket nem érintik.

A vízminőség-védelmi terület övezetében a településrendezési eszközökben ki kell jelölni a vízvédelemmel érintett területeket, és a helyi építési szabályzatban meg kell állapítani a rájuk vonatkozó szabályokat (MvM rendelet 5. §). A hatályos tervek az övezetet és a vízbázis védőövezeteit feltüntetik, a HÉSZ a vízminőség védelmére vonatkozó előírásokat tartalmazza; a módosítással érintett építési övezetekben teljes közművesítettség előírt, bányászati tevékenység nem tervezett. A módosítás az övezeti szabályokkal nem ellentétes.

Megyei övezetek

12. táblázat: A megyei övezetek érintettsége

Övezet	Gyöngyös érintettsége	1. tervezési terület	2. tervezési terület	3. tervezési terület	Térképi megjelenítés
Ásványi nyersanyagvagyon övezete (lignit)	igen	a tervezési terület déli része igen, az érintett telkek nem	igen	igen	

Övezet	Gyöngyös érintettsége	1. tervezési terület	2. tervezési terület	3. tervezési terület	Térképi megjelenítés
Földtani veszélyforrás terület övezete (alábányászott területek)	igen	nem	nem	nem	
Borszőlő termőhelyi kataszter terület övezete	igen	nem	nem	igen	
Összenövéssel érintett települések övezete	igen (a település egésze)	nem**	nem**	nem**	

Övezet	Gyöngyös érintettsége	1. tervezési terület	2. tervezési terület	3. tervezési terület	Térképi megjelenítés
Vízeróziónak kitett terület övezete	igen (a település egésze)	nincs lehatárolt adat	nincs lehatárolt adat	nincs lehatárolt adat	
Rendszeresen belvízjárta terület, tájrehabilitációt igénylő terület, magas természeti értékű terület, Tisza-menti együttműködés övezete	nem	nem	nem	nem	-

** Az övezet előírása a szomszédos települések beépítésre szánt területeinek érintkezésére vonatkozik; a tervezési területek a közigazgatási határtól távol, a belterület belsejében fekszenek.

- **Ásványi nyersanyagvagyon övezete:** az övezetben a településrendezési eszközökben csak olyan területfelhasználási egység, építési övezet jelölhető ki, amely a kitermelést nem lehetetleníti el. A 2. és a 3. módosítási ponttal érintett ingatlanok hatályosan is beépítésre szánt, belterületi gazdasági, illetve lakóterületen fekszenek; a módosítás új területfelhasználási egységet nem jelöl ki, bányatelket nem érint, így az ásványi nyersanyagvagyon helyzetét a hatályos állapothoz képest nem változtatja meg.
- **Földtani veszélyforrás terület övezete:** a településen az övezetet az alábányászott területek jelentik; ezek a tervezési területeket nem érintik.
- **Borszőlő termőhelyi kataszter terület övezete:** az övezetben új beépítésre szánt terület nem jelölhető ki (MTrT 28. §). A 3. módosítási ponttal érintett telkek a kataszter adatszolgáltatás szerinti területére esnek, de hatályosan is beépítésre szánt kisvárosias lakóterületen fekszenek, és új beépítésre szánt terület kijelölése nem történik.
- **Összenövéssel érintett települések és vízeróziónak kitett terület övezete:** új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre, az összenövés fokozódása nem várható. A vízeróziónak kitett terület övezetének településen belüli lehatárolása adatszolgáltatásként nem érhető el; a módosítás a burkolt felületek arányát korlátozó és a csapadékvíz helyben tartását szolgáló előírásokkal az erózió kockázatát nem növeli.

A módosítás az országos és a megyei övezetek előírásaival összhangban van.

A változások hatályos településfejlesztési koncepcióval való összhangjának bemutatása

A módosítás a meglévő gazdasági területek hatékonyabb hasznosítását, a helyi munkahelyteremtéshez kapcsolódó munkaerő-elhelyezést és a kijelölt lakóterületek beépülését segíti, új terület igénybevétele nélkül. Ez a településfejlesztési koncepció gazdaságfejlesztési és a kompakt, a meglévő területi tartalékokat hasznosító városfejlődésre vonatkozó céljaival összhangban van; az összhangot a főépítész a telepítési tanulmánytervekről adott feljegyzésében mindhárom fejlesztésre megállapította.

A hatályos településszerkezeti tervhez képest történő változások

A településszerkezeti tervhez képest változás nem történik: területfelhasználási egység határa, a területi mérleg és a szerkezeti elemek nem módosulnak. A HÉSZ és a szabályozási terv módosítása a hatályos településszerkezeti tervvel összhangban van: az 1. és a 2. módosítási pont építési övezetei a Gksz, a 3. módosítási pont építési övezete az Lk területfelhasználási egységen belül marad, a területfelhasználási egységekre megállapított beépítési sűrűség keretei között.

Szakági javaslatok

Tájrendezés, zöldfelületi rendszer, biológiai aktivitásérték

A módosítás a tájhasználatot és a tájszerkezetet nem érinti, a település zöldfelületi rendszerében változást nem okoz; zöldterület nem változik. Az érintett építési övezetek legkisebb zöldfelületi mértéke nem csökken (Gksz-42: 30%, Gksz-39: 25%, Lk/Ék-3: 50%). A telken belüli zöldfelületek minőségét a 2. módosítási pontban a használatbavételig teljesítendő előkerti növénytelepítés, az 1. pontban a háromszintű növényállomány megtartott követelménye biztosítja. Új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre, ezért biológiai aktivitásérték-számítási és -pótlási kötelezettség nem keletkezik.

Közlekedési javaslatok

Új közlekedési terület kijelölése nem szükséges, a szabályozási szélességek nem változnak. Az 1. tervezési terület a Karácsondi közről, a 2. a Gyár utcáról, a 3. a Napkelte utcáról közelíthető meg. A beruházásokhoz kapcsolódó közterületi fejlesztéseket (a 2. pontban gyalogjárda, közvilágítás és útcsatlakozás a Gyár utcában, a 3. pontban a Napkelte utca burkolatának, csapadékvíz-elvezetésének és közvilágításának kiépítése) a településrendezési szerződések rendezik. A gépjárművek elhelyezését mindhárom esetben telken belül kell biztosítani; a szükséges várakozóhelyek számát az építési engedélyezés során a TÉKA alapján, a végleges rendeltetések és férőhelyszám szerint kell igazolni (munkásszállásnál 10 férőhelyenként egy

várakozóhely). A telepítési tanulmánytervek beépítési tervei 25 garázshelyet (1. pont), illetve 20-28 várakozóhelyet (2. pont) tartalmaznak; a 3. pontban a gépjárműtárolók az épületek földszintjén kapnak helyet.

Közművesítési és hírközlési javaslatok

A módosítás új közműhálózati fejlesztést városi szinten nem igényel; mindhárom érintett építési övezetben teljes közművesítettség előírt. Az 1. tervezési területen a 2981/1 és a 2982/1 hrsz.-ú ingatlant érintő csapadékvíz-csatorna és a hírközlési, villamosenergia-hálózati elemek szükség szerinti kiváltása, a 2. tervezési területen a közterületi bekötések és a felszíni vízelvezetés rendezése, a 3. tervezési területen a víz- és szennyvízhálózat bekötéseinek kiépítése a Célmegvalósítók feladata. A csapadékvizet elsődlegesen telken belül kell visszatartani. Hírközlési létesítményt a módosítás nem érint.

Környezeti hatások és feltételek

A módosítás érdemi környezeti többletterhelést nem okoz. Az 1. és a 2. tervezési területen a kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területen csak környezetre jelentős hatást nem gyakorló tevékenység folytatható; a szállás rendeltetés védelmét a telken belüli növénytelepítés és az épületek megfelelő elhelyezése szolgálja. A 2. pontban a szemközti lakótömb felé a megnövelt, fásított előkert biztosít átmenetet. A felszín alatti vizek védelme érdekében a parkoló- és rakodófelületek csapadékvizét olaj- és iszapfogón kell átvezetni. A 3. pontban a beépítés intenzitása nem nő, a lapostetős kialakítás a tereprendezés mértékét csökkenti.

A településképi rendelettel összefüggő szabályozási kérdések

A módosítás településképi követelményt nem állapít meg és nem módosít; a Tkr. előírásai a tervezett építményekre változatlanul alkalmazandók, a Tkr. módosítása nem szükséges. A 3. módosítási pont új előírása épületmagassági szabály, amelynek alkalmazási feltétele (lapostetős kialakítás, a Napkelte utca felőli homlokzatmagasság korlátja) a beépítés HÉSZ szerinti paramétereihez kötődik.

A fenntartható fejlődést biztosító előírásoknak való megfelelés

13. táblázat: A Méptv. szerinti fenntarthatósági szempontok érvényesülése

Szempont	A módosítás megfelelése
Takarékos területhasználat, a már beépítésre szánt területek hasznosítása	Mindhárom módosítási pont meglévő, beépítésre szánt, közművesített belterületi telkek jobb hasznosítását szolgálja; új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre.
Zöldfelületek megőrzése	Zöldterület nem szűnik meg, az építési övezetek legkisebb zöldfelületi mértéke nem csökken; a 2. pontban a növénytelepítés határidőhöz kötött.

Szempont	A módosítás megfelelése
Közlekedési kényszerek csökkentése	A munkásszállás a munkahely mellett (1. és 2. pont) az ingázó forgalmat és a parkolási igényt mérsékli.
Csapadékvíz-gazdálkodás, vízvédelem	A 2. pontban a burkolt felületek legalább fele vízáteresztő; a csapadékvíz telken belüli visszatartása és előtisztítása mindhárom területen követelmény.
Illeszkedés az épített környezethez	A 2. pontban megnövelt előkert a lakótömb felé; a 3. pontban az utcai homlokzatmagasság változatlan.

Szabályozási koncepció

14. táblázat: A szabályozási változások összefoglalása tervlaponként

Tervlap	Érintett földrészlet	Hatályos építési övezet	Tervezett építési övezet	Változó terület (m²)	HÉSZ-módosítás
Tm-Sz2, V-2	2979/1, 2981/1, 2982/1	Gksz-19	Gksz-42 (új)	4322	38. § (1) c) ca), 46. § (11)-(13), 1. melléklet
Tm-Sz1, V-1	3964/7	Gksz-16	Gksz-39	4137	46. § (10)
-	5352, 5353, 11401, 11402, 11406, 11407, 11408	Lk/Ék-3	Lk/Ék-3 (nem változik)	-	79. § (5)

A szabályozás a szükséges legkisebb beavatkozás elvét követi: csak a beruházások megvalósításához elengedhetetlen előírások változnak, a módosítást nem kérő szomszédos ingatlanok szabályozása változatlan.

KÉPVISELŐ-TESTÜLETI ÉS EGYÉB DÖNTÉSEK

Határozat a módosítás megindításáról - 261/2026. (X. 20.) önkormányzati határozat

K i v o n a t !

Gyöngyös Városi Önkormányzat Képviselő-testülete 2026. október 20-án tartott ülésének jegyzőkönyvéből:

Gyöngyös Városi Önkormányzat Képviselő-testületének

261/2026. (X.20.) önkormányzati határozata:

Gyöngyös Városi Önkormányzat Képviselő-testülete megtárgyalta a „Gyöngyös város több részterületét érintő településrendezési eszközök módosításához szükséges településrendezési szerződések és az azokat megalapozó telepítési tanulmánytervek jóváhagyására, főépítészi feljegyzés elfogadására; továbbá a helyi építési szabályzat 2026. évi 2. számú módosításának megkezdésére és főépítészi feljegyzés jóváhagyására" tárgyú előterjesztést, és az alábbi döntést hozta:

I.

1./ A Képviselő-testület a Települési Főépítész 18/55-50/2026. iktatószámú, a Gyöngyös belterület, Napkelte u. 5352, 11401, 11402, 11406, 11407, 11408, 5353 hrsz.-ú ingatlanok településrendezési és tervezési szerződését megalapozó telepítési tanulmánytervvel kapcsolatos főépítészi feljegyzését érdemben megvizsgálta és elfogadja.

2./ A Képviselő-testület az 1./ pontban meghatározott ingatlanokon tervezett fejlesztésekkel összefüggő településrendezési eszköz (HÉSZ) módosítása kapcsán, a KőszeghyArt Bt. (településtervező: Kőszeghy Ábel) által készített telepítési tanulmánytervet – amely a megkötésre kerülő településrendezési és tervezési szerződés mellékletét képezi - elfogadja.

3./ A Képviselő-testület az 1./ pontban meghatározott ingatlanokkal kapcsolatban megkötendő településrendezési és tervezési szerződés tervezetét elfogadja, egyben felhatalmazza a Polgármestert a szerződés megkötésére, aláírására.

4./ A Képviselő-testület felkéri a Polgármestert, hogy a döntésről, valamint a településrendezési és tervezési szerződés aláírásával kapcsolatos teendőkről a Főépítész útján értesítse a cél megvalósítóját és a településtervezőt.

5./ A Képviselő-testület egyetért az 1./ pontban meghatározott ingatlanok tekintetében a Helyi Építési Szabályzat 2026. évi 2. számú módosításának megtervezésével és jóváhagyásra való előkészítésével, amely a költségviselés áthárításával történhet. Az ingatlanok által érintett tömbrészletben a meglévő övezeti előírások és épületmagasság módosítása, illetve a módosítással összefüggésben felmerülő további HÉSZ-módosítás az Önkormányzattal egyeztetve tárgyban, a Helyi Építési Szabályzat módosításának tervezése, egyeztetése és véleményezése megkezdhető.

6./ A Képviselő-testület felkéri a Főépítészt, hogy a Helyi Építési Szabályzat, 5. pontban részletezett módosításához szükséges intézkedéseket tegye meg és az Állami Főépítész záró véleményének beérkezését követő testületi ülésre a HÉSZ-módosítást terjessze be jóváhagyásra.

7./ A Képviselő-testület jóváhagyja a Gyöngyös város településrendezési eszközeinek 2026. évi, három részterületet érintő 2. számú módosítására készülő tervdokumentációval kapcsolatban a 18/55-51/2026. számon készített főépítészi feljegyzést.

Határidő: településrendezési és tervezési szerződés megkötésére 2026. november 20.
Felelős: Szókovács Péter polgármester
Vas Róbert irodavezető, főépítész

II.

1./ A Képviselő-testület a Települési Főépítész 18/55-50/2026. iktatószámú, a Gyöngyös belterület, Gyár u. 3964/7 hrsz.-ú ingatlan településrendezési és tervezési szerződését megalapozó telepítési tanulmánytervvel kapcsolatos főépítészi feljegyzését érdemben megvizsgálta és elfogadja.

2./ A Képviselő-testület az 1./ pontban meghatározott ingatlanon tervezett fejlesztésekkel összefüggő településrendezési eszköz (HÉSZ) módosítása kapcsán, a KőszeghyArt Bt. (településtervező: Kőszeghy Ábel) által készített telepítési tanulmánytervet – amely a megkötésre kerülő településrendezési és tervezési szerződés mellékletét képezi - elfogadja.

3./ A Képviselő-testület az 1./ pont szerinti ingatlannal kapcsolatban megkötendő településrendezési és tervezési szerződés tervezetét elfogadja, egyben felhatalmazza a Polgármestert a szerződés megkötésére, aláírására.

4./ A Képviselő-testület felkéri a Polgármestert, hogy a döntésről, valamint a településrendezési és tervezési szerződés aláírásával kapcsolatos teendőkről a Főépítész útján értesítse a cél megvalósítóját és a településtervezőt.

5./ A Képviselő-testület egyetért az 1./ pontban meghatározott ingatlan tekintetében a Helyi Építési Szabályzat 2026. évi 2. számú módosításának megtervezésével és jóváhagyásra való előkészítésével, amely a költségviselés áthárításával történhet. Az ingatlan által érintett tömbrészletben a meglévő övezeti előírások módosítása, illetve a módosítással összefüggésben felmerülő további HÉSZ-módosítás az Önkormányzattal egyeztetve tárgyban, a Helyi Építési Szabályzat módosításának tervezése, egyeztetése és véleményezése megkezdhető.

6./ A Képviselő-testület felkéri a Főépítészt, hogy a Helyi Építési Szabályzat, 5. pontban részletezett módosításához szükséges intézkedéseket tegye meg és az Állami Főépítész záró véleményének beérkezését követő testületi ülésre a HÉSZ-módosítást terjessze be jóváhagyásra.

7./ A Képviselő-testület jóváhagyja a Gyöngyös város településrendezési eszközeinek 2026. évi, három részterületet érintő 2. számú módosítására készülő tervdokumentációval kapcsolatban a 18/55-51/2026. számon készített főépítészi feljegyzést.

Határidő: településrendezési és tervezési szerződés megkötésére 2026. november 20.
Felelős: Szókovács Péter polgármester
Vas Róbert irodavezető, főépítész

III.

1./ A Képviselő-testület a Települési Főépítész 18/55-50/2026. iktatószámú, a Gyöngyös belterület, Karácsondi köz, 2979/1, 2981/1, 2982/1 hrsz.-ú ingatlanok településrendezési és tervezési szerződését megalapozó telepítési tanulmánytervvel kapcsolatos főépítészi feljegyzését érdemben megvizsgálta és elfogadja.

2./ A Képviselő-testület az 1./ pontban meghatározott ingatlanokon tervezett fejlesztésekkel összefüggő településrendezési eszköz (HÉSZ) módosítása kapcsán, a KőszeghyArt Bt. (településtervező: Kőszeghy Ábel) által készített telepítési tanulmánytervet – amely a megkötésre kerülő településrendezési és tervezési szerződés mellékletét képezi - elfogadja.

3./ A Képviselő-testület az 1./ pont szerinti ingatlanokkal kapcsolatban megkötendő településrendezési és tervezési szerződés tervezetét elfogadja, egyben felhatalmazza a Polgármestert a szerződés megkötésére, aláírására.

4./ A Képviselő-testület felkéri a Polgármestert, hogy a döntésről, valamint a településrendezési és tervezési szerződés aláírásával kapcsolatos teendőkről a Főépítész útján értesítse a cél megvalósítóját és a településtervezőt.

5./ A Képviselő-testület egyetért az 1./ pontban meghatározott ingatlanok tekintetében a Helyi Építési Szabályzat 2026. évi 2. számú módosításának megtervezésével és jóváhagyásra való előkészítésével, amely a költségviselés áthárításával történhet. Az ingatlanok által érintett tömbrészletben a meglévő övezeti előírások módosítása, illetve a módosítással összefüggésben felmerülő további HÉSZ-módosítás az Önkormányzattal egyeztetve tárgyban, a Helyi Építési Szabályzat módosításának tervezése, egyeztetése és véleményezése megkezdhető.

6./ A Képviselő-testület felkéri a Főépítészt, hogy a Helyi Építési Szabályzat, 5. pontban részletezett módosításához szükséges intézkedéseket tegye meg és az Állami Főépítész záró véleményének beérkezését követő testületi ülésre a HÉSZ-módosítást terjessze be jóváhagyásra.

7./ A Képviselő-testület jóváhagyja a Gyöngyös város településrendezési eszközeinek 2026. évi, három részterületet érintő 2. számú módosítására készülő tervdokumentációval kapcsolatban a 18/55-51/2026. számon készített főépítészi feljegyzést.

Határidő: településrendezési és tervezési szerződés megkötésére 2026. november 20.
Felelős: Szókovács Péter polgármester
Vas Róbert irodavezető, főépítész

Kmf.

Szókovács Péter sk.
polgármester

Dr. Bekecs Andrea sk.
jegyző

Kivonat hiteléül:
Gyöngyös, 2026. október 21.

GYÖNGYÖSI KÖZÖS ÖNKORMÁNYZATI HIVATAL 1.

Főépítészi feljegyzés a tervdokumentáció tartalmáról (18/55-51/2026.)

"Előterjesztés 8. sz. melléklete"

Gyöngyösi Közös Önkormányzati Hivatal
Városfejlesztési, Főépítészi és Informatikai Iroda
Főépítész

18/55-51/2026.

FŐÉPÍTÉSZI FELJEGYZÉS

Gyöngyös város településrendezési eszközeinek 2026. évi, három részterületet érintő 2. számú módosítására készülő tervdokumentációval kapcsolatban önkormányzati főépítészként az alábbi nyilatkozatot teszem.

Jelen településrendezési eszközök módosítása a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm. rendelet) 78. § értelmében a Korm. rendeletben meghatározott eljárási szabályok szerint az E-TÉR tervezést támogató felületén, 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: Rendelet) tartalmi követelményeinek megfelelően kell, hogy készüljön. A Rendelet 3/A. § (3) bekezdése értelmében **a településrendezési eszköz módosítása során nem szükséges új megalapozó vizsgálat készítése, a hatályos tervekhez készített megalapozó vizsgálat teljes tartalommal felhasználható.**

Jelen nyilatkozatomban kijelentem, hogy Gyöngyös Városi Önkormányzat Képviselő-testületének településfejlesztési és településrendezési jóváhagyott dokumentumaihoz elkészített teljes tartalmú, a Rendelet 1. melléklete szerinti megalapozó vizsgálat kiegészítése, illetve módosítása a településrendezési eszközök módosítása során nem válik szükségessé.

A Rendelet 9. § (6) bekezdésében foglaltakra figyelemmel kijelentem, hogy a készülő településrendezési eszköz módosításának vonatkozásában a Rendelet 1. melléklet szerinti megalapozó vizsgálat módosítása, kiegészítése nem indokolt, az teljes tartalommal készült. A Rendelet 3. melléklet szerinti alátámasztó javaslat tartalmi elemei a hatályos településrendezési eszközök elkészítésekor megfelelő tartalommal készültek, azok kiegészítése, módosítása jelen településrendezési módosítás során nem szükséges. **Szükségesnek tartom azonban a változásokat bemutató leírás és tervlapok elkészítését.** A módosítási témákhoz telepítési tanulmánytervek is elfogadásra kerültek, így azok teljes tartalommal felhasználhatók. Feljegyzésem elkészítése során figyelembe vettem a Korm. r. 7. § (7) bekezdését.

Kelt: Gyöngyösön, az elektronikus tanúsítványban foglaltak szerint

Vas Róbert
Városfejlesztési, Főépítészi
és Informatikai Iroda vezetője
2026.10.06. 08:25:25

Vas Róbert
főépítész

Gyöngy nformatikai Iroda
H-3200 Gyöngyös, Fő tér 13., H-3201 Gyöngyös, Pf.: 173 Tel.: 36 (06-37) 510-314
Web: www.gyongyos.hu – E-mail: vas.robert@gyongyosph.hu

Főépítészi feljegyzés a telepítési tanulmánytervekről és a településrendezési szerződésekről (18/55-50/2026.)

"Előterjesztés 4. sz. melléklete"

Gyöngyösi Közös Önkormányzati Hivatal
Városfejlesztési, Főépítészi és Informatikai Iroda
Főépítész

18/55-50/2026.

FŐÉPÍTÉSZI FELJEGYZÉS

a Gyöngyös alábbi részterületeit érintő településrendezési eszközök módosításához szükséges településrendezési szerződéseket megalapozó telepítési tanulmánytervekkel kapcsolatosan

Részterületek:

I. A **Gyöngyös, Karácsondi köz, 2979/1, 2981/1 és 2982/1 hrsz.-ú ingatlanokon** tervezett fejlesztéssel összefüggő településrendezési eszköz (HÉSZ) módosítása kapcsán a **18/87-4/2025.** számú tájékoztató és főépítészi feljegyzés, valamint a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm. r.) alapján telepítési tanulmányterv és településrendezési szerződés tervezet készült. A telepítési tanulmányterv a Korm. r. 19. § (7) bekezdése szerint a településrendezési szerződés mellékletét képezi. A Korm. r. 56/A. § (1) bekezdése alapján a településrendezési szerződés tervezetét, valamint a mellékletét képező telepítési tanulmánytervet az alábbiak szerint véleményezem:

1. A településrendezési szerződés tervezete a területrendezési szabályokkal és a települési zöldinfrastruktúra ellátottság követelményeivel összhangban áll, a jogszabályban rögzített tartalmi elemekkel rendelkezik.

2. A településrendezési szerződés tervezete tartalmazza azon egyéb költségeknek vagy egyéb ráfordításoknak a cél megvalósítója (költségviselő) általi átvállalását, amelyek az önkormányzatot terhelnék, és amelyek a cél megvalósításának előfeltételei vagy következményei, a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény (a továbbiakban: Méptv.) 92. § (4) bekezdés c) pont szerint.

3. A telepítési tanulmányterv a jogszabályi követelményeknek megfelel, azt arra jogosult településtervező (Kőszeghy Ábel, okleveles településmérnök, jogosultság: TT 09-0655, SZTT-09-0655, KőszeghyArt Bt.) készítette. A telepítési tanulmányterv készítése során a Korm. r. 19. § (4) bekezdése szerinti főépítészi feljegyzésben meghatározott tartalmi követelmények betartásra kerültek.

4. Az elkészült telepítési tanulmányterv tartalmazza a beépítési tervet is. Tárgyi dokumentáció alapján a tervezett beruházás Gyöngyös városra gyakorolt hatásai felmérhetők, számszerűsíthetők.

Gyöngyösi Közös Önkormányzati Hivatal Városfejlesztési, Főépítészi és Informatikai Iroda
H-3200 Gyöngyös, Fő tér 13., ✉ **H-3201 Gyöngyös, Pf.: 173** Tel.: 36 (06-37) 510-314
Web: www.gyongyos.hu – E-mail: vas.robert@gyongyosph.hu

5. A településsi tanulmányterv (az abban ismertetett beruházás telekösszevonást követően kereskedelmi, szolgáltató gazdasági funkció, valamint a gazdasági területhez kapcsolódó szállás jellegű építmények megvalósítása) összhangban áll a település településfejlesztési és településrendezési céljaival.

6. Új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre, így a Méptv. természeti rendszerek megőrzésével és új beépítésre szánt területek kijelölésével kapcsolatos előírásainak vizsgálata nem releváns.

II. A **Gyöngyös, Napkelte u., 5352, 11401, 11402, 11406, 11407, 11408, valamint kiterjesztve az 5353 hrsz.-ú ingatlanokon** tervezett fejlesztéssel összefüggő településrendezési eszköz (HÉSZ) módosítása kapcsán a **18/55-1/2026.** számú tájékoztató és főépítészi feljegyzés, valamint a Korm. r. alapján telepítési tanulmányterv és településrendezési szerződés tervezet készült. A telepítési tanulmányterv a Korm. r. 19. § (7) bekezdése szerint a településrendezési szerződés mellékletét képezi. A Korm. r. 56/A. § (1) bekezdése alapján a településrendezési szerződés tervezetét, valamint a mellékletét képező telepítési tanulmánytervet az alábbiak szerint véleményezem:

1. A településrendezési szerződés tervezete a területrendezési szabályokkal és a települési zöldinfrastruktúra ellátottság követelményeivel összhangban áll, a jogszabályban rögzített tartalmi elemekkel rendelkezik.

2. A településrendezési szerződés tervezete tartalmazza azon egyéb költségeknek vagy egyéb ráfordításoknak a cél megvalósítója (költségviselő) általi átvállalását, amelyek az önkormányzatot terhelnék, és amelyek a cél megvalósításának előfeltételei vagy következményei a Méptv. 92. § (4) bekezdés c) pont szerint.

3. A telepítési tanulmányterv a jogszabályi követelményeknek megfelel, azt arra jogosult településtervező (Kőszeghy Ábel, okleveles településmérnök, jogosultság: TT 09-0655, SZTT-09-0655, KőszeghyArt Bt.) készítette. A telepítési tanulmányterv készítése során a Korm. r. 19. § (4) bekezdése szerinti főépítészi feljegyzésben meghatározott tartalmi követelmények betartásra kerültek.

4. Az elkészült telepítési tanulmányterv tartalmazza a beépítési tervet is. Tárgyi dokumentáció alapján a tervezett beruházás Gyöngyös városra gyakorolt hatásai felmérhetők, számszerűsíthetők.

5. A telepítési tanulmányterv (az abban ismertetett beruházás övezeti előírások változtatását igényli, épületmagasság módosítása érdekében) összhangban áll a település településfejlesztési és településrendezési céljaival.

6. Új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre, így a Méptv. természeti rendszerek megőrzésével és új beépítésre szánt területek kijelölésével kapcsolatos előírásainak vizsgálata nem releváns.

III. A **Gyöngyös, Gyár u. 3. szám alatti, 3964/7 hrsz.-ú ingatlanon** tervezett fejlesztéssel összefüggő településrendezési eszköz (HÉSZ) módosítása kapcsán a **18/93-2/2026.** számú tájékoztató és főépítészi feljegyzés, valamint a Korm. r. alapján telepítési tanulmányterv és településrendezési szerződés tervezet készült. A telepítési tanulmányterv a Korm. r. 19. § (7) bekezdése szerint a településrendezési szerződés mellékletét képezi. A Korm. r. 56/A. § (1) bekezdése alapján a településrendezési szerződés tervezetét, valamint a mellékletét képező telepítési tanulmánytervet az alábbiak szerint véleményezem:

1. A településrendezési szerződés tervezete a területrendezési szabályokkal és a települési zöldinfrastruktúra ellátottság követelményeivel összhangban áll, a jogszabályban rögzített tartalmi elemekkel rendelkezik.

2. A településrendezési szerződés tervezete tartalmazza azon egyéb költségeknek vagy egyéb ráfordításoknak a cél megvalósítója (költségviselő) általi átvállalását, amelyek az önkormányzatot terhelnék, és amelyek a cél megvalósításának előfeltételei vagy következményei a Méptv. 92. § (4) bekezdés c) pont szerint.

3. A telepítési tanulmányterv a jogszabályi követelményeknek megfelel, azt arra jogosult településtervező (Kőszeghy Ábel, okleveles településmérnök, jogosultság: TT 09-0655, SZTT-09-0655, KőszeghyArt Bt.) készítette. A telepítési tanulmányterv készítése során a Korm. r. 19. § (4) bekezdése szerinti főépítészi feljegyzésben meghatározott tartalmi követelmények betartásra kerültek.

4. Az elkészült telepítési tanulmányterv tartalmazza a beépítési tervet is. Tárgyi dokumentáció alapján a tervezett beruházás Gyöngyös városra gyakorolt hatásai felmérhetők, számszerűsíthetők.

5. A telepítési tanulmányterv (az abban ismertetett beruházás övezeti előírások változtatását igényli, funkcióbővítés és övezeti mutatók módosítása érdekében) összhangban áll a település településfejlesztési és településrendezési céljaival.

6. Új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre, így a Méptv. természeti rendszerek megőrzésével és új beépítésre szánt területek kijelölésével kapcsolatos előírásainak vizsgálata nem releváns.

Fentiek alapján a telepítési tanulmányterv képviselő-testület általi elfogadását, valamint a településrendezési szerződés megkötésére vonatkozó felhatalmazás kiadását javaslom.

Kelt: Gyöngyösön, az elektronikus tanúsítványban foglaltak szerint

Vas Róbert
Városfejlesztési, Főépítészi
és Informatikai Iroda vezetője
2026.10.06. 08:24:42

Vas Róbert
főépítész

További döntések

A telepítési tanulmánytervek partnerségi véleményezésének lezárásáról szóló döntés, a környezeti vizsgálat szükségességének eseti eldöntése során beérkező vélemények és az arról szóló döntés, valamint a véleményezési szakasz lezárásáról szóló döntés - rendelkezésre állásukat követően - e fejezetbe kerülnek.

HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT EGYSÉGES SZERKEZETBEN

Jelen HÉSZ normaszövegben PIROS színnel egy elfogadásra váró módosítást jelöl (nem véleményezendő), míg a KÉK színnel jelölt változások (véleményezendő) jelen módosítás során tervezett változásokat mutatják be.

Gyöngyös Városi Önkormányzat Képviselő-testületének
33/2020 (X.30.) önkormányzati rendelete
Gyöngyös város helyi építési szabályzatáról és szabályozási tervéről

Gyöngyös Városi Önkormányzat Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 9/B. § (2) bekezdés b) pontjában és a 62. § (6) bekezdésének 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6. § (1) bekezdésében és a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdésének 1. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, a településfejlesztéssel, településrendezéssel és településkép-érvényesítéssel összefüggő partnerségi egyeztetés szabályairól szóló 31/2017. (VII.25.) önkormányzati rendeletben meghatározott partnerek-, továbbá 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 meghatározott feladatkörében eljáró

állami főépítészi, környezetvédelmi és természetvédelmi, népegészségügyi, közlekedési hatósági, örökségvédelmi, ingatlanügyi, földügyi igazgatási és erdészeti hatáskörben eljáró Heves Megyei Kormányhivatal,
bányafelügyeleti hatáskörben eljáró Borsod-Abaúj-Zemplén Megyei Kormányhivatala,
közlekedési, népegészségügyi és örökségvédelmi hatáskörében eljáró Budapest Főváros Kormányhivatala,
Bükki Nemzeti Park Igazgatósága,
Heves Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság,
Borsod-Abaúj-Zemplén Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság,
Országos Vízügyi Főigazgatóság,
Észak-magyarországi Vízügyi Igazgatóság,
Innovációs és Technológiai Minisztérium Közlekedéspolitikáért Felelős Államtitkárság Közlekedési Hatósági Ügyekért Felelős Helyettes Államtitkárság,
Innovációs és Technológiai Minisztérium Légügyi Felügyeleti Hatósági Főosztály,
Honvédelmi Minisztérium Állami Légügyi Főosztály,
Honvédelmi Minisztérium Hatósági Főosztály,
Heves Megyei Rendőr-főkapitányság,
Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság,
Heves Megyei Önkormányzat,
Gyöngyöshalász Községi Önkormányzat,
Visonta Községi Önkormányzat,
Abasár Községi Önkormányzat,
Pálosvörösmart Községi Önkormányzat,
Markaz Községi Önkormányzat,
Parád Nagyközség Önkormányzata,
Parádsasvár Községi Önkormányzat,
Gyöngyössolymos Községi Önkormányzat,
Gyöngyöstarján Község Önkormányzata,
Nagyréde Nagyközség Önkormányzata,
a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 40. § (2) bekezdés a) pontjában meghatározott feladatkörében az állami főépítészi hatáskörben eljáró Heves Megyei Kormányhivatal véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

ELSŐ RÉSZ
Általános rendelkezések

I. FEJEZET
A RENDELET HATÁLYA ÉS ÉRTELMEZŐ RENDELKEZÉSEI

1. A rendelet hatálya és alkalmazása

1. § (1) E rendelet hatálya Gyöngyös város közigazgatási területére terjed ki.
(2)[1] Az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII.20.) Korm. rendelet (a továbbiakban: OTÉK), a településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024. (IX.30.) Kormányrendelet, a Helyi Építészeti Tervtanács működéséről szóló 21/2025. (VI.27.) önkormányzati rendelet, 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 és eltérésekkel kell alkalmazni.
(3) E rendelet mellékletei:

a) 1. melléklet: Építési övezetek beépítési paraméterei
b) 2. melléklet: SZ-1 jelű szabályozási terv (M 1:2000)

(4) A szabályozási terven ábrázolt kötelező vonalas szabályozási elemek méretezés, vagy egyértelmű térképi vonalhoz való kapcsolódás hiányában digitális méréssel állapítandók meg az önkormányzatnál tárolt digitális szabályozási terven.
(5)[2] Gyöngyös város épített környezete alakításának, illetve építészeti örökségének védelme érdekében helyi építészeti tervtanácsot állít fel.

2. Értelmező rendelkezések

2. §[3] E rendelet alkalmazásában:

1. Átlagos telekmélység: a beépítéssel érintett ingatlan legkisebb és legnagyobb telekmélységének átlaga.
2. Átmenő telek: Olyan építési telek, amely legalább két utcafronttal rendelkezik, de nem minősül sarokteleknek.
3. Csoportos beépítési mód: Zártsorú beépítési móddal épült sorház, láncház, átriumház, amely közel egységes építési terv alapján, egyszerre épült illetve épül, tehát a zártsorú beépítési módnak egy fajtája.
4. Főépület: a telek jellemző rendeltetési egységét befogadó, a telek beépítését meghatározó épület.
5. Kézműipari építmény: Olyan gazdasági célú épület, melyben a fő termelő tevékenység gépesített munkavégzés nélkül történik, elsősorban a hagyományos kézművesség termékeinek előállításával. Az épületben hagyományos kézműipari, gépesítés nélküli termelő tevékenység, kismértékű gépesítéssel folyó, környezetet nem zavaró, jellemzően kézműipari tevékenység folytatható.

[1] Az 1. § (2) bekezdése a Gyöngyös Városi Önkormányzat Képviselő-testületének 13/2026. (V. 29.) önkormányzati rendelete 1. § (1) bekezdésével megállapított szöveg.
[2] Az 1. § (5) bekezdését a Gyöngyös Városi Önkormányzat Képviselő-testületének 13/2026. (V. 29.) önkormányzati rendelete 1. § (2) bekezdése iktatta be.
[3] Módosította a 29/2022. (IX.23.) önkormányzati rendelet. Hatályos: 2022. október 23-tól

6. Kialakult telekméret: Amennyiben egy építési övezetben az építési telek kialakítható minimális telekmérete kialakultként van szabályozva, úgy a legkisebb kialakítható telekméret meghatározásánál a telektömbben, illetve építési övezetben megtalálható legkisebb építési telek mérete az irányadó.
7. Kiegészítő építmény: Az építmények azon csoportja, amelyek az építési övezetben vagy övezetben elhelyezhető építmények használatát kiegészítik, különállóan épülnek, nem minősülnek melléképítménynek és nem önálló rendeltetési egységek.
8. Kismélységű telek: olyan építési telek, amely átlagos telekmélysége kisebb, mint 30 m.
9. Közforgalmú szolgáltató: közfeladatot, illetőleg közérdekű vagy egyéb szolgáltatást, ellátást a szolgáltatás, illetve az azzal összefüggő tevékenység biztosítására szolgáló létesítménye.

9a. [4]Pergola: Olyan árnyékoló funkciójú melléképítmény, amely felülről és legalább két oldalról nyitott és növénnyel befuttatható

10. Saroktelek: Az a telek, amely nem úszótelek, és a közterülettel, vagy e rendelet hatályba lépésekor már kialakított magánúttal egynél több, egymással szöget bezáró határvonallal érintkezik.
11. Zárványtelek: olyan építési övezetben fekvő kialakult telek, amely az építési telkekre külön jogszabályban előírt megközelíthetőséggel nem rendelkezik.
12. Iparvasút területe: Ipartelep iparvasúti kiszolgálására szolgáló önálló helyrajzi számon lejegyzett terület.

II. FEJEZET
KÖZTERÜLETEKKEL, KÖZMŰVEKKEL, KÖRNYEZETVÉDELEMMEL ÉS EGYES SAJÁTOS JOGINTÉZMÉNYEKKEL KAPCSOLATOS ELŐÍRÁSOK

3. Közterület alakításra vonatkozó előírások

3. § (1) A szabályozási terven jelölt közterületek kialakítása szükséges a hozzá csatlakozó és általa kiszolgált telkek beépíthetőségéhez.

(2) Belterületen új közúti közlekedési célú terület kiépítése során biztosítani kell

a) legalább az egyoldali járdát a vegyes használatú utak kivételével,

b) a 10,0 m-es szabályozási szélesség elérése esetén legalább egyoldali fasort, vagy zöld sávot,

c) a felszíni vizek árokkal, csapadékcsatornával való elvezetését, vagy helyben szikkasztását, ártalommentes elhelyezését.

(3) ~~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.~~

Amennyiben az építési telken belül nem lehet a külön jogszabályban meghatározott előírás szerinti parkolók számát kialakítani, a szükség szerinti parkolók a telekhatártól mért legfeljebb 300 m-en belüli más telken – ideértve a közterületi telket is – parkolóban, parkolóházban vagy a közterületek közlekedésre szánt területe egy részének, illetve a közforgalom céljára átadott magánút egy részének felhasználásával kialakíthatók

a) közintézmények, közforgalmú szolgáltatók telkeinek,
b) a Vt/Zs-7 jelű építési övezet telkeinek

[4] Beiktatta a 26/2024.(XII.6.) önkormányzati rendelet. Hatályos 2024. december 7. napjától.

esetében.
(4) A közterületeket csak a legszükségesebb nagyságú burkolt felülettel lehet ellátni. A burkolatlan felületeket – ahol ezt műszaki okok nem akadályozzák – fenntartható zöldfelületként kell kialakítani.

4. § [5]Egynél több telek megközelítését, kiszolgálását biztosító magánút gazdasági terület építési övezeteit kivéve csak közforgalom elől el nem zárt magánútként alakítható ki.

4. Az épített környezet alakítására vonatkozó előírások

5. § (1) Az épített környezet értékeinek védelmére vonatkozó szabályokat a településképi rendelet határozza meg.
(2) A lakó és vegyes építési övezetekben a saroktelken oldalhatáron álló épület a közterület felé nyílás nélküli homlokzati kialakítású nem lehet.
(3) A település közigazgatási területén kialakítandó parkolók fásítandók, legalább minden 4 parkolóhelyre 1 db lombos fát kell telepíteni, vagy a meglévőt megőrizni. A fákat úgy kell elhelyezni, hogy az elhelyezésre szánt szilárd burkolttal el nem látott felületnek - a fa törzse körül min. 1,0 m szélességben - legalább $3m^2$ /fa méretűnek kell lennie.
(4) A megújuló energiát hasznosító berendezések tükröződő felület elkerülésével létesíthetők.
(5) 10 m-nél keskenyebb közterületek saroktelkein az útkereszteződéseknél a telek sarokpontjától számított 4-4 m-en belül a kerítéseket 80%-ban, 0,6 m feletti teljes magasságukban átláthatóan kell kialakítani, a csomópont beláthatósága az átláthatóságot akadályozó növényzet ültetésével nem korlátozható sem telken belül, sem közterületen.

5. Örökségvédelmi előírások

6. § (1) A település nyilvántartott régészeti lelőhelyeit a szabályozási terv tartalmazza.
(2) A nyilvántartott régészeti lelőhelynek a beruházással kapcsolatos földmunkával érintett részén megelőző régészeti feltárást kell végezni.
(3) A régészeti érdekű terület földmunkával érintett részén, a beruházás megkezdése előtt régészeti szempontú állapotfelmérést (terepbejárást) kell végezni.
(4) [6]Az országos védelem alatt álló műemléki ingatlan környezetét képező azon szomszédos ingatlant, mely a védett ingatlan állagmegóvásának biztosításához vagy közérdekű hasznosításához szükséges, adásvétel vagy kisajátítás útján önkormányzati tulajdonba kell venni.

6. A táj és a természeti környezet védelmére vonatkozó előírások

7. § (1) A nemzetközi és országos táj- és természetvédelmi területeket (a továbbiakban: védett terület) a szabályozási terv rögzíti.
(2) Az ökológiai hálózat magterületén lévő beépítésre nem szánt területeken építményt elhelyezni csak különleges esetben (természetvédelmi fenntartási célból, kutatási, oktatási, bemutatási, ismeretterjesztési cél megvalósítása érdekében, ökoturisztikai illetve a táj hagyományaival összefüggő mezőgazdasági célból) lehet.
(3) A tájképvédelmi terület övezete által érintett területeken a tájba illeszthetőség szempontjait a helyi településképi rendelet tartalmazza.

[5] Módosította a 12/2024.(IV.30.) önkormányzati rendelet. Hatályos 2024. május 1. napjától.
[6] Beiktatta a 30/2023.(X.3.) önkormányzati rendelet. Hatályos 2023. október 4. napjától.

7. Környezetvédelmi előírások

8. § (1) Zajt, illetve rezgést előidéző üzemi létesítmény, berendezés számára szolgáló építményt csak akkor és úgy szabad elhelyezni, hogy a zaj- és rezgésterhelés a területre, illetve létesítményre megállapított határértékeket ne haladja meg.
(2) Zaj- és rezgésvédelemi határérték túllépéssel már érintett területen az új védendő létesítményt csak műszaki védelemmel lehet megépíteni.

9. § (1) Új létesítmény kialakításánál, valamint a meglévő, illetve új technológiák üzemeltetésénél be kell tartani a telek határán mérve a kibocsátási és a környezetterhelési követelményeket és határértékeket.
(2) A zajtól védendő területeket külön jogszabályban meghatározottak szerint kell figyelembe venni.

10. § (1) Az állattartó épületek, állattartó építmények és a trágya, valamint egyéb bűzös hulladék kezeléséhez szükséges építmények, felületek a meglévő belterület határától mért 500 méter távolságon belül nem helyezhetők el.
(2) Az (1) bekezdésben meghatározott új építmény csak úgy építhető, ha az építési telken belül, a hozzá legközelebb eső lakótelek irányában a telek teljes hosszában 10 méter széles háromszintes növényállomány kerül telepítésre.

11. § (1) Levegőtisztaság-védelmi szempontból védelmi övezetet igénylő új építmény, létesítmény kizárólag oly módon alakítható ki, helyezhető el, hogy a védelmi övezet nem érinthet

a) lakóterületet, vegyes területet, üdülőterületet, sport célú és temető különleges területet, zöldterületet, közjóléti erdőterületet, továbbá

b) természetvédelmi szempontból értékes területet - országos védelem alatt álló természeti területet, valamint az országos ökológiai hálózat magterületét és az ökológiai folyosó területet.

(2) Az országos védett természeti területek, valamint az országos ökológiai hálózat magterületei és ökológiai folyosó területei levegőtisztaság-védelmi szempontból ökológiailag érzékeny, sérülékeny területeknek tekintendők. E területek térségében kizárólag olyan építmények, létesítmények helyezhetők el, amelyek üzemelése esetén az ökológiailag sérülékeny területekre vonatkozó határértékek teljesülnek.

12. § (1) Az összegyűjtött csapadékvíz a befogadóba csak tisztán, vagy a környezetvédelmi vagy vízjogi engedélyben előírt minőségben vezethető.

13. § (1) A vízminőség-védelmi terület övezetén belül az alábbi tevékenységek végzése tilos:

a) erősen mérgező vagy radioaktív anyagok előállítása, feldolgozása, ilyen hulladékok tárolása, lerakása,

b) veszélyes hulladék lerakó létesítése,

c) egyéb ipari szennyvíz szikkasztás,

d) hígtrágya és trágyalé leürítés.

(2) Az vízminőség-védelmi terület övezetére eső területen létesítendő építményekből a szennyvíz környezet károsítása nélküli kezeléséhez az alábbiakat kell figyelembe venni:

a) ha a szennyvíz közcsatorna hálózat 100 méter távolságban rendelkezésre áll, akkor a közhálózati csatlakozást ki kell építeni a keletkező szennyvíz mennyiségétől függetlenül,

b) ha a napi keletkező szennyvíz mennyisége nem haladja meg az 5 m^3-t és 100 méternél nagyobb távolságra érhető el a közcsatorna hálózat, úgy a szennyvizeket vízzáróan kivitelezett, fedett, zárt medencébe kell összegyűjteni és a kijelölt ürítő helyre szállíttatni,

c) ha a napi keletkező szennyvíz mennyisége meghaladja az 5 m^3-t és 100 méternél nagyobb távolságra érhető el a közcsatorna hálózat, akkor helyben létesítendő szennyvíztisztító kisberendezés is alkalmazható, amennyiben az alábbiak egyszerre teljesülnek:

ca) a tisztított vizek számára a megfelelő felszíni befogadó rendelkezésre áll, mert tisztított vizet sem szabad talajba szikkasztani,

d) ha az egyéb előírások, korlátok nem tiltják, valamint illetékes szakhatóságok hozzájárulnak,

da) a kisberendezés védőterület igénye nem nyúlik túl a tárgyi telken,

db) a tisztítóberendezéssel az a tisztítási hatásfok teljesül, amit a befogadóhoz igazítva az illetékes szakhatóság meghatároz;

e) ha bármelyik illetékes szakhatóság nem ad hozzájárulást a helyi szennyvíztisztító kisberendezés létesítésére, ki kell építeni a közcsatorna csatlakozást, az bármekkora távolsággal érhető el.

14. § A település közigazgatási területén szennyvizet szikkasztani ideiglenes jelleggel sem szabad. Zárt szennyvíztároló vagy egyedi szennyvíztisztító berendezés létesíthető.

15. § Bármely építési munka során a termőföld védelméről, a talaj felső, humuszos termőrétegének összegyűjtéséről, megfelelő kezeléséről és a jogszabályban előírt újrahasznosításáról az építtető köteles gondoskodni.

16. § Külterületen nagy bűzhatással járó nagyüzemi állattartó telepek szabályozási terven rögzített védőtávolságán belül lakóépület, üdülőépület, oktatási, nevelési, egészségügyi, szociális és igazgatási épület nem helyezhető el, kivéve a telepek működésével összefüggő építményt.

17. § A kizárólagos állami tulajdonú kisvízfolyások természetben meglévő partélétől vagy depóniájának mentett oldali lábvonalától számított 6,0 m, egyéb kisvízfolyások esetében 3,0 m széles parti sávjait szabadon kell hagyni karbantartási és fenntartási munkálatok elvégzésére. Ezen területeken állandó épület, építmény, kerítés nem helyezhető el, és fás szárú növények telepítése is tilos.

18. § A parti sáv tényleges területét a vízügyi hatósággal egyeztetve szükséges megállapítani. Az így kijelölt terület nem beépíthető, le nem burkolható, az ott meglévő természetközeli ökoszisztémák (nádasok, ligetes fás társulások, gyepek) fennmaradását biztosítani kell.

19. § A nevelési, oktatási intézmény telkétől, továbbá egészségügyi intézmény, valamint élelmiszer előállítására, feldolgozására, fogyasztására, forgalmazására szolgáló épülettől 50 m-es távolságon belül állattartás céljára szolgáló épület, épületrész, építmény (pl. istálló, trágyatároló) nem létesíthető.

20.§ Az alábányászott területeken építményt elhelyezni csak előzetes geotechnikai vizsgálatok eredményének figyelembevételével lehet.

8. Közművek előírásai

21. § (1) A szennyvíz törzshálózat kiépítéséig zárt rendszerű - a bűzhatás és a szivárgás megakadályozására alkalmas módon megvalósított és üzemeltetett - szennyvíztároló is elhelyezhető. Ahol a szennyvízcsatorna kiépült, ott az ingatlanokat egy éven belül kötelezően rá kell kötni.
(2) Új építés esetén az ingatlanon keletkező csapadékvizeket közvetlenül közterületre kivezetni tilos.
(3) Újonnan épített 20, illetve annál több gépkocsit befogadó parkoló esetében a parkoló felületén keletkező csapadékvizeket össze kell gyűjteni, és azok csak előtisztítást követően vezethetők befogadóba. Az előtisztítás során legalább mechanikai szűrést, valamint zsír- és olajfogót kell alkalmazni, amelynek rendszeres tisztításáról a tulajdonosnak kell gondoskodnia.
(4) A csapadékvíz elvezetése során biztosítani szükséges a csapadékvizek megtisztítását a befogadóba történő bevezetés előtt, amennyiben a befogadó nem zárt csatorna.
(5) Szennyvízelvezető-rendszerbe csak kommunális jellegű szennyvíz vezethető, amennyiben ettől eltérő a szennyvíz minősége, úgy azt az ingatlanon belül elő kell kezelni és csak az előkezelést követően vezethető a szennyvízcsatornába. A szennyvizek előkezelése csak a kezelt szennyvíz befogadóját üzemeltető hozzájárulása után és felügyelete mellett történhet.
(6) Új építés esetén, amennyiben az ingatlan ellátható meglévő ivóvízhálózatról, úgy a technológiai vízigény biztosítása csak a vízigény maximum 20%-ig történhet fúrt kútból.

9. Katasztrófavédelmi osztályba sorolás alapján meghatározott elégséges védelmi szint követelményei

22. § (1)[7,8]A város területe I. katasztrófavédelmi osztályba tartozik. A katasztrófavédelmi osztályba sorolás alapján meghatározott elégséges védelmi szint követelményeiről a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény végrehajtásáról szóló 234/2011. (XI.10.) Korm. rendelet 2. melléklete rendelkezik.
(2) Az elégséges védelmi szint biztosítása érdekében a településen a lakosság riasztása és veszélyhelyzeti tájékoztatásának tervezése indokolt.

10. A telekalakítás

23. § (1) [9]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 vagy iparvasút területe számára.
(2) Ha a kialakult építési telek mérete kisebb az építési övezeti előírás által meghatározott kialakítható legkisebb területnél, akkor a telek területe kizárólag a szabályozási terv alapján történő közterületi határrendezés végrehajtása érdekében csökkenthető.
(3) Az övezetekben és építési övezetekben a szabályozási terven meghatározott közterület szabályozás vagy kialakítás végrehajtása érdekében a szabályozás után visszamaradó telkek az övezet vagy építési övezet beépítési paraméterei előírásaitól eltérőek is lehetnek.

[7] Módosította a 23/2021.(IX.28.) önkormányzati rendelet. Hatályos 2021. szeptember 29. napjától.
[8] Módosította a 29/2022. (IX.23.) önkormányzati rendelet. Hatályos 2022. október 23. napjától.
[9] Módosította a 23/2021.(IX.28.) önkormányzati rendelet. Hatályos 2021. szeptember 29. napjától.

(4) Telek kiegészítés és telekösszevonás abban az esetben is megengedett, ha az ilyen módon kialakuló telek területe a kiegészítés vagy telekösszevonás után is alacsonyabb marad az előírt legkisebb kialakítható telekméretnél.
(5) Nyúlványos (nyeles) telek újonnan nem alakítható ki.

24. § [10]A szabályozási terven jelölt javasolt megszüntető jellel érintett telekhatárt érintő telekösszevonás esetén az övezetre vagy építési övezetre előírt elő-, oldal- és hátsókerti előírások betartása nem szükséges.

25. § Telekalakítás során nem alakulhat ki – közlekedési, közműtelek kivételével – új zárványtelek.

III. FEJEZET

ÉPÍTÉS ÁLTALÁNOS SZABÁLYAI

11. Általános építési szabályok

26. § Építési telken melléképítmény önállóan, főépítmény létesítése előtt csak úgy és abban az esetben építhető, ha építése, elhelyezése az építési övezetben létesíthető egyéb rendeltetési egységet tartalmazó főépítmény építési övezeti előírás szerinti elhelyezését nem akadályozza.

27. § (1) Ha a telken meglévő épületek épületmagassága nagyobb, mint az 1. mellékletben 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 1. mellékletben az építési övezetre meghatározott megengedett legnagyobb beépítési mérték, a telken meglévő épület felújítható, de sem a beépítettség, sem a bruttó szintterület mértéke, sem a beépítési magasság nem növelhető a tetőtér beépítését kivéve. Tetőtér beépítés esetén az épületmagasság mértéke legfeljebb 0,5 méterrel növelhető, amennyiben az 1. mellékletben 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.

28. § Ahol a megengedett maximális épületmagasság meg van határozva, ott annak értékét az utcai homlokzatmagasságra is teljesíteni kell, azt nem lépheti túl.

29. § (1) [11]A terepszint alatti építmények közül földalatti parkoló, garázs, csapadékvíz-tároló műtárgy és nyilvános illemhely építhető.
(2) Terepszint alatti építmény csak az építési helyen belül helyezhető el.

30. §[12] (1) A közterület felől minden 9,0 méter szélességet meghaladó önálló építési telek hátsó kertjének gépjárművel való megközelítését biztosítani kell. Zártsorú új beépítés esetén

[10] Módosította a 26/2024.(XII.6.) önkormányzati rendelet. Hatályos 2024. december 7. napjától.
[11] Módosította a 12/2024.(IV.30.) önkormányzati rendelet. Hatályos 2024. május 1. napjától.
[12] Módosította a 28/2021.(X.12.) önkormányzati rendelet. Hatályos 2021. október 27. napjától.

az e célra kialakított kocsiáthajtó szabad szélességének és belmagasságának legalább 3 méternek kell lennie.
(2) Meglévő épület átalakítása, átépítése esetén a megmaradó alépítményhez, pinceszinthez igazodóan kisebb méret is elfogadható."

31. § (1) [13,14]Az előkert határa – amennyiben a szabályozási terv, az övezeti vagy építési övezeti előírások máshogy nem jelölik – a kialakult állapotnak megfelelő vagy 5 méter, mely egyben az utcavonal felőli kötelező építési vonalat is jelenti – kivéve a gazdasági és különleges építési övezetekben, ahol az előkert határvonala egyben nem jelenti az utcavonal felőli kötelező építési vonalat.
(2) Átmenő telek esetén csak az egyik, tetszőlegesen választott utcavonal felőli előkerti határvonal minősül kötelező építési vonalnak.
(3) [15]Új építés esetén az épülethomlokzat legalább 1/3-ad részét az (1) bekezdésben előírt építési vonalon kell megépíteni.
(4)[16,17] Ha a kismélységű telek vége nem a szomszédos telek építési oldalához csatlakozik, hátsó kertet nem kell tartani, azaz az építési hely a hátsó telekhatárhoz csatlakozik. Ebben az esetben az épületet a hátsó telekhatárig tűzfallal ki lehet építeni.
(5)[18] Ha a kismélységű telek vége a szomszédos telek építési oldalához csatlakozik, az országos tűzvédelmi szabályzat szerint meghatározott tűztávolság jelenti a betartandó hátsó kert méretét.
(6)[19,20] Amennyiben a hátsó telekhatárhoz csatlakozó telek is kismélységű teleknek minősül, a hátsó telekhatárra kerülő épületet mindkét telken tűzfallal kell a szomszédos telekhatárhoz csatlakoztatni.
(7) [21]Amennyiben a szabályozási terv meghatározza az építési helyet, úgy azon belül az új építmény szabadon elhelyezhető, eltérően az (1) és (3) bekezdésben és az építési övezeti előírásokban meghatározottaktól.

31/A. §[22] (1) Amennyiben az építési övezetre az 1. mellékletben meghatározott beépítési mód zártsorú beépítést ír elő vagy az 1. melléklet szerint a beépítési mód kialakult és az így meghatározott beépítési mód zártsorú és

a) az építési telek legkisebb mélysége az építés telek legnagyobb szélességének 2/3-ának megfelelő értéket nem éri el vagy,
b) az építési telek mérete az építési övezetben meghatározott legkisebb kialakítható telekméret 60%-át nem éri el vagy,
c) kialakult telekmérettel szabályozott építési telkek esetében a telekméret az 500 m2-t nem éri el

a hátsókert mérete 0,0 m.
(2) Az (1) bekezdés szerint hátsókertbe épített építmény a csatlakozó telekhatárok mentén csak tűzfalas kialakítással építhető.

---

[13] Módosította a 23/2021.(IX.28.) önkormányzati rendelet. Hatályos 2021. szeptember 29. napjától.
[14] Módosította a 28/2021.(X.12.) önkormányzati rendelet. Hatályos 2021. október 27. napjától.
[15] Módosította a 28/2021.(X.12.) önkormányzati rendelet. Hatályos 2021. október 27. napjától.
[16] Beiktatta a 29/2022. (IX.23.) önkormányzati rendelet. Hatályos 2022. október 23. napjától.
[17] Módosította a 12/2024.(IV.30.) önkormányzati rendelet. Hatályos 2024. május 1. napjától.
[18] Beiktatta a 29/2022. (IX.23.) önkormányzati rendelet. Hatályos 2022. október 23. napjától.
[19] Beiktatta a 29/2022. (IX.23.) önkormányzati rendelet. Hatályos 2022. október 23. napjától.
[20] Módosította a 12/2024.(IV.30.) önkormányzati rendelet. Hatályos 2024. május 1. napjától.
[21] Beiktatta a 12/2024.(IV.30.) önkormányzati rendelet. Hatályos 2024. május 1. napjától.
[22] Beiktatta a 12/2024.(IV.30.) önkormányzati rendelet. Hatályos 2024. május 1. napjától.

32. § [23]Az utcavonalra előkert nélkül elhelyezett épületnél, amennyiben az utcára lakás helyisége néz – kivéve az utcára nyíló gépjárműtárolót, tároló helyiséget, kapuáthajtót –, annak padlóvonala az utca járdaszintje fölött legalább 0,75 m magasságban helyezendő el.

33. § Épületrész kinyúlása a közterület fölé az eresz és az áttört korlátú erkély kivételével

a) 12 m-nél keskenyebb utcában nem megengedett,

b) 12-20 m közötti szélességű utcán legfeljebb 60 cm,

c) 20 m-nél szélesebb utcán legfeljebb 90 cm lehet, de homlokzati hossza nem haladhatja meg az épület homlokzati hosszának egyharmad részét.

34. § Oldalhatáron álló beépítés esetén az épületet az építési oldalt képező telekhatárra, vagy attól 0,5- 1,0 m közötti úgynevezett „csurgótávolságra" kell elhelyezni. Amennyiben az előírás szerinti oldalhatáron való épületelhelyezés a szomszédos ingatlanon meglévő épülettől megtartandó építmények közötti legkisebb telepítési távolság betartása miatt nem volna lehetséges, akkor az épületet az építési oldalhatárt jelentő telekhatártól távolabb, de legfeljebb 3,0 m távolságra is el lehet helyezni, vagy az épületet az építési oldalt jelentő telekhatáron tűzfalasan kell kialakítani.

35. § Az egyes övezetekben és építési övezetekben előírt zöldfelületi fedettségbe a fásított parkolók területe nem számítható be.

36. § [24]Az övezetekben és építési övezetekben az előírt maximális épületmagasság – a technológiai indokoltság mértékéig – az épületrészeknél, illetve a műtárgyaknál túlléphető (pl. terménytároló, keverő, siló, kémény stb.) 30 méterig, kivéve a Gip-11 jelű építési övezetben, ahol maximum 46 méterig.

36/A. §[25] Amennyiben a telek és annak gépjárművel való megközelítését szolgáló közterület vagy magánút terület között árok, vízfolyás, vízmosás, víztározó, patak, csatorna művelési ágban nyilvántartott ingatlan vagy vasúti terület található, akkor a telek megközelítését lehetővé tevő műszaki műtárgy (híd, vasúti átjáró) közbe iktatásával is közterület kapcsolattal rendelkezőnek minősül.

36/B.§[26] A gépjárműveket telken belül épületben, vagy felszín alatti építményben, vagy felszínen szükséges elhelyezni, amennyiben az építési övezeti előírások másként nem rendelkeznek.

37. § [27]…

MÁSODIK RÉSZ
Beépítésre szánt területek

IV. FEJEZET
ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK TAGOLÓDÁSA

[23] Módosította a 28/2021.(X.12.) önkormányzati rendelet. Hatályos 2021. október 27. napjától.
[24] Módosította a 15/2023.(V.11.) önkormányzati rendelet. Hatályos 2023. május 12. napjától.
[25] Beiktatta a 12/2024.(IV.30.) önkormányzati rendelet. Hatályos 2024. május 1. napjától.
[26] A 36/B. §-t a Gyöngyös Városi Önkormányzat Képviselő-testületének 13/2026. (V. 29.) önkormányzati rendelete 2. §-a iktatta be.
[27] Hatályon kívül helyezte a 28/2021.(X.12.) önkormányzati rendelet. Hatályos 2021. október 27. napjától.

12. Beépítésre szánt építési övezetek

38. § (1) A település területének beépítésre szánt területei sajátos használatuk szerint a következő építési övezetekre tagolódnak:

a) lakóterület, ezen belül

aa) nagyvárosias lakóterület (Ln-1, Ln-2, Ln-3, Ln-4, Ln-5, Ln-6, Ln-7, Ln-8, Ln/Dk-1, Ln/Dk-2, Ln/Dk-3, Ln/Dk-4, Ln/Dk-5, Ln/Dk-6),

ab)[28,29, 30] kisvárosias lakóterület (Lk-1, Lk-2, Lk-3, Lk-4, Lk-5, Lk-6, Lk-7, Lk-8, Lk-9, Lk-10, Lk-11, Lk-12, Lk-13, Lk-14, Lk-15, Lk-16, Lk-17, Lk-18, Lk-19, Lk-20, Lk-21, Lk-22, Lk-23, Lk-24, Lk-25, Lk-26, Lk-27, Lk-28, Lk-29, Lk-30, Lk-31, Lk-32, Lk-33, Lk-34, Lk-35, Lk-36, Lk-37, Lk-38, Lk-39, Lk-40, Lk-41, Lk-42, Lk-43, Lk-44, Lk-45, Lk-46, Lk-47, Lk-48, Lk-49, Lk-50, Lk-51, Lk-52, Lk-53, Lk-54, Lk-55, Lk/Dk-1, Lk/Dk-2, Lk/Dk-3, Lk/Dk-4, Lk/Dk-5, Lk-Dk-6, Lk-Dk-7, Lk/S-1, Lk/Vk-1, Lk/Vk-2, Lk/Vk-3, Lk/Vk-4, Lk/Vk-5, Lk/Vk-6, Lk/Vk-7, Lk/Vk-8, Lk/Vk-9, Lk/Vk-10, Lk/Vk-11, Lk/Vk-12, Lk/Vk-13, Lk/Vk-14, Lk/Vk-15, Lk/Vk-16, Lk/Vk17, Lk/Vk-18, Lk/Vk-19, Lk/Vk-20, Lk/Vk-21, Lk/Vk-22, Lk/Zs-1, Lk/Zs-2, Lk/Zs-3, Lk/Zs-4, Lk/Zs-5, Lk/Zs-6, Lk/Zs-7, Lk/Zs-8, Lk/Ék-1, Lk/Ék-2, Lk/Ék-3, Lk/Ék-4),

ac)[31] kertvárosias lakóterület (Lke-1, Lke-2, Lke-3, Lke-4, Lke-5, Lke-6, Lke-7, Lke-8, Lke-9, Lke-11, Lke-12, Lke-13, Lke-14, Lke-16, Lke-17, Lke-18, Lke-19, Lke-20, Lke-21, Lke-22, Lke-23, Lke-25, Lke-26, Lke-27, Lke-28, Lke-29, Lke/M-1, Lke/M- 2, Lke/M-3, Lke/M-4, Lke/S-1, Lke/S-2, Lke/Ék-1, Lke/Ék-2, Lke/Ék-3, Lke/Ék-4),

ad) [32]falusias lakóterület (Lf-1, Lf-2, Lf-3, Lf-4),

b) vegyes terület, ezen belül

ba)[33] településközpont terület (Vt-1, Vt-2, Vt-3, Vt-4, Vt-5, Vt-6, Vt-7, Vt-8, Vt-9, Vt-10, Vt-11, Vt-12, Vt-13, Vt-14, Vt-15, Vt-16, Vt-17, Vt-18, Vt-19, Vt-20, Vt-21, Vt-22, Vt-23, Vt-24, Vt-25, Vt-26, Vt-27, Vt-28, Vt-29, Vt-30, Vt-31, Vt-32, Vt-33, Vt-34, Vt-35, Vt-36, Vt-37, Vt-38, Vt-39, Vt-40, Vt-41, Vt-42, Vt-43, Vt-44, Vt-45, Vt46, Vt-47, Vt-48, Vt-49, Vt-50, Vt-51, Vt/Dk-1, Vt/Dk-2, Vt/Dk-3, Vt/M-1, Vt/S-1, Vt/T-1, Vt/Vk-1, Vt/Vk-2, Vt/Vk-3, Vt/Vk-4, Vt/Vk-5, Vt/Vk-6, Vt/Vk-7, Vt/Vk-8, Vt/Vk-9, Vt/Vk-10, Vt/Vk-11, Vt/Vk-12, Vt/Vk-13, Vt/Vk-15, Vt/Vk-16, Vt/Vk-17, Vt/Vk-18, Vt/Vk-19, Vt/Vk-20, Vt/Vk-21, Vt/Vk-22, Vt/Vk-23, Vt/Vk-24, Vt/Vk25, Vt/Vk-26, Vt/Vk-27, Vt/Vk-28, Vt/Vk-29, Vt/Vk-30, Vt/Vk-31, Vt/Vk-32, Vt/Vk-33, Vt/Vk-34, Vt/Vk-35, Vt/Vk-36, Vt/Vk-37, Vt/Vk-38, Vt/Vk-39, Vt/Vk-40, Vt/Zs-1, Vt/Zs-2, Vt/Zs-3, Vt/Zs-4, Vt/Zs-5, Vt/Zs-6, Vt/Zs-7, Vt/Zs-8),

c) gazdasági terület, ezen belül

ca)[34,35] kereskedelmi, szolgáltató terület (Gksz-1, Gksz-2, Gksz-3, Gksz-4, Gksz-5, Gksz-6, Gksz-7, Gksz-8, Gksz-9, Gksz-10, Gksz-11, Gksz-12, Gksz-13, Gksz-14, Gksz-15, Gksz-16, Gksz-17, Gksz-18, Gksz-19, Gksz-20, Gksz-21, Gksz-22, Gksz-23, Gksz-24, Gksz-25, Gksz-26, Gksz-27, Gksz-28, Gksz-

[28] Módosította a 29/2022. (IX.23.) önkormányzati rendelet. Hatályos 2022. október 23. napjától.
[29] Módosította a 12/2024.(IV.30.) önkormányzati rendelet. Hatályos 2024. május 1. napjától.
[30] Módosította a 26/2024.(XII.6.) önkormányzati rendelet. Hatályos 2024. december 7. napjától.
[31] Módosította a 29/2022. (IX.23.) önkormányzati rendelet. Hatályos 2022. október 23. napjától.
[32] Módosította a 26/2024.(XII.6.) önkormányzati rendelet. Hatályos 2024. december 7. napjától.
[33] Módosította a 29/2022. (IX.23.) önkormányzati rendelet. Hatályos 2022. október 23. napjától.
[34] Módosította a 29/2022. (IX.23.) önkormányzati rendelet. Hatályos 2022. október 23. napjától.
[35] Módosította a 12/2024.(IV.30.) önkormányzati rendelet. Hatályos 2024. május 1. napjától.

29, Gksz-30, Gksz-31, Gksz-32, Gksz-33, Gksz-34, Gksz-35, Gksz-36, Gksz-37, Gksz-38, Gksz-39, Gksz-40, Gksz-41, Gksz-42),

cb)[36,37,38] ipari gazdasági terület (Gip-1, Gip-2, Gip-3, Gip-4, Gip-5, Gip-6, Gip-7, Gip-8, Gip-9, Gip-10, Gip-11, Gip-12, Gip-13, Gip-14, Gip-15, Gip-16, Gip-17, Gip-18, Gip-19, Gip-20, Gip-21),

cc) [39]általános gazdasági terület (Gá-1).

d) üdülőterület, ezen belül

da) üdülőházas terület (Üü-1, Üü-2, Üü-3, Üü-4, Üü-5),

db)[40] hétvégiházas terület (Üh-1, Üh-3, Üh-5),

e) különleges terület, ezen belül

ea) honvédelmi terület (K-hon-1),

eb) garázs terület (K-g-1, K-g-2),

ec) idegenforgalmi terület (K-id-1, K-id-2, K-id-3),

ed) állatkert terület (K-ál-1),

ee) bevásárlóközpont terület (K-bk-1, K-bk-2),

ef) egészségügyi terület (K-eü-1, K-eü-2, K-eü-3, K-eü-4),

eg) közműterület (K-köz-1, K-köz-2, K-köz-3, K-köz-4),

eh) mezőgazdasági üzemi terület (K-mü-1, K-mü-2),

ee) oktatási terület (K-ok-1, K-ok-2, K-ok-3, K-ok-4, K-ok-5, K-ok/T-1, K-ok/T-2),

ej) pince terület (K-pi-1),

ek) sportolási célú terület (K-sp-1, K-sp-2, K-sp-3, K-sp-4, K-sp-5, K-sp-6, K-sp-7, K-sp-8, K-sp-9, K-sp/T-1, K-sp/T-2, K-sp/Vk-1),

el) strand terület (K-st-1),

em) temető terület (K-t-1).

(2) Az építési övezetek telkeinek kialakítható legkisebb területét, a beépítési módját, a beépítettség megengedett mértékét, a beépítési magasság megengedett legnagyobb mértékét, a zöldfelület legkisebb mértékét és a közművesítettség előírt mértékét e rendelet 1. melléklete tartalmazza.

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

V. FEJEZET
LAKÓTERÜLETEK

13. Lakóterületek általános építési előírásai

39. § (1) Új épület építésekor a gépjárműtároló a fő funkciót tartalmazó épületben létesülhet, az utca felől csak egy áthajtó, illetve egylakásos épületben egy garázskapu létesíthető.

(2) A terepszint alatti vagy a legalább 1,0 m-nél mélyebbre süllyesztett, földdel fedett, kertészeti eszközökkel kialakított tető a telek beépítettségébe nem számítható, de az övezeti előírások szerinti kötelező zöldfelületi fedettség biztosításánál tetőkertként figyelembe veendő.

---

[36] Módosította a 29/2022. (IX.23.) önkormányzati rendelet. Hatályos 2022. október 23. napjától.
[37] Módosította a 12/2024.(IV.30.) önkormányzati rendelet. Hatályos 2024. május 1. napjától.
[38] Módosította a 26/2024.(XII.6.) önkormányzati rendelet. Hatályos 2024. december 7. napjától.
[39] Beiktatta a 12/2024.(IV.30.) önkormányzati rendelet. Hatályos 2024. május 1. napjától.
[40] Módosította a 29/2022. (IX.23.) önkormányzati rendelet. Hatályos 2022. október 23. napjától.

(3) Zártsorú beépítés esetén a megengedett legnagyobb épületmagasság értékénél a szomszédos ingatlanok felé néző homlokzatmagasság sem lehet nagyobb.
(4) Lakóterületen zavaró hatású nagyforgalmú kereskedelmi-szolgáltató létesítmény (vidámpark, cirkusz) nem helyezhető el időszakos vagy átmeneti jelleggel sem.
(5) [41]A lakóterületek építési övezeteiben kialakított építési telken lakás funkciójú rendeltetési egységenként a falusias (Lf) és kertvárosias (Lke) lakóterületeken legalább 300 m2, míg a nagyvárosias (Ln), kisvárosias (Lk) és *vegyes (Vt) lakóterületeken – kivéve a városközpontban lévő „Lk/Vk-…" és „Vt/Vk-…" építési övezetbe sorolt ingatlanokat – legalább* 150 m2 telekhányadot szükséges biztosítani. Ha az építési telek területe nem éri el a 300 m2-t, akkor a telken egy lakás funkciójú rendeltetési egység építhető.
(6) A lakóterületek építési övezeteiben új építés esetén a beépítéssel egyidejűleg az építési telken rendeltetési egységenként legalább 1 db fa telepítendő és fenntartandó.
(7) A lakóterületek építési övezeteiben új építés esetén az építési telken lakás funkciójú rendeltetési egységenként 1,5 db személygépjármű parkolóhelyet kell kialakítani. A számítással kapott parkolóhelyek száma felfelé kerekítendő. Amennyiben a megfelelő számú parkolóhely kialakítása az építési telken belül nem megoldható, a parkolásról szóló helyi rendeletben meghatározottak szerint a parkolóhely közterületen is biztosítható.

14. Nagyvárosias lakóterület (Ln)

40. § (1) A nagyvárosias lakóterület sűrű beépítésű, több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, 12,5 m-es beépítési magasságot meghaladó elsősorban lakó rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgál.
(2) A nagyvárosias lakóterületen elhelyezhető épület - a lakó rendeltetésen kívül -:
a) kereskedelmi, szolgáltató,
b) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
c) kulturális, közösségi szórakoztató,
d) szállás jellegű,
e) igazgatási, iroda és
f) sport, és
g) parkolóház
rendeltetést is tartalmazhat.

15. Kisvárosias lakóterület (Lk)

41. § (1) A kisvárosias lakóterület sűrű beépítésű, több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, elsősorban lakó rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgál.
(2) Az építési övezetben elhelyezhető épület - a lakó rendeltetésen kívül -:
a) kereskedelmi, szolgáltató,
b) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
c) kulturális, közösségi szórakoztató,
d) szállás jellegű,
h) igazgatási, iroda,
i) kézműipari és
j) sport
rendeltetést is tartalmazhat.
(3) Az építési övezetben nem helyezhető el
a) önálló parkoló-terület és garázs 3,5 tonna önsúlynál nehezebb járművek számára,

[41] Módosította a 28/2021.(X.12.) önkormányzati rendelet. Hatályos 2021. október 27. napjától.

b) termelő kertészeti építmény és
c) üzemanyagtöltő.

(4) Az építési övezetben a melléképítmények közül nem helyezhető el

a) közműpótló műtárgy,
b) húsfüstölő, jégverem, zöldségverem,
c) állat ól, állatkifutó,
d) trágyatároló, komposztáló,
e) siló, ömlesztettanyag-, folyadék- és gáztároló és
f) építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop.

(5) Az „Lk/Ék-4" jelű építési övezetben a megengedett legnagyobb épületmagasság értékét a párkánymagasság értéke legfeljebb 1,0 méterrel lépheti túl.

(6)[42] Az „Lk-16", az „Lk-17", az „Lk-19" és az „Lk-43" jelű építési övezetben, ha az építési telek területének mérete nem éri el az 1. mellékletben meghatározott építési telekre vonatkozó kialakítható legkisebb terület értéket, úgy az 1. mellékletben meghatározott az építési paraméterektől eltérően az építési telek legnagyobb beépítettsége 60% lehet, de a zöldfelületi fedettség mértéke nem csökkenhet.

(7)[43] A (6) bekezdésben meghatározott építési övezetek kisméretű telkeinek hátsókert mérete minimum 0,0 méter. A hátsó telekhatárhoz csatlakozva csak tűzfalasan kerülhet építmény elhelyezésre.

(8) [44]Az Lk-55 jelű építési övezetben az előkert mérete 8,0 méter és 14,0 méter között szabadon választható.

41/A. §[45] Az Lk-39 kisvárosias lakóterület övezetében a 300 m^2 alatti telkeket legfeljebb 60 %-ig, a 300-550 m^2 nagyságú telkeket legfeljebb 50 %-ig, az 551 m^2-nél nagyobb telkeket legfeljebb 40 %-os mértékig lehet beépíteni.

16. Kertvárosias lakóterület (Lke)

42. § (1) A kertvárosias lakóterület laza beépítésű, összefüggő nagy kertes, több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, elsősorban lakó rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgál.

(2) Az építési övezetben elhelyezhető épület - a lakó rendeltetésen kívül -:

a) a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató,
b) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
c) kulturális,
d) szállás jellegű és
e) sport

rendeltetést is tartalmazhat.

(3) Az építési övezetben nem helyezhető el üzemanyagtöltő.

17. Falusias lakóterület (Lf)

[42] Beiktatta a 29/2022. (IX.23.) önkormányzati rendelet. Hatályos 2022. október 23. napjától.
[43] Beiktatta a 29/2022. (IX.23.) önkormányzati rendelet. Hatályos 2022. október 23. napjától.
[44] Beiktatta a 12/2024.(IV.30.) önkormányzati rendelet. Hatályos 2024. május 1. napjától.
[45] Beiktatta a 25/2023.(VI.30.) önkormányzati rendelet. Hatályos 2023. július 1. napjától.

43. § (1) A falusias lakóterület elsősorban lakóépületek, a mező- és az erdőgazdasági építmények, továbbá a lakosságot szolgáló, környezetre jelentős hatást nem gyakorló kereskedelmi, szolgáltató és kézműipari építmények elhelyezésére szolgál.
(2) Az építési övezetben elhelyezhető épület - a lakó rendeltetésen kívül -:
a) mező- és erdőgazdaság, valamint a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró gazdasági tevékenységi célú,
b) kereskedelmi, szolgáltató,
c) szállás jellegű,
d) igazgatási, iroda,
e) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
f) kulturális, közösségi szórakoztató és
g) sport
rendeltetést is tartalmazhat.
(3) Az Lf-2 építési övezetben amennyiben a telekméret eléri az építési övezetben előírt minimális telekméret kétszeresét, úgy a hátsókert mérete 0,0 méter. A hátsó telekhatárra épületet csak tűzfalasan lehet elhelyezni.
(4) [46]Az Lf-4 építési övezetben az építési telek területének legalább 25%-án háromszintű növényzet alakítandó ki.
(5) [47]Az Lf-4 építési övezetben a szabályozási tervlapon rögzített telken belüli kötelező zöldfelülettel érintett területen háromszintű növényállományt (gyep, min.40 db cserje/150 m2, min. 1 db nagy lombkoronájú fa/150 m2) kell telepíteni a (4) bekezdésben megadott mértékben. A növénytelepítés megszakítható a megközelítést szolgáló kapunyitás számára.

VI. FEJEZET
VEGYES TERÜLETEK

18. Településközpont terület (Vt)

44. § (1) A településközpont terület elsősorban lakó és olyan települési szintű egyéb rendeltetést szolgáló épület elhelyezésére szolgál, amely nincs zavaró hatással a lakó rendeltetésre.
(2) Az építési övezetben elhelyezhető épület - a lakó rendeltetésen kívül -:
a) igazgatási, iroda,
b) kereskedelmi, szolgáltató, szállás,
c) a lakosságot és az idegenforgalmat szolgáló intézmény, közösségi szórakoztató, kulturális, valamint kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület
d) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
e) parkoló, parkolóház,
f) kézműipari és
g) sport
rendeltetést is tartalmazhat.
(3) A melléképítmények közül nem helyezhető el sem építési helyen, sem elő-, oldal-, és hátsókertben:
a) hulladéktartály-tároló,
b) húsfüstölő, jégverem, zöldségverem,
c) állat ól, állatkifutó,
d) trágyatároló, komposztáló,

[46] Beiktatta a 26/2024.(XII.6.) önkormányzati rendelet. Hatályos 2024. december 7. napjától.
[47] Beiktatta a 26/2024.(XII.6.) önkormányzati rendelet. Hatályos 2024. december 7. napjától.

e) siló, ömlesztettanyag-, folyadék- és gáztároló.

(4) [48]Utcavonalra előkert nélkül elhelyezett épületeknél, amennyiben az utcára lakás helyisége néz – kivéve az utcára nyíló gépjárműtárolót, tároló helyiséget, kapuáthajtót –, annak a lakás padlóvonala az utca járdaszintje fölött 0,75-0,9 m közötti magasságban helyezendő el.

(5) A meglévő lapostetős épületekre a meglévő építménymagasság növelése nélkül abban az esetben is építhető magas tető, ha az épület meglévő magassága nagyobb, mint az övezetben megengedett érték.

(6) Zártsorú beépítési módú saroktelek esetén a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke az építési övezetben meghatározottnál 20%-kal magasabb, de a 80%-ot nem lépheti túl.

(7) A „Vt-41" jelű építési övezetben üdülőépület, idősek otthona célú szociális létesítmény és e rendeltetésekkel összhangban lévő, azokat szolgáló létesítmény helyezhető el.

(8) A „Vt-20" jelű építési övezetben az üdülőterület ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató és vendéglátó létesítmények helyezhetők el. Lakó rendeltetést sem önállóan, sem egybeépítve nem tartalmazhatnak az építmények.

(9)[49] A „Vt/Vk-19" építési övezetben a 3 oldalról közterülettel határolt saroktelek esetén az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke az építési övezetben meghatározottat legfeljebb 1,0 méterrel lépheti túl.

(10)[50, 51] A „Vt-50" építési övezetben

a) a terepszint alatti beépítés mértéke 70%,

b) a terepszint alatti beépítés során a 29. § (1) bekezdésén túl sportolási, raktározási, nem zavaró hatású gazdasági tevékenységi funkciójú, valamint az építmény rendeltetésszerű használatához szükséges építményrész is elhelyezhető,

c) a zártsorú beépítési mód terepszint alatti építményrészekre is vonatkozik, a felszín feletti építményrészek között legalább 10 méter széles épületköz hagyható.

(11)[52] A „Vt/Vk-17" építési övezetben

a) a 300 m2 telekméret alatti kisméretű telkek maximális beépítése 100%-ig növelhető, a minimális zöldfelületi fedettség mértéke 0%-ig csökkenthető, amennyiben az ingatlan tulajdonosa vállalja az önkormányzat által meghatározott helyszínen (közterületen a városközpontban) – „a fásszárú növények védelméről" szóló 28/2017.(VI.30.) önkormányzati rendelet fapótlásra, fatelepítésre vonatkozó szabályainak megfelelően – legalább 5 db lombos fa ültetésének a költségét. Az erről szóló megállapodást az építési vagy fennmaradási engedély-kérelemhez kell csatolni,

b) a hátsókert minimális mélységének mértéke 0 méter lehet amennyiben ezt más jogszabályi előírások lehetővé teszik.

(12)[53, 54] A „Vt/Vk-20" és a „Vt/Vk-18" jelű építési övezetben a hátsókert minimális mérete 0,0 méter.

VII. FEJEZET
GAZDASÁGI TERÜLETEK

19. Ipari gazdasági terület (Gip)

[48] Módosította a 28/2021.(X.12.) önkormányzati rendelet. Hatályos 2021. október 27. napjától.
[49] Beiktatta a 28/2021.(X.12.) önkormányzati rendelet. Hatályos 2021. október 27. napjától.
[50] Beiktatta a 28/2021.(X.12.) önkormányzati rendelet. Hatályos 2021. október 27. napjától.
[51] Módosította a 26/2024.(XII.6.) önkormányzati rendelet. Hatályos 2024. december 7. napjától.
[52] Beiktatta a 24/2022.(VI.24.) önkormányzati rendelet. Hatályos 2022. július 9. napjától.
[53] Beiktatta a 29/2022. (IX.23.) önkormányzati rendelet. Hatályos 2022. október 23. napjától.
[54] Módosította a 12/2024.(IV.30.) önkormányzati rendelet. Hatályos 2024. május 1. napjától.

45. § (1) Az ipari gazdasági terület olyan gazdasági célú ipari építmények elhelyezésére szolgál, amelyek más beépítésre szánt területen nem helyezhetők el.
(2) Az építési övezetben elhelyezhető
a) az ipari, az energiaszolgáltatási és a településgazdálkodás építményei,
b) termelő üzemek,
c) raktározás és más tároló építmények,
d) kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területek elhelyezhető építmények,
(3) Ha az építési övezeti előírás vagy a szabályozási terv másképp nem rendelkezik az előkertben portaépület, legfeljebb 20 m^2 alapterülettel elhelyezhető.
(4) Az építési övezetben a különlegesen veszélyes, (pl. tűz-, robbanás-, fertőzőveszélyes) építmények nem helyezhetők el.
(5) Nem helyezhető el az övezetben főépület hiányában lakórendeltetés és gépjárműtárolón kívül önállóan terepszint alatti építmény.
(6) [55]A Gip-9 és Gip-14 jelű építési övezetekben amennyiben az építési telek legkisebb mélysége az 50,0 métert eléri, új épület elhelyezésekor
a) az előkert mérete 10,0 méter
b) a hátsókert mérete 10,0 méter,
c) az oldalkert mérete 10,0 méter.
(7) Az előkertben háromszintű növényállományt (gyep, 40 db cserje/150 m^2, 1 db nagy lombkoronájú fa/150 m^2) kell telepíteni, mely a zöldfelületi fedettségbe beszámítható. A növénytelepítés megszakítható a megközelítést szolgáló kapunyitás számára.
(8) Az építési övezetben elhelyezhető - a (2) bekezdésben foglaltakon kívül -:
a) egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális,
b) [56]kereskedelmi és szolgáltató, valamint épületnek minősülő közlekedési
épület is.
(9) [57]Az építési övezetben a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások elhelyezhetők. Önálló lakó rendeltetésű épület nem helyezhető el.
(10) A technológiai vízigényt elsősorban a bányászati víztelenítésből pótolt vízmennyiségből kell biztosítani.
(11) [58]A Gip-11 építési övezetben, illetve az építési övezetet határoló közlekedési terület fölött épületrész az alábbiak szerint vezethető át:
a) az épületrészt a közúti űrszelvény betartásával kell kialakítani,
b) az építési telekre eső épületrész szakaszok, illetve tartószerkezeti pillérek esetében az előkertet 0 méternek kell tekinteni.
(12) [59]A Gip-11 építési övezetben a szabályozási tervlapon jelölt (Gyöngyöshalász belterületétől számított 250 méter távolságban) telken belüli kötelező zöldterület területén építményt elhelyezni nem lehet.
(13) [60]A szabályozási terven jelölt tervezett földsánctól számított 500 méteren belül új épület csak a földsánc kialakítását, növényekkel való betelepítését követően kerülhet elhelyezésre.
(14) A tervezett földsánc területét úgy kell kialakítani, hogy az 5 méter magasságú, min 500 méter hosszúságú legyen. A földsáncon háromszintű növényállományt (gyep, 40 db cserje/ 150 m2, 1 db nagy lombkoronájú fa/150 m2) kell telepíteni mely az építési telekre előírt minimális zöldfelületi fedettségbe beszámítható.

[55] Módosította a 23/2021.(IX.28.) önkormányzati rendelet. Hatályos 2021. szeptember 29. napjától.
[56] Módosította a 15/20223.(V.11.) önkormányzati rendelet. Hatályos 2023. május 12. napjától.
[57] Módosította a 15/2023.(V.11.) önkormányzati rendelet. Hatályos 2023. május 12. napjától.
[58] Beiktatta a 23/2021.(IX.28.) önkormányzati rendelet. Hatályos 2021. szeptember 29. napjától.
[59] Beiktatta a 23/2021.(IX.28.) önkormányzati rendelet. Hatályos 2021. szeptember 29. napjától.
[60] Beiktatta a 23/2021.(IX.28.) önkormányzati rendelet. Hatályos 2021. szeptember 29. napjától

(15) [61]A Gip-11 építési övezetben iparvasút területe is kialakítható az ágazati szabályoknak megfelelően és egyéb jogszabályokban meghatározottak szerint.
(16)[62] A Gip-11 építési övezetben elhelyezhető még a gazdasági területhez kapcsolódó munkásszállás is.
(17)[63] A Gip-11 építési övezetben
a) az építési helyen kívül is végezhető tereprendezés, amennyiben a szomszédos telek használhatóságát nem korlátozza,
b) az ingatlan határain és azoktól mért 1 m-es sávban a természetes terepfelszínt megváltoztatni nem lehet, kivéve, ha az a szomszédos ingatlannal közösen történik,
c) és az építési övezettel határos Ev jelű védelmi erdő övezetében földsánc kialakítása érdekében a b) pontban meghatározott tereprendezés elvégezhető
(18) [64]A Gip-21 építési övezetben az 1. mellékletben meghatározott közművesítettség mértéke csak abban az esetben lehet részleges, ha a napi keletkező szennyvíz mennyisége az 5 m3 mennyiséget nem haladja meg. 5 m3 feletti mennyiség esetén a teljes közművesítettség, a szennyvíz közcsatornán keresztül történő elvezetésének kiépítése kötelező.
(19) [65]A Gip-13 építési övezetben az építési telek legkisebb zöldfelületi fedettsége háromszintű növényállománnyal alakítandó ki és tartandó fenn, ahol
a) a növénytelepítésre csak helyben őshonos növényfajok alkalmazhatók és
b) a növényállomány gyep, min.40 db cserje/150 m2, min. 1 db nagy lombkoronájú fa/150 m2 mértékű kell, hogy legyen.
(20) [66]A Gip-13 jelű építési övezetben az építmények nyílászáróval nem rendelkező homlokzati felületein kúszónövények felfuttathatók. A – felfuttatott – növényekkel borított homlokzatok (zöld homlokzatok) felületének maximum 20%-a vehető figyelembe zöld felületként. Az építési övezetben előírt legkisebb zöldfelületi fedettség mértékébe a zöld homlokzat maximum 2%-ig vehető figyelembe.
(21) [67]A Gip-13 jelű építési övezetben a személygépjármű parkolóhelyek pergolával fedett, helyben őshonos futó- és kúszónövényekkel borított felületének 15%-a az előírt legkisebb zöldfelületi fedettség mértékébe beszámítható.

19/A. Általános gazdasági terület (Gá)[68]

45/A. §

(1) Az általános gazdasági terület környezetre jelentős hatást nem gyakorló ipari és gazdasági tevékenységi célú, továbbá kereskedelmi, szolgáltató és raktár rendeltetésű építmények elhelyezésére szolgál.
(2) Az építési övezetben elhelyezhető az (1) bekezdésben foglaltakon kívül
a) az energiaszolgáltatási és a településgazdálkodás építményei,
b) termelő üzemek,
c) igazgatás, iroda,
d) hitéleti, oktatási, kutatási, egészségügyi, szociális,

[61] Beiktatta a 23/2021.(IX.28.) önkormányzati rendelet. Hatályos 2021. szeptember 29. napjától
[62] Beiktatta a 15/20223.(V.11.) önkormányzati rendelet. Hatályos 2023. május 12. napjától.
[63] Beiktatta a 15/20223.(V.11.) önkormányzati rendelet. Hatályos 2023. május 12. napjától.
[64] Beiktatta a 26/2024.(XII.6.) önkormányzati rendelet. Hatályos 2024. december 7. napjától,
[65] Beiktatta a 26/2024.(XII.6.) önkormányzati rendelet. Hatályos 2024. december 7. napjától.
[66] Beiktatta a 26/2024.(XII.6.) önkormányzati rendelet. Hatályos 2024. december 7. napjától.
[67] Beiktatta a 26/2024.(XII.6.) önkormányzati rendelet. Hatályos 2024. december 7. napjától.
[68] Beiktatta a 12/2024.(IV.30.) önkormányzati rendelet. Hatályos 2024. május 1. napjától.

rendeltetést tartalmazó olyan épület is elhelyezhető, amely a terület sajátos használatát nem korlátozza, továbbá épületnek minősülő közlekedési építmény.
(3) Ha az építési övezeti előírás vagy a szabályozási terv másképp nem rendelkezik az előkertben portaépület, legfeljebb 20 m2 alapterülettel elhelyezhető.
(4) Az építési övezetben a különlegesen veszélyes, (pl. tűz-, robbanás-, fertőzőveszélyes) építmények nem helyezhetők el.
(5) Nem helyezhető el az építési övezetben lakó rendeltetést tartalmazó épület, főépület hiányában gépjárműtárolón kívül önállóan terepszint alatti építmény.
(6) Az építési övezetben amennyiben az építési telket minden oldalról közterület határolja, és az a 2. mellékletben közúti közlekedési területként szabályozott, úgy az 1. mellékletben meghatározott az építési telek legnagyobb beépítettsége érték 5%-kal túlléphető, és az építési telek legkisebb zöldfelületi fedettsége érték 5%-kal csökkenthető.

20. Kereskedelmi, szolgáltató terület (Gksz)

46. § (1) A kereskedelmi, szolgáltató terület elsősorban környezetre jelentős hatást nem gyakorló gazdasági tevékenységi célú épületek elhelyezésére szolgál.
(2) [69]Az építési övezetben elhelyezhető - az (1) bekezdésben foglaltakon kívül -:
a) igazgatási, egyéb irodaépület,
b) logisztikai központ,
c) inkubátorház,
d) sportépítmény,
e) parkolóház, üzemanyagtöltő,
f) egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális,
g) egyéb közösségi szórakoztató,
h) raktár és
i) gépjármű oktató-pálya és az azt kiszolgáló-, épület is.
(3) Az építési övezetben a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások elhelyezhetők a telekterület 10%-áig, de maximum 300 m^2-ig. Önálló lakó rendeltetésű épület nem helyezhető el.
(4) [70]A Gksz-9 és Gksz-18 jelű építési övezetekben amennyiben az építési telek legkisebb mélysége az 50,0 métert eléri, új épület elhelyezésekor az elő-, oldal-, és hátsókert mérete is 10,0 méter.
(5) Az előkertben háromszintű növényállományt (gyep, 40 db cserje/150 m^2, 1 db nagy lombkoronájú fa/150 m^2) kell telepíteni, mely a zöldfelületi fedettségbe beszámítható. A növénytelepítés megszakítható a megközelítést szolgáló kapunyitás számára.
(6) A technológiai vízigényt elsősorban a bányászati víztelenítésből pótolt vízmennyiségből kell biztosítani.
(7) [71]A Gksz-40 jelű építési övezetben a parkolóterületeket, a szervízbázis- és a logisztikai raktárcsarnokok padlózatát fokozottan vízzáróan szükséges kialakítani a felszín alatti vizek védelme érdekében.
(8) A Gksz-41 jelű építési övezetben az új építmény nyílászáróval nem rendelkező nyugati homlokzati felületén kúszónövényt szükséges felfuttatni a használatbavétel előtt. A felfuttatott kúszónövényt legalább addig szükséges fenntartani, amíg a szomszédos temetőterület mentén telepített többszintes növényállomány legalább 5 méter magasságig nem nyújt takarást. A – felfuttatott – növénnyel borított homlokzat (zöld homlokzat) felületének maximum 20 %-a

[69] Módosította a 30/2023.(X.3.) önkormányzati rendelet. Hatályos 2023. október 4. napjától.
[70] Módosította a 28/2021.(X.12.) önkormányzati rendelet. Hatályos 2021. október 27. napjától.
[71] Beiktatta a 30/2023.(X.3.) önkormányzati rendelet. Hatályos 2023. október 4. napjától.

vehető figyelembe zöldfelületként. Az építési övezetben előírt legkisebb zöldfelületi fedettség mértékébe a zöld homlokzat maximum 2 %-ig vehető figyelembe.
(9) A Gksz-41 jelű építési övezetben a parkolóterület, a logisztikai és raktárcsarnok padlózatát fokozottan vízzáróan szükséges kialakítani a felszín alatti vizek védelme érdekében.
(10) A Gksz-39 jelű építési övezetben elhelyezkedő saroktelken
a) az (1)-(2) bekezdésekben foglaltakon túl munkásszállás rendeltetésű épület is elhelyezhető;
b) a Gyár utcai telekhatár felől 10,0 méter, a Gyártelep utca felől 5,0 méter mélységű előkertet szükséges tartani, mely előkertekben az (5) bekezdés szerinti növénytelepítést az épületek használatbavétele előtt teljesíteni kell;
c) a telken belüli burkolt felületek legalább 50%-át – a tűzoltó felvonulási út kivételével – vízáteresztő burkolattal kell kialakítani.
(11) A Gksz-42 jelű építési övezetben az (1) és (2) bekezdésben foglaltakon kívül elhelyezhető még a gazdasági területhez kapcsolódó munkásszállás is.
(12) A Gksz-42 jelű építési övezetben az előkert legkisebb mélységi mérete valamennyi közterületi telekhatár mentén 2,0 méter. Az épületek az oldalhatáron álló beépítési módnak megfelelő építési helyen belül – a csurgótávolságra vonatkozó előírás alkalmazása nélkül – szabadon elhelyezhetők.
(13) A Gksz-42 jelű építési övezetben az előkertben az (5) bekezdés szerinti háromszintű növényállományt kell telepíteni azzal, hogy amennyiben az előkert mérete a nagy lombkoronájú fa elhelyezését nem teszi lehetővé, a nagy lombkoronájú fa – az előkert területe alapján számított darabszámban – a telek más részén is telepíthető. A gyep- és a cserjeszint telepítése az előkertben ez esetben is kötelező.

VIII. FEJEZET

ÜDÜLŐTERÜLETEK

21. Üdülőházas terület (Üü)

47. § (1) Az építési övezetben olyan üdülőépületek, üdülőtáborok és kempingek helyezhetők el, amelyek elhelyezésük, méretük, kialakításuk és felszereltségük, valamint infrastrukturális ellátottságuk alapján az üdülési célú tartózkodásra alkalmasak, és amelyek túlnyomóan változó üdülői kör hosszabb tartózkodására szolgálnak.
(2) Az építési övezetben nem helyezhető el lakó, közösségi szórakoztató rendeltetés sem önálló, sem más rendeltetéssel egy épületben.
(3) A kemping oldalhatárainak teljes hosszában legalább 5 m széles, kétszintes zöldsávot kell kialakítani. A zöldsáv területén egy sor nagy lombkoronát nevelő, (azonos fajú fákból álló) fasor, és 5 m széles sűrű cserjesor telepítendő. A zöldsáv megszakítható a megközelítést szolgáló kapunyitás számára.

22. Hétvégi házas terület (Üh)

48. § (1) Az építési övezetben minden 400 m^2 telekterület után 1 db üdülőegység építhető, de az épületek maximum két üdülőegységet foglalhatnak magukba.
(2) Az építési övezetben nem helyezhető el lakó, közösségi szórakoztató rendeltetés sem önállóan, sem más rendeltetéssel egy épületben.
(3) Az építési övezetben elhelyezhető a terület használatával összhangban lévő rekreációs célú építmény, valamint sportolást szolgáló építmény.

IX. FEJEZET

KÜLÖNLEGES BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK

23. Honvédelmi célú különleges terület (K-hon)

49. § (1) A terület a honvédség és a belbiztonság számára kizárólagosan igénybevett területeket foglalja magában.
(2) Az építési övezetben a honvédelmi feladatok ellátására szolgáló, belbiztonságot-, katasztrófaelhárítást szolgáló és a honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági létesítmények és az azokat kiegészítő építmények helyezhetők el.
(3) A kiegészítő építmény építménymagassága nem haladhatja meg a 3,5 métert.

24. Garázs különleges terület (K-g)

50. **§** (1) A terület jellemzően több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, gépkocsi tároló funkciójára szolgáló épületek elhelyezésére szolgál.
(2) Az építési övezetben elhelyezhetők
a) garázsok,
b) személygépjárművek-, motorkerékpárok- és kerékpárok szervize,
c) a létesítmény üzemeltetését, fenntartását, védelmét szolgáló építmény.
(3) Az építési övezetben kerítés nem építhető.
(4) Az építési övezetben meglevő garázsépületek csak egy épülettömegben újíthatók fel.
(5) Az építési övezetben vízbekötés esetén a szennyvízelvezetést úgy kell megoldani, hogy legalább mechanikai szűrés, zsír- és olajfogó műtárgy is kerüljön beépítésre.

25. Idegenforgalmi különleges terület (K-id)

51. § (1) Az építési övezetben az idegenforgalomhoz kapcsolódó építmények, pihenő, sport, ismeretterjesztő, kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó és szálláshely szolgáltató, konferencia központ létesítményei helyezhetők el.
(2) A terepszint alatti építmények közül pinceszint önállóan, épület nélkül nem építhető.
(3) Az építési övezetekben környezetet nem zavaró hatású olyan gazdasági tevékenység céljára szolgáló építmény is elhelyezhető, amely az idegenforgalomhoz is kapcsolódóan élelmiszer – ital (pálinka, bor), továbbá használati eszközök kézműipari, vagy legfeljebb kisüzemi szintű – készítését szolgálja.

26. Állatkert különleges terület (K-ál)

52. § (1) Az építési övezetben az állatok és növények bemutatásával, az állattartással összefüggő rendeltetés mellett vendéglátó, irodai, szociális kiszolgáló helyiségeket, továbbá a személyzet számára legfeljebb nettó 100 m^2 alapterületű, 1 db lakást befogadó épületek létesítésére szolgál.
(2) A területen elhelyezhetők még az oktatás, kutatás, egészségügy építményei is maximum a telekterület 10%-ig.

27. Bevásárlóközpont különleges terület (K-bk)

53. § (1) A területen elsősorban az 5 000 m^2 hasznos bruttó szintterületet meghaladó bevásárlóközpontok és nagykiterjedésű kereskedelmi célú létesítmények, vásárok, kiállítások, kongresszusi létesítmények számára kijelölt terület. A hasznos bruttó területbe a gépkocsi tároló szintterület nem tartozik bele.
(2) A szükséges parkolóterület kialakításakor előírt telepítendő fa minimum kétszer iskolázott helyben őshonos lombhullató fafajából kerüljön ki. A 12 férőhelynél nagyobb parkolók esetén a fák kedvezőbb életfeltételének biztosítása miatt legalább 1,5 méter széles zöld sáv telepítendő.

28. Egészségügyi különleges terület (K-eü)

54. § (1) Az építési övezetek a Bugát Pál Kórház és a Mátrai Állami Gyógyintézet egészségügyi célú létesítményeinek elhelyezésére szolgálnak.
(2) Az építési övezetekben az ott dolgozók részére szálláshely, illetve szolgálati lakás létesíthető a telekterület maximum 10%-áig.
(3) Az építési övezetekben elhelyezhető az (1) és (2) bekezdésekben foglaltakon túl
a) igazgatási, iroda,
b) nevelési, oktatási és
c) szociális
rendeltetésű építmény is.
(4) Az építési övezetben amennyiben a rendeltetésszerű használatot nem zavarja,
a) a pihenést szolgáló, rekreációs célú építmények és
b) az ellátást szolgáló kereskedelmi célú építmények (pl. gyógyszertár, stb.)
is elhelyezhetők.

29. Különleges közmű terület (K-köz).

55. § (1) A település közműellátásának biztosításához szükséges, területigényes létesítmények elhelyezésére (hőközpont, trafóállomás, gázfogadó, stb.) szolgáló területek.
(2) A létesítmény körül a tevékenység és az alkalmazott technológia függvényében a szabályozási terven feltüntetett védőtávolságot kell biztosítani.
(3) Az építési övezetben elhelyezhetők a közművek területigényes építményei, azokat kiszolgáló épületek, műtárgyaik, műszaki és biztonsági berendezéseik, valamint a létesítmények üzemeltetését, fenntartását, védelmét szolgáló építmények.
(4) A „K-köz-2” jelű építési övezetben a meteorológiai állomás és az ahhoz kapcsolódó, azt kiszolgáló építmények is elhelyezhetők.

30. Mezőgazdasági üzemi különleges terület (K-mü)

56. § (1) Az építési övezetbe a mezőgazdasági üzemek tartoznak, ahol a mezőgazdasági termékek feldolgozása, tárolása, a mezőgazdasági gépek, és szállítóeszközök javítása folyik, amelyek nagyüzemi állattartás vagy mezőgazdasági, illetve mezőgazdasági termeléshez szorosan kapcsolódó ipari tevékenység befogadására alkalmasak.
(2) Az építési övezetben elhelyezhetők:
a) mezőgazdasági üzemi építmények,
b) a mezőgazdasági termeléssel, borászattal összefüggő kereskedelmi, szolgáltató, tároló építmény,
c) a tevékenységhez kapcsolódó kiszolgáló rendeltetésű épületek (szociális épület, iroda, raktár, porta, stb.)
d) a létesítmény fenntartását, üzemeltetését, védelmét szolgáló építmény és

e) a létesítményben a tulajdonos, használó, személyzet számára lakás a telekterület 1%-áig, de maximum 100 m^2-ig.

(3) Az építési övezetben közműpótló műtárgyak a vonatkozó jogszabályok szerint létesíthetők a teljes közművesítettség kiépítéséig.

31. Oktatási különleges terület (K-ok)

57. § (1) Az építési övezet a város oktatási célú létesítményeinek elhelyezésére szolgáló része. Ide tartoznak az alap-, közép-, és felsőfokú oktatási intézmények, a tangazdaság, a kollégiumi falu, stb.

(2) Az építési övezetben elhelyezhetők

a) az oktatási célt szolgáló,

b) az oktatáshoz kapcsolódó létesítmények (konyha, ebédlő, könyvtár, kollégium, stb),

c) a sportlétesítmények, a sportoláshoz kapcsolódó,

d) a kutatás-fejlesztés céljára szolgáló és

e) a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó

építmények.

32. Pince különleges terület (K-pi)

58. § (1) Az építési övezetbe a Farkasmályi pincesor területe tartozik.

(2) Szennyvizet, csapadékvizet szikkasztani tilos, gyűjtésük zárt rendszerű egyedi tárolóban történhet.

(3) Az építési övezetben kizárólag a szőlőgazdálkodással, borászattal és borturizmussal összefüggő építmények helyezhetők el.

(4) Présház kizárólag pincével együtt létesíthető.

(5) [72]A pincék fejépületei ikres beépítési mód szerint a telekhatáron összeépíthetők.

33. Sportolási célú különleges terület (K-sp)

59. § (1) Az építési övezetben elhelyezhetők szabadtéri vagy fedett sportpályák, illetve olyan sportolási célú létesítmények, amelyek a környező lakóterületre nincsenek zavaró hatással. Elhelyezhetők továbbá a sportlétesítmények üzemeltetéséhez szükséges kiszolgáló épületek.

(2) A „K-sp-2” jelű és „K-sp-9” jelű építési övezetekben – az (1) bekezdésben foglaltakon túl – idegenforgalmi, turisztikai célokat szolgáló létesítmények is elhelyezhetők, azaz a pihenést, szabadidő eltöltését, szórakozást elősegítő és azokat kiszolgáló létesítmények. (pl. fedett minigolf, tenisz, (gör)korcsolya, gördeszka, go-kart, squash pálya, stb.). A létesítmények kiszolgálásához kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó egység is létesíthető.

(3)[73] A „K-sp/Vk-1” jelű építési övezetben gyógy- és wellnessközpont és az ehhez kapcsolódó szolgáltatások, iroda, tárgyaló rendeltetések és a tenisz sportághoz kapcsolódó kiszolgáló építmények is elhelyezhetők.

(4) A „K-sp-3” jelű építési övezetben – az (1) bekezdésben foglaltakon túl – elhelyezhetők

a) a szabadidő eltöltését, turizmust, testedzést szolgáló építmények (pl.: turistaház, menedékház, vendéglátó-, szálláshely szolgáltató épület, erdei tornapálya, játszóhely),

b) kemping,

c) szabadidőpark,

---

[72] Beiktatta a 26/2024.(XII.6.) önkormányzati rendelet. Hatályos 2024. december 7. napjától.

[73] Módosította a 29/2022. (IX.23.) önkormányzati rendelet. Hatályos 2022. október 23. napjától.

d) nyomvonal jellegű sportpálya (pl. bobpálya, futópálya, stb.),
e) nyomvonal jellegű szállító eszköz (pl.: sífelvonó, sikló, stb)
f) nem zavaró hatású rendezvények, kiállítások ideiglenes építményei és
g) kutatás, ismeretterjesztés építményei.

(4) A „K-sp-3" jelű építési övezetben
a) a teljes közművesítettség kiépítéséig közműpótló berendezések alkalmazhatók,
b) pavilont elhelyezni nem lehet és
c) a szennyvíz elszikkasztása tilos.

34. Strand célú különleges terület (K-st)

60. § (1) Az építési övezet a jelentős területigényű, zöldterületbe-ágyazottan kialakítható létesítmények elsősorban: strand-, gyógyfürdő, kemping, és kiszolgáló létesítményeinek (öltöző, fogadóépület, vizesblokk, raktárak, üdülőépület, kereskedelmi- vendéglátó-, szálláshely szolgáltató épület, kemping-, sport- és pihenőépítmények) elhelyezésére szolgál.
(2) Az építési övezetben elhelyezhető még – az (1) bekezdésben foglaltakon túl –
a) gyógy- és wellness-,
b) oktatást szolgáló (pl.: tanuszoda),
rendeltetés is.

35. Temető különleges terület (K-t)

61. § (1) Az építési övezet a temetkezési célú létesítmények elhelyezésére szolgáló övezet.
(2) Az építési övezetben hagyományos vagy urnafalas temetkezés építményei kialakíthatók.
(3) Elhelyezhetők továbbá
a) iroda, üzemeltetési és szociális épület,
b) sírbolt és síremlék, dísz-szórókút,
c) a temetők üzemeltetéséhez szükséges épületek, valamint a temetkezést kiszolgáló vendéglátó és kereskedelmi létesítmények.
(4) Az építési övezet területén a melléképítmények közül kizárólag
a) közmű-becsatlakozási műtárgy,
b) hulladéktartály-tároló,
c) kerti építmény,
d) komposztáló, és
e) zászlótartóoszlop
helyezhető el.
(5) A sírhelyek fölé tervezett síremlék, kripta-bejárat tömege a nem lehet nagyobb egy 3,0 méter élhosszúságú kockánál.
(6) A sírhelyeket szegélyező járófelületek (járda) szintjét a szomszédos sírhely járószintjéhez – akadálymentesen – kell igazítani.
(7) Az építési övezet ellátásához szükséges parkolóterületet közterületen is el lehet helyezni.

HARMADIK RÉSZ
Beépítésre nem szánt területek

X. FEJEZET
ÖVEZETEK TAGOLÓDÁSA

36. Beépítésre nem szánt területek övezetei

62. § A település területének beépítésre nem szánt területei sajátos használatuk szerint a következő övezetekre tagolódnak:

a) Közlekedési és közműterület, ezen belül
- *aa)* Közúti közlekedési terület (Köu),
- *ab)* Kötöttpályás közlekedési terület (Kök)

b) Zöldterület (Z)

c) Erdőterület, ezen belül
- *ca)* Védelmi erdő (Ev),
- *cb)* Gazdasági erdő (Eg),
- *cc)* Közjóléti erdő (Ek)

d) Mezőgazdasági terület, ezen belül
- *da)* Általános mezőgazdasági terület (Má),
- *db)* Kertes mezőgazdasági terület (Mk)

e) Vízgazdálkodási terület (V)

f) Különleges beépítésre nem szánt területek, ezen belül
- *fa)* beépítésre nem szánt közműterület (K-közb),
- *fb)* sípálya terület (K-sí),
- *fc)* kegyeleti park terület (K-kp),
- *fd)* anyagkezelő terület (K-ak),
- *fe)* megújuló energia hasznosítási terület (K-en),
- *ff)* [74]sétány terület (K-sé),
- *fg)* [75]rekreációs célú terület (K-rek).

XI. FEJEZET

KÖZLEKEDÉSI ÉS KÖZMŰTERÜLETEK

37. Közúti közlekedési terület

63. § (1) A közlekedés és a közmű területek közül a Köu-1, Köu-2, Köu-3, Köu-4, Köu-5, Köu-6, Köu-7, Köu-8 és Kök jelű övezetek az országos és a helyi közút, a kerékpárforgalmi létesítmények, a gépjármű várakozóhely (parkoló) - a közterületnek nem minősülő telken megvalósuló kivételével -, a járda és gyalogút, köztér, mindezek csomópontja, vízelvezetési rendszere és környezetvédelmi építményei, a közúti, a kötöttpályás, a vízi és a légi közlekedés, a közmű és a hírközlés építményei, továbbá utcabútorok, köztárgyak helyezhetők el, valamint fasor (növényzet) elhelyezésére szolgálnak.

(2) A közlekedési területen elhelyezhetők az OTEK 26. §-ában szereplő funkciók.

(3) A közlekedési területen belül a műtárgyakat, a közműveket, a közterületi építményeket és a növényzetet úgy kell elhelyezni, hogy azok a közlekedést, az utak beláthatóságát ne zavarják. A közlekedési területen belül bármilyen létesítmény elhelyezése csak a közút kezelőjének hozzájárulásával lehetséges.

(4) A közforgalom elől el nem zárt magánutak műszaki kialakításánál a közforgalmú utakra érvényes előírások szerint kell eljárni.

(5) A kerékpáros pihenők és tárolók kialakítását a kijelölt nyomvonalakhoz kapcsolódóan kell kijelölni, amelyek helyszíneiről a felhasználókat megfelelő módon tájékoztatni és a nyomvonal mentén előjelezésükről gondoskodni szükséges.

---

[74] Módosította a 21/2021.(VII.6.) önkormányzati rendelet. Hatályos 2021. július 7. napjától.

[75] Beiktatta a 21/2021.(VII.6.) önkormányzati rendelet. Hatályos 2021. július 7. napjától.

(6) A gyalogos közlekedés számára, beépített területen legalább az út egyik oldalán járda építendő, ha erre nincs lehetőség a közúti forgalom lassítását forgalomcsillapító létesítményekkel kell megoldani (sebesség-csökkentő borda beépítése, illetve sáv-elhúzás).
(7) A közterületek burkolatlan felületeit, ahol ezt műszaki okok nem akadályozzák, zöldfelületként kell kialakítani, a forgalomtechnika és a forgalombiztonság figyelembevételével.

64. § (1) Köu-1: Országos főút területének szabályozási szélessége
a) a teljes közigazgatási területen: szabályozási terv szerinti érték,
b) védőtávolsága: külterületen az út tengelyétől számított 100-100 méter.
(2) Köu-2: Országos mellékutak területének szabályozási szélessége
a) a szabályozási terv szerinti érték,
b) az út védőtávolsága külterületen az út tengelyétől számított 50-50 méter.
(3) Köu-3: Helyi gyűjtőutak területének szabályozási szélessége a szabályozási terv szerinti érték. Új helyi gyűjtőutak szabályozási szélessége minimum 22 méter.
(4) Köu-4: Kiszolgáló utak szabályozási szélessége a szabályozási terv szerinti érték. Új kiszolgáló utak szabályozási szélessége minimum 12 méter.
(5) Köu-5: Önálló kerékpárutak területe. Szabályozási szélessége a szabályozási terv szerinti érték, illetve kialakult.
(6) Köu-6: Gyalogutak területe. Szabályozási szélessége a szabályozási terv szerinti érték, illetve kialakult. Új gyalogutak szabályozási szélessége 3 méter.
(7) Köu-7: Külterületi dűlő- és egyéb utak területének szabályozási szélessége a szabályozási terv szerinti érték, illetve kialakult.
(8) Köu-8: Jelentős parkolóterületek (magán és közhasználatú).
(9) Az utak kiépítése során (a legalább 12 méter szélességű út esetén) mindkét oldalon, egyéb esetben az egyik oldalon fasort kell telepíteni és fenntartani, kivéve ahol az a közlekedés biztonságát veszélyeztetné, illetőleg ha a növényzet kihelyezését műszaki adottságok nem teszik lehetővé. A növénytelepítésre termőhely-idegen inváziós növényfajok nem használhatók.
(10) [76]Köu-9: Közforgalom elől elzárt magánút.

38. Kötöttpályás közlekedési terület

65. § (1) A kötöttpályás közlekedési terület övezete kizárólag vasúti pálya, keskeny nyomtávú vasút, valamint azok megállóinak és állomásainak, műtárgyainak, üzemi épületeinek, csapadékvíz elvezető rendszerének, továbbá iparvágányok, a közúti közlekedés pályái, parkolók, kerékpáros és gyalogos infrastruktúra elemek, közmű és hírközlési építmények, zöldfelületi elemek és a (2) bekezdésben meghatározott funkciójú épületek elhelyezésére szolgál.
(2) Az övezet területén
a) a vasúti közlekedéshez kapcsolódó kereskedelmi, szolgáltató (kivéve önálló szálláshely), valamint a személyzet számára szolgáló lakás építményei,
b) a vasút működéséhez szükséges közlekedési építmények és irodák,
c) a közlekedőket kiszolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épületek és
e) zaj- és rezgésvédelmi műtárgyak
helyezhetők el.
(3) Az elhelyezhető építmények által elfoglalt terület legfeljebb a telekterület 10%-a lehet. Az építmények maximum 6,0 méter homlokzatmagassággal helyezhetők el.

[76] Beiktatta a 25/2023.(VI.30.) önkormányzati rendelet. Hatályos 2023. július 1. napjától.

XII. FEJEZET
ZÖLDTERÜLETEK

39. Zöldterület (Z)

66. § (1) A zöldterület állandóan növényzettel fedett közterület (közpark, közkert), amely a település klimatikus viszonyainak megőrzését, javítását, ökológiai rendszerének védelmét, a pihenést és testedzést szolgálja.
(2) A zöldterületnek közútról, köztérről közvetlenül - kerekesszékkel és gyermekkocsival is - megközelíthetőnek és használhatónak kell lennie.
(3) Az övezet területén
a) játszókert, játszótér,
b) sportpark,
c) pihenőkert,
d) díszkert,
e) kutyafuttató,
f) közösségi kert, és
g) dísztó
alakítható ki.
(4) Az övezet területén elhelyezhetők
a) vendéglátó rendeltetést tartalmazó épületek,
b) pihenést, testedzést szolgáló épületnek nem minősülő építmények,
c) ismeretterjesztés épületnek nem minősülő építményei,
d) terület fenntartásához szükséges építmények,
e) nyilvános illemhelyek,
f) a parkolás építményei,
g) épülethez kapcsolódó, akadálymentesítést szolgáló liftek, rámpák,
h) kilátó illetve kilátó-vendéglátó terasz és
i) a terület rendeltetésszerű használatához szükséges építmények.
(5) Vendéglátó rendeltetést tartalmazó épület a telekterület maximum 3%-án építhető. Egy tömegben legfeljebb 75 m^2 beépített alapterületű épület építhető.
(6) A zöldterület telkén épület legfeljebb 4,5 m épületmagassággal helyezhető el.
(7) Kilátó épületmagassága legfeljebb 10 méter lehet.

XIII. FEJEZET

ERDŐTERÜLETEK

40. Erdőterület

67. § (1) Az erdőterület erdő céljára szolgáló terület.
(2) Az erdő területfelhasználási célja szerint
a) védelmi (Ev),
b) gazdasági (Eg) vagy
c) közjóléti (Ek)
lehet.
(3) A védelmi erdőben – az erdei kilátó, a magasles kivételével – épületet elhelyezni nem lehet.

(4) Gazdasági rendeltetésű erdőterületen 100 000 m^2 telekterület felett legfeljebb 0,5%-os beépítettséggel az erdő rendeltetésének megfelelő építmények helyezhetők el.
(5) Új építmények szabadonálló beépítési móddal, legfeljebb 3,5 m épületmagassággal helyezhetők el.
(6) A közjóléti erdőterület övezetében az alábbiak is elhelyezhetők:

a) szabadidő eltöltését, turizmust, testedzést szolgáló építmények (pl.: turistaház, menedékház, vendéglátó -, szálláshely szolgáltató épület, erdei tornapálya, játszóhely)
b) kemping, táborhely
c) szabadidőparkok,
d) sportlétesítmények,
e) sportpályák (pl.: kerékpárpálya, teniszpálya, kispályás futballpálya),
f) nyomvonal jellegű sportpálya,
g) nyomvonal jellegű szállító eszköz,
h) nem zavaró hatású rendezvények, kiállítások ideiglenes létesítményei,
i) kutatás-, ismeretterjesztés építményei.

(7) A gazdasági- és közjóléti erdő övezetben amennyiben a telek természetvédelmi érintettségű (Natura 2000 területtel vagy Nemzeti Ökológiai Hálózat övezetével, vagy országos jelentőségű védett vagy fokozottan védett területekkel vagy más a 1996 évi. LIII. tv. által védett természeti értékkel érintett telken), épületet elhelyezni – erdei kilátó, magasles valamint az erdő rendeltetésével nem ellentétes természetvédelmi célú épület kivételével – nem lehet. A beépíthetőség maximuma 0,1%.

XIV. FEJEZET
MEZŐGAZDASÁGI TERÜLETEK

41. Általános mezőgazdasági terület (Má)

68. § (1) Az általános mezőgazdasági területen a növénytermesztés, az állattartás és állattenyésztés, a borászat és a halászat, továbbá az ezekkel kapcsolatos, a saját termék feldolgozására, tárolására és árusítására szolgáló építmények helyezhetők el.
(2) Az övezetben

a) a 720 m^2-t el nem érő területű telken épületet elhelyezni nem szabad,
b) a 720-1500 m^2 közötti területnagyságú telken - a nádas, a gyep és a szántó művelési ágban nyilvántartottak kivételével - legfeljebb 10%-os beépítettséggel elsősorban a tárolás célját szolgáló egy gazdasági épület és terepszint alatti építmény (pince) helyezhető el,
c) az 1500 m^2-nél nagyobb, de 5000 m^2-nél kisebb területnagyságú telken legfeljebb 7%-os beépítettséggel elsősorban a tárolás célját szolgáló egy gazdasági épület és terepszint alatti építmény (pince) helyezhető el,
d) az 5000 m^2-nél nagyobb, de 10000 m^2-nél kisebb területnagyságú telken legfeljebb 5%-os beépítettséggel elsősorban a tárolás célját szolgáló egy gazdasági épület és terepszint alatti építmény (pince) helyezhető el,
e) az egy hektárt meghaladó területű telken építmény legfeljebb 3%-os beépítettséggel helyezhető el.

(3) Az övezetben gazdasági épületeket elhelyezni szabadon álló beépítési móddal, maximum 7,5m épületmagassággal lehet.
(4) Az övezetben lakóépület szőlő, gyümölcsös és kert művelési ág esetén 3000 m^2, egyéb művelési ág esetén 6000 m^2 telekterület felett helyezhető el úgy, hogy az a megengedett 3%-os beépítettség felét nem haladhatja meg, és bruttó alapterülete nem lehet több 200 m^2-nél. A

különálló lakóépület épületmagassága legfeljebb 4,5 m lehet. Lakóépületet 35-45°-os egyszerű nyeregtetővel lehet építeni.
(5) A mezőgazdasági területen több önálló telekből mezőgazdasági birtoktest alakítható ki. A birtoktest esetében a beépíthetőség a birtoktesthez tartozó összes telek területe után számítva, a (2) bekezdésben meghatározottak szerint csak az egyik telken is kihasználható (birtokközpont), ha a telek területe legalább a 10 000 m^2-t eléri, és a beépítés a szomszédos telkek rendeltetésszerű használatára nincs korlátozó hatással, vagy azt nem veszélyezteti. Ebben az esetben a birtokközpont beépítettségének meghatározásakor beszámításra került telkeken épületet elhelyezni nem lehet. A birtokközpont telkén a beépítettség a 45%-ot nem haladhatja meg.
(6) A birtokközpont telkén az (1) és a (4) bekezdésben foglaltakon túl a mezőgazdasági tevékenységhez kapcsolódó szállás jellegű épület, vendéglátó épület is elhelyezhető.
(7) Az állattartó épületek trágya és híg trágya tárolását zárt műtárggyal helyben kell megoldani.
(8) Az övezetben amennyiben a telek természetvédelmi érintettségű (Natura 2000 területtel vagy Nemzeti Ökológiai Hálózat övezetével, vagy országos jelentőségű védett vagy fokozottan védett területekkel vagy más a 1996 évi. LIII. tv. által védett természeti értékkel érintett), annak művelési ága a természetvédelmi területtel érintett részeken nem változtatható meg.
(9) A (8) bekezdésben meghatározott telken belül a természetvédelmi érintettségű területrészen építményt elhelyezni nem lehet.

42. Kertes mezőgazdasági terület (Mk)

69. § (1) Az övezetbe azok a mezőgazdasági területek tartoznak, ahol jellemzően kertgazdálkodást, valamint zöldség-, gyümölcstermesztést folytatnak.
(2) Az övezetben lakó rendeltetésű épületek nem helyezhetők el.
(3) Az övezetben a telkek legfeljebb 5%-os beépítésével elhelyezhető egy gazdasági épület és terepszint alatti építmény (pince). Az építmények maximális épületmagassága 4,0 m lehet.
(4) Növénytermesztés célját szolgáló fóliasátor vagy üvegház bármely földrészleten elhelyezhető. Az üvegház gerincmagassága maximum 5,0 m lehet.
(5) Az övezetbe tartozó telkeken szabadon álló beépítéssel lehet elhelyezni épületet.
(6) Az övezetben amennyiben a telek természetvédelmi érintettségű (Natura 2000 területtel vagy Nemzeti Ökológiai Hálózat övezetével, vagy országos jelentőségű védett vagy fokozottan védett területekkel vagy más a 1996 évi. LIII. tv. által védett természeti értékkel érintett), annak művelési ága a természetvédelmi területtel érintett részeken nem változtatható meg.
(7) A (6) bekezdésben meghatározott telken belül a természetvédelmi érintettségű területrészen építményt elhelyezni nem lehet.

XV. FEJEZET
VÍZGAZDÁLKODÁSI TERÜLETEK

43. Vízgazdálkodási terület (V)

70. § (1) Az övezetbe a vízgazdálkodással összefüggő területek, az álló- és folyóvizek, közcélú nyílt csatornák medre, valamint a vízkivételi helyek területe tartozik.

(2) Az övezetben - ha külön jogszabály másként nem rendelkezik - a közforgalmú vízi közlekedési építményeken túlmenően a vízkár-elhárítási, vízisport és a sporthorgászás célját szolgáló közösségi építmények helyezhetők el.
(3) Az övezetben a beépítettség legnagyobb mértéke legfeljebb 1%. Az elhelyezésre kerülő építmények legnagyobb épületmagassága 4,0 méter.

XVI. FEJEZET
KÜLÖNLEGES BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK

44. Beépítésre nem szánt különleges közműterület (K-közb)

71. § (1) Az övezetbe a település közműellátásának biztosításához szükséges kialakult állapotú területigényes létesítmények elhelyezésére (hőközpont, trafóállomás, gázfogadó stb.) szolgáló területek tartoznak, melyek külön jogszabályban meghatározottak szerint beépítésre szánt területnek nem jelölhetők ki.
(2) A meglévő létesítmény körül a tevékenység és az alkalmazott technológia függvényében a szabályozási terven feltüntetett védőtávolságot kell biztosítani.
(3) Az építési övezetben elhelyezhetők a közművek területigényes építményei, azokat kiszolgáló épületek, műtárgyaik, műszaki és biztonsági berendezéseik, valamint a létesítmények üzemeltetését, fenntartását, védelmét szolgáló építmények.

45. Sípálya különleges terület (K-sí)

72. § (1) Az övezet területén csak a sípályák üzemeltetéséhez, fenntartásához szükséges műtárgyak (pl. kötéltartó oszlopok, felvonóberendezés, stb.), valamint a sportoláshoz szükséges, annak biztonságosságát elősegítő épületnek nem minősülő építmények helyezhetők el.

46. Kegyeleti park különleges terület (K-kp)

73. § (1) Az övezetbe az egykori izraelita temető területe tartozik.
(2) Az övezetben
a) a kegyeleti park fenntartását, üzemeltetését, védelmét szolgáló épületek és
b) kápolna, kegyeleti emlékhely
helyezhető el.
(3) Az övezetben épületeket szabadon állóan, legfeljebb 5%-os beépítettséggel lehet elhelyezni, legfeljebb 6,0 méteres épületmagassággal.

47. Anyagkezelő különleges terület (K-ak)

74. § (1) Az övezet területén
a) az anyag mozgatását, átválogatását, ártalmatlanítását, elhelyezését szolgáló építmények (pl.: mérlegház, hídmérleg, átválogató csarnok, stb),
b) a tevékenységhez kapcsolódó kiszolgáló rendeltetésű épületek (szociális-, irodaépület, raktár, porta, stb),
c) a létesítmény üzemeltetését, fenntartását, védelmét szolgáló építmények
helyezhetők el.
(2) Az övezetben
a) a kialakítható telek legkisebb területe 5000 m^2,
b) a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke 5%.

(3) Az övezetben a megengedett legnagyobb épületmagasság 6,5 méter.

48. Megújuló energia hasznosítási különleges terület (K-en)

75. § (1) Az övezet területén a megújuló energiaforrások hasznosításának sajátos építményfajtái és a funkcióhoz közvetlenül kapcsolódó építmények és a tevékenységhez szorosan kötődő, azt kiszolgáló rendeltetések helyezhetőek el.
(2) Az övezet területén elhelyezett létesítményt be kell keríteni.
(3) A napelemtáblák közül a kevésbé tükröződő, illetve polarizáló típusúak telepíthetők (fényvisszaverődést csökkentő bevonattal).
(4) A napelemtábláknak fehér, nem polarizáló osztó sávozást kell tartalmazniuk.
(5) Az övezetben
a) a kialakítható telek legkisebb területe 5000 m^2,
b) a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke 10%.
(6) Az övezetben a megengedett legnagyobb épületmagasság 5,0 méter.

49. Sétány különleges terület (K-sé)

76. § (1) Az övezet az OTÉK szerinti „fásított köztér, sétány” terület.
(2) Az övezet területén
a) vendéglátó rendeltetésű építmény,
b) pavilonok,
c) utca-, és parkbútorok,
d) pihenést, testedzést szolgáló épületnek nem minősülő építmények,
e) kültéri sporteszközök,
f) ismeretterjesztés épületnek nem minősülő építményei és
g) nyilvános illemhelyek
helyezhetők el.

49/A. Rekreációs célú különleges terület (K-rek)[77]

76/A. § (1) Az övezetben az idegenforgalomhoz kapcsolódó építmények, pihenés és rekreációs célú valamint sportolást szolgáló létesítmények helyezhetők el a terület maximum 2%-os beépíthetőségével, amennyiben a talajmechanikai adottságok azt lehetővé teszik.
(2) Az övezetben a telek minimum 80%-ban zöldfelületként alakítandó ki.

NEGYEDIK RÉSZ
Egyes településrészek kiegészítő előírásai

XVII. FEJEZET
EGYES TELEPÜLÉSRÉSZEK KIEGÉSZÍTŐ ELŐÍRÁSAI

50. Városközpont kiegészítő előírásai

77. § (1) A „…/Vk-…” jelű építési övezetekben az alábbi előírásokat is be kell tartani:
a)[78] Az építési telek területén belül az épület elhelyezésére szolgáló területet a következők szerint kell meghatározni, amennyiben a szabályozási terv másképp nem jelöli:

[77] Beiktatta a 21/2021.(VII.6.) önkormányzati rendelet. Hatályos 2021. július 7. napjától.
[78] Módosította a 29/2022. (IX.23.) önkormányzati rendelet. Hatályos 2022. október 23. napjától.

aa) a telek építési határvonala az utca felől azonos az utcafronti telekhatárral. E telekhatártól hátrahúzott homlokzat, árkád, illetve az emeleten előreugró homlokzat, zárterkély nem alakítható ki,
ab) zártsorú beépítési mód esetén az építési hely a telek mindkét oldalhatáráig tart. Az építési hely területén belül az épületek új beépítés esetén a telek mindkét oldalhatárán zárt beépítéssel csatlakozzanak,
ac) meglévő „hézagosan zártsorú" beépítés esetén tömör kerítés épített kapuépítménnyel, legalább 3,0 méter magassággal létesítendő,
ad) a fő funkciót tartalmazó épület mindenkor az utcai beépítési vonalra épüljön. Az épületszárny vagy a hátsó telekhatárig épül, vagy az épület és a hátsó telekhatár közötti távolság nem lehet kevesebb sem 6,0 m-nél, sem az oda néző homlokzat magasságának tényleges mértékénél.

(2) Az építési telken új épület építésekor egy főépület építhető. A megmaradó épülettel már beépített telken a gépjárművek saját telken történő tárolásának elősegítésére egy legfeljebb 3,0 m épületmagasságú gépjárműtároló épület építhető, ha az egyéb vonatkozó előírások betarthatók.

51. Dél-Kálváriapart kiegészítő előírásai

78. § (1) A „…/Dk-…" jelű építési övezetekben az alábbi előírásokat is be kell tartani:
a) A lakóterületen nem helyezhető el
aa) üzemanyagtöltő
ab) szálláshely szolgáltató épület,
ac) igazgatási épület,
ad) termelő kertészeti építmény,
ae) egyéb közösségi szórakoztató épület,
af) haszonállat tartására szolgáló épület.
b) Az előkert mérete minimum 5,0 méter, csoportos beépítés esetén 3,0 méter.
c) Az alakítható telek minimális szélessége 18,0 méter.
d) Az OTÉK 42.§-a szerint számítandó kötelező parkoló-férőhely legfeljebb 20%-át, a – közterület tulajdonosának és kezelőjének hozzájárulásával – a közterületen is ki lehet alakítani.
e)[79] A természetes terep lejtési viszonyait, valamint a telekhatártól mért 0,5 m-es sávban a terep szintjét megváltoztatni nem szabad.
f)[80] Az épített támfal magassága legfeljebb 1,20 m lehet.

(2)[81]
(3) [82]Az „Lk/Dk-4" és „Lk/Dk-6" építési övezetekben a gépjárműtároló építmény az építési telek mindkét oldalhatárán összeépíthető. Így az építési hely meghatározásakor a gépjárműtároló elhelyezése esetén mindkét oldalkert legkisebb mérete 0,0 méter.
(4) [83]Az „Lk/Dk-4" és „Lk/Dk-6" építési övezetben saroktelek esetén az építési hely meghatározásakor az előkert legkisebb mérete csak az egyik közterület felől tartandó, a másik előkert legkisebb mérete 0,0 méter.

52. Észak-Kálváriapart kiegészítő előírásai

[79] Beiktatta a 28/2021.(X.12.) önkormányzati rendelet. Hatályos 2021. október 27. napjától.
[80] Beiktatta a 28/2021.(X.12.) önkormányzati rendelet. Hatályos 2021. október 27. napjától.
[81] Hatályon kívül helyezte a 29/2022. (IX.23.) önkormányzati rendelet. Hatályos 2022. október 23. napjától.
[82] Beiktatta a 26/2024.(XII.6.) önkormányzati rendelet. Hatályos 2024. december 7. napjától.
[83] Beiktatta a 26/2024.(XII.6.) önkormányzati rendelet. Hatályos 2024. december 7. napjától.

79. § (1)[84] Az „…/Ék-…” jelű építési övezetekben az alábbi előírásokat is be kell tartani:

a) a lakóterületeken az épületek földszintjén kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó funkciók és a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású kézműves tevékenység is megengedett, azzal a feltétellel, hogy ezek bruttó szintterülete nem haladhatja meg a beépített bruttó szintterület 1/3-át,

b) háztartással kapcsolatos tárolóépület, barkácsműhely, műterem, járműtároló önálló épületként is elhelyezhető,

c) nem helyezhető el

ca) üzemanyagtöltő,

cb) árusító pavilon,

d) a kialakítható minimális telekszélesség 17,0 méter, kivéve az „Lk/Ék-4”, „Lke/Ék-4”, „Lk/Ék-2” és „Lke/Ék-1” építési övezetekben,

e) az oldalkert mérete

ea) szabadonálló beépítési mód esetén a maximális épületmagasság fele,

eb) oldalhatáron álló beépítési mód esetén minimum 5,0 méter, kivéve a „Lke/Ék-1” és az „Lk/Ék-4” jelű építési övezetekben;

f) szabadonálló beépítési mód esetén a telken belül a burkolt felület aránya legfeljebb 30% lehet,

g)[85] az előkert mérete kialakult utcafronti beépítés esetén 0,0 méter, nem kialakult utcaszakasz esetén minimum 3,0 méter, kivéve ahol a szabályozási terven jelölt építési hely másként nem határozza meg.

h) ahol a telek, építési telek lejtése – az épület telepítési helyén - eléri a 30%-ot, az építési övezetre megadott maximális épületmagasság megtartása mellett a lejtő felőli oldalon a homlokzatmagasság az övezetben megengedett maximális épületmagasság értékénél legfeljebb 20%-kal lehet nagyobb.

(2) [86]Az „Lke/Ék-1” és az „Lk/Ék-4” jelű építési övezetben

a) a kialakítható minimális telekszélesség 15,0 méter, a minimális telekmélység 40,0 méter,

b) az oldalkert mérete minimum 4,0 méter.

(3) Az „Lke/Ék-4” és „Lk/Ék-2” jelű építési övezetben az előírt számú gépjárműtároló csoportonként tömbösítve is elhelyezhető.

(4) [87]Az „Lk/Ék-4” jelű építési övezetben teljes egészében lapostetős kialakítás esetén az 1. mellékletben meghatározott megengedett legnagyobb épületmagasság értékétől maximum +1,0 méterrel el lehet térni a kedvezőbb településképi illeszkedés érdekében amennyiben a földszint feletti épületrész homlokzati fala az építési vonaltól legalább 4,0 méterrel beljebb kerül.

(5) A Napkelte utca keleti oldalán, a Csillag utcai csomóponttól az Esthajnal utcai csomópontig terjedő szakasz mentén fekvő „Lk/Ék-3” jelű építési övezetbe sorolt telkeken teljes egészében lapostetős kialakítás esetén az 1. mellékletben meghatározott megengedett legnagyobb épületmagasság értékétől legfeljebb +2,0 méterrel el lehet térni a kedvezőbb településképi illeszkedés érdekében, amennyiben az épület Napkelte utca felőli homlokzatmagassága legfeljebb 4,5 méter. Az e bekezdés szerinti eltérés alkalmazása esetén a 28. §-ban foglalt követelményt csak a Napkelte utca felőli homlokzatra kell teljesíteni.

53. A Seregély utca – Diósmalom utca – Kakastánc utca – Rigó utca

[84] Módosította a 28/2021.(X.12.) önkormányzati rendelet. Hatályos 2021. október 27. napjától.
[85] Módosította a 29/2022. (IX.23.) önkormányzati rendelet. Hatályos 2022. október 23. napjától.
[86] Módosította a 28/2021.(X.12.) önkormányzati rendelet. Hatályos 2021. október 27. napjától.
[87] Beiktatta a 26/2024.(XII.6.) önkormányzati rendelet. Hatályos 2024. december 7. mapjától.

által határolt terület kiegészítő előírásai

80. § (1) Az „…/S-…” jelű építési övezetekben az alábbi előírásokat is be kell tartani:

a) az építési övezetekben telkenként legfeljebb három rendeltetési egység helyezhető el, melyből maximum kettő lehet lakó rendeltetésű,

b) a háztartással kapcsolatos tárolóépület, barkácsműhely, műterem, járműtároló kiegészítő funkciójú épületként elhelyezhető a főépület tömegéhez csatlakozóan;

c) az építési övezetekben

ca) az előkert mérete 5,0 méter,

cb) az oldalkert mérete minimum 4,5 méter,

cc) a hátsókert mérete minimum 6,0 méter;

d) a csapadékvíz a telken belül elszivárogtatható, illetve csapadékvíz-gyűjtő ciszterna létesíthető.

54. A Károly Róbert Campus Mátrai úti tangazdasága és környezete kiegészítő előírásai

81. § (1) A „…/T-…” építési övezetekben az alábbi előírásokat is be kell tartani:

a) az előkert mélysége 5,0 méter,

b) a hátsókert mérete minimum 6,0 méter,

c) a vezetékes közművek és hírközlési vezetékek föld alatt helyezendők el.

(2) A „Vt/T-1” építési övezetben lakóépület önállóan nem építhető.

55. Zsellérközös településrészek kiegészítő előírásai

82. § (1) Az „…/Zs-…” jelű építési övezetben az alábbi előírásokat is be kell tartani:

a) Az építési telek területén az építési hely a telek mindkét oldalhatáráig tart. Az építési hely területén belül az épületek új beépítés esetén a telek mindkét oldalhatárán zárt beépítéssel csatlakozzanak.

b) Az építési övezetekben lakóépületek mellett kereskedelmi, szolgáltatási és igazgatási-intézményi, vendéglátó, kézműipari, turisztikai funkciójú létesítmények is elhelyezhetők.

c) Az építési övezetben új épület csak a 150 m^2-t meghaladó építési telken építhető. A 150 m^2-nél kisebb telken álló meglévő épület felújítható és korszerűsíthető, de nem bővíthető.

(2) Az „Lk/Zs-3” jelű, az „Lk/Zs-5” jelű, az „Lk/Zs-4” jelű és az „Lk/Zs-6” jelű építési övezetekben

a) új épület a telek északi sávjában összeépülve, a déli homlokzat felé keretes jelleggel alakítható ki;

b) a kötelező építési hely a telek északi sávjában 8,0 méter;

c) a telek déli sávjában legfeljebb 6,0 méter hosszan építhető be, de ez a sáv nem lehet nagyobb a telek hosszának 1/3-ánál.

(3)[88] Az „Lk/Zs-7” jelű, az „Lk/Zs-2” jelű, az „Lk/Zs-8” jelű, és az „Lk/Zs-1” jelű, építési övezetekben

a) új épület a telek nyugati sávjában összeépülve, a keleti homlokzat felé keretes jelleggel alakítható ki;

b) a kötelező építési hely a telek nyugati sávjában 8,0 méter;

c) a telek keleti sávjában legfeljebb 6,0 méter hosszan építhető be, de ez a sáv nem lehet nagyobb a telek hosszának 1/3-ánál.

[88] Módosította a 29/2022. (IX.23.) önkormányzati rendelet. Hatályos 2022. október 23. napjától.

(4) A Vt/Zs-7 jelű építési övezet kivételével a „Vt/Zs-…” jelű építési övezetekben

a) új épület a telek keleti sávjában összeépülve, a nyugati homlokzat felé keretes jelleggel alakítható ki;

b) a kötelező építési hely a telek keleti sávjában 8,0 méter;

c) a telek nyugati sávjában legfeljebb 6,0 méter hosszan építhető be, de ez a sáv nem lehet nagyobb a telek hosszának 1/3-ánál.

(5) A „Vt/Zs-7” jelű építési övezetben a beépíthetőség mértéke 100 %-ra növelhető és a minimális zöldfelületi fedettség mértéke csökkenthető 0 %-ig – az OTÉK-tól való eltérés engedélye alapján –, de csak abban az esetben, amennyiben az ingatlan tulajdonosa településrendezési szerződésben vállalja az önkormányzat által meghatározott helyszínen (közterületen a városközpontban) a külön jogszabály szerinti közhasználatú területen lévő fás szárú növénytelepítésre és pótlására vonatkozó szabályoknak megfelelően legalább 5 db lombos fa ültetésének költségét.

55/A.[89] A Mátrafüredi településrészek kiegészítő előírásai

82/A. §

(1) Az „…/M-…” jelű építési övezetben az alábbi előírásokat is be kell tartani:

a) Az építési övezetben a melléképítmények közül nem helyezhető el kirakatszekrény, húsfüstölő, jégverem, zöldségverem, állat ól, állatkifutó, trágyatároló, komposztáló, siló, ömlesztettanyag-, folyadék és gáztároló, építménynek minősülő antennatartó szerkezet és zászlótartó oszlop.

b) csak olyan létesítmény üzemeltethető, amely nem okoz a vonatkozó jogszabályban az üdülőterületre előírt határértékeknél nagyobb zaj-, illetve rezgésterhelést.

(2) A Vt/M-1 jelű építési övezetben

a) nem helyezhető el

aa) közösségi szórakoztató rendeltetésű épület sem önállóan, sem más rendeltetéssel egy épületben sem,

ab) parkolóház,

ac) kézműipari rendeltetésű épület,

b) továbbá elhelyezhető kemping és üdülő rendeltetésű építmény. A kemping építési telkének oldalhatárainak teljes hosszában legalább 5 m széles, kétszintes zöldsávot kell kialakítani. A zöldsáv területén egy sor nagy lombkoronát nevelő, (azonos fajú fákból álló) fasor, és 5 m széles sűrű cserjesor telepítendő. A zöldsáv megszakítható a megközelítést szolgáló kapunyitás számára.

(3) A Lke/M-4 jelű építési övezetben az építési helyet a már beépített területen az 1. melléklet szerint meghatározott beépítési mód szerint szükséges meghatározni. A beépítetlen telken új építés esetén az építési hely az oldalhatáron álló beépítési módnak megfelelően helyezendő el.

82/B. §[90] Mátrafüred elkülönült belterületén a 30 %-os lejtést – az épület telepítési helyén - elérő építési telkeken az épület lejtő felöli oldalán a homlokzatmagasság legfeljebb 20 %-kal meghaladhatja az előírt épületmagasságot.

[89] Beiktatta a 29/2022. (IX.23.) önkormányzati rendelet. Hatályos 2022. október 23. napjától.

[90] Beiktatta a 25/2023.(VI.30.) önkormányzati rendelet. Hatályos 2023. július 1. napjától.

ÖTÖDIK RÉSZ
Záró rendelkezések

XVIII. FEJEZET
HATÁLYBA LÉPTETŐ ÉS HATÁLYON KÍVÜL HELYEZŐ RENDELKEZÉSEK

56. Hatályba léptető rendelkezés

83. § Ez a rendelet 2020. december 1-én lép hatályba, és rendelkezéseit az ezt követően indult eljárásokban kell alkalmazni.

57. Hatályon kívül helyező rendelkezés

84. § Hatályát veszti a Gyöngyös Város Építési Szabályzatáról szóló 3/2007. (II.19.) Önk. rendelet.

Hiesz György s.k.
polgármester

Dr. Kozma Katalin s.k.
jegyző

A 21/2021.(VII.6.) önkormányzati rendelet 2021. július 7. napján lépett hatályba.
A 23/2021.(IX.28.) önkormányzati rendelet 2021. szeptember 29. napján lépett hatályba.
A 28/2021.(X.12.) önkormányzati rendelet 2021. október 27. napján lép hatályba.
A 24/2022.(VI.24.) önkormányzati rendelet 2022. június 25. napján lép hatályba.
A 29/2022. (IX.23.) önkormányzati rendelet 2022. október 23. napján lép hatályba.
A 15/2023.(V.11.) önkormányzati rendelet 2023. május 12. napján lép hatályba.
A 25/2023.(VI.30.) önkormányzati rendelet 2023. július 1. napján lép hatályba.
A 30/2023.(X.3.) önkormányzati rendelet 2023. október 4. napján lép hatályba.
A 12/2024.(IV.30.) önkormányzati rendelet 2024. május 1. napján lép hatályba.
A 26/2024.(XII.6.) önkormányzati rendelet 2024. december 7. napján lép hatályba.
A 12/2025. (III.27.) önkormányzati rendelet 2025. március 28. napján lépett hatályba.
A 13/2026. (V.29.) önkormányzati rendelet 2026. május 30-án lépett hatályba.

1. melléklet a 33/2020. (X. 30.) önkormányzati rendelethez[91]

Építési övezetek beépítési paraméterei

1. Nagyvárosias lakóterületek építési övezetei

	A	B	C	D	E	F	G
1	Építési övezet jele	Az építési telek				Megengedett legnagyobb épületmagasság (m)**	Előírt közművesítettség mértéke
2		beépítési módja*	legnagyobb be-építettsége (%)	kialakítható legkisebb területe (m^2)**	legkisebb zöld-felületi fedettsége (%)		
3	Ln-1	K	50	600	20	K	Teljes
4	Ln-2	Sz	40	600	20	14,0	Teljes
5	Ln-3	K	50	1000	20	12,5	Teljes
6	Ln-4	K	80	K	10	K	Teljes
7	Ln-5	Sz	40	600	20	10,5	Teljes
8	Ln-6	Sz	60	800	10	10,5	Teljes
9	Ln-7	Sz	60	800	10	12,5	Teljes
10	Ln-8	K	75	550	10	K	Teljes
11	Ln/Dk-1	Sz	30	2000	30	16,5	Teljes
12	Ln/Dk-2	K	40	K	30	K	Teljes
13	Ln/Dk-3	Sz	40	500	20	12,5	Teljes
14	Ln/Dk-4	Sz	40	1000	30	10,5	Teljes
15	Ln/Dk-5	K	80	K	10	K	Teljes
16	Ln/Dk-6	K	80	800	10	K	Teljes

*** Rövidítések: Sz - szabadonálló, K - kialakult**
**** Rövidítés: K - kialakult**

2. Kisvárosias lakóterületek építési övezetei

[91] Az 1. melléklet a Gyöngyös Város Önkormányzata Képviselő-testületének 28/2021. (X. 12.) önkormányzati rendelete 8. § (1) bekezdésével megállapított szöveg. Az 1. melléklet a Gyöngyös Városi Önkormányzat Képviselő-testületének 24/2022. (VI. 24.) önkormányzati rendelete 2. § (1) bekezdésével megállapított szöveg. Az 1. melléklet a Gyöngyös Városi Önkormányzat Képviselő-testületének 29/2022. (IX. 23.) önkormányzati rendelete 7. § (1) bekezdés - 1. mellékletével megállapított szöveg. Az 1. melléklet a Gyöngyös Városi Önkormányzat Képviselő-testületének 25/2023. (VI. 30.) önkormányzati rendelete 4. § (1) bekezdésével megállapított szöveg. Az 1. melléklet a Gyöngyös Városi Önkormányzat Képviselő-testületének 30/2023. (X. 3.) önkormányzati rendelete 4. § (1) bekezdésével megállapított szöveg. Az 1. melléklet a Gyöngyös Városi Önkormányzat Képviselő-testületének 12/2024. (IV. 30.) önkormányzati rendelete 8. § (1) bekezdésével megállapított szöveg. Az 1. melléklet a Gyöngyös Városi Önkormányzat Képviselő-testületének 26/2024. (XII. 6.) önkormányzati rendelete 9. § (1) bekezdésével megállapított szöveg. Az 1. melléklet a Gyöngyös Városi Önkormányzat Képviselő-testületének 13/2026. (V. 29.) önkormányzati rendelete 3. § (1) bekezdésével megállapított szöveg.

	A	B	C	D	E	F	G
1	Építési övezet jele	Az építési telek				Megengedett legnagyobb épületmagasság (m)**	Előírt közművesítettség mértéke
2		beépítési módja*	legnagyobb beépítettsége (%)**	kialakítható legkisebb területe (m^2)**	legkisebb zöldfelületi fedettsége (%)		
3	Lk-1	Z	40	600	20	5,0	Teljes
4	Lk-2	Z	50	500	25	5,5	Teljes
5	Lk-3	Sz	30	1000	20	9,0	Teljes
6	Lk-4	I	40	K	25	K	Teljes
7	Lk-5	Sz	25	500	60	6,0	Teljes
8	Lk-6	K	50	K	20	K	Teljes
9	Lk-7	Z	40	600	30	5,0	Teljes
10	Lk-8	Sz	30	550	40	K	Teljes
11	Lk-9	K	45	K	30	K	Teljes
12	Lk-10	K	50	K	25	K	Teljes
13	Lk-11	K	40	500	40	K	Teljes
14	Lk-12	O	30	K	40	K	Teljes
15	Lk-13	Z	40	500	30	6,0	Teljes
16	Lk-14	Z	50	350	40	5,5	Teljes
17	Lk-15	Cs	40	K	25	K	Teljes
18	Lk-16	O	40	300	20	4,5	Teljes
19	Lk-17	O	40	300	20	5,0	Teljes
20	Lk-18	Z	40	800	20	10,5	Teljes
21	Lk-19	O	40	300	30	4,5	Teljes
22	Lk-20	K	40	400	40	7,5	Teljes
23	Lk-21	Z	40	300	35	K	Teljes
24	Lk-22	K	50	K	30	K	Teljes
25	Lk-23	K	50	K	35	K	Teljes
26	Lk-24	K	60	K	20	K	Teljes
27	Lk-25	K	40	300	30	5,0	Teljes
28	Lk-26	K	50	800	30	K	Teljes
29	Lk-27	Z	40	900	20	12,5	Teljes
30	Lk-28	K	50	550	30	K	Teljes
31	Lk-29	K	40	350	20	4,5	Teljes
32	Lk-30	O	40	600	40	4,5	Teljes
33	Lk-31	I	40	300	35	K	Teljes
34	Lk-32	K	40	450	40	7,5	Teljes

35	Lk-33	Z	K	150	10	K	Teljes
36	Lk-34	O	60	300	20	5,0	Teljes
37	Lk-35	K	40	450	25	K	Teljes
38	Lk-36	Z	40	300	30	5,0	Teljes
39	Lk-37	Z	50	240	20	5,0	Teljes
40	Lk-38	K	40	500	30	K	Teljes
41	Lk-39	Z	41/A § szerint	550	30	4,5	Részleges
42	Lk-40	Z	60	300	20	8,0	Teljes
43	Lk-41	K	40	K	40	K	Teljes
44	Lk-42	Cs	40	300	30	5,0	Teljes
45	Lk-43	Z	40	300	20	4,5	Teljes
46	Lk-44	K	40	300	35	K	Teljes
47	Lk-45	K	40	700	40	K	Teljes
48	Lk-46	Z	60	1000	30	K	Teljes
49	Lk-47	K	30	K	40	K	Teljes
50	Lk-48	Z	60	550	30	7,5	Teljes
51	Lk-49	Z	60	1000	25	10,5	Teljes
52	Lk-50	Sz	30	800	40	6,0	Teljes
53	Lk-51	Cs	40	400	30	6,0	Teljes
54	Lk-52	I	30	500	40	6,0	Teljes
55	Lk-53	Cs	50	K	30	5,0	Teljes
56	Lk-54	K	50	K	30	7,5	Teljes
57	Lk-55	Cs	50	550	30	7,5	Teljes
58	Lk/Dk-1	Cs	60	K	20	K	Teljes
59	Lk/Dk-2	Cs	40	300	30	5,0	Teljes
60	Lk/Dk-3	Sz	30	1000	30	10,5	Teljes
61	Lk/Dk-4	I	30	K	40	K	Teljes
62	Lk/Dk-5	K	50	K	30	7,5	Teljes
63	Lk/Dk-6	I	50	400	30	7,5	Teljes
64	Lk/Dk-7	K	50	400	30	7,5	Teljes
65	Lk/Dk-8	Sz	30	1000	30	7,5	Teljes
66	Lk/Ék-1	Sz	30	800	30	9,0	Teljes
67	Lk/Ék-2	Cs	60	150	20	4,5	Teljes
68	Lk/Ék-3	O	30	700	50	4,5	Teljes
69	Lk/Ék-4	O	40	600	50	5,0	Teljes
70	Lk/S-1	K	45	K	30	K	Teljes
71	Lk/Vk-1	Z	60	700	30	K	Teljes
72	Lk/Vk-2	Z	60	300	20	8,0	Teljes

73	Lk/Vk-3	Z	60	300	20	7,5	Teljes
74	Lk/Vk-4	Z	40	600	20	K	Teljes
75	Lk/Vk-5	Z	80	250	10	11,0	Teljes
76	Lk/Vk-6	Z	60	600	20	K	Teljes
77	Lk/Vk-7	Z	60	300	20	K	Teljes
78	Lk/Vk-8	Z	60	200	20	5,0	Teljes
79	Lk/Vk-9	I	60	300	20	8,5	Teljes
80	Lk/Vk-10	Z	40	300	30	5,0	Teljes
81	Lk/Vk-11	Z	60	300	20	6,0	Teljes
82	Lk/Vk-12	Z	40	600	30	5,0	Teljes
83	Lk/Vk-13	Sz	K	700	20	K	Teljes
84	Lk/Vk-14	K	40	300	30	5,0	Teljes
85	Lk/Vk-15	I	40	300	30	5,0	Teljes
86	Lk/Vk-16	Z	K	300	20	K	Teljes
87	Lk/Vk-17	Z	60	400	20	8,0	Teljes
88	Lk/Vk-18	Z	60	800	20	6,0	Teljes
89	Lk/Vk-19	Z	60	400	20	5,0	Teljes
90	Lk/Vk-20	Z	60	150	20	5,0	Teljes
91	Lk/Vk-21	Z	60	300	10	8,0	Teljes
x	Lk/Vk-22	Z	60	300	30	5,0	Teljes
92	Lk/Zs-1	Z	40	150	20	5,0	Teljes
93	Lk/Zs-2	Z	60	150	20	5,0	Teljes
94	Lk/Zs-3	Z	60	240	20	5,0	Teljes
95	Lk/Zs-4	Z	40	500	30	6,0	Teljes
96	Lk/Zs-5	Z	60	150	20	K	Teljes
97	Lk/Zs-6	Z	60	K	20	4,0	Teljes
98	Lk/Zs-7	Z	K	150	20	K	Teljes
99	Lk/Zs-8	Z	60	400	20	5,0	Teljes

*** Rövidítések: O - oldalhatáron álló, Sz - szabadonálló, Z - zártsorú, I - ikres, Cs - csoportos, K - kialakult**

**** Rövidítés: K - kialakult**

3. Kertvárosias lakóterületek építési övezetei

	A	B	C	D	E	F	G
1		Az építési telek					

2	Építési övezet jele	beépítési módja*	legnagyobb be-építettsége (%)	kialakítható legkisebb területe (m^2)**	legkisebb zöld-felületi fedettsége (%)	Megengedett legnagyobb épületmagasság (m)**	Előírt közművesítettség mértéke
3	Lke-1	Sz	30	1000	50	4,5	Teljes
4	Lke-2	Z	30	500	50	4,5	Teljes
5	Lke-3	O	25	K	50	6,0	Teljes
6	Lke-4	Sz	30	700	50	5,0	Teljes
7	Lke-5	Sz	30	550	30	5,5	Teljes
8	Lke-6	Sz	25	800	50	6,0	Teljes
9	Lke-7	O	30	550	50	4,5	Teljes
10	Lke-8	I	30	450	50	4,5	Teljes
11	Lke-9	Z	30	600	50	6,0	Teljes
12	Lke-11	Sz	30	700	50	4,5	Teljes
13	Lke-12	Sz	30	1000	50	5,0	Teljes
14	Lke-13	K	30	K	50	K	Teljes
15	Lke-14	K	30	500	50	K	Teljes
16	Lke-16	Cs	30	450	50	4,5	Teljes
17	Lke-17	K	25	800	50	6,0	Teljes
18	Lke-18	O	30	K	50	K	Teljes
19	Lke-19	O	30	500	50	4,5	Teljes
20	Lke-20	O	30	K	50	4,5	Teljes
21	Lke-21	I	30	300	50	K	Teljes
22	Lke-22	Z	30	600	50	4,5	Teljes
23	Lke-23	O	25	800	50	6,0	Teljes
24	Lke-25	O	30	550	50	5,5	Teljes
25	Lke-26	Sz	30	1000	50	6,0	Teljes
26	Lke-27	O	25	500	60	6,0	Teljes
27	Lke-28	Sz	25	500	60	6,0	Teljes
28	Lke-29	O	30	500	50	5,0	Teljes
29	Lke/Ék-1	O	30	700	50	5,0	Teljes
30	Lke/Ék-2	Cs	30	500	50	4,5	Teljes
31	Lke/Ék-3	O	30	500	50	5,0	Teljes
32	Lke/Ék-4	Sz	30	500	50	5,0	Teljes
33	Lke/M-1	Sz	20	800	60	5,0	Teljes
34	Lke/M-2	K	20	800	60	5,0	Teljes
35	Lke/M-3	Sz	15	800	60	5,0	Teljes
36	Lke/M-4	K	30	800	60	5,0	Teljes

37	Lke/S-1	O	30	550	50	4,5	Teljes
38	Lke/S-2	K	30	K	50	K	Teljes

*** Rövidítések: O - oldalhatáron álló, Sz - szabadonálló, Z - zártsorú, I - ikres, Cs - csoportos, K - kialakult**

**** Rövidítés: K - kialakult**

4. Falusias lakóterületek építési övezetei

	A	B	C	D	E	F	G
1	Építési övezet jele	Az építési telek				Megengedett legnagyobb épületmagasság (m)	Előírt közművesítettség mértéke
2		beépítési módja*	legnagyobb be-építettsége (%)	kialakítható legkisebb területe (m^2)	legkisebb zöld-felületi fedettsége (%)		
3	Lf-1	O	30	700	50	4,5	Teljes
4	Lf-2	O	30	800	50	4,5	Teljes
5	Lf-3	Z	30	800	50	4,5	Teljes
6	Lf-4	I	30	800	40	5,0	Teljes

*** Rövidítések: O - oldalhatáron álló, Z – zártsorú, I - ikres**

5. Településközpont területek építési övezetei

	A	B	C	D	E	F	G
1	Építési övezet jele	Az építési telek				Megengedett legnagyobb épületmagasság (m)**	Előírt közművesítettség mértéke
2		beépítési módja*	legnagyobb beépítettsége (%)**	kialakítható legkisebb területe (m^2)**	legkisebb zöld-felületi fedettsége (%)		
3	Vt-1	Sz	50	2000	30	K	Teljes
4	Vt-2	Sz	30	800	50	K	Teljes
5	Vt-3	Z	80	2500	10	10,5	Teljes
6	Vt-4	Sz	K	K	30	7,5	Teljes
7	Vt-5	Sz	40	1000	25	7,5	Teljes
8	Vt-6	Sz	40	1200	30	7,5	Teljes
9	Vt-7	Sz	30	2000	30	10,5	Teljes
10	Vt-8	Sz	40	K	40	K	Teljes
11	Vt-9	Sz	40	1000	30	7,5	Teljes
12	Vt-10	Sz	30	1000	30	10,5	Teljes
13	Vt-11	Sz	K	800	50	K	Teljes
14	Vt-12	Sz	40	1200	30	6,0	Teljes

15	Vt-13	Sz	40	K	40	6,0	Teljes
16	Vt-14	Sz	30	1200	40	10,5	Teljes
17	Vt-15	Z	40	600	30	7,5	Teljes
18	Vt-16	Z	35	1200	40	6,0	Teljes
19	Vt-17	Sz	80	K	10	K	Teljes
20	Vt-18	K	70	K	10	K	Teljes
21	Vt-19	Z	80	200	10	7,5	Teljes
22	Vt-20	Sz	40	600	25	4,5	Teljes
23	Vt-21	O	30	600	30	4,5	Teljes
24	Vt-22	Sz	K	K	25	6,0	Teljes
25	Vt-23	Sz	40	2000	40	10,5	Teljes
26	Vt-24	O	30	600	30	6,0	Teljes
27	Vt-25	Sz	30	800	30	5,5	Teljes
28	Vt-26	Sz	40	4000	30	7,5	Teljes
29	Vt-27	Sz	50	2000	30	9,0	Teljes
30	Vt-28	K	30	800	50	6,0	Teljes
31	Vt-29	K	80	K	10	K	Teljes
32	Vt-30	Z	50	K	25	K	Teljes
33	Vt-31	Sz	30	K	40	K	Teljes
34	Vt-32	Sz	30	K	40	6,0	Teljes
35	Vt-33	K	60	K	20	K	Teljes
36	Vt-34	Z	40	1200	30	7,5	Teljes
37	Vt-35	K	50	K	30	K	Teljes
38	Vt-36	Z	60	1200	40	10,5	Teljes
39	Vt-37	Sz	35	K	30	K	Teljes
40	Vt-38	Sz	50	K	30	K	Teljes
41	Vt-39	Z	50	K	40	K	Teljes
42	Vt-40	Z	60	1000	20	6,0	Teljes
43	Vt-41	Sz	25	800	50	K	Teljes
44	Vt-42	Sz	50	K	25	K	Teljes
45	Vt-43	Sz	40	K	30	K	Teljes
46	Vt-44	K	80	400	10	K	Teljes
47	Vt-45	Sz	50	1000	25	14,0	Teljes
48	Vt-46	Sz	45	600	25	4,5	Teljes
49	Vt-47	Z	60	K	20	7,5	Teljes
50	Vt-48	Sz	40	3500	10	10,0	Teljes
51	Vt-49	Sz	K	K	10	K	Teljes
52	Vt-50	Z	40	700	30	15,0	Teljes

53	Vt-51	Sz	50	1000	25	12,0	Teljes
54	Vt/Dk-1	K	45	K	30	4,5	Teljes
55	Vt/Dk-2	Sz	30	1000	30	10,5	Teljes
56	Vt/Dk-3	Sz	30	2000	30	10,5	Teljes
57	Vt/M-1	Sz	20	K	60	K	Teljes
58	Vt/S-1	Sz	40	500	30	7,5	Teljes
59	Vt/T-1	Sz	30	3000	30	8,0	Teljes
60	Vt/Vk-1	Sz	60	4000	20	K	Teljes
61	Vt/Vk-2	Z	60	700	30	6,0	Teljes
62	Vt/Vk-3	Sz	80	K	10	K	Teljes
63	Vt/Vk-4	Z	80	K	10	8,0	Teljes
64	Vt/Vk-5	Z	75	K	10	K	Teljes
65	Vt/Vk-6	Z	80	150	10	8,0	Teljes
66	Vt/Vk-7	Z	80	1800	10	K	Teljes
67	Vt/Vk-8	Sz	60	K	10	K	Teljes
68	Vt/Vk-9	Sz	K	K	60	K	Teljes
69	Vt/Vk-10	Z	80	200	10	5,0	Teljes
70	Vt/Vk-11	Z	60	800	20	13,0	Teljes
71	Vt/Vk-12	Z	50	9000	30	K	Teljes
72	Vt/Vk-13	Sz	60	K	30	K	Teljes
73	Vt/Vk-15	Z	70	300	20	5,5	Teljes
74	Vt/Vk-16	Z	50	K	25	K	Teljes
75	Vt/Vk-17	Z	80***	300	10***	8,0	Teljes
76	Vt/Vk-18	Z	60	800	20	6,0	Teljes
77	Vt/Vk-19	Z	60	300	20	5,5	Teljes
78	Vt/Vk-20	Z	60	300	20	8,0	Teljes
79	Vt/Vk-21	Z	60	K	20	8,0	Teljes
80	Vt/Vk-22	Z	60	800	20	5,5	Teljes
81	Vt/Vk-23	Z	80	K	10	10,0	Teljes
82	Vt/Vk-24	Z	60	300	20	6,0	Teljes
83	Vt/Vk-25	Z	80	250	10	10,5	Teljes
84	Vt/Vk-26	Z	60	400	20	6,0	Teljes
85	Vt/Vk-27	Z	60	400	20	8,0	Teljes
86	Vt/Vk-28	Z	80	2500	10	12,0	Teljes
87	Vt/Vk-29	Sz	40	9000	30	K	Teljes
88	Vt/Vk-30	Z	60	K	10	K	Teljes
89	Vt/Vk-31	Z	75	150	10	5,0	Teljes
90	Vt/Vk-32	Z	80	K	10	K	Teljes

91	Vt/Vk-33	Z	80	K	10	5,5	Teljes
92	Vt/Vk-34	Z	60	K	20	11,0	Teljes
93	Vt/Vk-35	Z	60	200	20	5,0	Teljes
94	Vt/Vk-36	K	50	1500	25	K	Teljes
95	Vt/Vk-37	Z	80	K	10	13,0	Teljes
96	Vt/Vk-38	Sz	40	K	20	K	Teljes
97	Vt/Vk-39	Z	60	2500	20	K	Teljes
98	Vt/Vk-40	Z	80	800	20	7,0	Teljes
99	Vt/Zs-1	Z	60	300	20	8,0	Teljes
100	Vt/Zs-2	Z	75	150	10	5,0	Teljes
101	Vt/Zs-3	Z	60	400	20	8,0	Teljes
102	Vt/Zs-4	Z	60	200	20	5,0	Teljes
103	Vt/Zs-5	Z	60	300	20	6,0	Teljes
104	Vt/Zs-6	Z	80	200	10	5,0	Teljes
105	Vt/Zs-7	Z	80****	200	10****	7,5	Teljes
106	Vt/Zs-8	Z	70	300	20	8,0	Teljes

*** Rövidítések: O - oldalhatáron álló, Sz - szabadonálló, Z - zártsorú, K - kialakult**

**** Rövidítés: K - kialakult**

***** A Vt/Vk-17 építési övezetre vonatkozó eltérő szabályozást a 44. § (11) bekezdése tartalmazza, mely 2022. július 9. napján lép hatályba.**

****** A Vt/Zs-7 építési övezetre vonatkozó eltérő szabályozást a 82.§ (5) bekezdése tartalmazza, mely 2026. november … napján lép hatályba.**

6. Kereskedelmi, szolgáltató területek építési övezetei

	A	B	C	D	E	F	G
1	Építési övezet jele	Az építési telek				Megengedett legnagyobb épületmagasság (m)**	Előírt közművesítettség mértéke
2		beépítési módja*	legnagyobb beépítettsége (%)	kialakítható legkisebb területe (m^2)**	legkisebb zöldfelületi fedettsége (%)		
3	Gksz-1	K	40	1000	30	7,5	Teljes
4	Gksz-2	Sz	30	1200	30	4,5	Teljes
5	Gksz-3	Sz	40	1500	30	K	Teljes
6	Gksz-4	Sz	40	2000	25	4,5	Teljes
7	Gksz-5	O	30	800	30	4,5	Teljes
8	Gksz-6	Sz	35	5000	30	K	Teljes
9	Gksz-7	Sz	40	5000	20	15,0	Teljes
10	Gksz-8	Sz	45	3000	20	15,0	Teljes
11	Gksz-9	Sz	30	10000	40	7,5	Teljes

12	Gksz-10	Z	45	1000	30	4,5	Teljes
13	Gksz-11	Sz	50	1000	20	K	Teljes
14	Gksz-12	Sz	50	1000	20	9,0	Teljes
15	Gksz-13	Sz	45	5000	20	15,0	Teljes
16	Gksz-14	Sz	45	5000	20	20,0	Teljes
17	Gksz-15	Sz	45	2000	30	7,5	Teljes
18	Gksz-16	Sz	35	2000	25	12,5	Teljes
19	Gksz-17	Sz	45	1500	25	12,5	Teljes
20	Gksz-18	Sz	40	10000	30	12,5	Teljes
21	Gksz-19	Sz	40	1500	30	9,0	Teljes
22	Gksz-20	Sz	35	2000	30	7,5	Teljes
23	Gksz-21	Sz	40	2000	25	7,5	Teljes
24	Gksz-22	Sz	40	2000	20	7,5	Teljes
25	Gksz-23	Sz	45	900	30	4,5	Teljes
26	Gksz-24	Sz	60	3000	20	12,0	Teljes
27	Gksz-25	Sz	30	1500	40	5,5	Teljes
28	Gksz-26	Sz	40	1500	20	12,0	Teljes
29	Gksz-27	Z	60	800	20	7,5	Teljes
30	Gksz-28	K	50	500	30	6,0	Teljes
31	Gksz-29	Sz	45	2000	20	9,0	Teljes
32	Gksz-30	Sz	40	5000	30	9,0	Teljes
33	Gksz-31	Sz	60	1000	20	K	Teljes
34	Gksz-32	K	60	500	20	10,0	Teljes
35	Gksz-33	Z	45	800	20	7,5	Teljes
36	Gksz-34	K	45	2000	20	9,0	Teljes
37	Gksz-35	Sz	45	1000	20	9,0	Teljes
38	Gksz-36	Sz	45	1000	25	9,0	Teljes
39	Gksz-37	K	40	K	30	K	Teljes
40	Gksz-38	Sz	45	2000	20	7,5	Teljes
41	Gksz-39	Sz	50	2000	25	15,0	Teljes
42	Gksz-40	Sz	50	5000	20	20,0	Teljes
43	Gksz-41	O	45	2000	20	9,0	Teljes
44	Gksz-42	O	50	800	30	9,0	Teljes

*** Rövidítések: O - oldalhatáron álló, Sz - szabadonálló, Z - zártsorú, K - kialakult**
**** Rövidítés: K – kialakult**

7. Ipari területek építési övezetei

	A	B	C	D	E	F	G

1	Építési övezet jele	Az építési telek				Megengedett legnagyobb épületmagasság (m)**	Előírt közművesítettség mértéke
2		beépítési módja*	legnagyobb beépítettsége (%)**	kialakítható legkisebb területe (m^2)**	legkisebb zöld-felületi fedettsége (%)		
3	Gip-1	K	45	1000	25	25,0	Teljes
4	Gip-2	Sz	35	2000	30	15,0	Teljes
5	Gip-3	Sz	K	K	40	K	Teljes
6	Gip-4	Sz	30	5000	40	K	Teljes
7	Gip-5	Sz	30	3000	25	12,5	Teljes
8	Gip-6	Sz	50	1000	25	K	Teljes
9	Gip-7	Sz	30	2000	40	9,0	Teljes
10	Gip-8	K	50	1000	25	15,0	Teljes
11	Gip-9	Sz	40	20000	30	20,0	Teljes
12	Gip-10	Sz	35	3000	40	12,0	Teljes
13	Gip-11	Sz	50	1000	25	25,0	Teljes
14	Gip-12	K	45	1000	25	15,0	Teljes
15	Gip-13	Sz	50	1000	20***	K	Teljes
16	Gip-14	Sz	40	20000	25	15,0	Teljes
17	Gip-15	Sz	50	2000	25	9,0	Teljes
18	Gip-16	Sz	30	K	40	K	Teljes
19	Gip-17	Sz	40	5000	25	15,0	Teljes
20	Gip-18	K	50	1000	25	9,0	Teljes
21	Gip-19	Sz	50	3000	25	12,0	Teljes
22	Gip-20	Sz	40	2000	25	15,0	Teljes
23	Gip-21	Sz	30	3000	25	12,5	Teljes/Részleges HÉSZ 45.§ (18) bekezdés szerint

*** Rövidítések: Sz - szabadonálló, K - kialakult**

**** Rövidítés: K - kialakult**

***** OTÉK 111.§ (2) bekezdése szerint megállapított érték.**

8. Általános gazdasági területek építési övezetei

	A	B	C	D	E	F	G
1	Építési övezet jele	Az építési telek				Megengedett legnagyobb épületmagasság (m)	Előírt közművesítettség mértéke
2		beépítési módja*	legnagyobb beépítettsége (%)	kialakítható legkisebb területe (m^2)	legkisebb zöld-felületi fedettsége (%)		
3	Gá-1	K	70	1000	25	15,0	Teljes

*** Rövidítés: K - kialakult**

9. Üdülőházas területek építési övezetei

	A	B	C	D	E	F	G
1	Építési övezet jele	Az építési telek				Megengedett legnagyobb épületmagasság (m)**	Előírt közművesítettség mértéke
2		beépítési módja*	legnagyobb be-építettsége (%)	kialakítható legkisebb területe (m^2)**	legkisebb zöld-felületi fedettsége (%)		
3	Üü-1	Sz	20	K	50	7,5	Teljes
4	Üü-2	Sz	20	K	50	K	Teljes
5	Üü-3	Sz	20	K	60	K	Teljes
6	Üü-4	Sz	25	K	50	K	Teljes
7	Üü-5	Sz	25	1000	50	7,5	Teljes

*** Rövidítés: Sz - szabadonálló**
**** Rövidítés: K - kialakult**

10. Hétvégiházas területek építési övezetei

	A	B	C	D	E	F	G
1	Építési övezet jele	Az építési telek				Megengedett legnagyobb épületmagasság (m)	Előírt közművesítettség mértéke
2		beépítési módja*	legnagyobb be-építettsége (%)	kialakítható legkisebb területe (m^2)**	legkisebb zöld-felületi fedettsége (%)		
3	Üh-1	K	20	K	60	4,0	Teljes
4	Üh-3	Sz	15	800	60	5,0	Teljes
5	Üh-5	Sz	20	800	60	4,0	Teljes

*** Rövidítések: Sz - szabadonálló, K - kialakult**
**** Rövidítés: K - kialakult**

11. Különleges állatkert terület (K-ál)

	A	B	C	D	E	F	G
1	Építési övezet jele	Az építési telek				Megengedett legnagyobb épületmagasság (m)	Előírt közművesítettség mértéke
2		beépítési módja*	legnagyobb be-építettsége (%)	kialakítható legkisebb területe (m^2)	legkisebb zöld-felületi fedettsége (%)		
3	K-ál-1	K	40	1500	40	7,5	Teljes

*** Rövidítések: K - kialakult**

12. Különleges bevásárlóközpont terület (K-bk)

	A	B	C	D	E	F	G
1	Építési övezet jele	Az építési telek				Megengedett legnagyobb épületmagasság (m)	Előírt közművesítettség mértéke
2		beépítési módja*	legnagyobb be-építettsége (%)	kialakítható legkisebb területe (m^2)	legkisebb zöld-felületi fedettsége (%)		
3	K-bk-1	Sz	40	5000	40	9,0	Teljes
4	K-bk-2	Sz	40	20000	40	15,0	Teljes

*** Rövidítések: Sz - szabadonálló**

13. Különleges egészségügyi terület (K-eü)

	A	B	C	D	E	F	G
1	Építési övezet jele	Az építési telek				Megengedett legnagyobb épületmagasság (m)**	Előírt közművesítettség mértéke
2		beépítési módja*	legnagyobb be-építettsége (%)	kialakítható legkisebb területe (m^2)**	legkisebb zöld-felületi fedettsége (%)		
3	K-eü-1	K	40	K	40	K	Teljes
4	K-eü-2	Sz	20	K	60	K	Teljes
5	K-eü-3	Sz	20	50000	50	K	Teljes
6	K-eü-4	Sz	40	K	40	18,0	Teljes

*** Rövidítések: Sz - szabadonálló, K - kialakult**

**** Rövidítés: K - kialakult**

14. Különleges garázs terület (K-g)

	A	B	C	D	E	F	G
1	Építési övezet jele	Az építési telek				Megengedett legnagyobb épületmagasság (m)**	Előírt közművesítettség mértéke
2		beépítési módja*	legnagyobb be-építettsége (%)	kialakítható legkisebb területe (m^2)**	legkisebb zöld-felületi fedettsége (%)		
3	K-g-1	Z	40	1000	40	3,0	Közművesítetlen
4	K-g-2	K	40	K	40	K	Közművesítetlen

*** Rövidítések: Z – zártsorú, K - kialakult**

**** Rövidítés: K – kialakult**

15. Különleges honvédelmi terület (K-hon)

	A	B	C	D	E	F	G
1	Építési övezet jele	Az építési telek				Megengedett legnagyobb épületmagasság (m)**	Előírt közművesítettség mértéke
2		beépítési módja*	legnagyobb beépítettsége (%)	kialakítható legkisebb területe (m^2)**	legkisebb zöldfelületi fedettsége (%)		
3	K-hon-1	K	40	K	40	K	Közművesítetlen

*** Rövidítések: K - kialakult**

**** Rövidítés: K - kialakult**

16. Különleges idegenforgalmi terület (K-id)

	A	B	C	D	E	F	G
1	Építési övezet jele	Az építési telek				Megengedett legnagyobb épületmagasság (m)**	Előírt közművesítettség mértéke
2		beépítési módja*	legnagyobb beépítettsége (%)**	kialakítható legkisebb területe (m^2)**	legkisebb zöldfelületi fedettsége (%)		
3	K-id-1	Sz	K	K	50	K	Teljes
4	K-id-2	Sz	35	300	40	7,5	Teljes
5	K-id-3	Sz	20	900	40	6,0	Részleges

*** Rövidítések: Sz - szabadonálló**

**** Rövidítés: K - kialakult**

17. Különleges közműterület (K-köz)

	A	B	C	D	E	F	G
1	Építési övezet jele	Az építési telek				Megengedett legnagyobb épületmagasság (m)**	Előírt közművesítettség mértéke
2		beépítési módja*	legnagyobb beépítettsége (%)**	kialakítható legkisebb területe (m^2)**	legkisebb zöldfelületi fedettsége (%)		
3	K-köz-1	Sz	40	K	40	K	Hiányos
4	K-köz-2	Sz	30	K	50	K	Hiányos
5	K-köz-3	Sz	40	K	40	4,5	Hiányos
6	K-köz-4	Sz	K	K	40	K	Hiányos

*** Rövidítések Sz - szabadonálló**

**** Rövidítés: K - kialakult**

18. Különleges mezőgazdasági üzemi terület (K-mü)

	A	B	C	D	E	F	G
1		Az építési telek					

2	Építési övezet jele	beépítési módja*	legnagyobb be-építettsége (%)	kialakítható legkisebb területe (m²)	legkisebb zöld-felületi fedettsége (%)	Megengedett legnagyobb épületmagasság (m)	Előírt közművesítettség mértéke
3	K-mü-1	O	25	1000	40	7,5	Teljes
4	K-mü-2	Sz	30	3000	30	7,5	Teljes

*** Rövidítések: O – oldalhatáron álló, Sz - szabadonálló**

19. Különleges oktatási terület (K-ok)

	A	B	C	D	E	F	G
1	Építési övezet jele	Az építési telek				Megengedett legnagyobb épületmagasság (m)**	Előírt közművesítettség mértéke
2		beépítési módja*	legnagyobb be-építettsége (%)	kialakítható legkisebb területe (m²)**	legkisebb zöld-felületi fedettsége (%)		
3	K-ok-1	Sz	30	2000	40	8,0	Teljes
4	K-ok-2	Sz	40	5000	40	K	Teljes
5	K-ok-3	Sz	40	K	40	8,0	Teljes
6	K-ok-4	K	40	K	40	K	Teljes
7	K-ok-5	Sz	40	2000	40	K	Teljes
8	K-ok/T-1	Sz	30	2000	40	13,5	Teljes
9	K-ok/T-2	Sz	30	2000	40	8,0	Teljes

*** Rövidítések: Sz - szabadonálló, K - kialakult**

**** Rövidítés: K - kialakult**

20. Különleges pince terület (K-pi)

	A	B	C	D	E	F	G
1	Építési övezet jele	Az építési telek				Megengedett legnagyobb épületmagasság (m) **	Előírt közművesítettség mértéke
2		beépítési módja*	legnagyobb be-építettsége (%)	kialakítható legkisebb területe (m²)	legkisebb zöld-felületi fedettsége (%)		
3	K-pi-1	K	40	120	40	K	Hiányos

*** Rövidítések: K - kialakult**

**** Rövidítés: K - kialakult**

21. Különleges sportolási célú terület (K-sp)

	A	B	C	D	E	F	G
1	Építési övezet jele	Az építési telek				Megengedett legnagyobb épületmagasság (m)	Előírt közművesítettség mértéke
2		beépítési módja*	legnagyobb be-építettsége (%)	kialakítható legkisebb területe (m²)**	legkisebb zöld-felületi fedettsége (%)		

3	K-sp-1	Z	40	4000	40	10,5	Teljes
4	K-sp-2	Sz	30	K	30	7,5	Teljes
5	K-sp-3	Sz	10	K	40	24,0	Teljes
6	K-sp-4	Sz	25	720	40	4,5	Teljes
7	K-sp-5	K	30	K	40	10,5	Teljes
8	K-sp-6	Sz	40	5000	40	8,0	Teljes
9	K-sp-7	Sz	40	K	40	4,5	Teljes
10	K-sp-8	O	30	1500	40	6,0	Teljes
11	K-sp-9	Sz	40	1500	40	10,5	Teljes
12	K-sp/T-1	Sz	40	8000	40	15,0	Teljes
13	K-sp/T-2	Sz	30	5000	50	13,0	Teljes
14	K-sp/Vk-1	Sz	40	K	40	7,5	Teljes

*** Rövidítések: Z - zártsorú, O - oldalhatáron álló, Sz - szabadonálló, K - kialakult**
**** Rövidítés: K – kialakult**

22. Különleges strand terület (K-st)

	A	B	C	D	E	F	G
1	Építési övezet jele	Az építési telek				Megengedett legnagyobb épületmagasság (m)	Előírt közművesítettség mértéke
2		beépítési módja*	legnagyobb beépítettsége (%)	kialakítható legkisebb területe (m^2)	legkisebb zöldfelületi fedettsége (%)		
3	K-st-1	Sz	40	3000	40	9,0	Teljes

*** Rövidítések: Sz - szabadonálló**

23. Különleges temető terület (K-t)

	A	B	C	D	E	F	G
1	Építési övezet jele	Az építési telek				Megengedett legnagyobb épületmagasság (m)	Előírt közművesítettség mértéke
2		beépítési módja*	legnagyobb beépítettsége (%)	kialakítható legkisebb területe (m^2)	legkisebb zöldfelületi fedettsége (%)		
3	K-t-1	Sz	40	500	40	6,0	Hiányos

*** Rövidítések: Sz – szabadonálló**

2. melléklet[92]

SZ-1 jelű szabályozási terv (M 1:2000) – A3-ra szelvényezett formában

Link: https://cloud.koszeghy.hu/wl/?id=W4vPvu8In7UzBETcG2G3YwpVHEY8nms6

[92] A 2. melléklet a Gyöngyös Város Önkormányzat Képviselő-testületének 21/2021. (VII. 6.) önkormányzati rendelete 3. §-ával megállapított szöveg. A 2. melléklet a Gyöngyös Város Önkormányzata Képviselő-testületének 23/2021. (IX. 28.) önkormányzati rendelete 4. § (1) bekezdésével megállapított szöveg. A 2. melléklet a Gyöngyös Város Önkormányzata Képviselő-testületének 28/2021. (X. 12.) önkormányzati rendelete 8. § (2) bekezdésével megállapított szöveg. A 2. melléklet a Gyöngyös Városi Önkormányzat Képviselő-testületének 24/2022. (VI. 24.) önkormányzati rendelete 2. § (2) bekezdésével megállapított szöveg. A 2. melléklet a Gyöngyös Városi Önkormányzat Képviselő-testületének 29/2022. (IX. 23.) önkormányzati rendelete 7. § (2) bekezdés - 2. mellékletével megállapított szöveg. A 2. melléklet a Gyöngyös Városi Önkormányzat Képviselő-testületének 25/2023. (VI. 30.) önkormányzati rendelete 4. § (2) bekezdésével megállapított szöveg. A 2. melléklet a Gyöngyös Városi Önkormányzat Képviselő-testületének 30/2023. (X. 3.) önkormányzati rendelete 4. § (2) bekezdésével megállapított szöveg. A 2. melléklet a Gyöngyös Városi Önkormányzat Képviselő-testületének 12/2024. (IV. 30.) önkormányzati rendelete 8. § (2) bekezdésével megállapított szöveg. A 2. melléklet a Gyöngyös Városi Önkormányzat Képviselő-testületének 26/2024. (XII. 6.) önkormányzati rendelete 9. § (2) bekezdésével megállapított szöveg. A 2. melléklet a Gyöngyös Városi Önkormányzat Képviselő-testületének 12/2025. (III. 27.) önkormányzati rendelete 1. §-ával megállapított szöveg. A 2. melléklet a Gyöngyös Városi Önkormányzat Képviselő-testületének 13/2026. (V. 29.) önkormányzati rendelete 3. § (2) bekezdésével megállapított szöveg.

TERVLAPOK

M 1:3000

M 1:3000 - 2 TERVEZÉSI TERÜLET

Jelmagyarázat

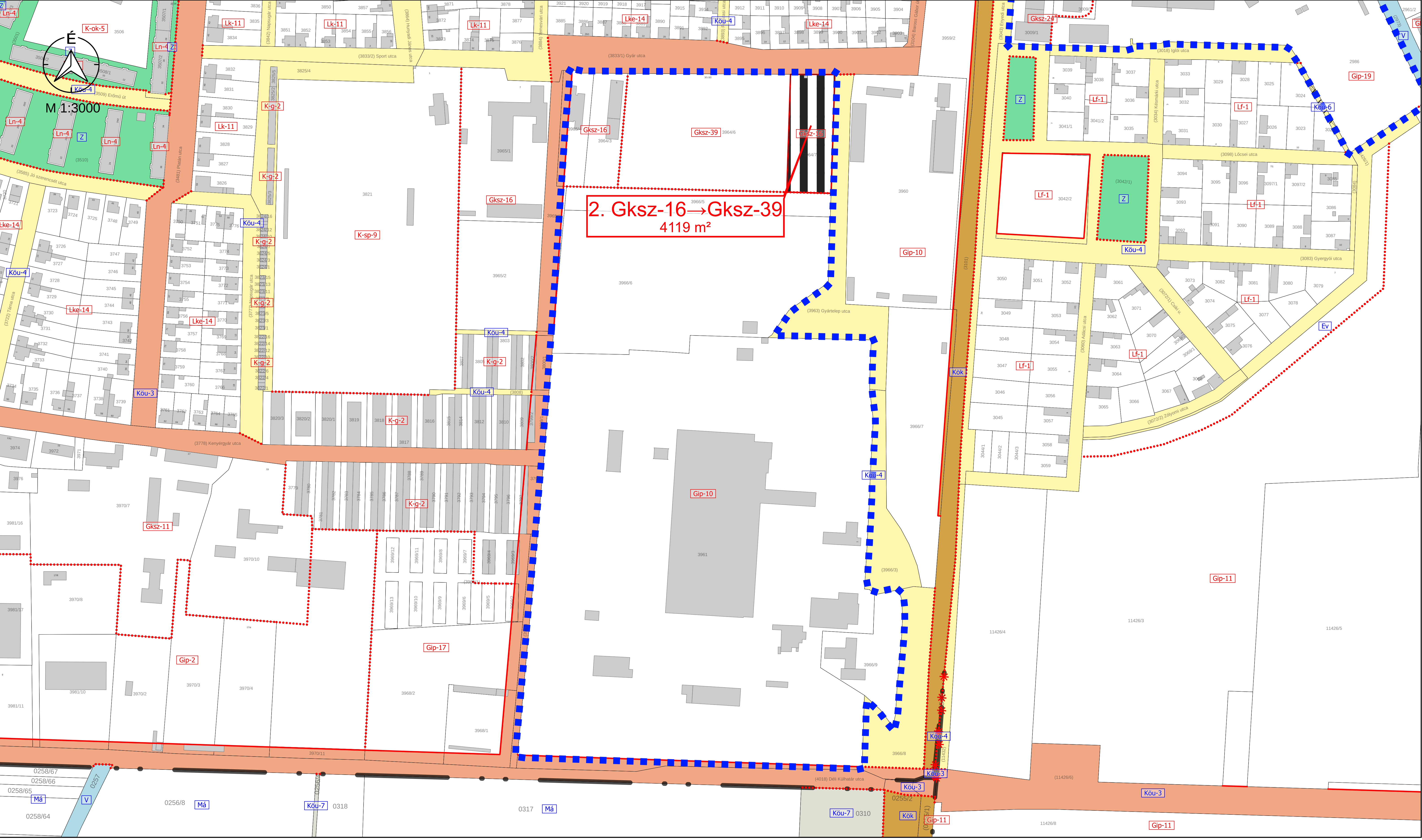
Tervezési terület

"KÉSZÜLT AZ ÁLLAMIALAPADATOK FELHASZNÁLÁSÁVAL"

KŐSZEGHYART BT.

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

megrendelő:	GYÖNGYÖS VÁROSI ÖNKORMÁNYZAT	dátum: 2026.11	Tm-Sz1
terv:	GYÖNGYÖS VÁROS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVE		
rajz:	SZABÁLYOZÁSI TERVLAP - 2. TERVEZÉSI TERÜLET		
felelős tervező:	Kőszeghy Ábel TT-09-0655	településtervező munkatárs:	Füzesi Attila



M 1:3000 - 2. TERVEZÉSI TERÜLET

Jelmagyarázat

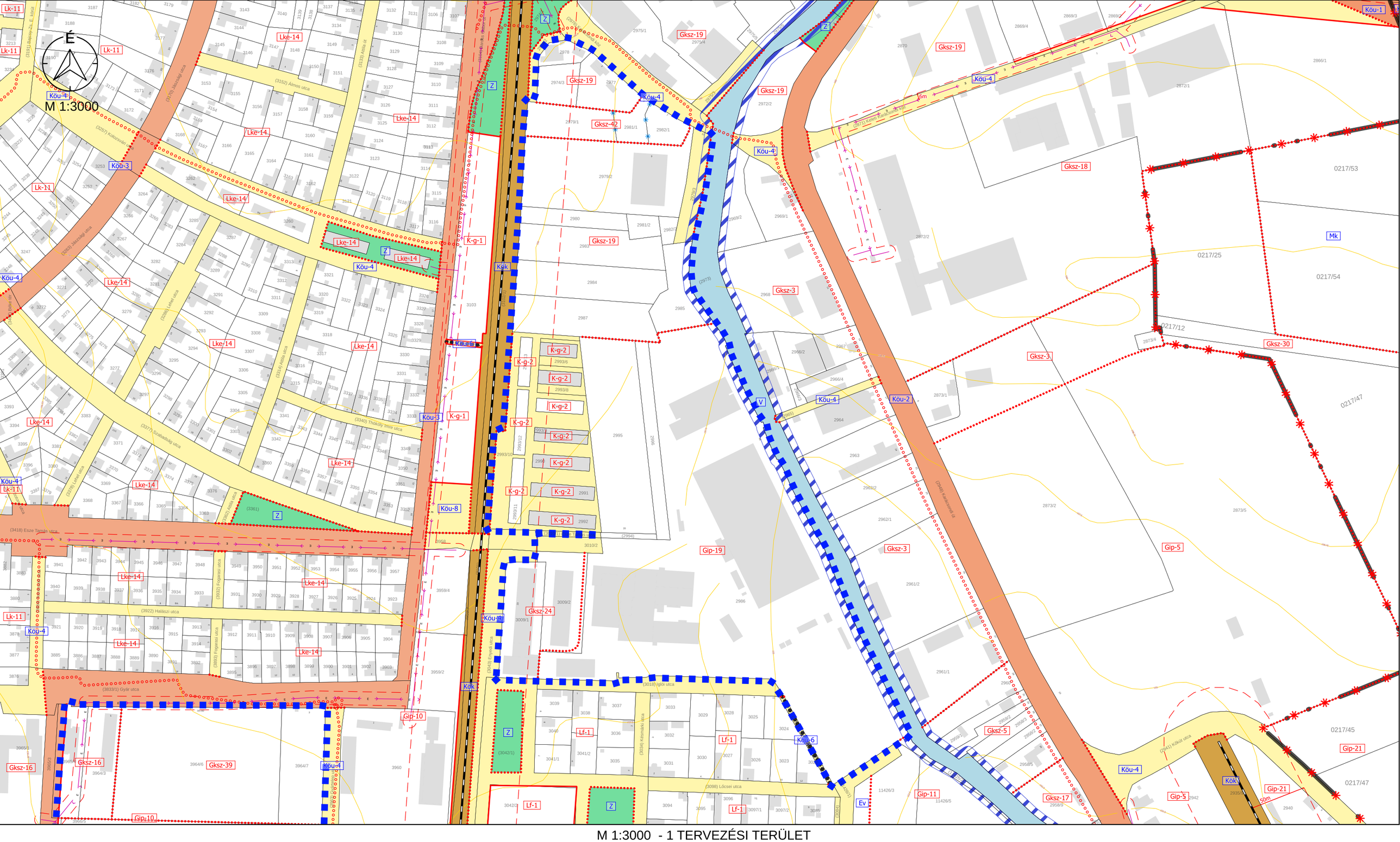
Szabályozás változások

" KÉSZÜLT AZ ÁLLAMI ALAPADATOK FELHASZNÁLÁSÁVAL "

K Ő S Z E G H Y A R T B T.

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

megrendelő:	GYÖNGYÖS VÁROSI ÖNKORMÁNYZAT	dátum: 2026.11	V-1
terv:	GYÖNGYÖS VÁROS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVE		
rajz:	SZABÁLYOZÁSI TERVI VÁLTOZÁSOK		
felelős tervező:	Kőszeghy Ábel TT-09-0655	településtervező munkatárs:	Füzesi Attila



M 1:3000 - 1 TERVEZÉSI TERÜLET

Jelmagyarázat

Tervezési terület

" 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:	GYÖNGYÖS VÁROSI ÖNKORMÁNYZAT	dátum: 2026.11	Tm-Sz2
terv:	GYÖNGYÖS VÁROS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVE		
rajz:	SZABÁLYOZÁSI TERVLAP - 1. TERVEZÉSI TERÜLET		
felelős tervező:	Kőszeghy Ábel TT-09-0655	településtervező munkatárs:	Füzesi Attila

M 1:3000

1. Gksz-19→Gksz-42
4323 m²

2. Gksz-16→Gksz-39
4119 m²

M 1:3000 - 1. TERVEZÉSI TERÜLET

Jelmagyarázat

Szabályozás változások

"KÉSZÜLT AZ ÁLLAMIALAPADATOK FELHASZNÁLÁSÁVAL"

KŐSZEGHYART BT.

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

megrendelő:	GYÖNGYÖS VÁROSI ÖNKORMÁNYZAT	dátum: 2026.11	V-2
terv:	GYÖNGYÖS VÁROS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVE		
rajz:	SZABÁLYOZÁSI TERVI VÁLTOZÁSOK		
felelős tervező: Kőszeghy Ábel TT-09-0655	településtervező munkatárs: Füzesi Attila		