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. ……

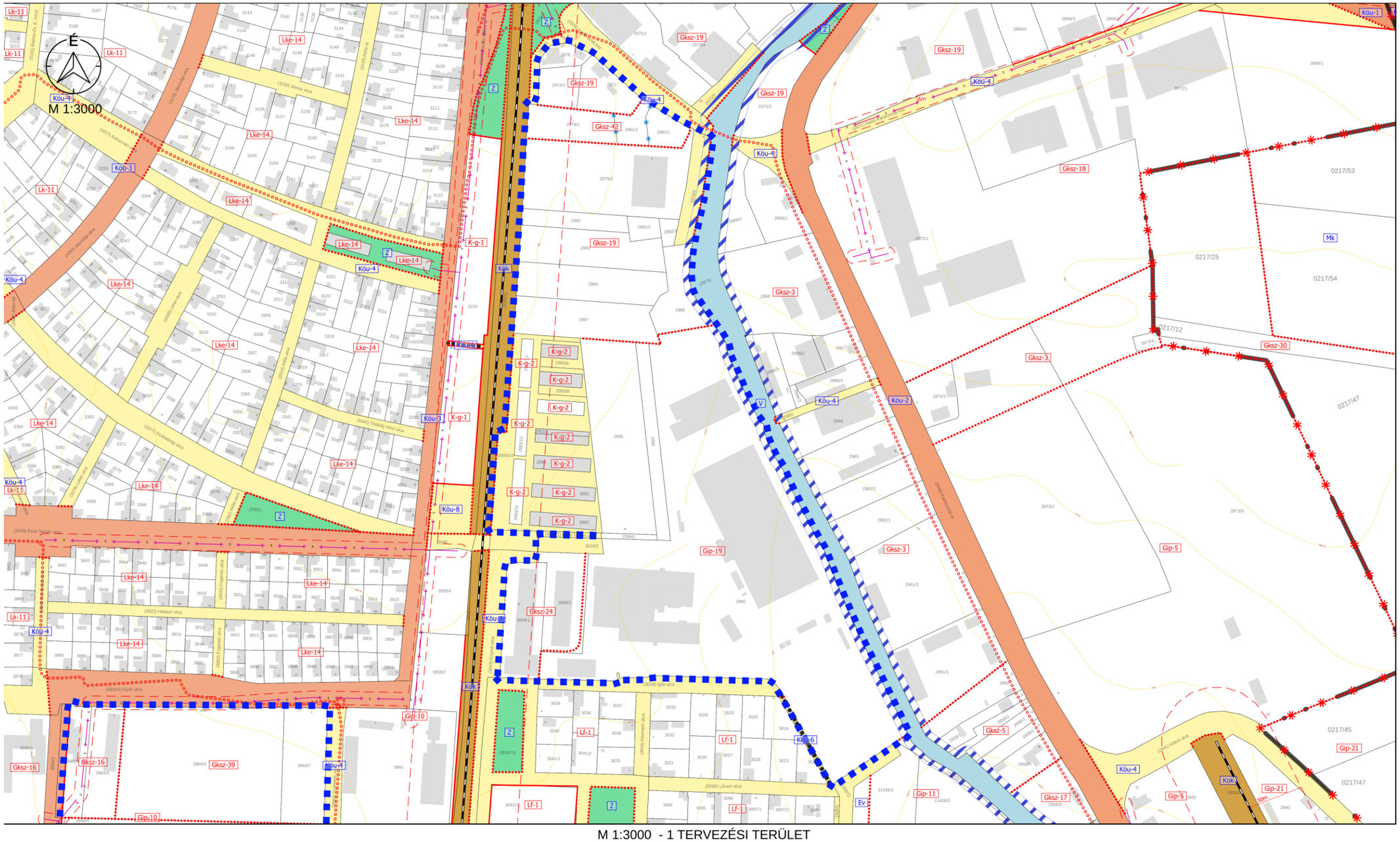
Szókovács Péter	**dr. Bekecs Andrea**
polgármester	jegyző

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

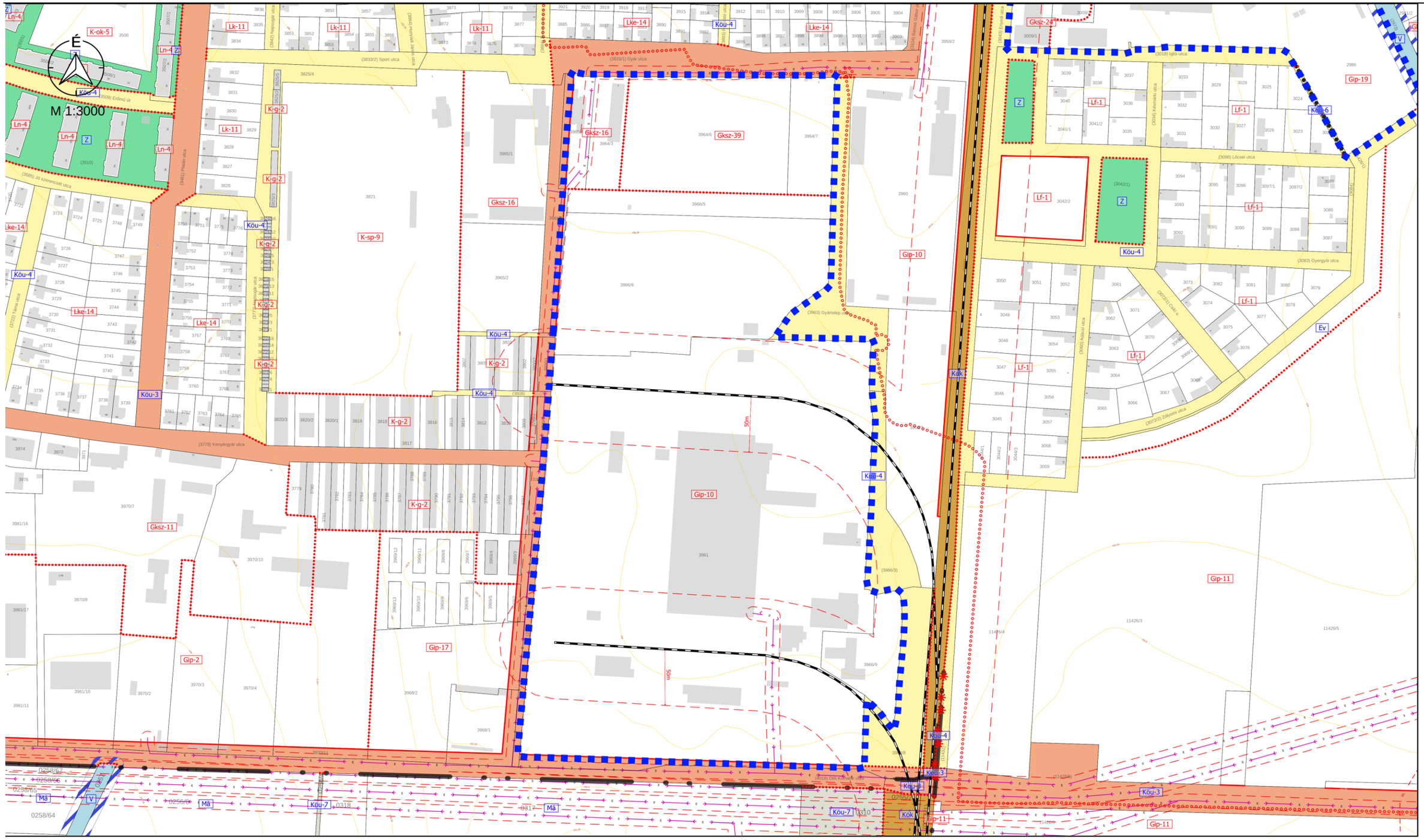
Jelmagyarázat

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