GYÖNGYÖS VÁROS
POLGÁRMESTERE

**Iktatószám:** 18/55-52/2026.

**Tárgy:** Javaslat, 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.

Előkészítésben részt vett: Vas Róbert irodavezető, főépítész, Pásztor Katalin építész

**Véleményezésre javasolt bizottságok:**
Városfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottság
Jogi, Ügyrendi és Összeférhetetlenségi Bizottság

**Gyöngyös Városi Önkormányzat Képviselő-testülete**
**Helyben**

***Tisztelt Képviselő-testület!***

Gyöngyös város több részterületére vonatkozóan érkeztek be településrendezési eszközök módosítására vonatkozó igények, amelyek alapján a főépítészi feljegyzések és tájékoztatások elkészültek és ezek figyelembevételével három részterületre a telepítési tanulmánytervek elkészítésre-, majd hozzánk benyújtásra kerültek. A telepítési tanulmánytervek egyeztetése mellett megtörtént a háromoldalú településrendezési és tervezési szerződések előkészítése és egyeztetése is.

Az előterjesztés javaslatot tartalmaz Gyöngyös város három részterületét érintő településrendezési eszközök módosításához szükséges településrendezési és tervezési 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. Az előterjesztésben szereplő három részterület szerinti helyi építési szabályzat módosítására beérkezett igények közül az 1. és 3. részterületre vonatkozóan a Képviselő-testület 2025 évben már tárgyalta az igényeket és a 230/2025. (VIII.28.) számú határozatával döntést hozott – többek között - ezen részterületekre vonatkozóan is a helyi építési szabályzat 2025. évi 2. számú módosításának megtervezésével és jóváhagyásra való előkészítésével kapcsolatban, azonban a módosítás lefolytatásához szükséges dokumentációk nem kerültek elkészítésre és benyújtásra, így ezen részterületek módosításai nem képezték részét a 2025. évi 2. számú módosításnak. Ebből kifolyólag, illetve az időközben elkészítésre került telepítési tanulmánytervek, illetve a pontosított (bővített) érintett ingatlani kör okán szükséges a helyi építési szabályzat 2026. évi 2. számú módosításának megkezdéséhez az előterjesztés elfogadása és a főépítészi feljegyzés jóváhagyása ezen részterületekre vonatkozóan is.

**Általános, mindhárom részterületre vonatkozó információk a településrendezési és tervezési szerződések és az azokat megalapozó telepítési tanulmánytervek jóváhagyása, főépítészi feljegyzés elfogadása, valamint a helyi építési szabályzat 2026. évi 2. számú módosításának megkezdése és főépítészi feljegyzés jóváhagyása tárgyában:**

Mindhárom részterület esetében a tervezett fejlesztésekkel összefüggő településrendezési eszköz (HÉSZ) módosítása kapcsán kiadásra került a főépítészi feljegyzés és tájékoztató. A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló

419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm. r.) és a főépítészi feljegyzés alapján a településtervező (KőszeghyArt Bt., településtervező: Kőszeghy Ábel) által a telepítési tanulmánytervek elkészítésre kerültek. A telepítési tanulmányterv egy adott építési beruházással kapcsolatos önkormányzati döntést elősegítő dokumentáció, amely bemutatja a tervezett építési beruházást és annak az épített és természeti környezettel való viszonyát. Telepítési tanulmánytervet kell készíteni a településrendezési szerződés megalapozásához, építési beruházás esetén a településterv módosításának kezdeményezéséhez. A telepítési tanulmányterv a településrendezési és tervezési szerződés megalapozásához készül, így tartalmazza a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény 92. § (4) bekezdés c) pontja szerinti átvállalás ismertetését is. Elkészültek továbbá a településrendezési és tervezési szerződések tervezetei is. A telepítési tanulmányterv a Korm. r. 19. § (7) bekezdése szerint a településrendezési és tervezési szerződés mellékletét képezi.

A Korm. r. 56/A. § (1) bekezdése alapján a településrendezési és tervezési szerződések tervezetét, valamint a mellékletét képező telepítési tanulmányterveket a települési főépítész a 18/55-50/2026. iktatószámú, képviselő-testülethez címzett, a Korm. r. 7. § (7) bekezdése szerinti feljegyzésben (4. számú melléklet) véleményezte. A főépítészi feljegyzés értelmében az elkészült telepítési tanulmánytervek, valamint az előkészített háromoldalú településrendezési és tervezési szerződések megfelelőek, a telepítési tanulmánytervek képviselő-testület általi elfogadását, valamint a településrendezési és tervezési szerződések megkötésére vonatkozó felhatalmazás kiadását javasolta. A településrendezési és tervezési szerződés tervezetei az érintett felekkel informálisan egyeztetésre kerültek.

A főépítészi feljegyzést követően a telepítési tanulmányterveket a Korm. r. 56/A. § (3) bekezdés alapján a település polgármestere véleményeztette a partnerekkel. A partnerségi egyeztetés során a telepítési tanulmánytervekkel kapcsolatban a partnerek részéről észrevétel nem érkezett, a partnerségi véleményezés lezárásra került.

A Korm. r. 56/A. § (4) bekezdés értelmében az önkormányzati főépítész feljegyzését és a partnerek véleményét (amennyiben érkeztek) a település képviselő-testületének a településrendezési és tervezési szerződés megkötése előtt érdemben vizsgálnia kell és el kell fogadnia. E dokumentumok, valamint a beérkezett véleményekre adott (amennyiben érkeztek) és a képviselő-testület által elfogadott válaszok is a településrendezési és tervezési szerződés mellékletét képezik. A településrendezési és tervezési szerződés a cél megvalósító költségviselővel és a KőszeghyArt Tervezők Betéti Társasággal, mint tervezővel kerül megkötésre. Mind a tervezési díj, mind azon egyéb költségek vagy egyéb ráfordítások, amelyek az önkormányzatot terhelnék, és amelyek a cél megvalósításának előfeltételei vagy következményei, a cél megvalósítója (költségviselő) által kerülnek átvállalásra és viselésre.

A településtervek és a helyi építési szabályzat módosítását a jogszabályi előírásoknak megfelelő vizsgálati és alátámasztó munkarészek elkészítésével lehet megtenni. Szerencsére annyi „rugalmasság” van a szabályozásban, hogy a korábban a településre, településrészre már elkészített megalapozó dokumentumok felhasználhatók új terv készítésénél, illetve egyedileg lehet arról dönteni, hogy milyen vizsgálatot kell újra elvégezni. Tekintettel arra, hogy Gyöngyös város teljes területére 2020 végén lépett hatályba egy teljesen új helyi építési szabályzat komplett alátámasztó dokumentációval, az még most is aktuális és jól felhasználható.

A Korm. r. 7. §-a szerint:
*„(7) A megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat tartalmát, továbbá az (5) bekezdés szerinti megalapozó vizsgálat, alátámasztó javaslat és településterv módosításához készült telepítési tanulmányterv felhasználhatóságát – ide nem értve a települési környezeti értékelést, valamint a műemlékvédelmi hatástanulmányt – a település önkormányzati főépítésze határozza meg az (1)–(6) bekezdés alapján, a képviselő-testületnek címzett feljegyzésben.*
*(8) A (7) bekezdés szerinti feljegyzést a képviselő-testületnek jóvá kell hagynia, és az a megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat mellékletének részét képezi. A feljegyzésben szereplő tartalom a tervezés során csak a tervezési feladat változása vagy a tervezési terület csökkenése miatt csökkenthető, ugyanakkor a (2) bekezdésben foglalt követelmények teljesülése érdekében, a tervező által a feljegyzés módosítása nélkül kiegészíthető.”*

A főépítész 18/55-51/2026. iktatószámon elkészítette a Gyöngyös város településrendezési eszközeinek 2026. évi, három részterületet érintő 2. számú módosítására készülő tervdokumentációval kapcsolatos feljegyzését (8. számú melléklet).

**I.**

1. **1. részterület: Gyöngyös belterület, Napkelte u. 5352, 11401, 11402, 11406, 11407, 11408 hrsz.-ú ingatlanokkal (kiterjesztve a Gyöngyös belterület 5353 hrsz.-ú ingatlanra is) (a továbbiakban: 1. részterület) kapcsolatos településrendezési és tervezési szerződés és az azt megalapozó telepítési tanulmányterv jóváhagyása, főépítészi feljegyzés elfogadása.**

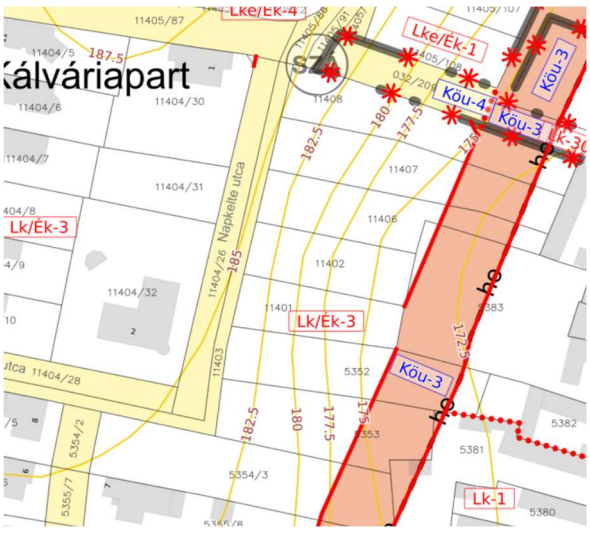
A Gyöngyös belterület, Napkelte u. 5352, 11401, 11402, 11406, 11407, 11408 hrsz.-ú ingatlanon tervezett fejlesztéssel összefüggő településrendezési eszköz (HÉSZ) módosítása kapcsán a 18/55-1/2026. számú tájékoztató és főépítészi feljegyzés, valamint a Korm. r. alapján a településtervező elkészítette a telepítési tanulmánytervet (1. számú melléklet), amelybe településrendezési szakmai indokok alapján a Gyöngyös belterület 5353 hrsz.-ú ingatlan is bevonásra került (a tulajdonos nyilatkozatával tudomásul vette a tervezett változtatást).

Költségviselő az előző bekezdésben körülírt, Lk/Ék-3 jelű építési övezetbe sorolt ingatlanokat érintően lakóépületek megvalósítását és építési telkek értékesítését tervezi. A projekthez kapcsolódóan Költségviselő kérelmezte Gyöngyös város településrendezési eszközeinek módosítását a telepítési tanulmánytervben meghatározottak szerint, különösen annak érdekében, hogy az Lk/Ék-3 jelű építési övezetben a jelentős tereplejtéshez illeszkedő, teljes egészében lapostetős kialakítás esetén a megengedett legnagyobb épületmagasság 6,5 m lehessen, a tanulmánytervben meghatározott településképi és tömegformálási feltételek megtartásával.

A településrendezési és tervezési szerződés tervezetét (5. számú melléklet), valamint a mellékletét képező telepítési tanulmánytervet a települési főépítész a 18/55-50/2026. iktatószámú feljegyzésben (4. számú melléklet) véleményezte, amely értelmében az elkészült telepítési tanulmányterv, valamint az előkészített háromoldalú településrendezési és tervezési szerződés megfelelő, a telepítési tanulmányterv képviselő-testület általi elfogadását, valamint a településrendezési és tervezési szerződés megkötésére vonatkozó felhatalmazás kiadását javasolta. A településrendezési és tervezési szerződés a „PANORÁMA-PB” Kft.-vel (3200 Gyöngyös, Keleti Karácsondi köz 1.), mint cél megvalósító költségviselővel és a településtervezővel kerül megkötésre.

2. **1. részterületre vonatkozó helyi építési szabályzat 2026. évi 2. számú módosításának megkezdése és főépítészi feljegyzés jóváhagyása.**

Az I.1. pontban körülírásra került az érintett helyszín, a fejlesztési elképzelés és módosítási igény. A hatályos helyi építési szabályzat szabályozási tervlapjának kivágatát a lentebbi tervlap-részlet mutatja.



A HÉSZ módosítása nélkül a cél megvalósítója által tervezett fejlesztés nem vihető végbe. A módosítás megkezdésének előfeltétele, hogy a telepítési tanulmánytervet és a településrendezési és tervezési szerződést a Képviselő-testület elfogadja és egyetértsen a helyi építési szabályzat módosítás tervezésének, egyeztetésének és véleményezésének megkezdésével, az ehhez elkészített főépítészi feljegyzés elfogadásával.

**3. 1. részterületre vonatkozó főépítészi megállapítások, javaslatok.**

Az I.1. pontban körülírásra került helyszínen a tervezett fejlesztési elképzelés és módosítási igény kapcsán megállapítható, hogy az érintett ingatlanok meglévő övezeti előírásainak a módosítása esetén a jelentősen lejtős terep miatt a kedvezőbb beépítési lehetőségek biztosítására az épületmagasság tekintetében a meglévő 4,5 m értékről lapostetős kialakítás esetén 6,5 m-re növekedne. A javasolt megoldás HÉSZ kiegészítés bevezetése a Napkelte utca menti tervezési területen az Lk/Ék-3 építési övezet területén szakmailag indokolt, mivel a telkek beépíthetősége megvalósulhat az épületmagasság növelésével, szigorú feltételhez kötötten az utcafronton tartandó, a meghatározott épületmagassággal azonos homlokzatmagassági érték kötelező előírásával "természetben kialakult állapotot" lekövetve – amely a földszint feletti épületrész homlokzati falának magasságát megkötve (utca felől), a lejtő felőli homlokzatnak lefelé építve teszi lehetővé, elkerülve az utca légtér arányának romlását.

**A főépítészi feljegyzés (4. számú melléklet) értelmében az elkészült telepítési tanulmányterv (1. számú melléklet), valamint az előkészített háromoldalú településrendezési és tervezési szerződés (5. számú melléklet) megfelelő, a telepítési tanulmányterv képviselő-testület általi elfogadását, valamint a településrendezési és tervezési szerződés elfogadását és megkötésére vonatkozó felhatalmazás kiadását a főépítész javasolja. A Képviselő-testületnek a településrendezési és tervezési szerződést megalapozó telepítési tanulmánytervvel kapcsolatosan készített főépítészi feljegyzést a településrendezési és tervezési szerződés megkötése előtt érdemben vizsgálnia kell. A HÉSz módosítás- és a közfejlesztések költségeinek áthárítása mellett javaslom a módosítási igény elfogadását. A Gyöngyös város településrendezési eszközeinek 2026. évi, három részterületet érintő 2. számú módosítására készülő tervdokumentációval kapcsolatban készített főépítészi feljegyzést (8. számú melléklet) a képviselő testületnek jóvá kell hagynia.**

**II.**

**1. 2. részterület: Gyöngyös belterület, Gyár u. 3964/7 hrsz.-ú ingatlannal (a továbbiakban: 2. részterület) kapcsolatos településrendezési és tervezési szerződés és az azt megalapozó telepítési tanulmányterv jóváhagyása, főépítészi feljegyzés elfogadása.**

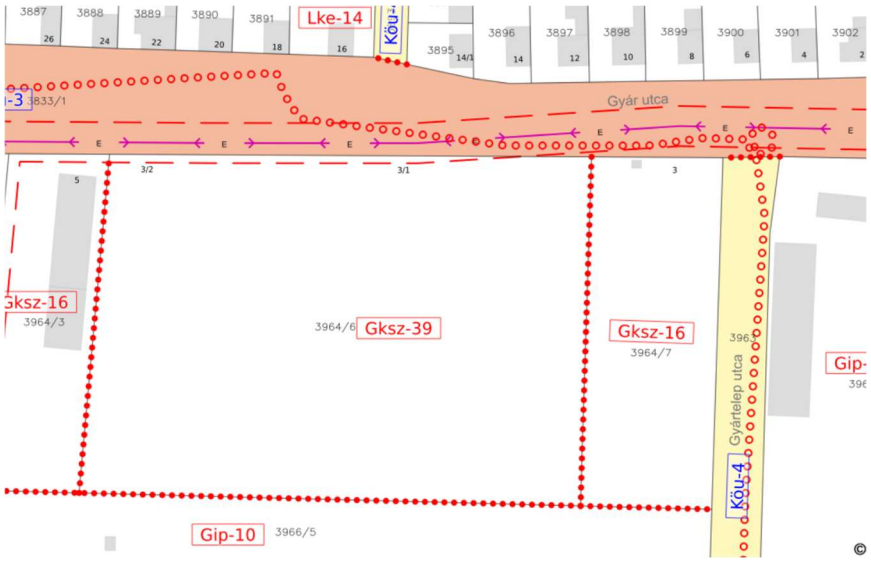
A 2. részterületen tervezett fejlesztéssel összefüggő településrendezési eszköz (HÉSZ) módosítása kapcsán a 18/93-2/2026. számú tájékoztató és főépítészi feljegyzés, valamint a Korm. r. alapján a településtervező elkészítette a telepítési tanulmánytervet (2. számú melléklet).

Költségviselő a saját tulajdonában álló ingatlanát (2. részterület) érintően munkásszállást kíván megvalósítani, mivel a szomszédos, 3964/6 hrsz.-ú ingatlanon jogerős építési engedély alapján új édesipari gyártóüzemet és logisztikai raktárat valósít meg és a bővülő foglalkoztatotti létszám elhelyezését saját tulajdonú, jelenleg beépítetlen ingatlanán, áthelyezhető szerkezetű, kétszintes szálláshelyépületekből álló munkásszállás létesítésével kívánja megoldani, az ingatlan távlati gazdasági hasznosíthatóságának megtartása mellett. A fejlesztés megvalósíthatósága érdekében Költségviselő településrendezési eszköz módosítást kezdeményezett, ehhez az övezeti előírások megváltoztatása, övezeti átsorolás is szükséges a megengedett legnagyobb beépítettség és az épületmagasság változása okán is.

A településrendezési és tervezési szerződés tervezetét (6. számú melléklet), valamint a mellékletét képező telepítési tanulmánytervet a települési főépítész a 18/55-50/2026. iktatószámú feljegyzésben (4. számú melléklet) véleményezte, amely értelmében az elkészült telepítési tanulmányterv, valamint az előkészített háromoldalú településrendezési és tervezési szerződés megfelelő, a telepítési tanulmányterv képviselő-testület általi elfogadását, valamint a településrendezési és tervezési szerződés megkötésére vonatkozó felhatalmazás kiadását javasolta. A településrendezési és tervezési szerződés Tarcha World Kft.-vel (1141 Budapest, Mályva u. 24.), mint cél megvalósító költségviselővel és a településtervezővel kerül megkötésre.

2. **2. részterületre vonatkozó helyi építési szabályzat 2026. évi 2. számú módosításának megkezdése és főépítészi feljegyzés jóváhagyása.**

A II.1. pontban körülírásra került az érintett helyszín, a fejlesztési elképzelés és módosítási igény. A hatályos helyi építési szabályzat szabályozási tervlapjának kivágatát a lentebbi tervlap-részlet mutatja.




A HÉSZ módosítása nélkül a cél megvalósítója által tervezett fejlesztés nem vihető végbe. A módosítás megkezdésének előfeltétele, hogy a telepítési tanulmánytervet és a településrendezési és tervezési szerződést a Képviselő-testület elfogadja és egyetértsen a helyi építési szabályzat módosítás tervezésének, egyeztetésének és véleményezésének megkezdésével, az ehhez elkészített főépítészi feljegyzés elfogadásával.

3. **2. részterületre vonatkozó főépítészi megállapítások, javaslatok.**

A II.1. pontban körülírásra került helyszínen a tervezett fejlesztési elképzelés és módosítási igény kapcsán megállapítható, hogy a Gyöngyös belterület, 3964/7 hrsz.-ú telken a tervezett munkásszállás a hatályos helyi építési szabályzat alapján nem valósítható meg, mert a HÉSZ 46. § (2) bekezdése a kereskedelmi, szolgáltató építési övezetben elhelyezhető rendeltetések között a munkásszállást nem nevesíti; a megengedett legnagyobb beépítettség (35 %) és épületmagasság (12,5 m) pedig eltér a szomszédos, azonos tulajdonosi kézben lévő 3964/6 hrsz.-ú telekre vonatkozó „Gksz-39” jelű építési övezet értékeitől (ahol a legnagyobb beépítettség 50 %, a megengedett legnagyobb épületmagasság 15,0 m). A szükséges módosítás lényege a 3964/7 hrsz.-ú ingatlan átsorolása a szomszédos, már meglévő „Gksz-39” jelű építési övezetbe, a munkásszállás rendeltetés nevesítése, valamint a Gyár utcai lakótömb védelmét szolgáló, a hatályosnál szigorúbb előkerti és növénytelepítési követelmények megállapítása. A településszerkezeti terv módosítása nem szükséges, új beépítésre szánt terület nem keletkezik, a HÉSZ 1. melléklete új építési övezettel nem bővül, a módosítás területi hatálya egyetlen, 0,41 ha területű ingatlanra korlátozódik. A kezdeményezés településtervezési szempontból támogatható. A módosítás egy meglévő gazdasági tömbön belül, beépítésre szánt területen, új beépítésre szánt terület kijelölése nélkül, a hatályos településszerkezeti tervvel és a területrendezési tervek övezeti előírásaival összhangban teremti meg egy már engedélyezett beruházás működési feltételét, mértékében a szükséges minimumra korlátozódik, és a lakóterületi szomszédság védelmét a hatályosnál szigorúbb előírásokkal erősíti, csökkentve a munkavállalók és a munkahely közötti közlekedési kényszert, ezzel tehermentesítve a városi közlekedési hálózatot. A Gyár utca felőli kötelező előkert, a takaró növénytelepítési kötelezettség követelménye a helyi építési szabályzat módosításában kötelező elemként jelenjen és valósuljon is meg.

**A főépítészi feljegyzés (4. számú melléklet) értelmében az elkészült telepítési tanulmányterv (2. számú melléklet), valamint az előkészített háromoldalú településrendezési és tervezési szerződés (6. számú melléklet) megfelelő, a telepítési tanulmányterv képviselő-testület általi elfogadását, valamint a településrendezési és tervezési szerződés elfogadását és megkötésére vonatkozó felhatalmazás kiadását a főépítész javasolja. A Képviselő-testületnek a településrendezési és tervezési szerződést megalapozó telepítési tanulmánytervvel kapcsolatosan készített főépítészi feljegyzést a településrendezési és tervezési**

**szerződés megkötése előtt érdemben vizsgálnia kell. A HÉSz módosítás- és a közfejlesztések költségeinek áthárítása mellett javaslom a módosítási igény elfogadását. A Gyöngyös város településrendezési eszközeinek 2026. évi, három részterületet érintő 2. számú módosítására készülő tervdokumentációval kapcsolatban készített főépítészi feljegyzést (8. számú melléklet) a képviselő testületnek jóvá kell hagynia.**

**III.**

1. **3. részterület: Gyöngyös belterület, Karácsondi köz, 2979/1, 2981/1, 2982/1 hrsz.-ú ingatlanokkal (a továbbiakban: 3. részterület) kapcsolatos településrendezési és tervezési szerződés és az azt megalapozó telepítési tanulmányterv jóváhagyása, főépítészi feljegyzés elfogadása.**

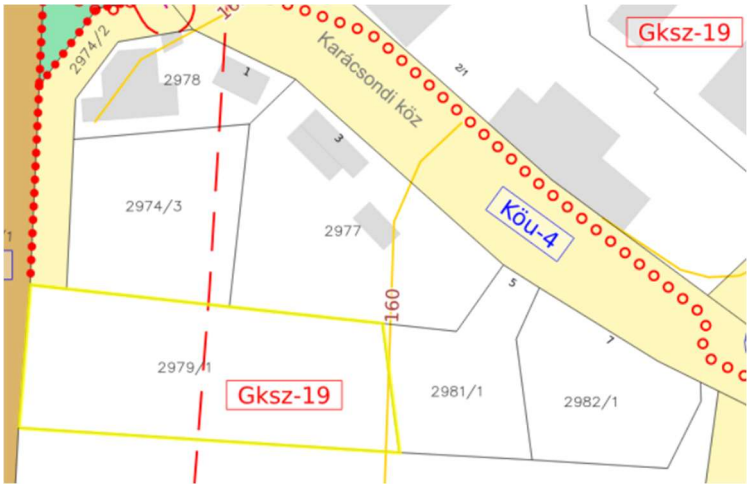
A 3. részterületen tervezett fejlesztéssel összefüggő településrendezési eszköz (HÉSZ) módosítása kapcsán a 18/87-4/2025. számú tájékoztató és főépítészi feljegyzés, valamint a Korm. r. alapján a településtervező elkészítette a telepítési tanulmánytervet.

Költségviselő az előző bekezdésben körülírt, tulajdonában álló ingatlanokon gazdasági célú fejlesztést kíván megvalósítani, amelynek keretében a három ingatlan összevonásával kialakuló, mintegy 4322 $m^2$ nagyságú telken csarnoképületek, 25 állásos garázssor, valamint az itt dolgozók elhelyezését szolgáló, gazdasági területhez kapcsolódó szállás rendeltetésű apartmanok (munkásszállás) épülnének. A fejlesztés megvalósíthatósága érdekében Költségviselő településrendezési eszköz módosítást kezdeményezett: a hatályos, szabadonálló beépítési módú, Gksz-19 jelű építési övezet paraméterei a tervezett telekalakítási és telepítési igényeket nem kezelik, ezért az érintett ingatlanokra új, oldalhatáron álló beépítési módú, kereskedelmi, szolgáltató gazdasági építési övezet kialakítása szükséges.

A településrendezési és tervezési szerződés tervezetét (7. számú melléklet), valamint a mellékletét képező telepítési tanulmánytervet a települési főépítész a 18/55-50/2026. iktatószámú feljegyzésben (4. számú melléklet) véleményezte, amely értelmében az elkészült telepítési tanulmányterv, valamint az előkészített háromoldalú településrendezési és tervezési szerződés megfelelő, a telepítési tanulmányterv képviselő-testület általi elfogadását, valamint a településrendezési és tervezési szerződés megkötésére vonatkozó felhatalmazás kiadását javasolta. A településrendezési és tervezési szerződés Faragó Tamással (3200 Gyöngyös, Gothárd u. 18.), mint cél megvalósító költségviselővel és a településtervezővel kerül megkötésre.

2. **3. részterületre vonatkozó helyi építési szabályzat 2026. évi 2. számú módosításának megkezdése és főépítészi feljegyzés jóváhagyása.**

A III.1. pontban körülírásra került az érintett helyszín, a fejlesztési elképzelés és módosítási igény. A hatályos helyi építési szabályzat szabályozási tervlapjának kivágatát a lentebbi tervlap-részlet mutatja.




A HÉSZ módosítása nélkül a cél megvalósítója által tervezett fejlesztés nem vihető végbe. A módosítás megkezdésének előfeltétele, hogy a telepítési tanulmánytervet és a településrendezési és tervezési szerződést

a Képviselő-testület elfogadja és egyetértsen a helyi építési szabályzat módosítás tervezésének, egyeztetésének és véleményezésének megkezdésével, az ehhez elkészített főépítészi feljegyzés elfogadásával.

3. **3. részterületre vonatkozó főépítészi megállapítások, javaslatok.**

A III.1. pontban körülírásra került helyszínen a tervezett fejlesztési elképzelés és módosítási igény kapcsán megállapítható, hogy a Gksz-42 építési övezetbe sorolása városrendezési szempontból indokolt és támogatható. A terület jövőbeni telekrendezéséhez és a megvalósítani szándékozott építmények elhelyezhetősége érdekében a helyi építési szabályzat és a szabályozási terv módosítása indokolt. A tervezett változtatások a települési környezetben változást nem okoznak, a helyi gazdaságot erősítik. A hatályos Gksz-19 övezet beépítési paramétereinek átdolgozása egy új Gksz építési övezet létrehozásával megteremti az 50 %-os beépíthetőség és a 800 $m^2$-es minimális telekméret jogszabályi alapjait. Az építési hely változatainak elemzése alapján az oldalhatáron álló beépítési mód alkalmazása jelentősen hatékonyabb térkihasználást és biztonságosabb belső logisztikai közlekedési rendet eredményez, mint a jelenleg előírt szabadonálló elrendezés. A beépítési mód mellett fontos meghatározni, hogy az oldalhatáron álló beépítési mód szerinti építési helyen belül a tervezett építmények szabadon elhelyezhetők, figyelmen kívül hagyva a „csurgótávolság” megkötését, ezzel biztosítva a körbejárhatóságot.

**A főépítészi feljegyzés (4. számú melléklet) értelmében az elkészült telepítési tanulmányterv (3. számú melléklet), valamint az előkészített háromoldalú településrendezési és tervezési szerződés (7. számú melléklet) megfelelő, a telepítési tanulmányterv képviselő-testület általi elfogadását, valamint a településrendezési és tervezési szerződés elfogadását és megkötésére vonatkozó felhatalmazás kiadását a főépítész javasolja. A Képviselő-testületnek a településrendezési és tervezési szerződést megalapozó telepítési tanulmánytervvel kapcsolatosan készített főépítészi feljegyzést a településrendezési és tervezési szerződés megkötése előtt érdemben vizsgálnia kell. A HÉSz módosítás- és a közfejlesztések költségeinek áthárítása mellett javaslom a módosítási igény elfogadását. A Gyöngyös város településrendezési eszközeinek 2026. évi, három részterületet érintő 2. számú módosítására készülő tervdokumentációval kapcsolatban készített főépítészi feljegyzést (8. számú melléklet) a képviselő testületnek jóvá kell hagynia.**

**Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet**, hogy az előterjesztésben foglaltakat áttekinteni és megtárgyalni, majd a határozati javaslatot elfogadni szíveskedjenek!

**Mellékletek:**

- M(1) Telepítési tanulmányterv (Gyöngyös, Napkelte u. 5352, 11401, 11402, 11406, 11407, 11408 hrsz.-ú ingatlanok (kiterjesztve az 5353 hrsz.-ú ingatlanra is))
- M(2) Telepítési tanulmányterv (Gyöngyös, Gyár u. 3964/7 hrsz.-ú ingatlan)
- M(3) Telepítési tanulmányterv (Gyöngyös, Karácsondi köz, 2979/1, 2981/1, 2982/1 hrsz.-ú ingatlanok)
- M(4) 18/55-50/2026. Főépítészi feljegyzés a településrendezési szerződéseket megalapozó telepítési tanulmánytervekkel kapcsolatosan
- M(5) Településrendezési és tervezési szerződés tervezete (Gyöngyös, Napkelte u. 5352, 11401, 11402, 11406, 11407, 11408 hrsz.-ú ingatlanok (kiterjesztve az 5353 hrsz.-ú ingatlanra is))
- M(6) Településrendezési és tervezési szerződés tervezete (Gyöngyös, Gyár u. 3964/7 hrsz.-ú ingatlan)
- M(7) Településrendezési és tervezési szerződés tervezete (Gyöngyös, Karácsondi köz, 2979/1, 2981/1, 2982/1 hrsz.-ú ingatlanok)
- M(8) 18/55-51/2026. Főépítészi feljegyzés a Gyöngyös város településrendezési eszközeinek 2026. évi, három részterületet érintő 2. számú módosítására készülő tervdokumentációval kapcsolatban

Kelt: Gyöngyösön, az elektronikus tanúsítványban foglaltak szerint

Szókovács Péter

Digitálisan aláírta: Szókovács Péter
Dátum: 2026.10.13 07:48:11 +02'00'

***Szókovács Péter***
*polgármester*

**HATÁROZATI JAVASLAT**

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 megkötése 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 megkötése 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.

**<u>Határidő</u>: településrendezési és tervezési szerződés megkötése 2026. november 20.**
**<u>Felelős</u>: Szókovács Péter polgármester**
**Vas Róbert irodavezető, főépítész**

*Látta:*

*dr. Bekecs Andrea jegyző*

*Faragó Melinda PKI irodavezető – szerződés okán*

***Dr. Bekecs Andrea***
***Gyöngyös Város Jegyzője***
***2026.10.12. 15:59:54***