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.

5. A telepítési 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