

GYÖNGYÖS VÁROS

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVÉNEK MÓDOSÍTÁSA

(2026. ÉVI 1.SZ. MÓDOSÍTÁS)

KÖRNYEZETI VIZSGÁLAT SZÜKSÉGESSÉGÉNEK ESETI ELDÖNTÉSÉRE

IRÁNYULÓ ELJÁRÁS DOKUMENTÁCIÓJA

/EGYSZERŰSÍTETT ELJÁRÁSMÓD/

(314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet szerinti tartalmi követelménye és 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet szerinti eljárási szabályai szerint)



DEBRECEN, 2026. JÚNIUS HÓ

GYÖNGYÖS VÁROS

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK MÓDOSÍTÁSA

KÖRNYEZETI VIZSGÁLAT SZÜKSÉGESSÉGÉNEK ESETI ELDÖNTÉSÉRE IRÁNYULÓ ELJÁRÁS DOKUMENTÁCIÓJA

ALÁÍRÓLAP

ÖNKORMÁNYZATI FŐÉPÍTÉS:

VAS RÓBERT

10-0301

.....

GENERÁL TERVEZŐ:

KőszeghyArt Tervezők Betéti Társaság

4029 Debrecen, Kígyó utca 42.

Tel.: +36 20 384 38 50

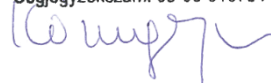
e-mail: koszeghyart@gmail.com

KőszeghyArt Bt.

4029 Debrecen, Kígyó utca 42.

Adószám: 25977969-2-09

Cégjegyzékszám: 09-06-016754



FELELŐS TELEPÜLÉSTERVEZŐ:

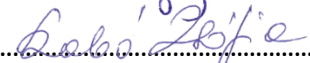
KŐSZEGHY ÁBEL

TT-09-0655

.....

TELEPÜLÉSTERVEZŐ MUNKATÁRS:

SZABÓ ZSÓFIA

.....

TELEPÜLÉSTERVEZŐ MUNKATÁRS:

FÜZESI ATTILA

.....

TARTALOM

Tervi előzmények.....	5
Tervezői nyilatkozat.....	8
Módosítási pontok.....	9
Módosítások ismertetése	9
1. módosítási pont – 1. tervezési terület	9
Tervezési terület és környezetének vizsgálata, a módosítás bemutatása	12
A tervezési terület érintettsége	24
2. módosítási pont – 2. tervezési terület	29
Tervezési terület és környezetének vizsgálata, a módosítás bemutatása	32
A tervezési terület érintettsége	41
3. módosítási pont – 3. tervezési terület	45
Kérelem OTÉK-tól való eltéréshez	46
Tervezési terület és környezetének vizsgálata, a módosítás bemutatása	49
A tervezési terület érintettsége	61
4. módosítási pont	66
Összefoglalás.....	66
Jóváhagyandó munkarészek.....	68
Határozati javaslat	68
../2026. (.....) sz. ökt. határozat 1. melléklete	69
../2026. (.....) sz. ökt. határozat 2. melléklete	72
Helyi építési szabályzat módosítása – Rendelet-tervezet.....	74
1. melléklet a(z) ../2026. (.....) önkormányzati rendelethez.....	78
2. melléklet a(z) ../2026. (.....) önkormányzati rendelethez.....	94
Alátámasztó munkarészek.....	97

Környezetalakítás terve.....	97
Településrendezési javaslatok	101
A változással érintett területek összefoglalója és összefüggései - Területrendezési tervekkel való összefüggések vizsgálata.....	102
A változások hatályos településfejlesztési koncepcióval való összhangjának bemutatása	116
A hatályos településszerkezeti tervhez képest történő változások.....	116
Szakági javaslatok.....	117
Tájrendezés és zöldfelületi rendszer fejlesztése	117
Közlekedési javaslatok	118
Közművesítési javaslatok	118
Hírközlési javaslatok	120
Környezeti hatások és feltételek	120
Hatályos településszerkezeti tervvel való összhang bemutatása	121
Képviselő-testületi és egyéb döntések	122
Határozatok a módosítás megindításáról	122
Főépítészti nyilatkozatok a tartalomról	127
Telepítési tanulmánytervek partnerségi egyeztetésének lezárása	129
Tervlapok	130

TERVI ELŐZMÉNYEK

A város településrendezési eszközeinek jelen módosítását a KőszeghyArt Betéti Társaság készítette.
(Felelős tervező: Kőszeghy Ábel okleveles településmérnök, településmérnök szakértő)

A településre jelenleg a következő településrendezési eszközök vannak hatályban:

Településszerkezeti terv: 217/2020. (X.29.) ÖKT határozat (314/2012. (XI.8.)
Korm. rendelet tartalmi előírásainak megfelelően készített)

Helyi építési szabályzat és szabályozási terv: 33/2020. (X.30.) ÖKT rendelet (314/2012. (XI.8.)
Korm. rendelet tartalmi előírásainak megfelelően készített)

A település önkormányzatának képviselő-testülete 2026-ban hozott döntéseket a településrendezési eszközök módosításáról, mely három egymástól elkülönülő fejlesztési célt, lakossági és beruházási igények alapján kíván a településrendezési eszközökbe beilleszteni. Mindhárom kérelem esetében az önkormányzati főépítész által meghatározott tartalommal elkészült telepítési tanulmánytervek partnerségi egyeztetése megtörtént. Az önkormányzat a célmegvalósítókkal megkötötte a településrendezési szerződést. A 230/2025. (VIII.28.) számú határozatának 1-2. pontja és a 61/2026. (III.12.) sz. határozata szerinti módosítási igények kerülnek jelen módosítási tervdokumentációba.

A jelen módosítási eljárásban kezelendő témák jellemzően a tervezett beruházásokhoz alakítják kis mértékben a szabályozást, mely alapján a tervezett építmények elhelyezhetővé válnak, a tervezett telekalakítások megvalósulhatnak.

A 167/2025. (V.29.) sz. K.t. határozat 1. pontjából az 1.2 pontjában és a 3. pontjában foglalt változtatási szándékok adják jelen módosítás 1. módosítási pontját. E módosítási igény kapcsán a 61/2026. (III.12.) önkormányzati határozattal került elfogadásra a településrendezési szerződés és a telepítési tanulmányterv is.

A 2. módosítási igényről a 230/2025. (VIII.28.) önkormányzati határozat 1.1. pontjában és 2. pontjában hozta meg döntését. (Kossuth utca 17.)

A 3. módosítási igényről szintén a 230/2025. (VII.28.) önkormányzati határozat 1.2. pontjában és 2. pontjában hozta meg a döntést. (Kossuth utca 16.)

A telepítési tanulmányterveket az 5/2026. (VI.02.) polgármesteri határozattal zárta le az önkormányzat.

A három változtatási igény közül az 1. számú a településszerkezeti tervet is módosítja, azonban új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre. A 2. és 3. módosítási pont szerint csak szabályozási tervi és HÉSZ szöveges módosítási igény merül fel, azonban a 3. módosítási pontban Állami főépítési OTÉK alóli felmentési igény is benyújtásra kerül a kialakult állapotra való tekintettel. A tervezett módosítások végrehajtásával a területek racionálisabb, a kialakult állapotnak jobban megfelelő, a településképet javító, településrendezési eszközök kerülhetnek a hatályos településrendezési eszközök helyébe, melyek figyelembe veszik a magasabb rendű jogszabályi előírásokat.

A módosítási szándékok az alábbi 3 pontban foglalhatók össze, melyek összesen 3 tervezési területtel határolhatók le.

Az **1. módosítási pontban** a Gyöngyös, Egri út mentén fekvő 2746/1 és 2746/2 hrsz-ú ingatlanok, illetve ingatlanrészek átsorolása válik szükségessé (beépítésre szánt) különleges temető terület területfelhasználási egységből (K-t) kereskedelmi szolgáltató gazdasági területbe. A területen logisztikai, raktározási funkció kerülne elhelyezésre, a 2746/2 hrsz-ú ingatlan telekvégét pedig az önkormányzat megkapná a temető bővítésére.

Ez a módosítási pont már korábban szerepelt véleményezési dokumentációban. 2023-ban záródó módosítás jóváhagyandó munkarészeiből a módosítás kikerült, mert az akkori tulajdonossal az önkormányzat nem tudott megállapodni. Ettől függetlenül támogató záró szakmai véleményt kapott (HE/ÁFI/187-14/2023.) az egyeztetési eljárás során, mely fél év leteltét követően már nem volt érvényes, így az új eljárást már a megváltozott jogszabályi környezetet figyelembe véve, telepítési tanulmányterv készítésével kellett elindítani.

A **2. módosítási pontban** a Gyöngyös, Kossuth utca 17. szám alatti (2001 hrsz-ú) ingatlan szabályozásának módosítása, úgy, hogy a telek megosztása előzetes vázrajz alapján megvalósulhasson. Itt övezethatár változás tervezett, új építési övezet bevezetésével, hogy a kialakítandó telkek és a rajtuk álló építmények a rendezési terv előírásainak megfeleljenek.

A **3. módosítási pontban** a Gyöngyös, Kossuth utca 16. szám alatti (1546 hrsz-ú) ingatlanon a meglévő épület tetőtér-ráépítéssel bővítése és a környező utcaképbe illeszkedő vendéglátó és az emeleten 4 új lakóegység létrehozásával tervezett. A tervezett bővítés indokolja az építési övezeti szabályok

módosítását, egyrészt az épületmagasság tekintetében, másrészt a zöldfelület-beépíthetőség tekintetében. A telek jelenlegi, valós beépítettsége 100%, melyet a módosítás során meg kíván tartani az önkormányzat.

A **4. módosítási pont** a helyi építési szabályzat szöveges módosítása a fenti módosításokkal összefüggésben.

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2019. (VII.15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Kormányrendelet) 60.§ (6) bekezdés szerinti egyszerűsített eljárásmód alkalmazásával történik a módosítás véleményeztetése. Az egyszerűsített eljárásmód a Kormányrendelet 68.§ (1) bekezdésében meghatározott feltételek alapján alkalmazható:

„68. § (1) A (2) bekezdés szerinti egyeztetési szabályok alkalmazandók a településterv egyszerűsített eljárásban történő

a) készítése vagy módosítása esetén, ha

aa) a Méptv. 23. §-a szerinti beruházás, vagy a Méptv. 193. §-a szerinti építési beruházás megvalósítása miatt indokolt,

ab) a Kormány által rendeletben kihirdetett veszélyhelyzet esetén, az érintett településen a veszélyhelyzet következményeinek a felszámolása vagy a további, közvetlenül fenyegető veszélyhelyzet megelőzése miatt indokolt, vagy

b) módosítása esetén, ha

ba) a képviselő-testület döntésével kiemelt fejlesztési területté nyilvánított területen, beruházás megvalósítása miatt indokolt, kivéve, ha az új beépítésre szánt terület kijelölésével jár,

bb) nem tartozik az a) pont aa) és ab) alpontja, valamint a ba) alpont szerinti esetkörbe, azonban az alábbi feltételek együttesen teljesülnek:

1. a településszerkezetet meghatározó műszakiinfrastruktúra-főhálózat nem változik,

2. nem történik új beépítésre szánt terület kijelölése, és

3. nem történik zöld, vízgazdálkodási, erdő- és természetközeli terület megszüntetése.”

A módosítás során a településszerkezetet meghatározó műszakiinfrastruktúra főhálózat nem változik, nem kerül új beépítésre szánt terület kijelölése és zöld, vízgazdálkodási, erdő- és természetközeli terület

megszüntetése a módosítás során nem várható, nem történik így az egyszerűsített eljárás mód alkalmazható.

A város településrendezési eszközeinek módosítása az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I.11.) Korm. rendelet 4.§-a szerinti környezeti vizsgálat szükségességének eseti eldöntésére irányuló eljárással kezdődik. Az önkormányzat a Kormányrendelet előírásai szerint hivatali kapun keresi meg az érintett környezet védelméért felelős szerveket a tervmódosítás várható környezeti hatás jelentőségének eldöntése érdekében, hogy nyilatkozzanak a megküldött dokumentumok alapján szükségesnek tartják-e a környezeti vizsgálat elkészítését.

A környezet védelméért felelős szervek nyilatkozatai alapján dönthető el, hogy az általuk vizsgált szakterületek tekintetében szükséges-e a környezeti vizsgálat elkészítése. A véleményezésre rendelkezésre álló idő alatt beérkező véleményeket a képviselő-testülettel, vagy a döntés átruházása esetén a döntésre jogosulttal ismertetni szükséges, s azok ismeretében dönt a környezeti vizsgálat készítésének szükségességéről. Döntését minden esetben indokolnia szükséges. Az eljárásra adott határidő jelen tervdokumentáció készítésekor még nem járt le.

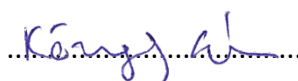
Az eljárási szakaszt lezáró testületi döntés a tervdokumentációba kerül csatolásra, annak rendelkezésre állását követően.

A Kormányrendelet által előírt partnerségi egyeztetés a véleményezési szakaszban kétféleképp történik. Az egyik az E-TÉR digitális egyeztető felületén, ahol a Kormányrendeletben meghatározottak szerint az egyszerűsített eljárásra jellemzően csak a partner ad véleményt. A másik a lakossági fórum megtartásával a Kormányrendelet 65.§-a alapján. A Méptv. 75.§ (3a) bekezdése továbbra is fenntartja a korábban bevált gyakorlatot, miszerint a veszélyhelyzet ideje alatt egyes szervezetek működésére vonatkozó, továbbá egyes közigazgatási eljárási szabályok megállapításáról szóló 146/2023. (IV.27.) Korm. rendelet hatálytalanításával a partnerségi egyeztetés elektronikus úton is lefolytatható, így lakossági fórum megtartása elektronikus úton is megtartható. A Kormányrendelet szerinti véleményezési szakaszt a képviselő-testületnek, vagy a döntésre jogosultnak szükséges lezárnia. A döntés meghozatalát követően a tervdokumentációba kerül.

TERVEZŐI NYILATKOZAT

Gyöngyös város településrendezési eszközeinek módosítása Kormányrendelet 78.§ (1) bekezdés szerint a Kormányrendelet VII.-IX. Fejezetében meghatározott eljárási szabályainak betartásával 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 követelményeinek betartásával (Hiv.: Régi R. 45.§ (6) bekezdés, Kormányrendelet 78.§ (1a) bekezdés b) és c) pont), az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII.20.) kormányrendelet (a továbbiakban: OTÉK) 2021. 07.15-én hatályos előírásainak megfelelően készült (Hiv.: a településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024. (IX.30.) Korm. rendelet (a továbbiakban: TÉKA) 135.§ (2) bekezdés).



Kőszeghy Ábel
okleveles településmérnök
TT 09-0655

MÓDOSÍTÁSI PONTOK

1. módosítási pont: Gyöngyös, Egri út mentén fekvő 2746/1 és 2746/2 hrsz-ú ingatlanok, illetve ingatlanrészek átsorolása válik szükségessé (beépítésre szánt) különleges temető terület területfelhasználási egységből (K-t) kereskedelmi szolgáltató gazdasági (Gksz) területbe.
2. módosítási pont: A Gyöngyös, Kossuth utca 17. szám alatti (2001 hrsz-ú) ingatlan telekosztásának megvalósítása érdekében a jelenlegi Vt/Zs-1 és Vt/Zs-2 építési övezetek módosítása Vt/Zs-8 (új) és Vt/Zs-2 építési övezetbe, valamint építési hely meghatározása.
3. módosítási pont: A Gyöngyös, Kossuth utca 16. szám alatti (1546 hrsz-ú) ingatlan revitalizációja érdekében a jelenlegi Vt/Zs-6 építési övezet módosítása Vt/Zs-7 jelű új építési övezetbe, OTÉK alóli felmentés kérése.
4. módosítási pont: A helyi építési szabályzat módosítása a megrendelővel egyeztetve – szükség esetén. Az új építési övezetek (Vt/Zs-7 és Vt/Zs-8) építési előírásainak tervezése.

MÓDOSÍTÁSOK ISMERTETÉSE

1. MÓDOSÍTÁSI PONT – 1. TERVEZÉSI TERÜLET

A módosítás tárgyát a Gyöngyös, Egri út mentén található, **2746/1** és **2746/2** helyrajzi számú ingatlanok képezik.

A fejlesztési területen a Király-Vill Kft. (a továbbiakban Célmegvalósító1), a területek tulajdonosa kíván beruházást megvalósítani.

Gyöngyös keleti városkapujában, az Egri út (24-es főút bevezető szakasza) déli oldalán helyezkedik el. A terület szabályozási története a város növekedési irányával és a közszolgáltatások (temetkezés) térbeli igényeivel függ össze.

Korábban a városvezetés a 2746/1 és 2746/2 hrsz.-ú ingatlanokat hosszú távú temetőbővítési tartalékként kezelte, ezért sorolta azokat a K-t-1 (Különleges beépítésre szánt temetőterület) építési övezetbe. Azonban az elmúlt évek demográfiai adatai és a temetkezési szokások változása (urnás temetések arányának növekedése) felülírták a korábbi területigény-számításokat. Ezzel párhuzamosan a város gazdasági fejlődése, különösen a kereskedelmi és szolgáltató szektorban, új, jó közlekedési kapcsolatokkal rendelkező területek bevonását tette szükségessé.

A Célmegvalósító1 szándéka egy vegyes profilú gazdasági létesítményegyüttes megvalósítása. A benyújtott koncepciótervek és a kérelem alapján a fejlesztés elemei:

- **Kereskedelmi funkció:** Kétszintes épületrészben elhelyezett üzlet/bemutatóterem, amely kihasználja az Egri út nagy átmenő forgalmát.
- **Logisztikai és összeszerelő funkció:** Egy nagyobb alapterületű csarnoképület, amely raktározási célokat, valamint környezetre nem ártalmas szerelési tevékenységet (pl. elektromos szekrények előszerelése) szolgál.
- **Adminisztráció:** A működéshez szükséges irodai blokk.

A Célmegvalósító1 jelzése szerint a tervezett épületben a szerelési és előregyártási munkák az alapterület mintegy 20%-át foglalnék el, míg a domináns funkció a kereskedelem és raktározás lenne. Ez a funkcionális mix a hatályos K-t-1 övezetben nem engedélyezett, mivel az kizárólag temetkezési és ahhoz szorosan kapcsolódó kegyeleti funkciókat tesz lehetővé. A fejlesztés megvalósíthatóságához ezért elengedhetetlen az átsorolás a Gksz (Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület) kategóriába.

A tervezési folyamat alapvető kiindulópontja a terület tulajdonjogi és telekalakítási státuszának tisztázása. A 2024. évben telekalakítási eljárást megelőző előkészítő folyamatok történtek. A korábbi Tanulmányterv és településrendezési módosítás alapján a Célmegvalósító1 és az Önkormányzat közötti megállapodás szerint. A tervezett telekalakítási vázrajz alapján a 2746/2 hrsz.-ú ingatlan kerülne megosztásra.

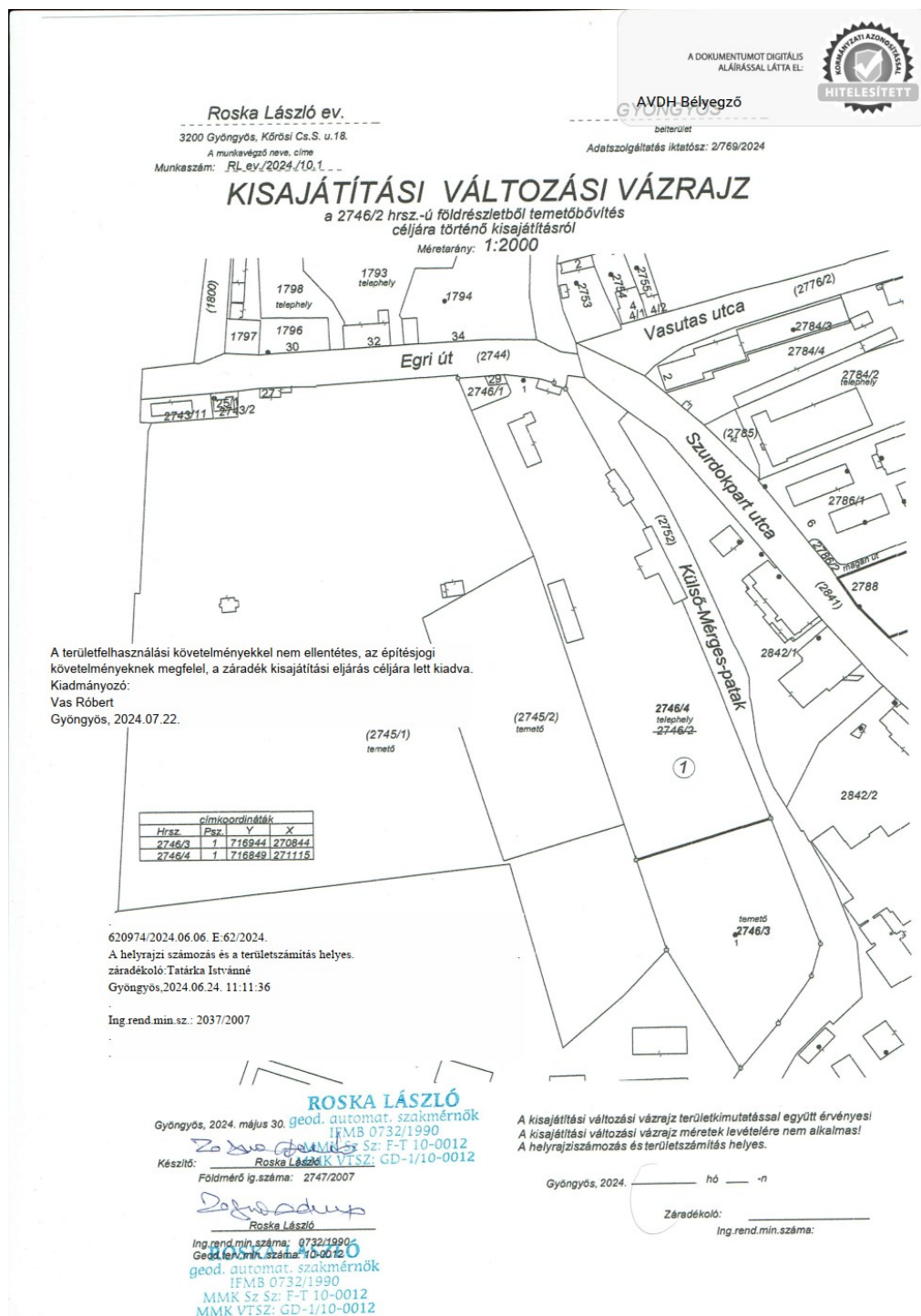
A Célmegvalósító1 **2746/2 hrsz.** (eredetileg 1.9355 ha) ingatlanból a Gyöngyös Városi Önkormányzat részére temetőbővítés céljára átadná annak telekalakításából keletkező déli területrészt

temetőbővítés céljára (cca. 6000 m²). Az északi rész pedig maradna a Célmegvalósító1 tulajdona, melyen a beruházást meg kívánja valósítani.

Telekalakítást követően:

- **2746/3 hrsz.:** 0.600 ha területű, „kivett temető” megnevezésű ingatlan. Ez a terület közvetlenül csatlakozik a meglévő temetőhöz (2745/1 hrsz.), és a jövőben annak részét képezi majd. Tulajdonosa az Önkormányzat.
- **2746/4 hrsz.:** 1.336 ha területű, „kivett telephely” megnevezésű ingatlan. Ez a visszamaradó terület, amely a KIRÁLY-VILL Kft. tulajdonában van, és a jelen fejlesztés tárgyát képezi a 2746/1 hrsz.-ú ingatlannal együtt.

A szabályozási terv módosítása tehát a **2746/1** és **2746/2** helyrajzi számú ingatlanokra kell, hogy vonatkozzon, mivel a telekalakítás megvalósíthatóságát is szükséges vizsgálni. A terv készítésekor figyelemmel kell lenni arra, hogy a leendő 2746/3 hrsz. ingatlan véglegesen temetői funkciót kap és később összevonásra kerülhet a 2745/1 és 2745/2 hrsz.-ú ingatlanokkal.



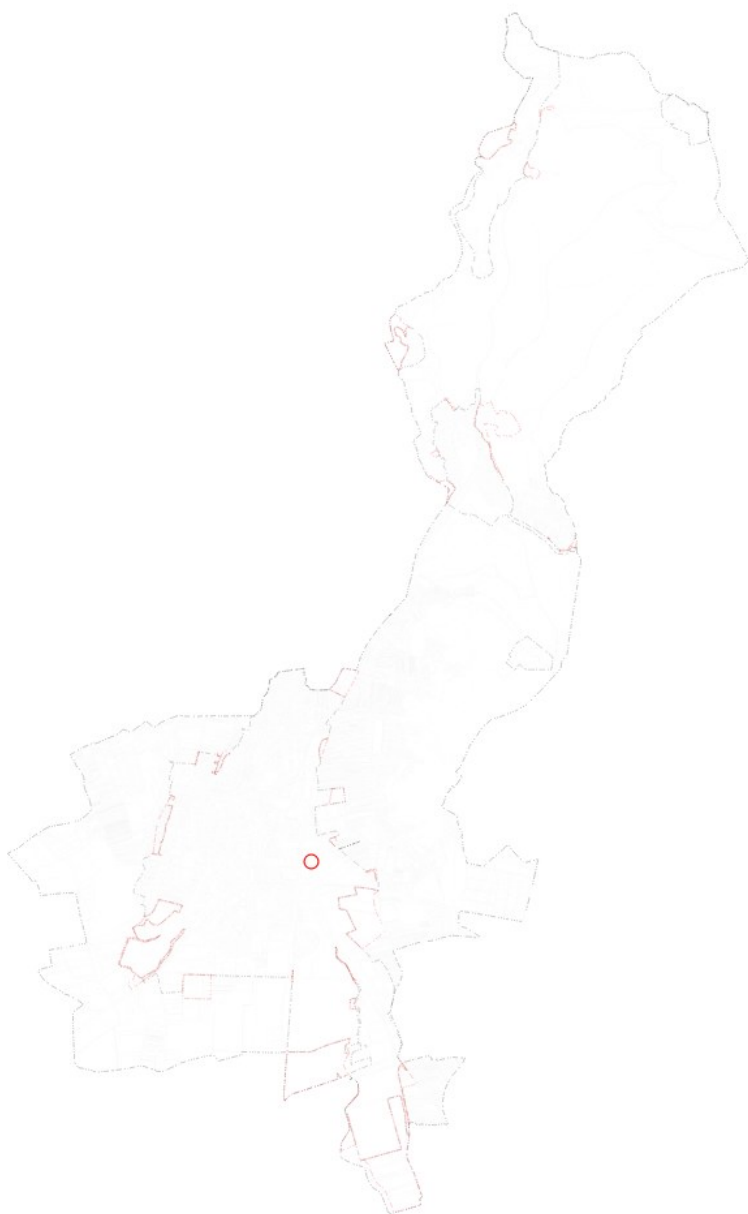
1. ábra 2024. évi záradékolt kisajátítási vázrajz

TERVEZÉSI TERÜLET ÉS KÖRNYEZETÉNEK VIZSGÁLATA, A MÓDOSÍTÁS BEMUTATÁSA

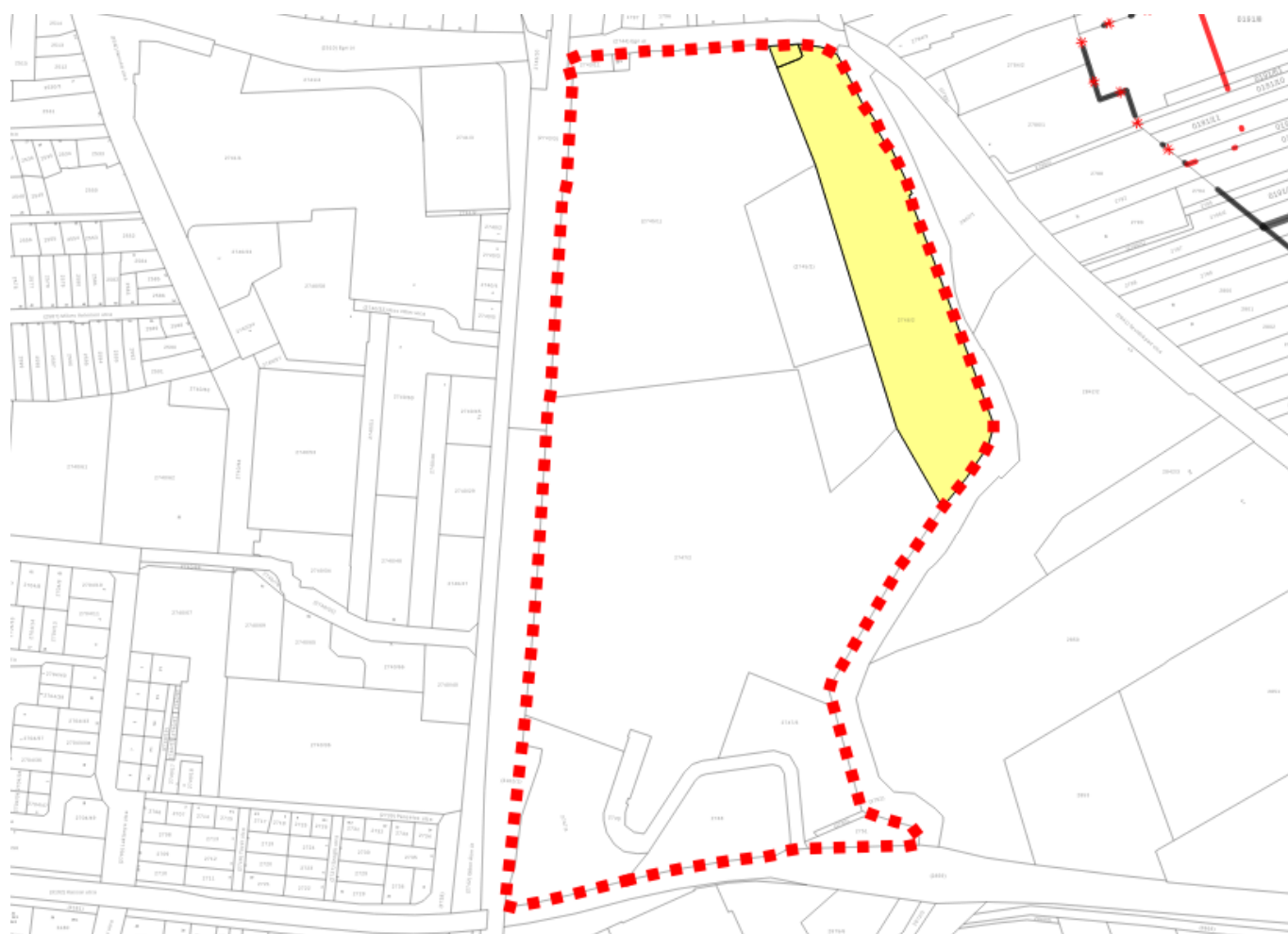
A Kormányrendelet 11.§ (5) bekezdése értelmében a településrendezési eszközök módosítását legalább telektömbre kell elkészíteni. A tervezési területeket a Méptv. 16. § 122. pontja alapján meghatározott telektömb fogalma alapján határoztuk le – kivéve a 4. módosítási pontban, ahol a változó közlekedési terület 100 méteres pufferterületét jelöltük tervezési területként.

„telektömb: valamennyi oldalról közterület, közlekedési terület, közforgalom előtt nem zárt magánút, egyéb beépítésre nem szánt terület, közigazgatási határvonal, kivételesen belterületi határvonal által határolt telek, telekcsoport, tömbtelek, méretbeli és számbeli korlátozás nélkül;”

A tervezési terület tehát a 85. sz. Vámosgyörk-Gyöngyös vasútvonal (2743/3, 3102/1 hrsz) – 3. sz. Budapest-Miskolc-Toronyosnémeti elsőrendű főút (2859 hrsz) – Külső-Mérge-patak (2752 hrsz) – Egri út által határolt telektömb. A fejlesztési terület ezen belül helyezkedik el: a 2746/1 és 2746/2 hrsz-ú ingatlanok.



2. ábra 1. tervezési terület a közigazgatási területen belül



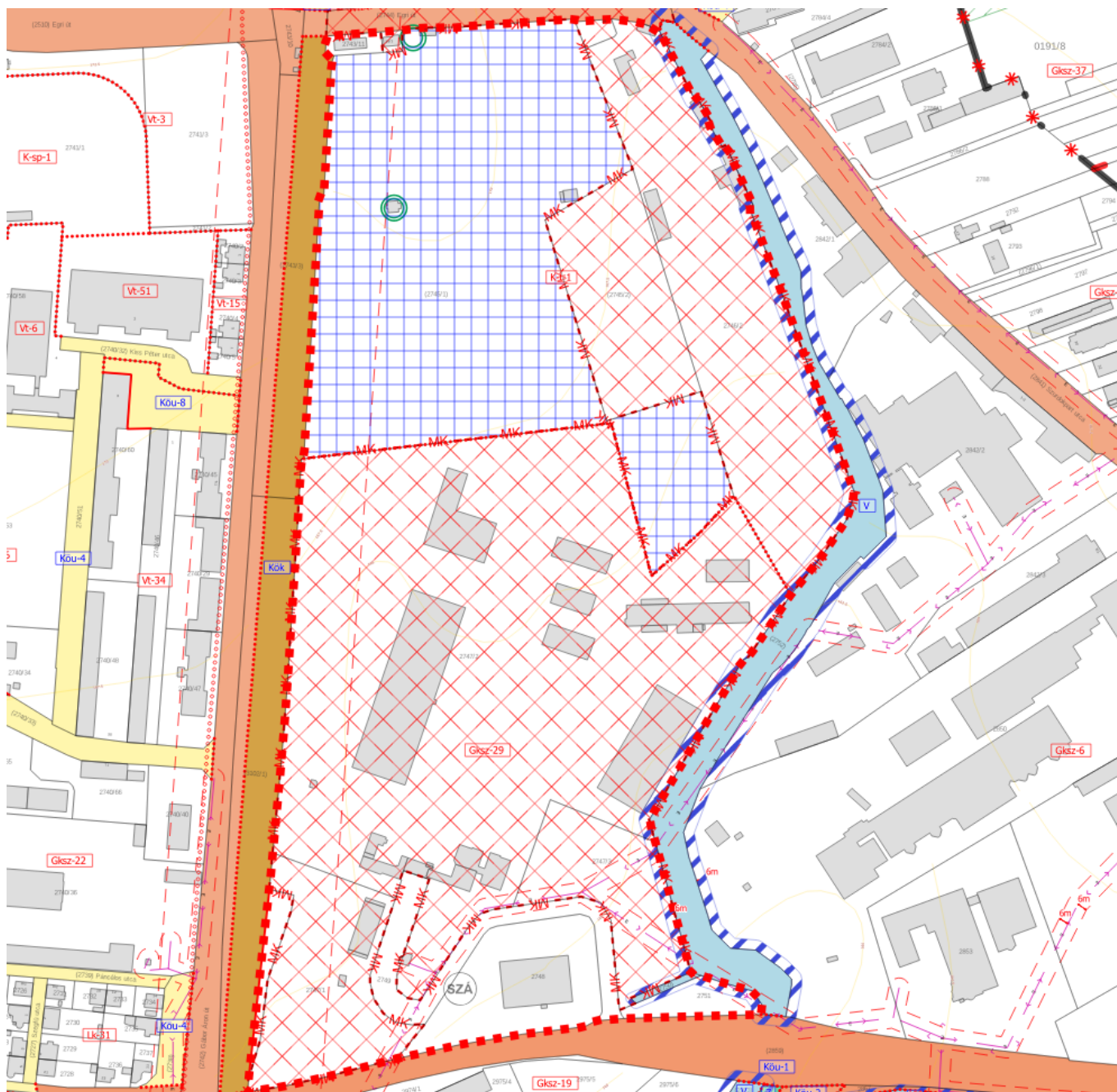
3. ábra A tervezési terület és kiemelve azon belül elhelyezkedő módosítással érintett földrészletek (sárgával)



4. ábra 1. tervezési terület légifelvétele

A tervezési területen a 2746/1 és 2746/2 hrsz-ú ingatlanok érintettek a módosítással. Az ingatlanok különleges temetőterület területfelhasználásba (K-t) soroltak a hatályos településszerkezeti terv szerint. A módosítás során 1,366 ha terület kerül kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület területfelhasználásba (Gksz).





7. ábra Hatályos szabályozási terv - 1. tervezési terület

A helyi építési szabályzat a K-t-1 építési övezetre a következő előírásokat állapítja meg:

„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, kriptá-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.”

„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”

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.

(4) 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 m², 1 db nagy lombkoronájú fa/150 m²) kell telepíteni, mely a zöldfelületi fedettségbe beszámítható. A növénytelepítés megszakítható a megközelítést szolgáló kapunyitás számára.

(6) A technológiai vízigényt elsősorban a bányászati víztelenítésből pótoló vízmennyiségből kell biztosítani.

(7) 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.”

Javasolt kiegészíteni a Gksz-41 építési övezetre vonatkozóan:

„(8) A Gksz-41 jelű építési övezetben az új építmények nyílászáróval nem rendelkező nyugati homlokzati felületein kúszónövényeket szükséges felfuttatni a használatbavétel előtt. A felfuttatott kúszónövényeket legalább addig szükséges fenntartani, amíg a szomszédos temetőterület mentén telepített többszintes növényállomány legalább 5 méter magasságig nem nyújt takarást. A – felfuttatott – növényekkel borított homlokzatok (zöld homlokzatok) felületének maximum 20%-a

vehető figyelembe zöldfelületként. Az építési övezetben előírt legkisebb zöldfelületi fedettség mértékébe a zöld homlokzat maximum 2%-ig vehető figyelembe.”

A HÉSZ 1. mellékletének kiegészítése is javasolt az alábbiak szerint:

6. Kereskedelmi, szolgáltató területek építési övezetei

	A	B	C	D	E	F	G
1	Építési övezet	Az építési telek				Megengedett legnagyobb épületmagasság (m)**	Előírt közművesítettség mértéke
2	jele	beépítési módja*	legnagyobb beépítettség (%)	kialakítható legkisebb területe (m ²)**	legkisebb zöldfelületi fedettsége (%)		
43	Gksz-41	O	45	2000	20	9,0	Teljes

A javasolt szabályozási paraméterek összehasonlítása:

Szabályozási elem	Hatályos (K-t-1)	Célmegvalósítói javaslat (Gksz-29)	Szakmai javaslat (Gksz-41)	Indoklás
Beépítési mód	Szabadonálló	Szabadonálló	Oldalhatáron álló	A keskeny telek (kb. 45-60m) és a keleti partisáv, és a szennyvíz elvezető gerinccsatorna miatt a szabadonálló beépítés nem lesz lehetővé gazdaságos épületszélességet.
Max. beépítettség	40%	45%	45%	Illeszkedik a városi Gksz átlaghoz és a tervezett funkció helyigényéhez.
Min. zöldfelület	40%	20%	20%	A 20% elegendő – a Tkr. által előírt

				többszintes növényállomány előírásán túl a temető felől kúszó-, futó takaró növényzet telepítését javasolt előírni az épületek tűzfalára.
Max. épületmagasság	6,0 m	9,0 m	9,0 m	Technológiai szükségszerűség (csarnok belmagasság). A temető felől nem zavaró a távolság miatt.
Min. telekméret	500 m ²	2000 m²	2000 m²	A kialakult telekméret (1,3 ha) ezt bőven teljesíti.

A módosítás várható hatását tekintve nem okoz jelentős változást a környezetben. Az előírt védő növényzet a temető felől takarást biztosít. A keletkező zaj- és rezgéshatásoknak a temető felé teljesülniük kell, az országos előírások betartásával. Az önkormányzat jelentős temetői tartalékterülethez jut, mely így a város fejlesztését is szolgálja a gazdaságfejlesztés mellett. A településszerkezetet érintő változás miatt a település területi mérlegében is keletkezik változás.

A hatályos településszerkezeti terv a 2746/1 és 2746/2 hrsz-ú földrészletet K-t beépítésre szánt különleges temető terület területfelhasználásba sorolja. A tervezett telekalakítás figyelembevételével a 2746/1 hrsz-ú ingatlan és 2746/2 hrsz-ú ingatlan északi része Gksz területfelhasználási egységbe kerül átsorolásra. A településszerkezeti terv területi mérleg munkarésze az alábbi táblázat szerint változik:

Területfelhasználási egység megnevezése	Rövid jelölése	Hatályos településszerkezeti terv alapján Terület (ha)	.../2026. (.....) ÖKT határozattal módosított településszerkezeti terv alapján Terület (ha)
Beépítésre szánt területek			
Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület	Gksz	229,97	231,34 (+1,37)
Különleges temető terület	K-t	23,37	22,00 (-1,37)

A tervlapokon a legfrissebb E-TÉR adatszolgáltatás szerinti adatok kerülnek feltüntetésre.

A TERVEZÉSI TERÜLET ÉRINTETTSÉGE

Természet- és tájvédelem:

Az 1. tervezési terület sem nemzetközi, sem országos, sem helyi természetvédelmi területet, védendő értéket nem érintenek. Az Országos Ökológiai Hálózat Ökológiai folyosójának övezetét nem érintik.

A tervezési területek védett tájértéket, egyedi tájértékeket nem érintenek. Az egyedi tájértékeket a hatályos tervek tájékoztató jelleggel tüntetik fel. Az E-TÉR adatszolgáltatása nem tartalmaz csak 1 db-ot, mely a település más területén helyezkedik el.

A területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI.14.) MvM rendelet (a továbbiakban: MvM rendelet) által meghatározott és lehatárolt tájképvédelmi terület övezetét a tervezési terület nem érinti.

A módosítással érintett földrészletek belterületi ingatlanok, így a módosítás termőföldet, az Országos Erőállomány Adattárban nyilvántartott erdőrészletet vagy erdőgazdálkodási célt szolgáló egyéb földrészletet nem érintenek.

Az önkormányzat képviselő-testületének a Gyöngyös város településképe védelméről szóló 16/2018. (III.29.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: Tkr.) a módosítással érintett földrészleteket ipari-kereskedelmi karakterbe sorolja. A karakter a településképi szempontból meghatározó területek közé tartozik, melyre a Tkr. 29.§-a határozza meg a betartandó előírásokat:

„29.§ (1) Az utca felőli főépületek, személybejáratok a városképhez illeszkedő megjelenésűek legyenek, tervezett portálok és logó elhelyezésével.

(2) Magastető esetében élénk színű, valamint hullámpala fedés nem alkalmazható. Műanyag hullámlemez fedés még a melléképületek, hozzátoldások esetén sem készíthető.

(3) Az előírt növénybeültetések esetében őshonos, tág tűrőképességű és alacsony kezelési költségű növények telepítendőek. A minimálisan kialakítandó zöldfelület legalább 85%-át háromszintű növényzettel kell betelepíteni termett talajon 150 m²-ként gye + 40 db cserje + 1 db nagy lombkoronájú fa ültetendő.

(4) 200 m²-nél nagyobb parkolófelület esetén négy parkolóhelyenként egy nagy lombkoronájú fa ültetése kötelező.”

Az előírások betartása a rendezési terv módosítást követően, a tervezett építmények kialakítása, terveztetése során alkalmazandó. A jelen rendezési terv módosítás nem ellentétes a Tkr. előírásaival, a Tkr, módosítása nem válik szükségessé.

Örökségvédelmi érintettség

A fejlesztéssel érintett 2746/1 és 2746/2 hrsz-ú ingatlanok a velük szomszédos 2745/1 hrsz-ú ingatlanon elhelyezkedő országosan védett műemlék, a Pietá-szobor exlege védett műemléki környezetébe tartoznak.

Település (Településrész)

Gyöngyös

Helyrajzi szám

2746/1

☐ Keresés képpel

Lekérdezés

Találatok:

Műemléki védelem (1 db)

Régészeti védelem (0 db)

Világörökségi védelem (0 db)

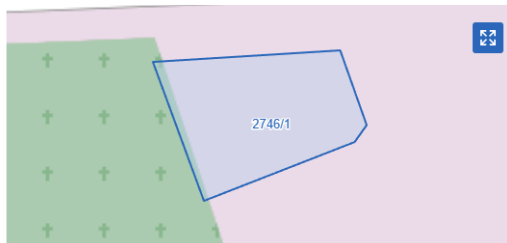
Találatok nyomtatása

Műemléki védelem (1 db)

VÁRMEGYE	TELEPÜLÉS (TELEPÜLÉSRÉSZ)	HELYRAJZI SZÁM	VÉDETT ÖRÖKSÉGI ÉRTÉK NEVE	VÉDETTSÉG JOGI JELLEGE	TÖRZSSZÁM	AZONOSÍTÓ	VÉDÉS ÉVE
Heves	Gyöngyös	2746/1	Pietá-szobor ex- lege műemléki környezete	műemléki környezet		27221	

Régészeti védelem (0 db)

Világörökségi védelem (0 db)



Település (Településrész) Gyöngyös Helyrajzi szám 2746/2 ☐ Keresés képpel

Lekérdezés



Találatok:

Műemléki védelem (1 db) Régészeti védelem (0 db) Világörökségi védelem (0 db)

Találatok nyomtatása

Műemléki védelem (1 db)

VÁRMEGYE	TELEPÜLÉS (TELEPÜLÉSRÉSZ)	HELYRAJZI SZÁM	VÉDETT ÖRÖKSÉGI ÉRTÉK NEVE	VÉDETTSÉG JOGI JELLEGE	TÖRZSSZÁM	AZONOSÍTÓ	VÉDÉS ÉVE
Heves	Gyöngyös	2746/2	Pietá-szobor ex- lege műemléki környezete	műemléki környezet		27221	

Régészeti védelem (0 db)

Világörökségi védelem (0 db)

Település (Településrész) Gyöngyös Helyrajzi szám 2745/1 ☐ Keresés képpel

Lekérdezés



Találatok:

Műemléki védelem (1 db) Régészeti védelem (0 db) Világörökségi védelem (0 db)

Találatok nyomtatása

Műemléki védelem (1 db)

VÁRMEGYE	TELEPÜLÉS (TELEPÜLÉSRÉSZ)	HELYRAJZI SZÁM	VÉDETT ÖRÖKSÉGI ÉRTÉK NEVE	VÉDETTSÉG JOGI JELLEGE	TÖRZSSZÁM	AZONOSÍTÓ	VÉDÉS ÉVE
Heves	Gyöngyös	2745/1	Pietá-szobor	műemlék	2076	5667	1958

Régészeti védelem (0 db)

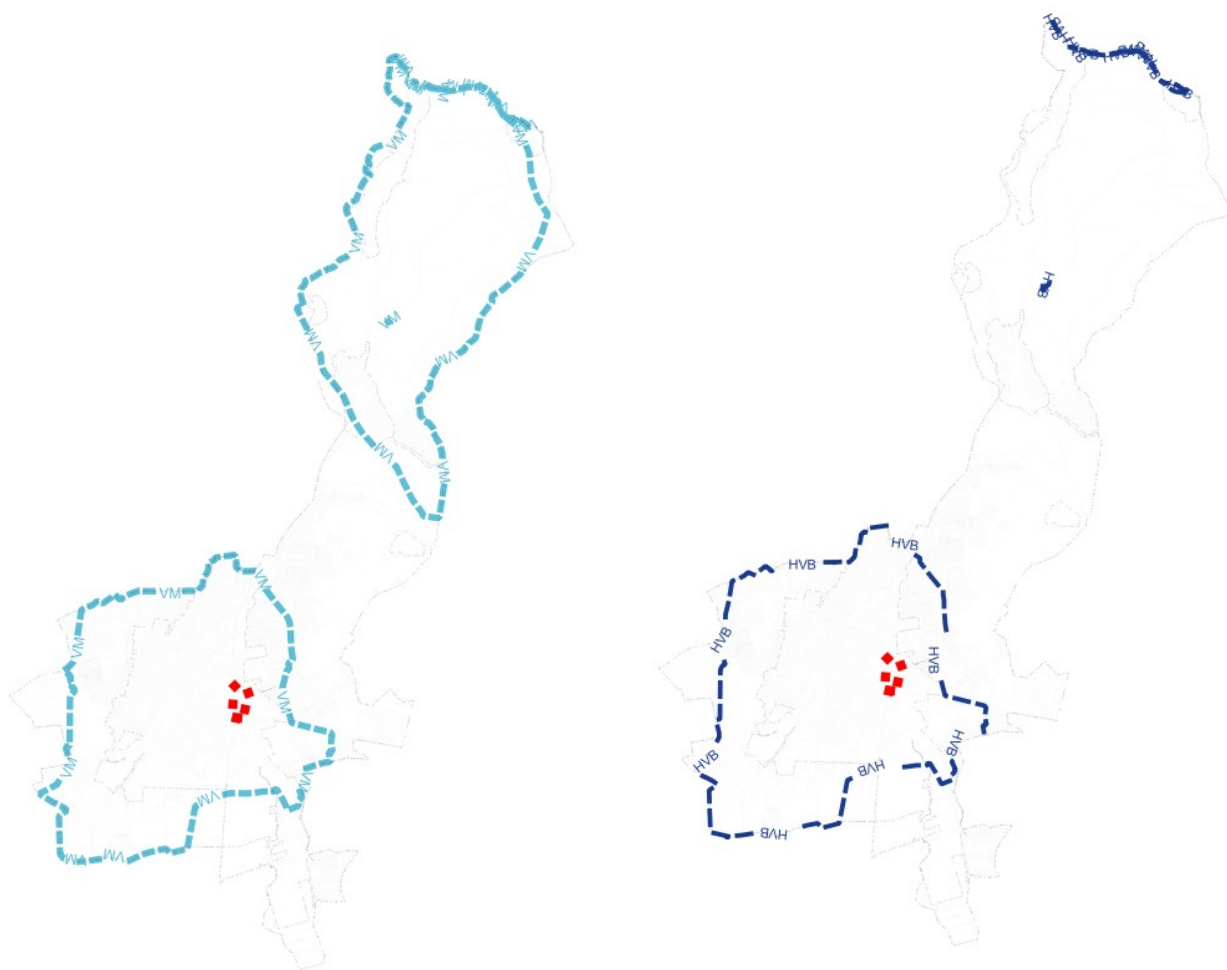
Világörökségi védelem (0 db)

A tervezett beépítés a műemléki környezetben nem tiltott, annak engedélyeztetése során az örökségvédelmi hatóságot is szükséges bevonni az eljárásba, így a tervezett épületek az örökségvédelmi értékek legkisebb sérelme nélkül valósulhatnak meg.

Környezetvédelmi érintettség:

A település jelentős része, így az 1. tervezési terület is érintett az MvM rendelet által meghatározott vízminőség-védelmi terület övezetével. A vízminőség-védelmi terület övezete megegyezik a Gyöngyös-Gyöngyöshalász-Atkár ivóvízbázis hidrogeológiai 'B' védőidomának felszíni vetületével. A tervezett módosítások során a felszín alatti vizek minőségének állapotromlása nem várható. A helyi építési szabályzat (továbbiakban: HÉSZ) tartalmaz előírásokat a felszín alatti vizek védelmére vonatkozóan,

melyekre országos érvényű szabályok és a kijelölő határozat is megadja a betartandó előírásokat. A módosítás vonatkozásában a gazdasági terület beépítése során a jogszabályokban, a kijelölő határozatban és az engedélyezés során előírtakat a beruházónak be kell tartania.



9. ábra A vízminőség-védelmi terület övezete (balra) és a felszín alatti vízbázis hidrogeológiai 'B' védőidoma (jobbra) az 1. tervezési részterületek vonatkozásában

A tervezett tevékenységek engedélyeztetése során további előírások megfogalmazására van lehetősége a hatóságoknak.

A vízminőség-védelmi terület övezetére vonatkozó előírásokat az MvM rendelet 5.§-a az alábbiak szerint határozza meg:

„5. § (1) A vízminőség-védelmi terület övezetében keletkezett szennyvíz övezetből történő kivezetéséről és az övezeten kívül keletkezett szennyvizek övezetbe történő bevezetéséről, illetve a szennyvíz övezeten belüli kezelésének feltételeiről a vármegye területrendezési tervében rendelkezni kell.

(2) A vízminőség-védelmi terület övezetébe tartozó települések településrendezési eszközeinek készítése során ki kell jelölni a vízvédelemmel érintett területeket. A kijelölt vízvédelemmel érintett területekre vonatkozó egyedi szabályokat a helyi építési szabályzatban kell megállapítani.

(3) A vízminőség-védelmi terület övezetében bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető.

(4) A Balaton Kiemelt Üdülőkörzet hatálya alá tartozó területen a vízminőség-védelmi terület övezet területén, az (1)-(3) bekezdésben foglaltak mellett

a) korlátozott vegyszer- és műtrágya-használatú, környezetkímélő vagy extenzív mezőgazdasági termelés folytatható;

b) új vegyszertároló, hulladékkezelő létesítmény - a komposztáló telepet és az átrakóállomást kivéve - nem létesíthető.”

A tervezett módosítás nem ellentétes a vízminőség-védelmi terület övezetére vonatkozó szabályokkal. A tervezési területen kiépült csapadékvíz elvezető rendszer működik, a szennyvíz gerincvezeték védelme biztosított a területen. A módosítással érintett területek esetében teljes közművesítettség kerül előírásra. A helyi építési szabályzat jelenleg is tartalmaz a vízminőség megóvására vonatkozó előírásokat, azok kiegészítése a módosítás során nem válik szükségessé. Bányászati tevékenység nem tervezett. A BKÜ-re vonatkozó előírás jelen módosítás során nem releváns.

A műszaki infrastruktúra hálózatok közül az Heves Megyei Önkormányzat Közgyűlésének Elnökének a Heves Megye Területrendezési Tervéről szóló 5/2020. (V.7.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: MTrT) térségi szerkezeti tervlapja a tervezési terület környezetében ábrázolja meglévő főútként 3. sz. főutat (Budapest – Hatvan – Gyöngyös – Füzesabony – (Mezőkövesd – Miskolc – Szikszó – Encs – Tornyosnémeti – (Szlovákia)), illetve a 85. sz. Vámosgyörk-Gyöngyös meglévő országos vasúti mellékvonalat. Ezen műszaki infrastruktúra elemeket a hatályos terv feltünteteti védőtávolságukkal, rájuk a módosításnak nincs hatása, a tervezési terület nem érinti őket, csak határoló elemként vannak jelen.

Az MTrT térségi övezeti tervlapja települési térséget határoz meg az 1. tervezési területre.

A tervezési területet nem érinti az ásványi nyersanyagvagyon övezete, nem érint nyilvántartott bányatelket, alábányászott területet és koncessziós kutatási területet sem.

A temető közelsége miatt a zaj- és rezgésvédelmi határértékek betartása érdekében felhívjuk a figyelmet a környezeti zaj- és rezgésterhelési határértékek megállapításáról szóló 27/2008. (XII.3.) KvVM együttes rendelet előírásainak betartására.

A tervezési terület és a módosítással érintett 2746/2 hrsz-ú ingatlan közvetlenül határos a Külső-Mérges-patakkal, mint élővízfolyással. A patak parti sávja tájékoztató jelleggel szerepel a hatályos terveken. A nagyvízi meder, a parti sáv, a vízjárta és a fakadó vizek által veszélyeztetett területek használatáról, hasznosításáról, valamint a folyók esetében a nagyvízi mederkezelési terv készítésének rendjére és tartalmára vonatkozó szabályokról szóló 83/2014. (III.14.) Korm. rendelet előírásait szükséges betartani, mely alapján a patak parti sávja partvonalától számított 6 méteres sáv.

2. MÓDOSÍTÁSI PONT – 2. TERVEZÉSI TERÜLET

A Gyöngyös, Kossuth utca 17. szám alatti (2001 hrsz-ú) ingatlan telekosztásának megvalósítása érdekében a jelenlegi Vt/Zs-1 és Vt/Zs-2 építési övezetek módosítása Vt/Zs-8 (új) és Vt/Zs-2 építési övezetbe, valamint építési hely meghatározása.

A módosítás tárgyát a Gyöngyös, Kossuth utca 17. szám alatt elhelyezkedő **2001** helyrajzi számú ingatlan képezi.

A fejlesztési területen a telek tulajdonosa Uracs József (a továbbiakban Célmegvalósító2), a területek tulajdonosa kíván telekalakítást megvalósítani, a jelenlegi használat szerint.

A városszerkezeti szempontból kiemelt jelentőségű, a Fő teret a keleti városrészekkel összekötő kereskedelmi tengelyen fekvő ingatlan a tradicionális "zsellérközös" morfológia klasszikus lenyomata. Jellemzője a keskeny, mély telekstruktúra, ahol az épületek a telekhatárokra épülve belső udvarokat és sűrű, városias szövetet formálnak. A funkcionális mix (utcafronti kiskereskedelem, belső udvari lakások) biztosítja a terület vitalitását, ugyanakkor kihívások elé állítja a modern építési jogalkalmazást.

A módosítás kezdeményezője (Célmegvalósító2) egy alapvetően jogi és adminisztratív természetű problémát kíván feloldani. A beruházói szándék nem egy új, zöldmezős építés vagy intenzív bővítés, hanem a természetben már régen kialakult, funkcionálisan és fizikailag is elkülönülő (meglévő kerítésekkel, tűzfalakkal lehatárolt) épületegyüttes telekkataszteri megosztása. A cél a 2001 hrsz.-ú telek két önálló ingatlanra – egy utcafronti (tervezett 2001/1 hrsz., 309 m²) és egy belső udvari (tervezett 2001/2 hrsz., 449 m²) földrészletre – történő kettéválasztása a könnyebb finanszírozhatóság és üzemeltetés érdekében.

Az eljárás akadályá a hatályos építési szabályzat térképi mellékletének merevsége, valamint a magasabb rendű jogszabályokban meghatározott övezethatár menti telekalakítási kötelezettség

(Hiv.: 384/2016. (XII.2.) Korm. rendelet 23/E.§ (6) bek.), melyet 2023. júliusától kell alkalmazni. Addig a hatályos HÉSZ-ben is rögzítetten egy telek tartozhatott két övezetbe, vagy építési övezetbe egy korábbi Kúriai állásfoglalás alapján (Köf.5.027/2014/3.sz. határozat).

A telket jelenleg egy övezethatár szeli ketté: a Kossuth utca felőli sáv a Vt/Zs-1 (max. 60% beépíthetőség), míg a hátsó rész a Vt/Zs-2 (max. 75% beépíthetőség) építési övezetbe tartozik.

HEVES MEGYEI KORMÁNYHIVATAL

Kovács Péter

3262 Markaz

Béke u. 29.

Munkaszám: 2024/34

Erkezett:

Erk.szám:

2024-12-09

Lapszám:

(db)

Melléklet:

(db)

Keltetés:

621491

Iktatószám:

Főosztályvezető:

GYÖNGYÖS

Határidő:

belterület

Hív.vez.aláírás:

Ügyintéző:

Határidő:

Oszt.vez.aláírás:

Adatszolgáltatás iktatószáma: 2/1674/2024

VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ

a 2001 helyrajzi számú földrészlet megosztásáról

Méretarány = 1:500

A vázrajz méretek levételére nem alkalmas

A változás akaratunknak megfelelően történt:

Címkoordináták				
Pontszám	Y	X	Pontkód	
1	716071	271623	5412	2001/1 HRSZ
2	716079	271621	5412	
3	716073	271617	5412	
4	716072	271611	5412	
1	716064	271600	5412	2001/2 HRSZ
2	716072	271592	5412	
3	716074	271581	5412	



Területkimutatás														
Változás előtti állapot						Változás utáni állapot								Megjegyzés
Hrsz	Alrészlet		mín.o.	Terület ha. m ²	AK	Hrsz	Alrészlet		mín.o.	Terület ha. m ²	AK	Szolgalmi és egyéb jogok		
	jel	műv. ága					jel	műv. ága						
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	
2001		kivett lakóház, udvar gépkocsitároló		0.0758	0.00	2001/1		kivett lakóház, udvar		0.0309	0.00			
						2001/2		kivett lakóház, udvar gépkocsitároló		0.0449	0.00			
Összesen:				0.0758	0.00	Összesen:				0.0758	0.00			

Markaz, 2024. 11.26.

Készítő:

KOVÁCS PÉTER e.v.

3262 Markaz, Béke u. 29.

Adatszám: 64331942-1-30

Kovács Péter

Földmérő ig. szám: 10207/2020

földmérő ig. száma: 10207/2020

Minőséget tanúsító:

FIRNIX ATTILA e.v.

3262 Markaz, Fűrdő u. 18/d/6.

Firnix Attila

Nytsz.: 56807965

földmérő mérőszám: 58166673-1-33

földmérő ig. száma: 10888/2023

Ing.rend.min.szám: 1833/2003

A helyrajzi számozás és a területszámítás helyes. Ez a záradék a keltezésétől számított egy évig hatályos.

Gyöngyös, 2024. 2025 JAN 29 hó nap

P.H.

Záradékoló: Tatárka Istvánné

(Jár.h.)

Ing.rend.min.sz.: 2037/2007

GD-T: 10-0520

10. ábra Záradékolt vázrajz a megosztásról - 2. tervezési terület

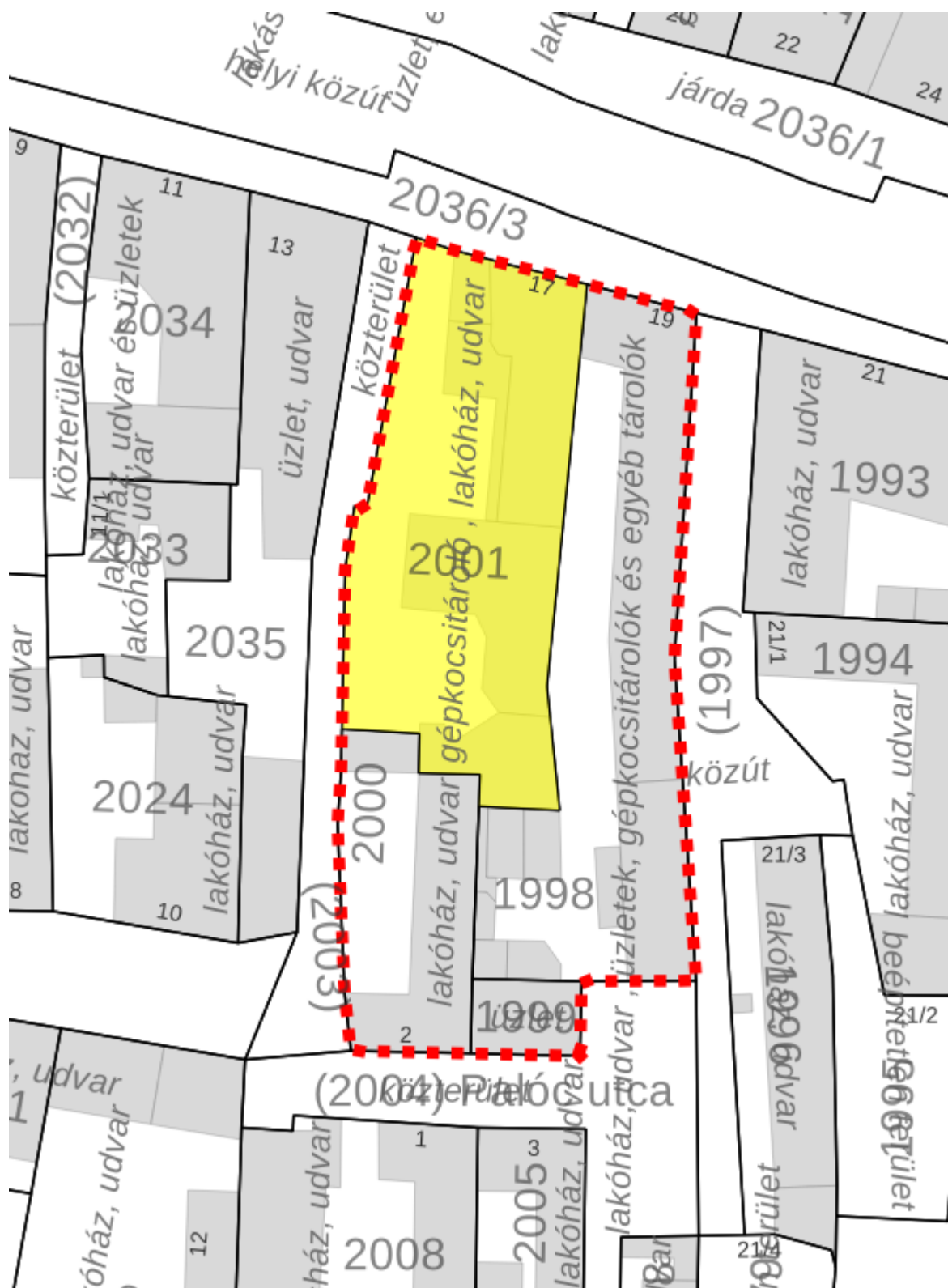
A földhivatali felmérések és a telekalakítási vázrajz alapján a tervezett utcafronti telek (2001/1) tényleges, meglévő épületek által elfoglalt beépítettsége 66,67%. Bár a hátsó telekrész (54,79%) bőségesen megfelel a normának, a megosztás során létrejövő utcafronti ingatlan a jelenlegi Vt/Zs-1 előírások mellett "túlépítettnek" minősülne, ami miatt a hatóság a telekalakítást elutasítaná. Ennek a szabályozási anomáliának a feloldása a HÉSZ módosításának elsődleges célja.

TERVEZÉSI TERÜLET ÉS KÖRNYEZETÉNEK VIZSGÁLATA, A MÓDOSÍTÁS BEMUTATÁSA

A 2. tervezési terület a Kossuth Lajos utca (2036/3 hrsz) – Palóc utca (2003 hrsz) – Palóc utca (2004 hrsz) – Palóc utca (1997 hrsz) által határolt telektömb. A fejlesztési terület ezen belül helyezkedik el: a 2001 hrsz-ú ingatlan.



11. ábra 2. tervezési terület elhelyezkedése a közigazgatási területen

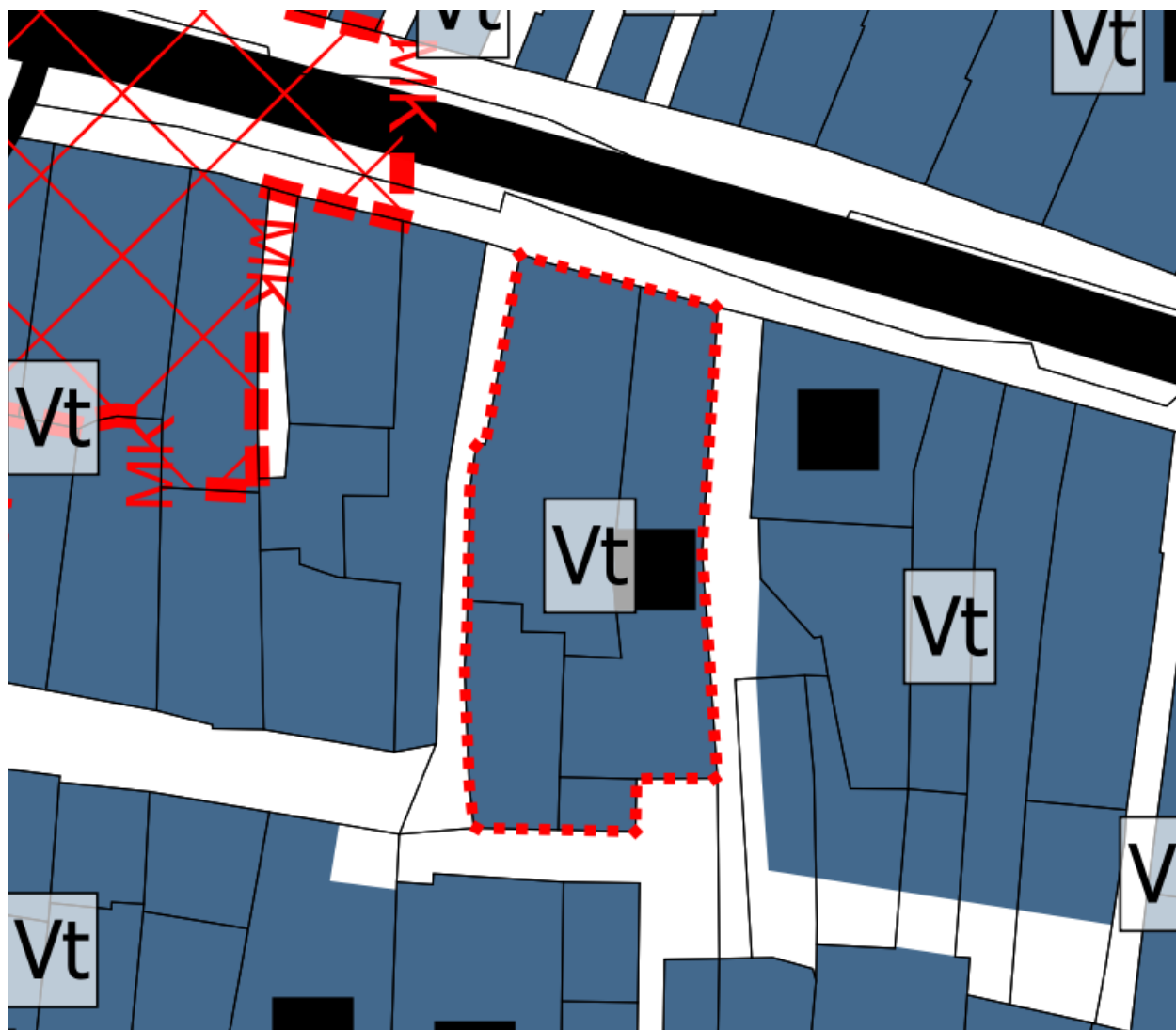


12. ábra A tervezési terület és kiemelve azon belül elhelyezkedő módosítással érintett földrészek (sárgával)



13. ábra 2. tervezési terület légifelvétele

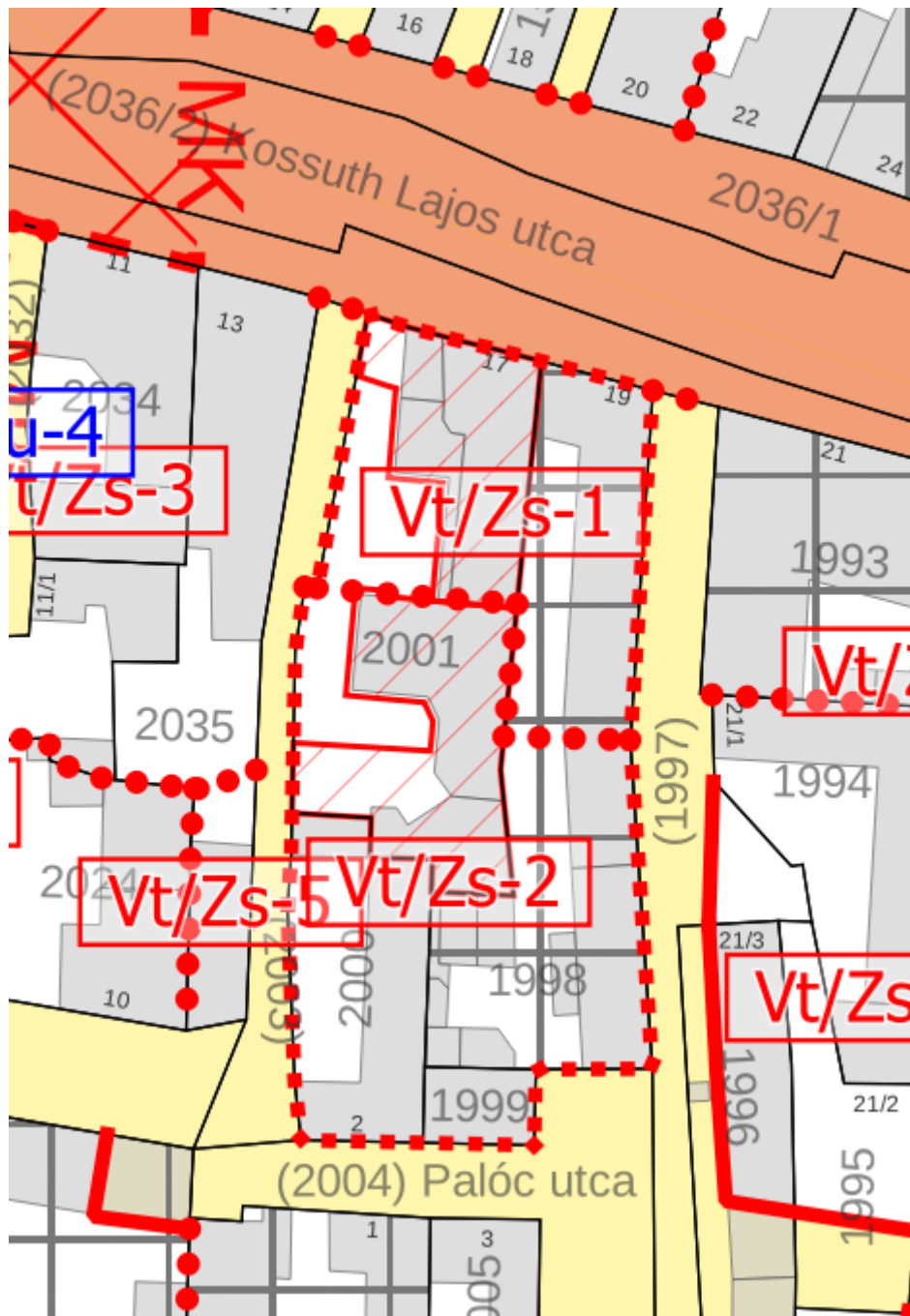
A tervezési területen a 2001 hrsz-ú ingatlan érintett a módosítással. Az ingatlan településközpont vegyes területfelhasználásba (Vt) sorolt a hatályos településszerkezeti terv szerint. A módosítás során a településszerkezeti terv módosítása nem szükséges.



14. ábra Hatályos településszerkezeti terv részlet - 2. tervezési terület

A szabályozási terven az északi telekrész (leendő 2001/1 hrsz) kerül módosításra egy új építési övezetre. A módosítás során a tervezett telekalakítás mentén kerül kijelölésre az új telek, és építési övezet, mely így a Vt/Zs-1 építési övezetből Vt/Zs-8 építési övezetbe kerül.

Az új építési övezet bevezetését az indokolja, hogy a 66,67%-os beépítettségnek megfelelő, a telekalakítás során vizsgálendő szabályozási kérdésnek megfelelően a tervezett építési szabályzat és a tervezett állapot. A déli ingatlanrész építési övezeti besorolása Vt/Zs-2-ről nem változik, azonban mindkét kialakítandó telek esetében javasolt az építési hely meghatározása, mely a jelenlegi állapot szerint rögzíti az ingatlanokon meglévő épületek beépítési helyét. A 2. tervezési területen új beruházásról nincs tudomásunk.



15. ábra Hatályos szabályozási terv - 2. tervezési terület

A helyi építési szabályzat a Vt/Zs-1 és Vt/Zs-2 építési övezetre a következő előírásokat állapítja meg:

„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,

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

(4) 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) 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) 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 zárt sorú beépítési mód terepszint alatti építményrészekre is vonatkozik, a felszín feletti építményrészek között legalább 10 méter széles épületköz hagyható.

(11) 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) A „Vt/Vk-20” és a „Vt/Vk-18” jelű építési övezetben a hátsókert minimális mérete 0,0 méter.

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 m²-t meghaladó építési telken építhető. A 150 m²-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) 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.

(4) A „Vt/Zs-...” jelű építési övezetekben

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

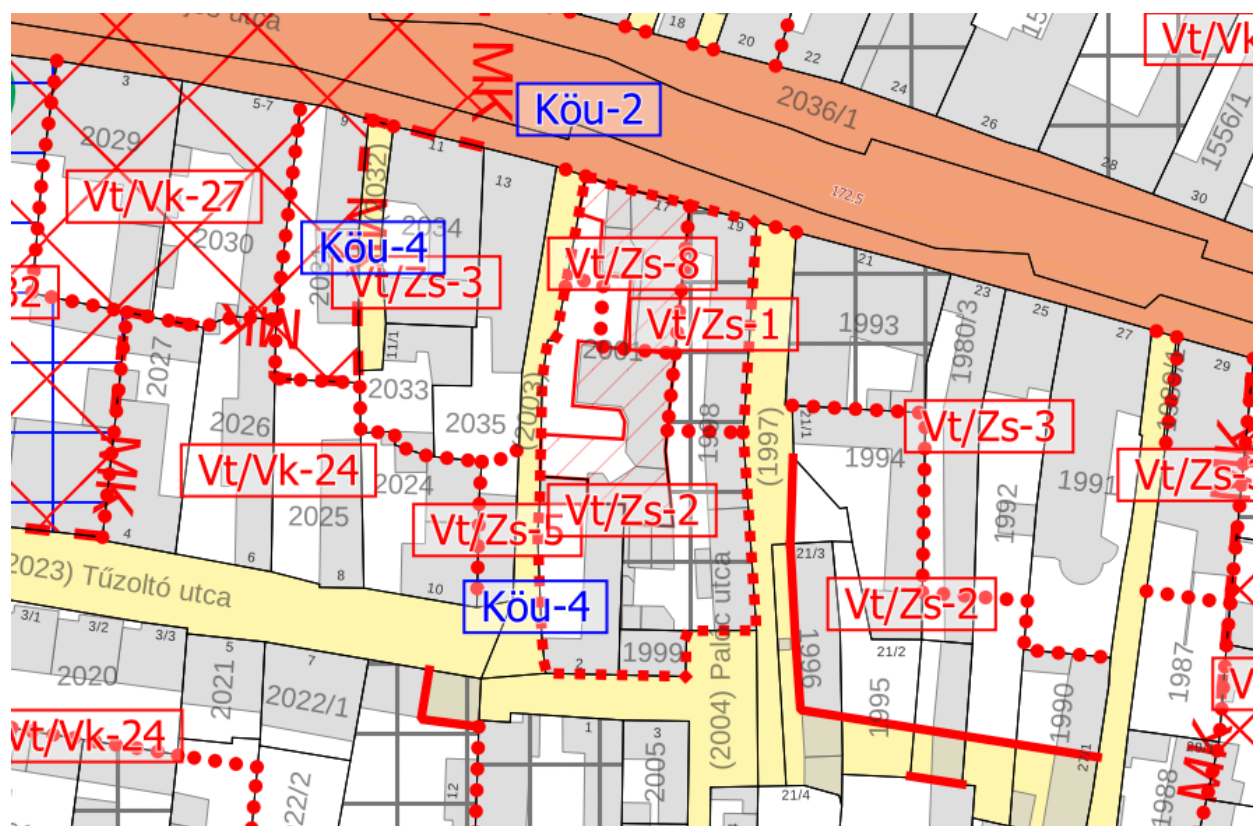
b) a kötelező építési hely a telek keleti sávjában 8,0 méter;

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. Településközpont területek építési övezetei

	A	B	C	D	E	F	G
1	Az építési telek					Megengedett legnagyobb épületmagasság (m)**	Előírt közművesítettség mértéke
2	Építési övezet jele	beépítési módja*	legnagyobb beépítettség (%)**	kialakítható legkisebb területe (m ²)**	legkisebb zöld-felületi fedettsége (%)		
99	Vt/Zs-1	Z	60	300	20	8,0	Teljes
100	Vt/Zs-2	Z	75	150	10	5,0	Teljes

* Rövidítések: Z – zárt sorú”



16. ábra Tervezett szabályozási terv - 2. tervezési terület

A terv javasolja a fejlesztési terület egy részének átsorolását Vt/Zs-8 építési övezetbe, amelyet jelenleg a HÉSZ nem tartalmaz.

5. Településközpont területek építési övezetei

	A	B	C	D	E	F	G
1	Építési övezet	Az építési telek				Megengedett legnagyobb épületmagasság (m)**	Előírt közművesítettség mértéke
2	jele	beépítési módja*	legnagyobb beépítettség (%)**	kialakítható legkisebb területe (m²)**	legkisebb zöld-felületi fedettsége (%)		
XX	Vt/Zs-8	Z	70	300	20	8,0	Teljes

A Vt/Zs-2 építési övezet építési paraméterei változatlanok maradnak, hiszen az tömbbelső szabályozásának a tervezett telekalakítás során megfelel a kialakításra tervezett telekrész.

A javasolt szabályozási paraméterek összehasonlítása:

Szabályozási elem	Jelenlegi (Vt/Zs-1)	Javasolt (Vt/Zs-8)	Indoklás
Beépítési mód	Zárt sorú (Z)	Zárt sorú (Z)	Karakter megőrzése.
Max. beépítettség	60%	70%	A 66,67%-os kialakult állapot lefedése.
Min. telekméret	300 m ²	300 m ²	A tervezett 309 m ² megfelel ennek, így nem szükséges csökkenteni.
Min. zöldfelület	20%	20%	Bár nehezen teljesíthető, de fenntartandó célként (akár kompenzációval) indokolt.

Max. épületmagasság	8,0 m	8,0 m	Illeszkedik a Kossuth u. léptékéhez, nem szükséges változtatni.
Közművesítettség	Teljes	Teljes	A területen adott.

A hátsó telekrész (2001/2) esetében a Vt/Zs-2 övezet (75% beépíthetőség) megtartása indokolt, mivel az 54,79%-os beépítettség annak megfelel.

A módosítás várható hatását tekintve nem okoz jelentős változást a környezetben. A telek megoszthatóvá válik, így a tervezett szabályozás alapján a telekalakítás során már meg fog felelni a két telek a helyi építési szabályzat előírásainak. A település védett területeit nem befolyásolja a tervezett módosítás.

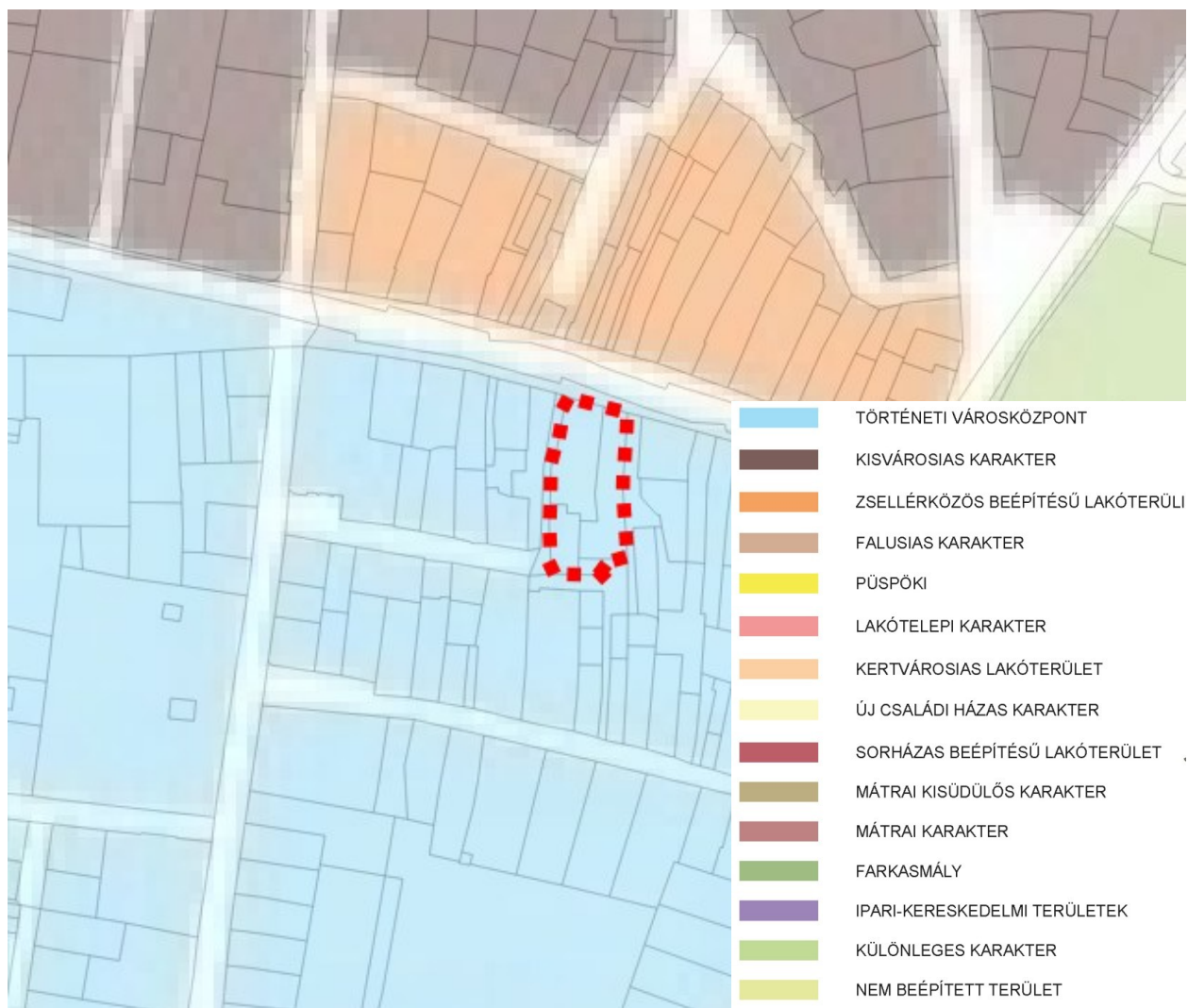
A tervlapokon a legfrissebb E-TÉR adatszolgáltatás szerinti adatok kerülnek feltüntetésre.

A TERVEZÉSI TERÜLET ÉRINTETTSÉGE

Természet- és tájvédelem:

A tervezési területet nemzetközi, országos, helyi természetvédelmi terület nem érinti. A tájképvédelmi terület övezete, az Országos Ökológiai Hálózat övezetei nem érintik a tervezési területet. A tervezési területen belül egyedi tájérték jelenlétéről nincs tudomásunk – (megj.: az E-TÉR adatszolgáltatás mindössze 1 egyedi tájértéket tartalmaz). A fejlesztési terület kivett belterületi ingatlan, melyből következik, hogy termőföld érintettsége, erdőterület érintettsége nem áll fenn.

Gyöngyös város településképe védelméről szóló 16/2018. (III.29.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Tkr.) alapján a fejlesztési terület történeti városközpont karakterű településképi szempontból meghatározó területként szabályozott. A betartandó településképi szabályok a módosítás során változatlanul megmaradhatnak, azok betarthatók. A telekalakítással nem változik meg a jelenlegi beépítés, két különálló ingatlanra rendeződnek a meglévő épületek.



17. ábra Településképi szempontból meghatározó területek a Tkr. melléklete alapján a tervezési terület vonatkozásába

A Történeti városközpont karakterű, meghatározó területre a Tkr. 17.§-a határozza meg a településképi előírásokat. A településképi szempontból meghatározó területekre általánosan a 16.§ és a Tkr további előírásai is érvényesek, ezért azokat a továbbtervezés során figyelembe kell venni. A módosítás nem ellentétes a Tkr. előírásaival és nem válik szükségessé a Tkr. módosítása a rendezési terv változásaiból adódóan.

Örökségvédelmi érintettség

A tervezési terület országos védelem alatt álló művi értéket nem érint, területi műemléki védelemben nem részesül. A tervezési területen nyilvántartott régészeti lelőhely nem helyezkedik el, helyi egyedi védelem alatt álló értéket nem érint. A szomszédos ingatlan (Kossuth utca 19. – 1998 hrsz) azonban helyi védelem alatt áll. A Tkr.-ben rögzített helyi területi védelem a városszerkezeti jelentőségű területek érintik a tervezési terület egészét.



18. ábra Tervezési terület és környezetének örökségvédelmi, épített környezet szempontjából védett értékei, területei

Település (Településrész)

Helyrajzi szám

☐ 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)

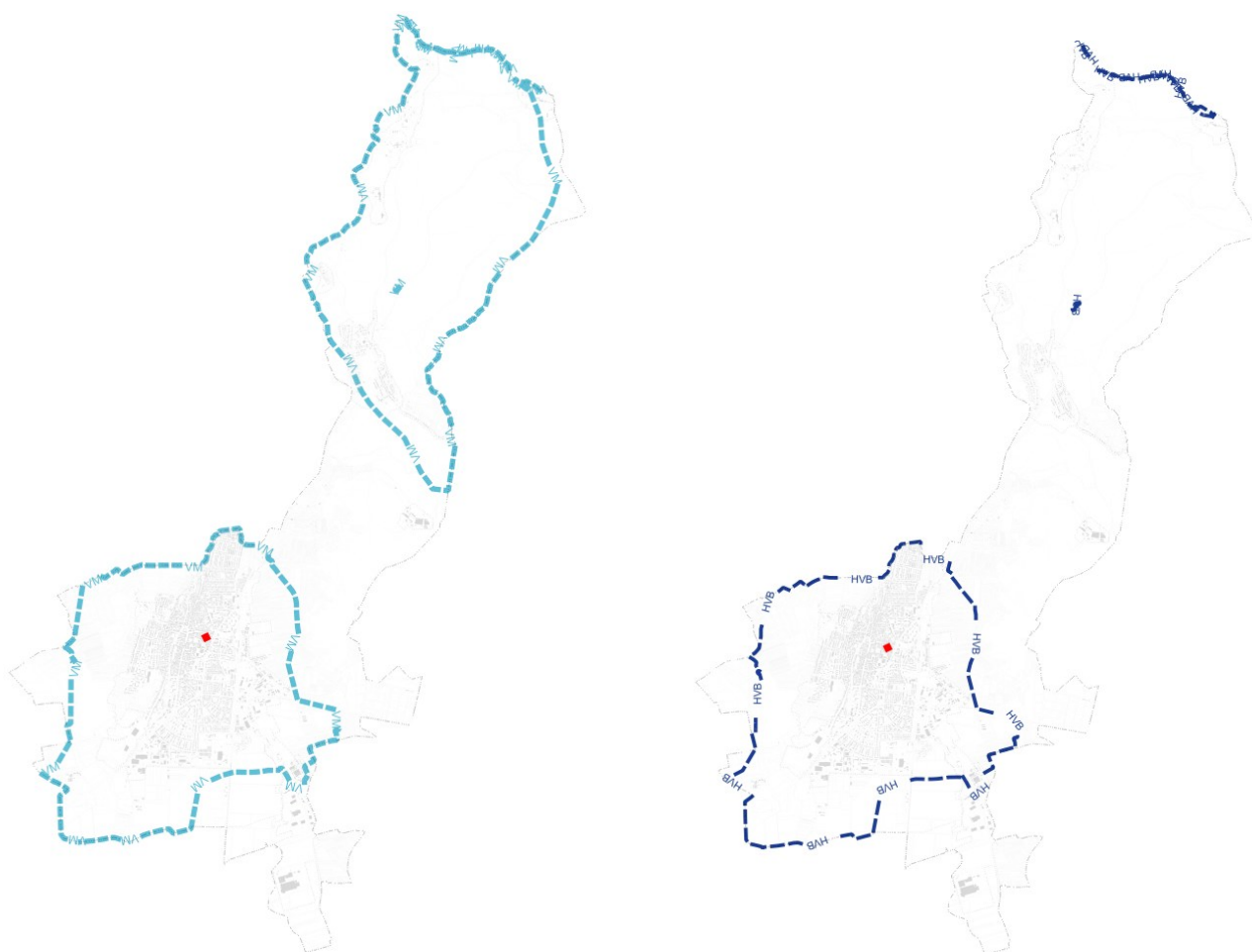


19. ábra A fejlesztési terület örökségvédelmi érintettsége a az Építési és Közlekedési Minisztérium Műemlékvédelemért és Kulturális Örökség Védelméért Felelős Helyettes Államtitkárság által kezelt kulturális örökség ingatlan elemeinek hatósági nyilvántartása alapján A tervezett beépítés a meglévő országos és helyi szabályok betartásával megvalósulva az örökségvédelmi érdekeket nem sérti, a településképből nem okoz változást.

Környezetvédelmi érintettség:

A település jelentős része, így a 2. tervezési terület is érintett az MvM rendelet által meghatározott vízminőség-védelmi terület övezetével. A vízminőség-védelmi terület övezete megegyezik a Gyöngyös-

Gyöngyöshalász-Atkár ivóvízbázis hidrogeológiai 'B' védőidomának felszíni vetületével. A tervezett módosítás során a felszín alatti vizek minőségének állapotromlása nem várható. A telekalakítás nem okoz változást a felszín alatti vizek állapotában, és nincs hatással a talajra sem. A HÉSZ tartalmaz előírásokat a felszín alatti vizek védelmére vonatkozóan, melyekre országos érvényű szabályok és a kijelölő határozat is megadják a betartandó előírásokat. A módosítás vonatkozásában a Vt/Zs-2, és a Vt/Zs-8 építési övezetek hasznosítása, beépítése során a külön jogszabályokban, a kijelölő határozatban és az engedélyezés során a hatósági előírásokban meghatározottakat a beruházónak, a tulajdonosnak be kell tartania.



20. ábra A vízminőség-védelmi terület övezete (balra) és a felszín alatti vízbázis hidrogeológiai 'B' védőidoma (jobbra) a 2. tervezési részterületek vonatkozásában

A tervezett tevékenységek engedélyeztetése során további előírások megfogalmazására van lehetősége a hatóságoknak.

A vízminőség-védelmi terület övezetére vonatkozó előírásokat már az előző módosítási pontnál ismertette a tervdokumentáció.

A tervezett módosítás nem ellentétes a vízminőség-védelmi terület övezetére vonatkozó szabályokkal. A tervezési területen kiépült csapadékvíz elvezető rendszer működik. A módosítással érintett területek esetében teljes közművesítettség kerül előírásra. A helyi építési szabályzat jelenleg is tartalmaz a vízminőség megóvására vonatkozó előírásokat, azok kiegészítése a módosítás során nem válik szükségessé. Bányászati tevékenység nem tervezett. A BKÜ-re vonatkozó előírás jelen módosítás során nem releváns.

A műszaki infrastruktúra hálózatok közül az MTrT térségi szerkezeti tervlapja a tervezési terület környezetében nem ábrázol térségi vagy országos elemet.

Az MTrT térségi övezeti tervlapja települési térséget határoz meg a 2. tervezési területre.

A tervezési területet nem érinti az ásványi nyersanyagvagyon övezete, nem érint nyilvántartott bányatelket, alábányászott területet és koncessziós kutatási területet sem.

A tervezési terület és a módosítással érintett 2001 hrsz-ú ingatlan nem érint élővízfolyást.

3. MÓDOSÍTÁSI PONT – 3. TERVEZÉSI TERÜLET

A Gyöngyös, Kossuth utca 16. szám alatti (1546 hrsz-ú) ingatlan revitalizációja, (emeletráépítés és meglévő beépítettségi hányad megtartása) érdekében a jelenlegi Vt/Zs-6 építési övezet módosítása Vt/Zs-7 jelű új építési övezetbe, OTÉK alóli felmentés kérése.

A módosítás tárgyát a Gyöngyös, Kossuth Lajos utca 16. szám alatti **1546** helyrajzi számú ingatlan képezi.

A fejlesztési területen a telek tulajdonosai Balog Csaba és Kós Gábor (a továbbiakban Célmegvalósító3) a Muuby's Room And Blues Club-nak helyet adó ingatlan tulajdonosai kívánnak beruházást megvalósítani.

A beruházás célja egy belvárosi, történeti szövetben elhelyezkedő, jelenleg műszakilag avult állapotú épület teljes körű revitalizációja. A fejlesztési program a földszinti kereskedelmi és vendéglátó funkciók minőségi megújítását, valamint a tetőtér beépítésével 4 új lakóegység (apartman) kialakítását foglalja magában. A tervezett beavatkozás nem csupán az ingatlan értékét növeli, hanem hozzájárul a gyöngyösi belváros építészeti arculatának javításához és a funkcionális mix (lakó- és szolgáltató funkciók) egészséges arányának fenntartásához.

A telek városszerkezeti helyzete egyedi: nem rendelkezik közvetlen utcafronttal a klasszikus értelemben, hanem egy úgynevezett "úszótelek" a tömbbelsőben, amelynek megközelítése a Batsányi János utca felől, illetve egy átjárón keresztül biztosított. Az ingatlan legmeghatározóbb

fizikai jellemzője a kialakult, 100%-os beépítettség; az épület kontúrja egybeesik a telekhatárokkal, belső udvar vagy zöldfelület nem található rajta. Ez a beépítési sűrűség a zsellérközös történeti struktúra sajátja, ugyanakkor a hatályos normatíváknak való megfelelést telken belül lehetetlenné teszi.

A Célmegvalósító³ a jelenleg műszakilag avult, egyszintes, vendéglátó és kereskedelmi funkciót ellátó épület teljes körű revitalizációját és vertikális bővítését tervezik. A koncepció szerint a földszinti szolgáltatások minőségi megújítása mellett a régi fa zárófödém és tetőszerkezet visszabontásával egy új, teherbíró vasbeton födém, valamint egy megemelt térdfalas tetőszerkezet épül, amelyben 4 önálló, korszerű lakóapartman kap helyet.

A beruházás útjában a hatályos HÉSZ áll. Az ingatlan jelenlegi, Vt/Zs-6 jelű építési övezete maximum 80%-os beépítettséget, minimum 10% zöldfelületi arányt és maximum 5,0 méteres épületmagasságot rögzít. A meglévő 100%-os beépítettség jogi elismerése, valamint a lakható tetőtérhez elengedhetetlen épületmagasság-növelés (5,0 méterről 7,5 méterre) kizárólag egy új építési övezet, a Vt/Zs-7 megállapításával tehető megvalósíthatóvá.

A telekkel szomszédos 1545 hrsz-ú ingatlan hasonló helyzetben van, azonban a rajta álló épület már tetőtérrel bővült korábban, így a tervezett fejlesztés az utcaképet összehangolja, meg hagyva a történeti városképi együttes értékét.

Mivel a 100%-os beépítettség meghaladja a vonatkozó jogszabályok alapján meghatározható beépíthetőség mértékét, ezért figyelemmel a településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024. (IX.30.) Korm. rendelet (a továbbiakban: TÉKA) és az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII.20.) Korm. rendelet (2021.07.15-én hatályos állapota) 111.§ (2) bekezdése alapján OTÉK alóli felmentés szükséges a szabályozás megalkotásához. Az OTÉK alóli felmentés, bár több hasonló telek is helyezkedik el a településen, azonban jelenleg a módosítás beruházáshoz kapcsolódóan történik, így jelenleg csak a módosítással érintett földrészlet, az 1546 hrsz-ú ingatlanra vonatkozik.

KÉRELEM OTÉK-TÓL VALÓ ELTÉRÉSHEZ

Különleges településrendezési okok és a kialakult helyzet (111. § (2) bek. a) pont)

A jogszabály elsődleges feltétele, hogy az eltérést „különleges településrendezési okok vagy a kialakult helyzet” indokolja. Ahhoz, hogy az OTÉK 111. § (2) bekezdés a) pontja szerinti „különleges településrendezési okok” és a „kialakult helyzet” fennállását igazolni lehessen, elengedhetetlen a tervezési terület tágabb és szűkebb városszerkezeti sajátosságainak vizsgálata. A zsellérközők történelmileg az egykori polgárvárosi nagytelkek sűrűsödésével, a mezőgazdasági vagy iparos rétegek betelepülésével alakultak ki. Jellemzőjük a rendkívül keskeny, elaprózódott telekstruktúra, a zegzugos, sokszor csak gyalogosan járható közterületi hálózat, valamint az extrém magas beépítési sűrűség, amely gyakran a 100%-ot is eléri vagy megközelíti. A 1546 hrsz-ú telek területe mindössze 235 négyzetméter, amelynek beépítettsége a kialakult történelmi folyamatok eredményeként 100%-os. Az épület külső falai egybeesnek a telekhatárokkal, ezáltal a telken belül semmilyen szabad felület, belső udvar vagy zöldfelület nem maradt fenn, és fizikailag nem is alakítható ki a meglévő tartószerkezetek bontása nélkül. A mikrokörnyezet funkcionális összetétele a történeti városközpontokra jellemző. A Kossuth Lajos utca, mint a város egyik fő gyalogos és csillapított gépjárműforgalmú közlekedési területe, intenzív kiskereskedelmi és vendéglátó zóna. A környező zárt sorú beépítésű polgárházak földszintjén üzletek, az emeleti szinteken pedig jellemzően lakások és irodák kaptak helyet. A vizsgált épület jelenleg is aktív vendéglátó funkciót tölt be, azonban fizikai állapota leromlott, az elavult épületgépészeti és szerkezeti megoldások nem felelnek meg a kortárs energiahatékonysági és esztétikai elvárásoknak.

A 1546 hrsz. ingatlan esetében nem egy jövőbeni, elméleti beépítési szándékról van szó, amely túlterjeszkedne a normatív kereteken, hanem egy évszázados, történelmileg meghatározott, fizikai valóságként létező „kialakult állapotról”. A telek beépítettsége már a jelenlegi, kiindulási állapotban is 100%-os.

Ez a kialakult helyzet önmagában kényszerítő erejű különleges településrendezési ok. Az épület egy „úszótelek”, amelyet minden oldalról közterületek vagy szomszédos, zárt beépítésű épülettömegek határolnak. Ha az önkormányzat mereven ragaszkodna a HÉSZ szerinti 80%-os beépítettségi normához és a 10%-os zöldfelületi minimumhoz, az a beruházó számára azt jelentené, hogy a funkcióbővítés érdekében a meglévő, szerkezetileg stabil és városképbe illő földszinti épülettömeg mintegy 20%-át el kellene bontania. Ez a bontás egyrészt statikailag indokolatlan és veszélyes beavatkozás lenne, másrészt a visszabontás helyén kialakuló kis méretű, minden oldalról zárt, sötét épületköz semmilyen ökológiai, rekreációs vagy esztétikai funkciót nem tudna betölteni. Nem lenne valódi zöldfelület, csak egy funkciótlan holttér. Továbbá az alapterület csökkenése ellehetetlenítené a földszinti kereskedelmi és vendéglátó terek gazdaságos üzemeltetését, ezáltal a projekt gazdasági alapjait ásná alá. A tetőtér beépítéséhez és az elérhető belmagasság eléréséhez elengedhetetlen a térdfal és a tetőgerinc megemelése 7,5 méterre. A

100%-os beépítettség és a megemelt magasság tehát nem extra profitmaximalizálási törekvés, hanem a meglévő történelmi adottságok racionális, a műszaki realitásokat elismerő következménye.

A közérdekkel való összhang és a sérelmek kizárása (111. § (2) bek. b) pont)

A szabályozás jelen kérelem szerinti lazítása nemhogy nem sérti a közérdeket, hanem egyenesen a település közérdekét szolgálja.

A hazai, és különösen a vidéki történelmi városmagok egyik legfőbb urbanisztikai problémája az épületállomány fizikai avulása és az ezzel párhuzamosan zajló funkcióvesztés, elnéptelenedés. Egy meglévő, leromló állagú belvárosi ingatlan barnamezős revitalizációja – a tetőtérben kialakítandó négy új lakóegységgel és a megújuló földszinti szolgáltatásokkal – értékmentő és kompakt városfejlesztésnek minősül. A beruházás új lakókat vonz a központba, élettel tölti meg a várost a nappali órákon túl is, miközben nem von be új, érintetlen természeti vagy mezőgazdasági területeket a beépítésbe.

A közérdek érvényesülésének garanciája a településrendezési szerződés. A telken belül meg nem oldható kötelezettségek nem maradnak teljesítetlenül, hanem a beruházó pénzügyi hozzájárulása révén a közterületeken, közösségi haszonként jelennek meg. A befizetett parkoló-megváltási díjakból a város parkolókapacitást növelhet, a zöldfelületi kompenzáció keretében elültetett 5 darab nagy lombkoronájú fa pedig minden gyöngyösi polgár számára élvezhető ökoszisztéma-szolgáltatást (árnyékolás, pormegkötés, mikroklima-javítás) nyújt, sokkal magasabb minőségben, mintha a telken belül kíséreltek volna meg növényzetet fenntartani. A közérdek tehát nem sérül, hanem a magántőke bevonásával gyarapodik.

Az építmények elhelyezésére vonatkozó általános követelmények (31. § (1) bek.) maradéktalan teljesülése (111. § (2) bek. c) pont)

Településrendezési, településképi és illeszkedési követelmények: A tervezett beavatkozás szervesen illeszkedik a környező polgárvárosi és zsellérközös szövetbe. A 7,5 méterre növelt épületmagasság nem hivatkozható, tiszteletben tartja a szomszédos épületek kialakult párkány- és gerincmagasságait. Az utcaképet a gondos, Tkr. előírásainak megfelelő homlokzatformálás (pasztell színek, hagyományos vakolat, tagolt nyílászárók) kimondottan javítja, megszüntetve a jelenlegi elhanyagolt állapotot. A rendeltetés (lakó és szolgáltató funkció) abszolút odaillő a településközponti vegyes övezetben.

Környezet-, táj- és természetvédelmi követelmények: A módosítás sűrűn beépített, burkolt belterületet érint, így helyi vagy országos jelentőségű természeti értéket nem veszélyeztet, ökológiai folyosót nem vág át. A tájképben nem okoz nemkívánatos változást. Az elmaradó telken belüli zöldfelületet a magasabb biológiai aktivitású közterületi faültetés (5 db többször iskolázott fa) ellentételezi.

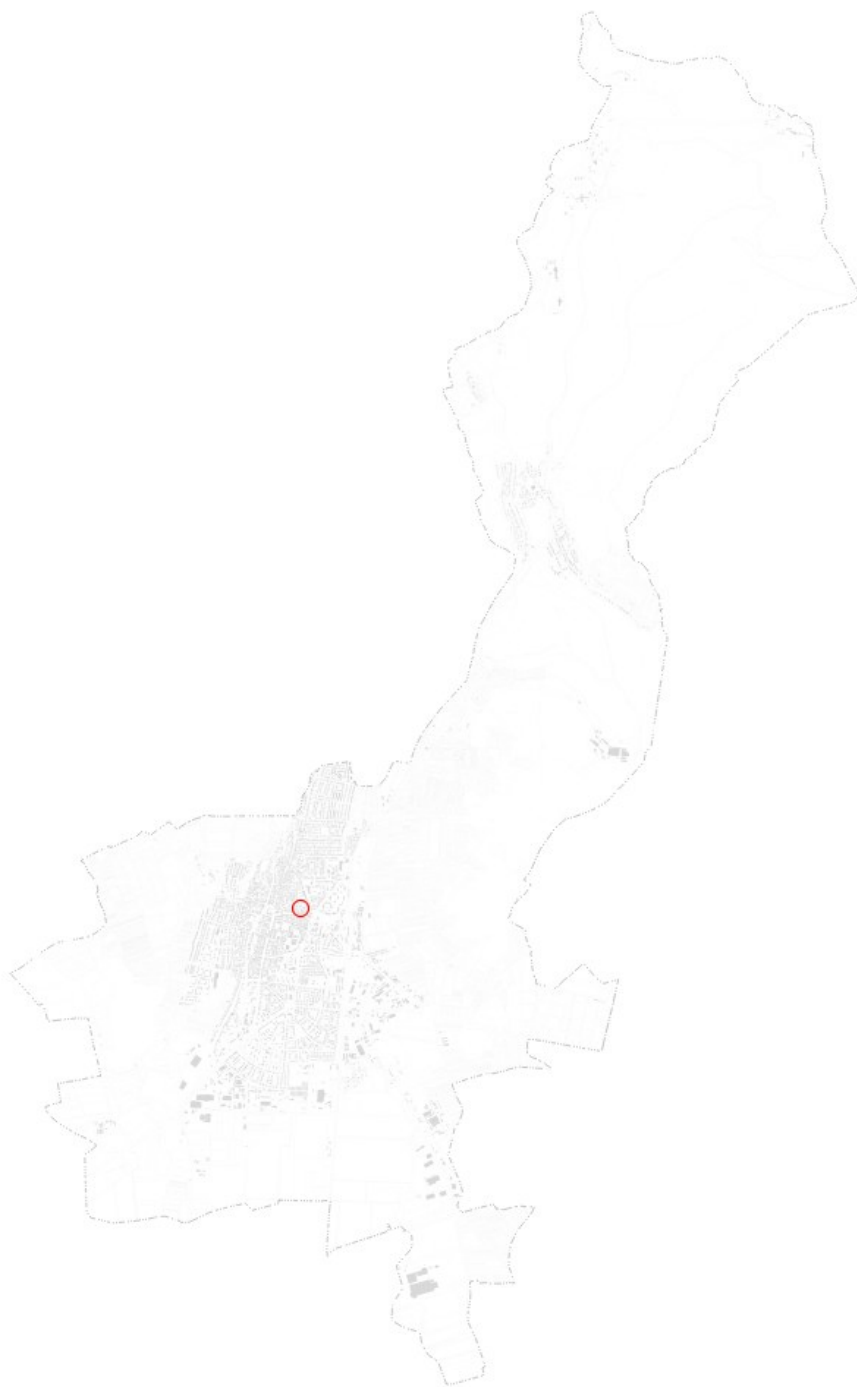
Műemlékvédelmi követelmények: Noha maga az épület nem műemlék, a szomszédos, helyi védelem alatt álló épület (Párvy János szülőháza) közelsége miatt a tervezés különös gondossággal járt el. A tetőforma kialakítása, a fényszennyezést és tükröződést gátló matt szürke fedés alkalmazása garantálja a védett építészeti örökség zavartalan vizuális érvényesülését.

Rendeltetési, egészség-, tűz-, köz- és más biztonsági, valamint akadálymentességi követelmények: A legkorszerűbb építőanyagok és gépészeti rendszerek alkalmazása drasztikusan javítja az épület biztonsági profilját. A korábbi fa zárófüdém teljes elbontása és az új, monolit vasbeton koszorúval megerősített gerendás-béléstartós vasbeton födém beépítése kiemelkedő tűzállósági határértéket és szerkezeti merevséget eredményez. Az új lakóegységek bevilágítása, átszellőztetése és energetikai paraméterei messzemenően túlteljesítik a korábbi, elavult állapot mutatóit, egészségesebb lakókörnyezetet teremtve, miközben a helyi emisszió is csökken.

Geológiai, éghajlati, illetőleg a terep, a talaj és a talajvíz fizikai, kémiai, hidrológiai adottságainak megőrzése: A beavatkozás nem jár jelentős alapozási vagy földmunkával, a talajmechanikai viszonyokat nem bolygatja. Mivel az ingatlan már jelenleg is 100%-ban burkolt és beépített, a terület mikroklímája és a csapadékvíz lefolyási tényezője nem változik kedvezőtlen irányba. A keletkező felszíni vizek továbbra is zárt rendszerben, ellenőrzött módon kerülnek a közterületi hálózatba.

TERVEZÉSI TERÜLET ÉS KÖRNYEZETÉNEK VIZSGÁLATA, A MÓDOSÍTÁS BEMUTATÁSA

A 3. tervezési terület a Batsányi János utca (1531/2 hrsz) – 1531/3 hrsz-ú közlekedési terület által határolt telektömb. A fejlesztési terület ezen belül helyezkedik el: a 1546 hrsz-ú ingatlan.

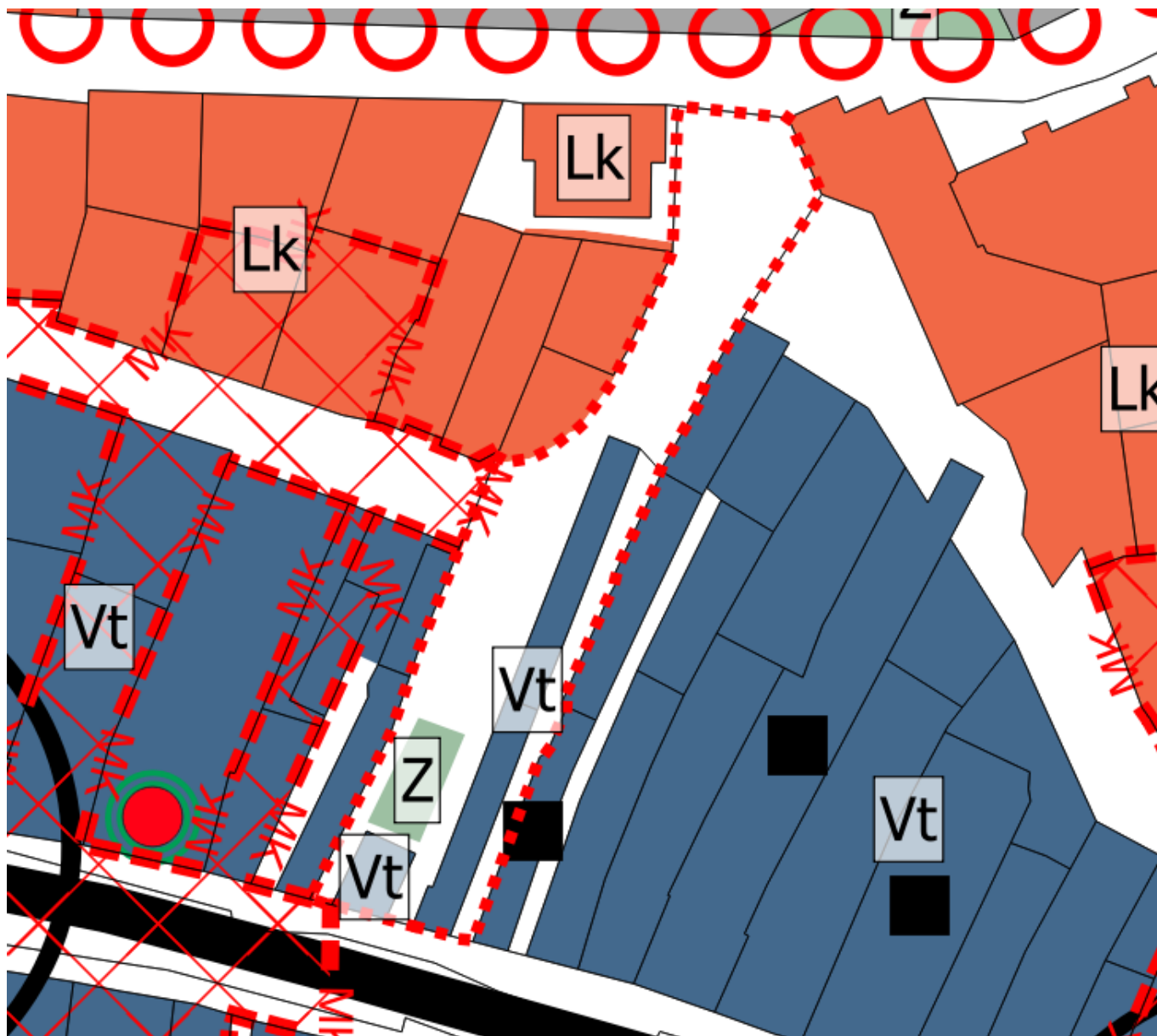


21. ábra 3. tervezési terület elhelyezkedése a közigazgatási területen



23. ábra 3. tervezési terület légifelvétele

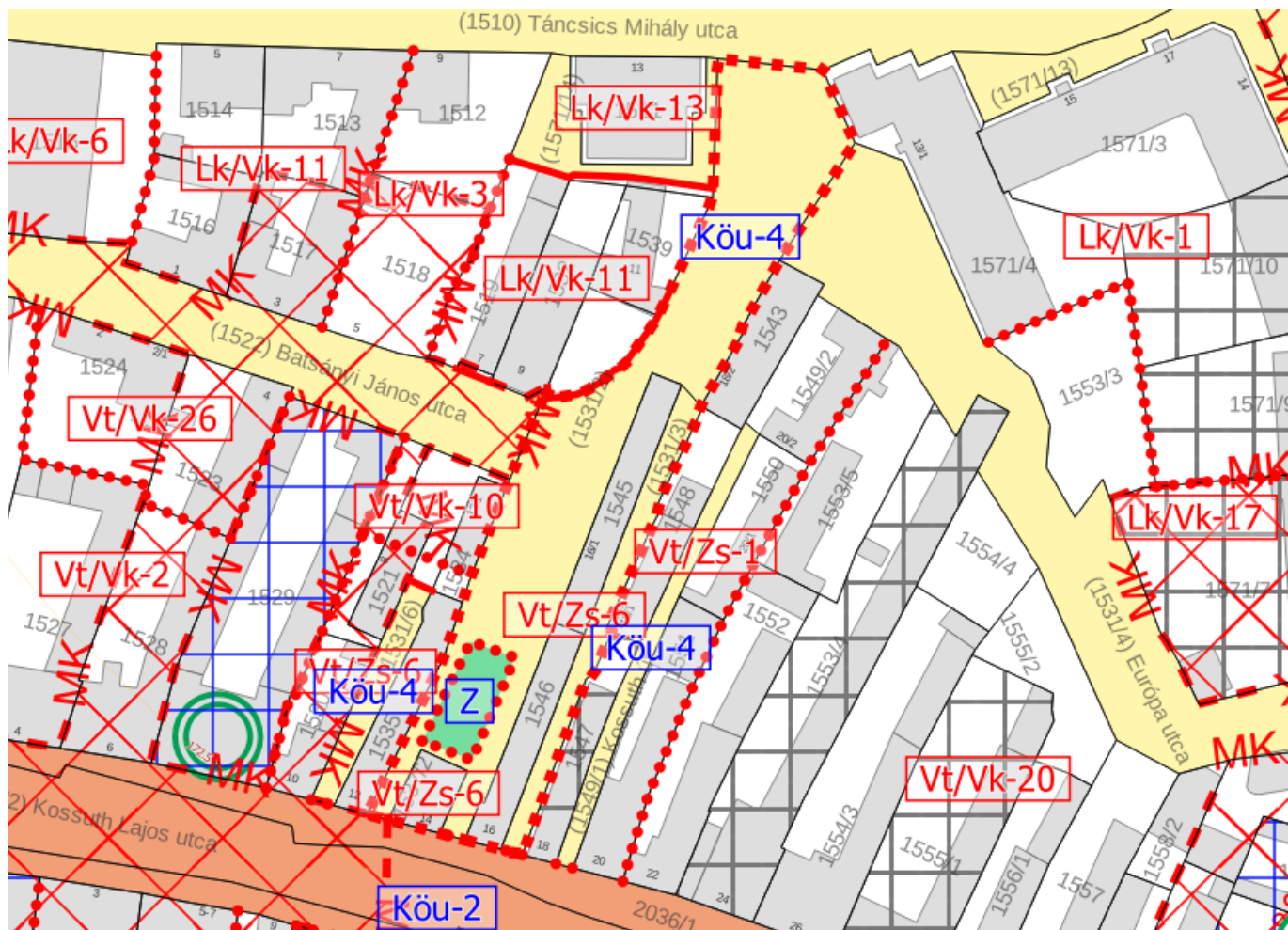
A tervezési területen az 1546 hrsz-ú ingatlan érintettek a módosítással. Az ingatlan településközpont vegyes területfelhasználásba (Vt) sorolt a hatályos településszerkezeti terv szerint. A módosítás során a településszerkezeti terv módosítása nem szükséges.



24. ábra Hatályos településszerkezeti terv részlet - 3. tervezési terület

A szabályozási terven a 1546 hrsz-ú ingatlan kerül módosításra egy új építési övezetre. A módosítás során a földrészlet a hatályos Vt/Zs-6 építési övezetből Vt/Zs-7 jelű (új) építési övezetbe kerül.

Az új építési övezet bevezetését az indokolja, hogy a telek 100%-os beépíthetőséget biztosítsa és az emeletráépítéshez szükséges építménymagassági korlátot meghatározza.



25. ábra Hatályos szabályozási terv - 3. tervezési terület

A helyi építési szabályzat a Vt/Zs-6 építési övezetre a következő előírásokat állapítja meg:

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

(4) 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) Zárt sorú 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 üdülőtérület ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató és vendéglátó létesítmények helyezhetők el. Lakó rendeltetést sem önállóan, sem egybeépítve nem tartalmazhatnak az építmények.

(9) 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) 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 zárt sorú beépítési mód terepszint alatti építményrészekre is vonatkozik, a felszín feletti építményrészek között legalább 10 méter széles épületköz hagyható.

(11) 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) A „Vt/Vk-20” és a „Vt/Vk-18” jelű építési övezetben a hátsókert minimális mérete 0,0 méter.

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 m²-t meghaladó építési telken építhető. A 150 m²-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) 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.

(4) A „Vt/Zs-...” jelű építési övezetekben

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

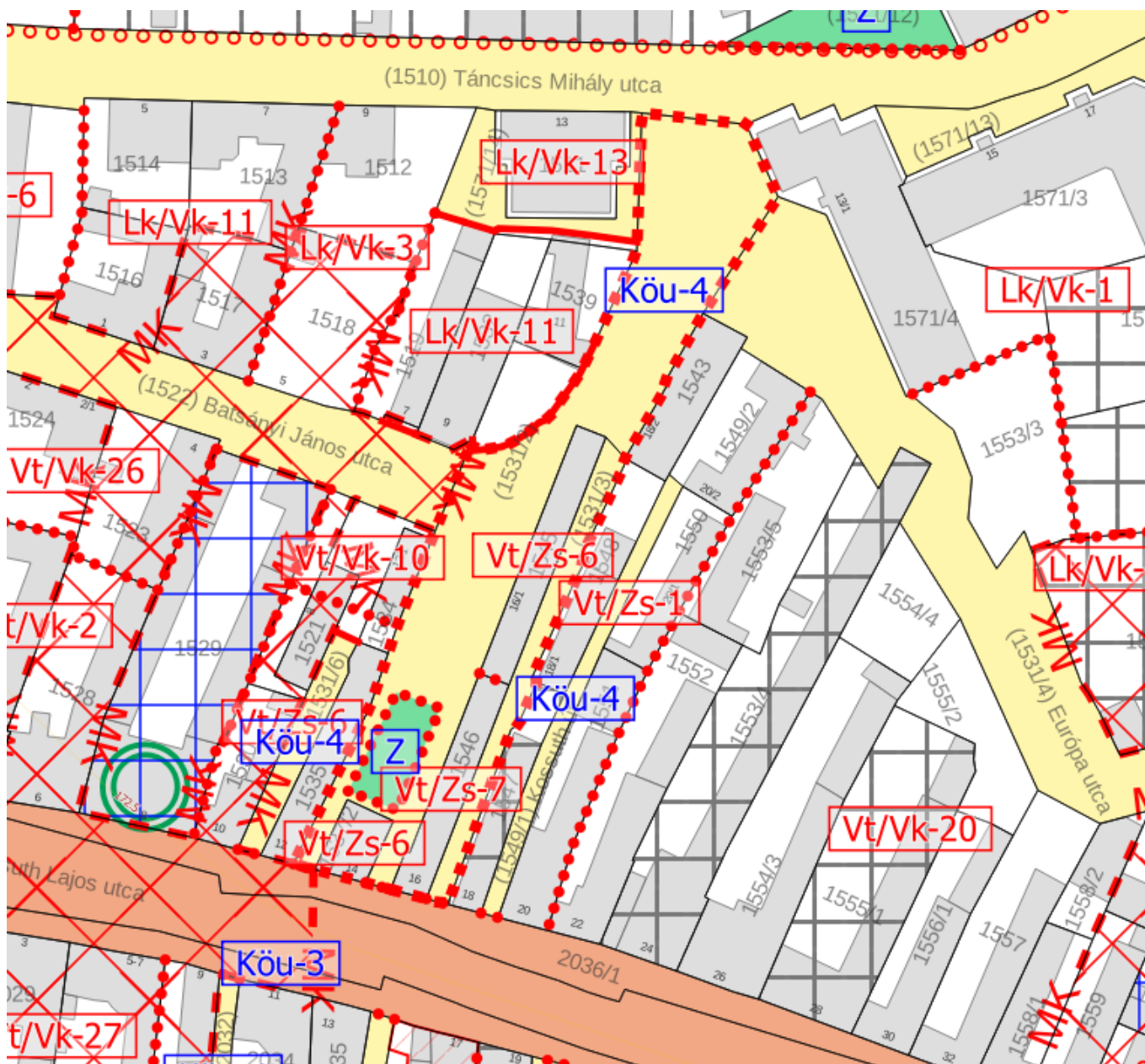
b) a kötelező építési hely a telek keleti sávjában 8,0 méter;

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. 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 beépítettség (%)**	kialakítható legkisebb területe (m ²)**	legkisebb zöld- felületi fedettsége (%)		
104	Vt/Zs-6	Z	80	200	10	5,0	Teljes

* Rövidítések: Z – zárt sorú



26. ábra Tervezett szabályozási terv - 3. tervezési terület

A terv javasolja a fejlesztési terület átsorolását Vt/Zs-7 építési övezetbe, amelyet jelenleg a HÉSZ nem tartalmaz.

5. Településközpont területek építési övezetei

	A	B	C	D	E	F	G
1	Építési övezet	Az építési telek				Megengedett legnagyobb épületmagasság (m)**	Előírt közművesítettség mértéke
2	jele	beépítési módja*	legnagyobb beépítettség (%)**	kialakítható legkisebb területe (m²)**	legkisebb zöld-felületi fedettsége (%)		
XX	Vt/Zs-7	Z	100	200	0	7,5	Teljes

A javasolt szabályozási paraméterek összehasonlítása:

A javasolt szabályozási paraméterek összehasonlítása:

Szabályozási elem	Hatályos (Vt/Zs-6)	Célmegvalósítói – Tervezői szakmai javaslat (Vt/Zs-7)	Indoklás
Beépítési mód	Zárt sorú	Zárt sorú	A kialakult beépítési mód zárt sorú, módosítása nem indokolt.
Max. beépítettség	80%	100%	A kialakult állapot jogi elismerése. Mivel "úszótelekről" van szó, amely minden oldalról beépített vagy burkolt felülettel határos, a visszabontás a beépítési % csökkentése érdekében nem indokolt és gazdaságilag ellehetetlenítené a fejlesztést. A 100%-os beépítés a történeti városmagra jellemző sűrűséget tükrözi.
Min. zöldfelület	10%	0%	Fizikai lehetetlenség zöldfelületet kialakítani a földszinten. A

			zöldfelületi hiányt nem telken belül, hanem közterületi zöldfelület-fejlesztési hozzájárulással (váltás) kell kompenzálni a településrendezési szerződés keretében.
Max. épületmagasság	5,0 m	7,5 m	A tetőtér lakhatóvá tétele érdekében szükséges a térdfal emelése. A javasolt módosításnak lehetővé kell tennie a tervezett gerinc- és párkánymagasságot, amennyiben az nem árnyékolja túl a szomszédos épületeket és nem bontja meg a városképi egységet.
Min. telekméret	200 m ²	200 m ²	A kialakult telekméret 235 m ² . További telekosztás nem tervezett és nem is javasolt védett településszerkezet megtartása indokolt. Módosítása nem tervezett.

A HÉSZ kiegészítése több pontban javasolt: egyrészt a parkolás megoldásának kérdése, másrészt a telek zöldfelületének kialakult korlátai miatt.

A HÉSZ szöveges módosítása szükséges a 3.§ (3) bekezdés tekintetében:

~~(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 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) 100%-ig beépített telkek,*
 - c) úszótelkek,*
- esetében.”*

A HÉSZ Vt/Zs-7 építési övezetre javasolt szöveges módosítása (pirossal jelölve a változtatási javaslatot):

„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 m²-t meghaladó építési telken építhető. A 150 m²-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) 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.

(4) Az (5) bekezdés 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 – melyhez a Heves Vármegyei Kormányhivatal HE/ÁFI/....-/2026. számú záró szakmai vélemény alapján az OTÉK-tól való eltérés engedélyét megadta –

, 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.”

A módosítás várható hatását tekintve nem okoz jelentős változást a környezetben. A telek beépítése a jelenlegi állapotú megmarad. A tetőtér beépítése a szomszédos ingatlanéval, és ezáltal a telektömbbel megegyező magasságú lesz, kedvezőbb városképi megjelenést biztosítva. A zöldfelület nem helyben, de megvalósításra kerül. Az előírt gépjárműelhelyezés a HÉSZ szöveges módosításával biztosítottá válik.

A település védett területeit nem befolyásolja a tervezett módosítás.

A tervlapokon a legfrissebb E-TÉR adatszolgáltatás szerinti adatok kerülnek feltüntetésre.



27. ábra Utcakép a Batsányi János utca felől - Google utcakép

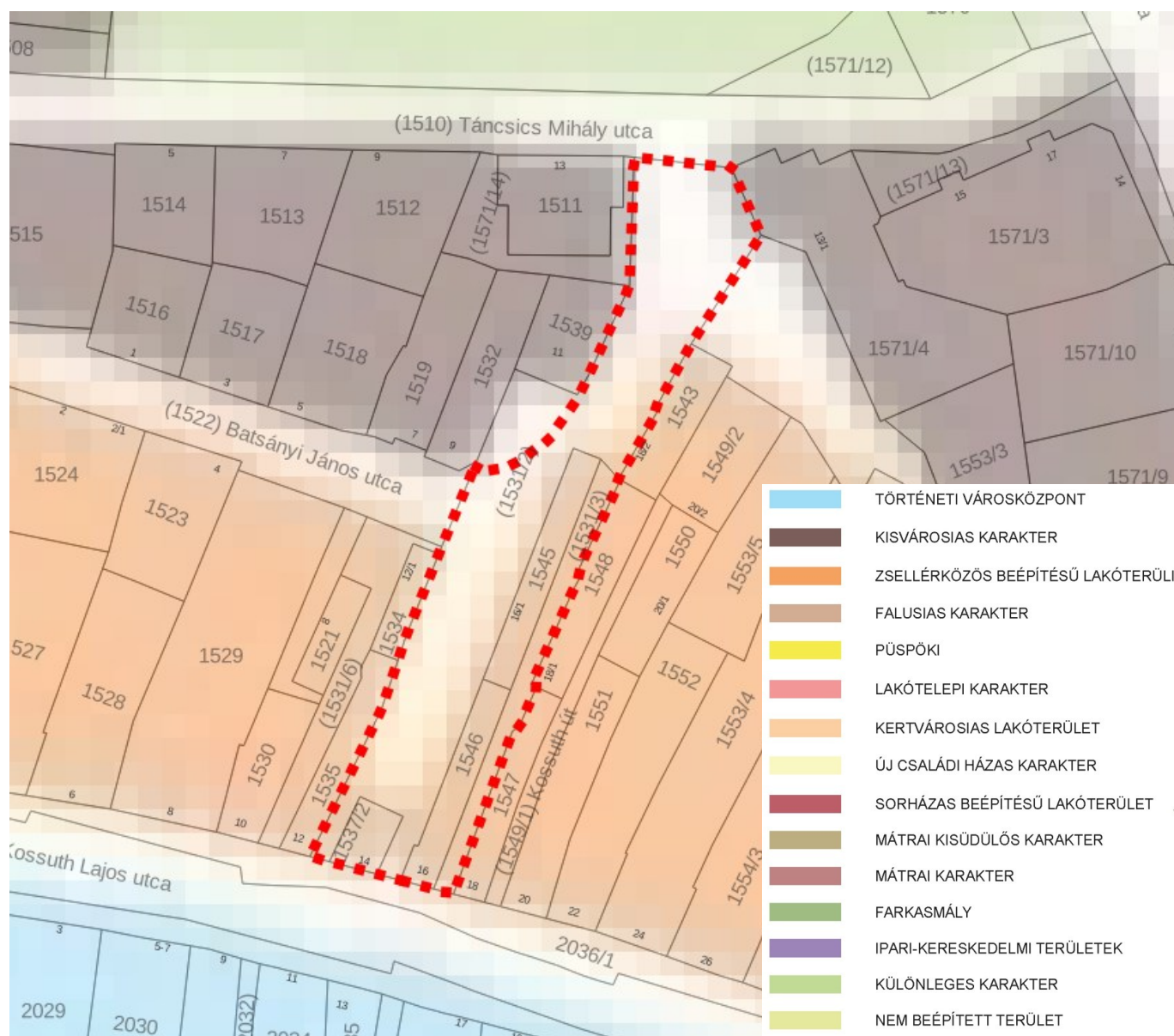
A TERVEZÉSI TERÜLET ÉRINTETTSÉGE

Természet- és tájvédelem:

A tervezési területet nemzetközi, országos, helyi természetvédelmi terület nem érinti. A tájképvédelmi terület övezete, az országos ökológiai hálózat övezetei nem érintik a tervezési területet. A tervezési területen belül egyedi tájérték jelenlétéről nincs tudomásunk – (megj.: az E-TÉR adatszolgáltatás

mindössze 1 egyedi tájértéket tartalmaz). A fejlesztési terület kivett belterületi ingatlan, melyből következik, hogy termőföld érintettsége, erdőterület érintettsége nem áll fenn.

A Tkr. alapján a fejlesztési terület zsellérközös beépítésű lakóterület karakterű településképi szempontból meghatározó területként szabályozott. A betartandó településképi szabályok a módosítás során változatlanul megmaradhatnak, azok betarthatók.



28. ábra Településképi szempontból meghatározó területek a Tkr. melléklete alapján a tervezési terület vonatkozásába

A Zsellérközös beépítésű lakóterület karakterű, meghatározó területre a Tkr. 19.§-a határozza meg a településképi előírásokat. A településképi szempontból meghatározó területekre általánosan a 16.§ és a Tkr további előírásai is érvényesek, ezért azokat a továbbtervezés során figyelembe kell venni. A

módosítás nem ellentétes a Tkr. előírásaival és nem válik szükségessé a Tkr. módosítása a rendezési terv változásaiból adódóan.

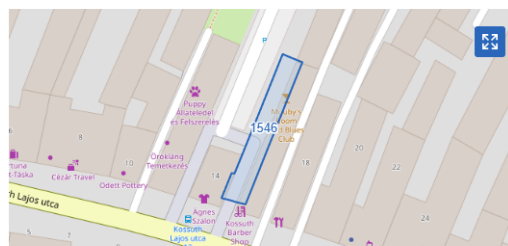
Örökségvédelmi érintettség

A tervezési terület országos védelem alatt álló művi értéket nem érint, területi műemléki védelemben nem részesül. A tervezési területen nyilvántartott régészeti lelőhely nem helyezkedik el, helyi egyedi védelem alatt álló értéket nem érint. A szomszédos – a Kossuth utca felőli köz túloldalán lévő ingatlan (Kossuth utca 18. – 1547 hrsz) azonban helyi védelem alatt áll. A Tkr.-ben rögzített helyi területi védelem a városszerkezeti jelentőségű területek érintik a tervezési terület egészét.



29. ábra Tervezési terület és környezetének örökségvédelmi, épített környezet szempontjából védett értékei, területei

Település (Településrész)	Helyrajzi szám	<input type="checkbox"/> Keresés képpel
Gyöngyös	1546	
Lekérdezés		



Találatok:

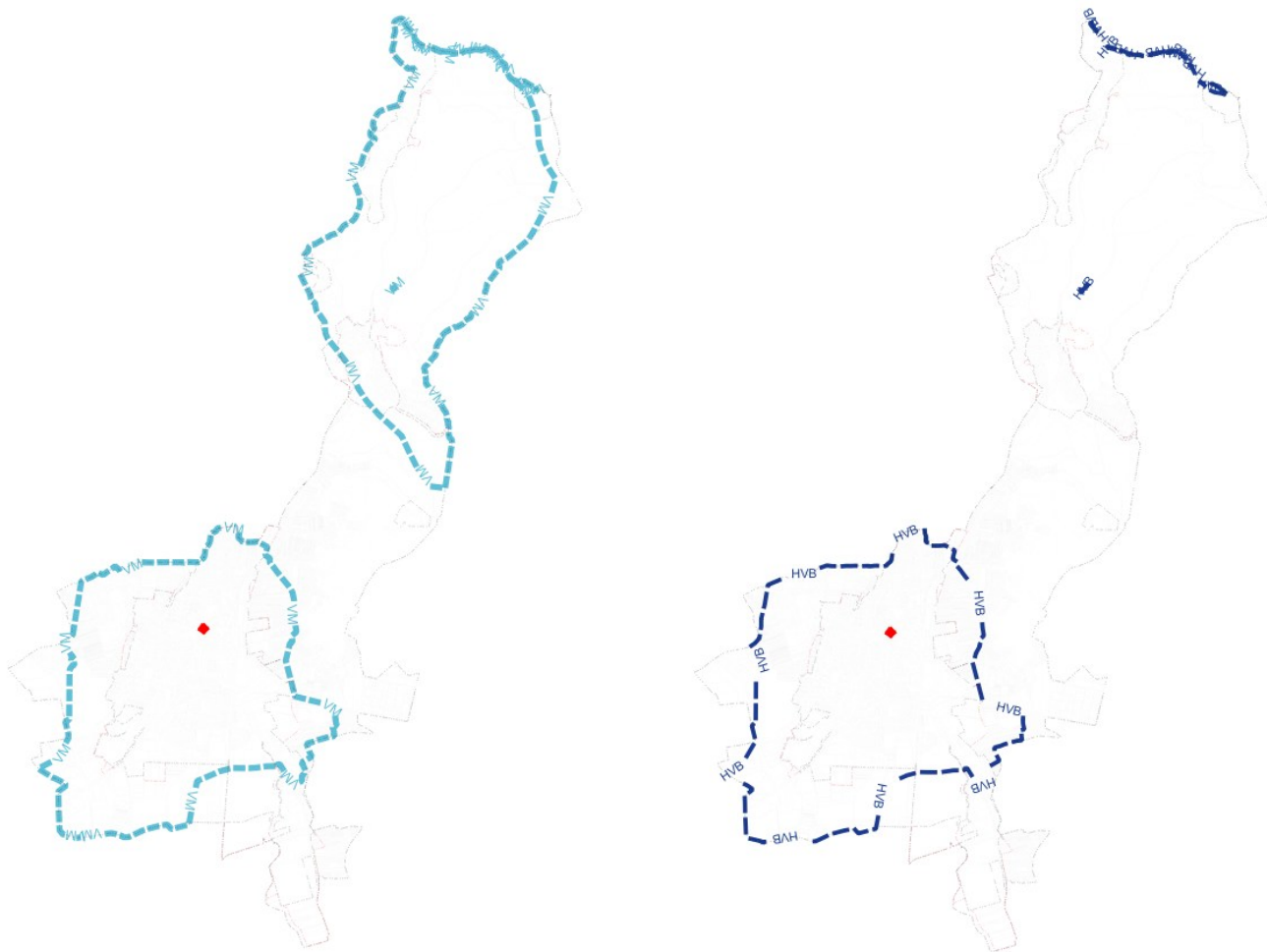
Műemléki védelem (0 db) Révészeti védelem (0 db) Világörökségi védelem (0 db)

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

30. ábra A fejlesztési terület örökségvédelmi érintettsége a az Építési és Közlekedési Minisztérium Műemlékvédelemért és Kulturális Örökség Védelméért Felelős Helyettes Államtitkárság által kezelt kulturális örökség ingatlan elemeinek hatósági nyilvántartása alapján
A tervezett beépítés a meglévő országos és helyi szabályok betartásával megvalósulva az örökségvédelmi érdekeket nem sérti, a településkép jelenlegi állapotát javítja.

Környezetvédelmi érintettség:

A település jelentős része, így a 3. tervezési terület is érintett az MvM rendelet által meghatározott vízminőség-védelmi terület övezetével. A vízminőség-védelmi terület övezete megegyezik a Gyöngyös-Gyöngyöshalász-Atkár ivóvízbázis hidrogeológiai 'B' védőidomának felszíni vetületével. A tervezett módosítás során a felszín alatti vizek minőségének állapotromlása nem várható. A telek teljesen beépített, és beépített is marad a terv szerint. A felszín alatti vizek állapotában változás bekövetkezése a beruházásból adódóan nem valószínűsíthető. A HÉSZ tartalmaz előírásokat a felszín alatti vizek védelmére vonatkozóan, melyekre országos érvényű szabályok és a kijelölő határozat is megadja a betartandó előírásokat. A módosítás vonatkozásában az új Vt/Zs-7 övezet hasznosítása, beépítése során a külön jogszabályokban, a kijelölő határozatban és az engedélyezés során a hatósági előírásokban meghatározottakat a beruházónak, a tulajdonosnak be kell tartania.



31. ábra A vízminőség-védelmi terület övezete (balra) és a felszín alatti vízbázis hidrogeológiai 'B' védőidoma (jobbra) a 3. tervezési részterületek vonatkozásában

A tervezett tevékenységek engedélyeztetése során további előírások megfogalmazására van lehetősége a hatóságoknak.

A vízminőség-védelmi terület övezetére vonatkozó előírásokat már az előző módosítási pontnál ismertette a tervdokumentáció.

A tervezett módosítás nem ellentétes a vízminőség-védelmi terület övezetére vonatkozó szabályokkal. A tervezési területen kiépült csapadékvíz elvezető rendszer működik. A módosítással érintett területek esetében teljes közművesítettség kerül előírásra. A helyi építési szabályzat jelenleg is tartalmaz a vízminőség megóvására vonatkozó előírásokat, azok kiegészítése a módosítás során nem válik szükségessé. Bányászati tevékenység nem tervezett. A BKÜ-re vonatkozó előírás jelen módosítás során nem releváns.

A műszaki infrastruktúra hálózatok közül az MTrT térségi szerkezeti tervlapja a tervezési terület környezetében nem ábrázol térségi vagy országos elemet.

Az MTrT térségi övezeti tervlapja települési térséget határoz meg a 2. tervezési területre.

A tervezési területet nem érinti az ásványi nyersanyagvagyon övezete, nem érint nyilvántartott bányatelket, alábányászott területet és koncessziós kutatási területet sem.

A tervezési terület és a módosítással érintett 1546 hrsz-ú ingatlan nem érint élővízfolyást, állóvizet.

4. MÓDOSÍTÁSI PONT

A HÉSZ szöveges módosítása. Az előzőekben bemutatott változtatási szándékok részletesen bemutatják a szabályozás koncepcióját. A HÉSZ szöveges módosítására is meghatározzák a főbb pontokat. Három új építési övezet bevezetése tervezett: Vt/Zs-7, Vt-Zs-8 és Gksz-41. Ezen építési övezetek külön előírásain túl a HÉSZ 38.§-ban és 1. mellékletébe is beillesztendő. A HÉSZ-t módosító rendelettervezet a jóváhagyandó munkarészek között kerül dokumentálásra.

ÖSSZEFOGLALÁS

Gyöngyös város településrendezési eszközeinek 2026. évi 1. módosítása a fenntartható, értékvédő városfejlesztés elveinek ötvözte. A jelen véleményezési dokumentációban vizsgált három módosítási pont eltérő léptékű problémákra ad jellemzően szabályozási alapú és a közérdeket maximálisan védő megoldásokat.

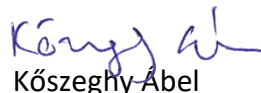
A keleti gazdasági kereskedelmi térségben (Egri út) a társadalmi trendek (a temetői extenzív terjeszkedés visszaszorulása) okán felszabaduló tartalékterület dinamikus gazdasági hasznosításba vonása klasszikus és példaértékű városszerkezeti racionalizálás. A hosszú, keskeny telek adottságai, valamint a parti sáv és a szennyvíz-gerincvezeték jelentette infrastrukturális kényszerek innovatív, egyedi övezeti szabályozást (Gksz-41 oldalhatáron álló beépítéssel) és egy szigorúan ellenőrzött vizuális-akusztikai zöld pufferzóna megépítését követelik meg. Ez a lépés egy új, magas hozzáadott értékű gazdasági csomópontot hoz létre a termőföldek indokolatlan felélése nélkül.

A történelmi belvárosban (Kossuth Lajos utca, 2. és 3. pontok) a beavatkozások alapelve a "kialakult, történeti állapot" okozta jogi és adminisztratív korlátozások feloldása. Az úszótelkek és a 100%-os beépítettségi mutatók korábban tiltott vagy nehezen kezelhető formák voltak a modern hazai településrendezésben. A Méptv. és a 419/2021. Korm. rendelet adta új, rugalmas mozgásterek – különösen a településrendezési szerződések intézményrendszere – révén azonban a lokális parkolási és zöldfelületi csökkenések immár számonkérhető közterületi kompenzációvá konvertálhatók. Ez a jogi

konstrukció lehetővé teszi a barnamezős belvárosi revitalizációt, a lakófunkció visszatelepülését a városmagba, megakadályozva a pótolhatatlan épületállomány fizikai és funkcionális amortizációját.

A telepítési tanulmánytervek igazolják, hogy a javasolt módosítások egyike sem eredményezi beépítésre nem szánt terület beépítésre szánt területté minősítését olyan formában, ami a biológiai aktivitásérték végleges csökkenését jelentené. A változtatások a természet-, táj- és örökségvédelmi normáknak maradéktalanul megfelelnek, a felszín alatti térségi ivóvízbázisokat nem veszélyeztetik. A dokumentáció bizonyítja, hogy a magántőke integrálása az urbanisztikai folyamatokba – a megfelelő önkormányzati kontroll és kompenzációs előírások (TRSZ) mellett – a magán- és a közérdek optimális egyensúlyát teremti meg Gyöngyös városában.

A jóváhagyásra kerülő munkarészekben a teljes tervlap fog szerepelni, mert a döntéstámogató LocLex megnevezésű jogszabályszerkesztő program a rajzi mellékletek módosításait csak a teljes melléklet cseréjével képesek kezelni. Az egyeztetési tervdokumentációban azonban a módosítási területekre külön elkészített tervlapokat ábrázoljuk a módosítások könnyebb áttekinthetősége érdekében. Fedvénytervlapok készítése nem javasolt, mivel jogszabályi előírás a tervek egységes szerkezetbe foglalása.



Kőszeghy-Ábel
okleveles településmérnök
TT 09-0655

JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK

HATÁROZATI JAVASLAT

...../2026. (.....) sz. K.T. határozat

Gyöngyös Városi Önkormányzat Képviselő-testülete az alábbi határozatot hozta:

GYÖNGYÖS VÁROS

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK

a több részterületet érintő módosításával kapcsolatban a
településszerkezeti terv 2026. évi 1. módosítását jóváhagyja

1. Gyöngyös Városi Önkormányzat Képviselő-testülete a Gyöngyös Város Településszerkezeti Tervének megállapításáról szóló 217/2020. (X.29.) sz. határozatának 3. melléklete helyébe e határozat 1. melléklete lép.
2. Gyöngyös Városi Önkormányzat Képviselő-testülete a Gyöngyös Város Településszerkezeti Tervének megállapításáról szóló 217/2020. (X.29.) sz. határozatának 6. melléklete szerinti Településszerkezeti tervlap e határozat 2. melléklete szerint módosul.

Felelős: Szókovács Péter polgármester

Határidő: azonnal

Gyöngyös, 2026.....

Szókovács Péter
polgármester

../2026. (.....) SZ. ÖKT. HATÁROZAT 1. MELLÉKLETE

217/2020. (X.29.) SZ. ÖKT. HATÁROZAT 3. MELLÉKLETE: A TELEPÜLÉS TERÜLETI MÉRLEGE

Területi mérleg a tervezett településszerkezeti terv szerint			
Területfelhasználási egység megnevezése	Rövid jelölése	217/2020. (X.29.) ÖKT határozat szerint (módosítva a 25/2021. (VII.5.), 81/2021. (VII.5.), 101/2021. (X.11.), 223/2022. (VI.23.) sz., 274/2022. (IX.22.) sz., 209/2023. (VI.29.) sz., 259/2023. (X.2.) sz., 140/2024. (IV.29.) sz., 341/2024. (XII.5.) sz., 93/2025. (III.27.) sz., 121/2026. (V.28.) ÖKT határozatokkal) Terület (ha)	../2026. (.....) ÖKT határozattal módosított településszerkezeti terv alapján Terület (ha)
Beépítésre szánt területek			
Nagyvárosi lakóterület	Ln	23,75	23,75
Kisvárosias lakóterület	Lk	129,99	129,99
Kertvárosias lakóterület	Lke	172,77	172,77
Falusias lakóterület	Lf	25,29	25,29
Településközpont vegyes terület	Vt	70,85	70,85
Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület	Gksz	229,97	231,34 (+1,37)
Ipari gazdasági terület	Gip	434,32	434,32
Általános gazdasági terület	Gá	2,13	2,13
Üdülőházas terület	Üü	45,87	45,87
Hétfélig házas terület	Üh	2,8	2,8
Különleges honvédelmi terület	K-hon	101,96	101,96
Különleges garázs terület	K-g	8,64	8,64
Különleges idegenforgalmi terület	K-id	1,45	1,45
Különleges állatkert terület	K-ál	1,44	1,44
Különleges bevásárlóközpont terület	K-bk	9,83	9,83
Különleges egészségügyi terület	K-eü	41,26	41,26
Különleges közműterület	K-köz	19,97	19,97
Különleges mezőgazdasági üzemi terület	K-mü	7,33	7,33
Különleges oktatási terület	K-ok	27,93	27,93
Különleges pince terület	K-pi	2,36	2,36
Különleges sportolási célú terület	K-sp	31,81	31,81
Különleges strand terület	K-st	2,39	2,39
Különleges temető terület	K-t	23,37	22,00 (-1,37)
Beépítésre nem szánt területek			
Közüti közlekedési terület	Köü	441,98	441,98
Kötőtpályás közlekedési terület	Kök	25,58	25,58
Zöldterület	Z	59,06	59,06
Védelmi erdőterület	Ev	680,41	680,41
Gazdasági erdőterület	Eg	1098,78	1098,78
Közüjéti erdőterület	Ek	288,76	288,76
Általános mezőgazdasági terület	Má	626,82	626,82
Kertes mezőgazdasági terület	Mk	726,7	726,7
Vízgazdálkodási terület	V	108,57	108,57
Különleges beépítésre nem szánt közműterület	K-köz	2,9	2,9
Különleges sípálya terület	K-sí	9,76	9,76

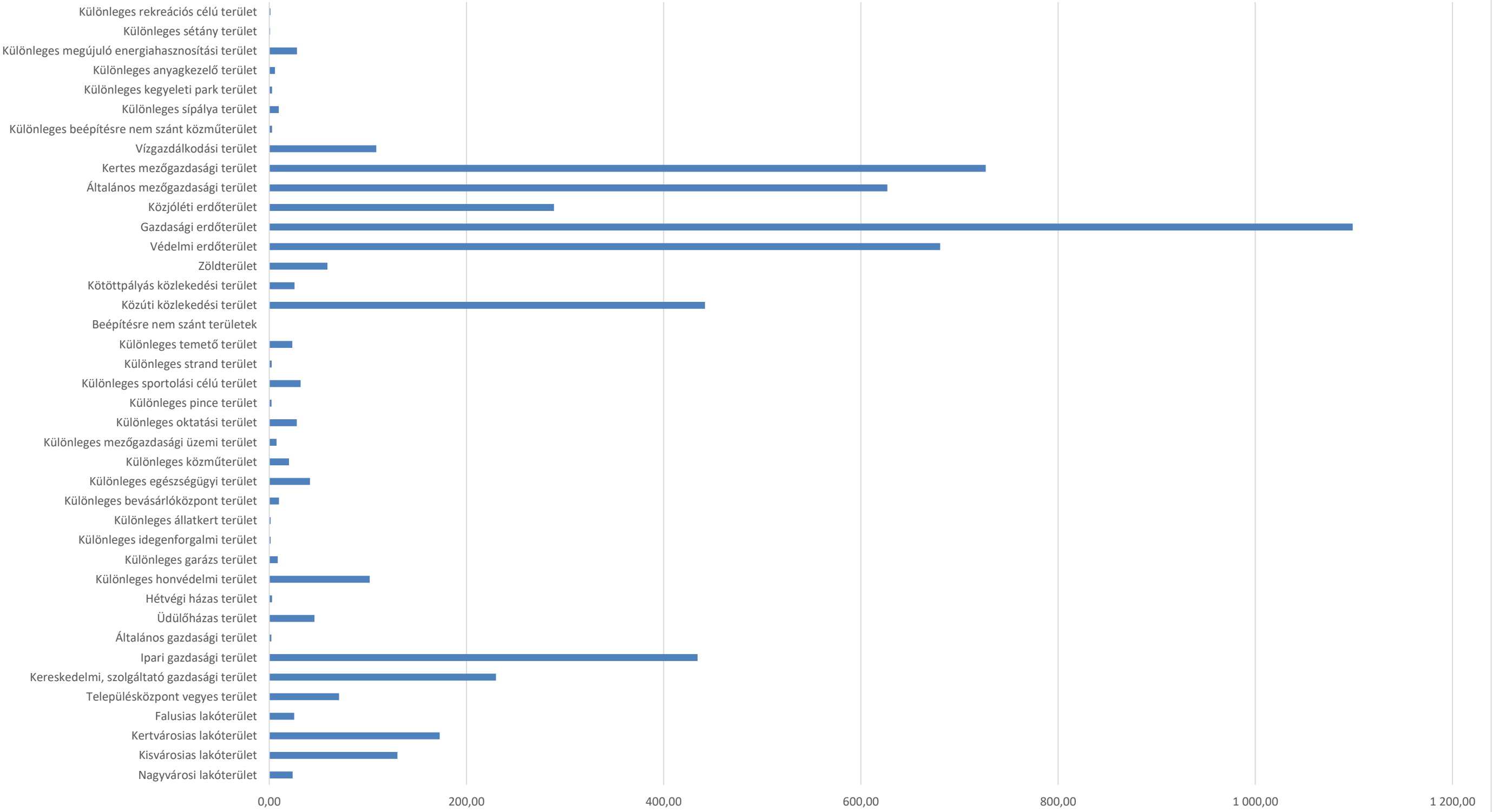
Különleges kegyeleti park terület	K-kp	2,83	2,83
Különleges anyagkezelő terület	K-ak	5,78	5,78
Különleges megújuló energiahasznosítási terület	K-en	28,07	28,07
Különleges sétány terület	K-sé	0,98	0,98
Különleges rekreációs célú terület	K-rek	1,18	1,18

Gyöngyös város 2021. évi II. módosítása (Gyöngyöshalász – iparterület) során a közigazgatási terület megnövekedett valamivel több, mint 46 ha-ral.

Gyöngyös város 2022. évi II. módosítása során kapott alaptérképi adatok alapján Gyöngyös város közigazgatási területe 108,15 ha-ral csökkent.

Gyöngyös város 2023. évi II. módosítása során kapott alaptérképi adatok alapján Gyöngyös város közigazgatási területe 56,82 ha-ral nőtt.

TERÜLETI MÉRLEG



Jelmagyarázat

Területfelhasználási egységek - beépítésre szánt területek

- Nagyvárosias lakóterület
- Kisvárosias lakóterület
- Kertvárosias lakóterület
- Falusias lakóterület
- Településközpont vegyes terület
- Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület
- Ipari gazdasági terület
- Általános gazdasági terület
- Üdülőkész terület
- Hévígház terület
- Különleges honvédelmi terület
- Különleges garázs terület
- Különleges idegenforgalmi terület
- Különleges állatkert terület
- Különleges bevásárlóközpont terület
- Különleges egészségügyi terület
- Különleges közterület
- Különleges mezőgazdasági üzemi terület
- Különleges oktatási terület
- Különleges pince terület
- Különleges sportolási célú terület
- Különleges strand terület
- Különleges temető terület

Területfelhasználási egységek - beépítésre nem szánt területek

- Gazdasági erdőterület
- Védelmi erdőterület
- Közületi erdőterület
- Általános mezőgazdasági terület
- Kertész mezőgazdasági terület
- Zöldterület
- Vízgazdálkodási terület
- Közüti közlekedési terület
- Kötőpályás közlekedési terület
- Különleges beépítésre nem szánt közterület
- Különleges sípálya terület
- Különleges kegyeleti park terület
- Különleges anyagkezelő terület
- Különleges sétány terület
- Különleges megújuló energiahasznosítási terület
- Különleges rekreációs terület

Intézmények

Intézmény piktogram

- Igazgatási központ
- Kegyeleti park
- Művelődési központ
- Orvosi rendelő
- Temető
- Templom
- Sportközpont
- Tervezett sportközpont
- Tervezett szabadidő központ
- Oktatási központ
- Egészségügyi központ
- Kemping
- Kórház
- Művelődési központ
- Strand
- Szállás
- Strand tervezett

Alaptérképi elemek

- Közigazgatási határ
- Belterület határa - meglévő
- Belterület határa - tervezett
- Földrészlet határ
- Megszüntetési jel

Örökségvédelem

Országos (nemzetközi) művi értékvédelem

- Nyilvántartott régészeti lelőhely
- Műemlék
- Műemléki környezet

Helyi művi értékvédelem

- Helyi jelentőségű védett érték
- Helyi területi védelem határa
- Helyi területi védelem határa - beépítési vonal

Táj- és természetvédelem

Nemzetközi táj- és természetvédelem

- Natura 2000 - Különleges madárvédelmi terület
- Natura 2000 - Kiemelt jelentőségű természetmegőrzési terület

Országos és térségi táj- és természetvédelem

- Fokozottan védett természetvédelmi terület határa
- Országos jelentőségű természetvédelmi terület - Sás-tó láp
- Országos jelentőségű természetvédelmi terület - Gyöngyösi Sár-hegy TT

- Országos jelentőségű természeti emlék és védett természeti érték - Földvár
- Tájvédelmi körzet határa - Mátrai TK
- Tájvédelmi terület övezete
- Országos Ökológiai Hálózat Magterület övezete
- Országos Ökológiai Hálózat Ökológiai folyosó övezete
- Országos Ökológiai Hálózat Pufferterület övezete
- Egyedi tájérték (tájékoztató jellegű)

Helyi táj- és természetvédelem

- Helyi jelentőségű védett természeti érték

Környezetvédelem

Talaj- és vízvédelem

- Vízminőség-védelmi terület övezete
- Felszíni víz parti sávja

Egyéb

- Asványi nyersanyag tekintetében megkutatott terület határa
- Védőterület, védőtávolság, védősáv határa

Nyomvonalas elemek, objektumok

Közúti közlekedés

- Gyorsforgalmi út - meglévő
- Főút (I. és II. rendű) meglévő
- Főút tervezett
- Országos mellékút meglévő
- Országos mellékút tervezett
- Gyűjtőút meglévő
- Gyűjtőút tervezett
- Kerékpárút meglévő
- Kerékpárút tervezett
- Gyalogút
- Tervezett P+R parkoló

Kötőpályás közlekedés

- Vasúti mellékvonalak
- Vasútállomás

Légi közlekedés

- Repülőtér

Híd / Alagút / Csomópont

- Felüljáró / Aluljáró meglévő
- Felüljáró / Aluljáró tervezett
- Szintbeni csomópont - meglévő
- Szintbeni csomópont - tervezett
- Szintbeni vasúti kereszteződés - meglévő
- Szintbeni vasúti kereszteződés - tervezett

Közművek, híradás

Víziközművek

- Víznyom
- Víznyom
- Víznyom
- Víznyom
- Víznyom
- Víznyom
- Víznyom
- Víznyom

Energia közművek

- Nagynyomású földgáz szállítóvezeték tervezett "A" nyomvonal
- Nagynyomású földgáz szállítóvezeték tervezett "B" nyomvonal
- Nagynyomású földgáz szállítóvezeték védőtávolság - "A" nyomvonal
- Nagynyomású földgáz szállítóvezeték védőtávolság - "B" nyomvonal

Villamos energia

- Villamos energia állomás
- Villamosenergia transzformátor állomás
- Középfeszültségű elektromos vezeték (35kV-ig)
- Nagyfeszültségű elektromos vezeték (132 kV)
- Villamosenergia átviteli hálózat - MAVIR (Detk-Zugló II 220 kV)

Földgáz

- Gázátadó állomás
- Gázfogadó állomás
- Gáznyomáscsökkentő
- Nagy-középfeszültségű földgáz gerincelvezető vezeték
- Nagynyomású földgáz szállítóvezeték
- Földgázvezeték

Távadó

- Földterület

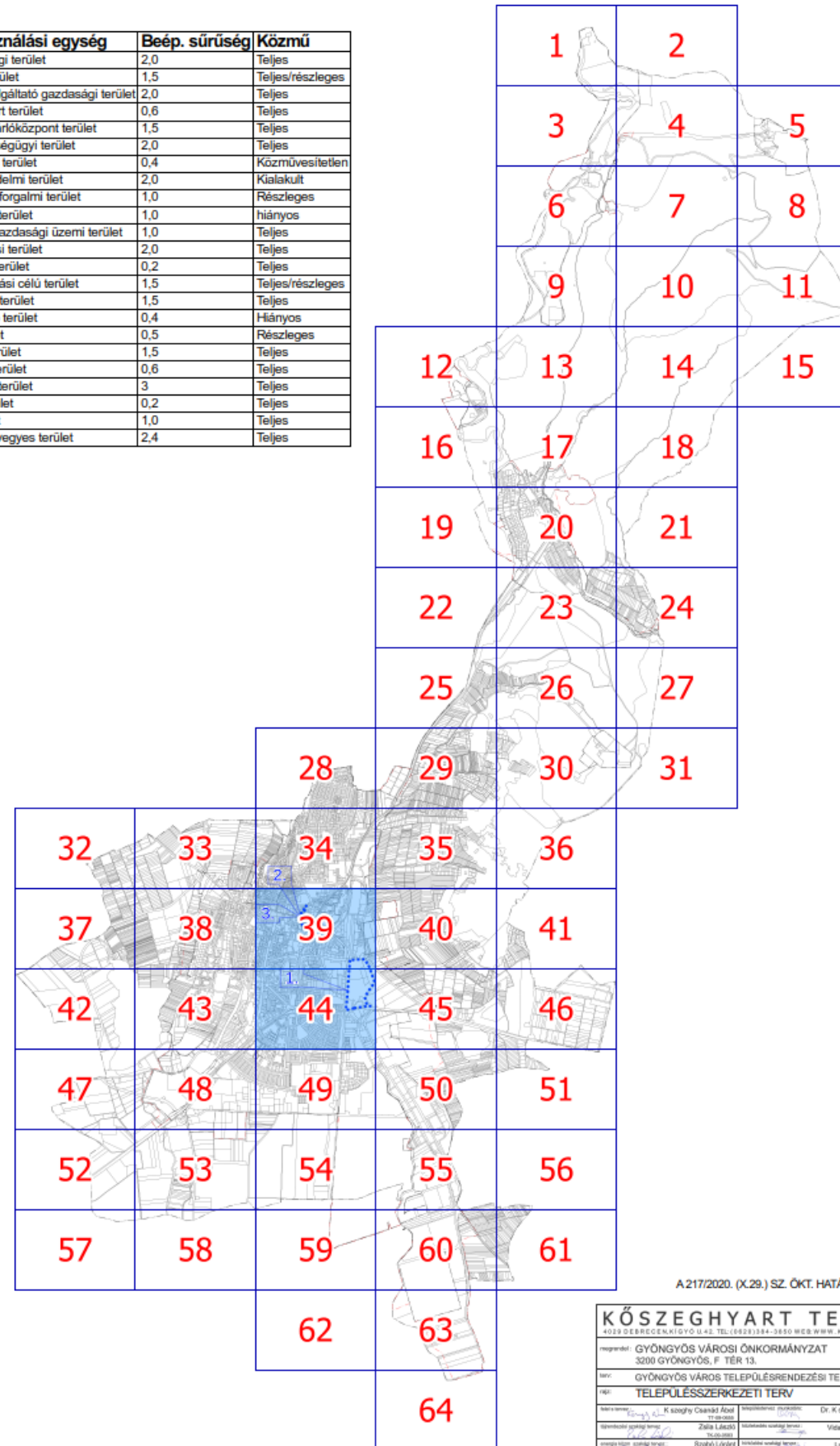
Hírközlés

- Átviteli állomás, adótorony
- Bányszerű hírközlő kábel

Térségi szerkezeti elemek

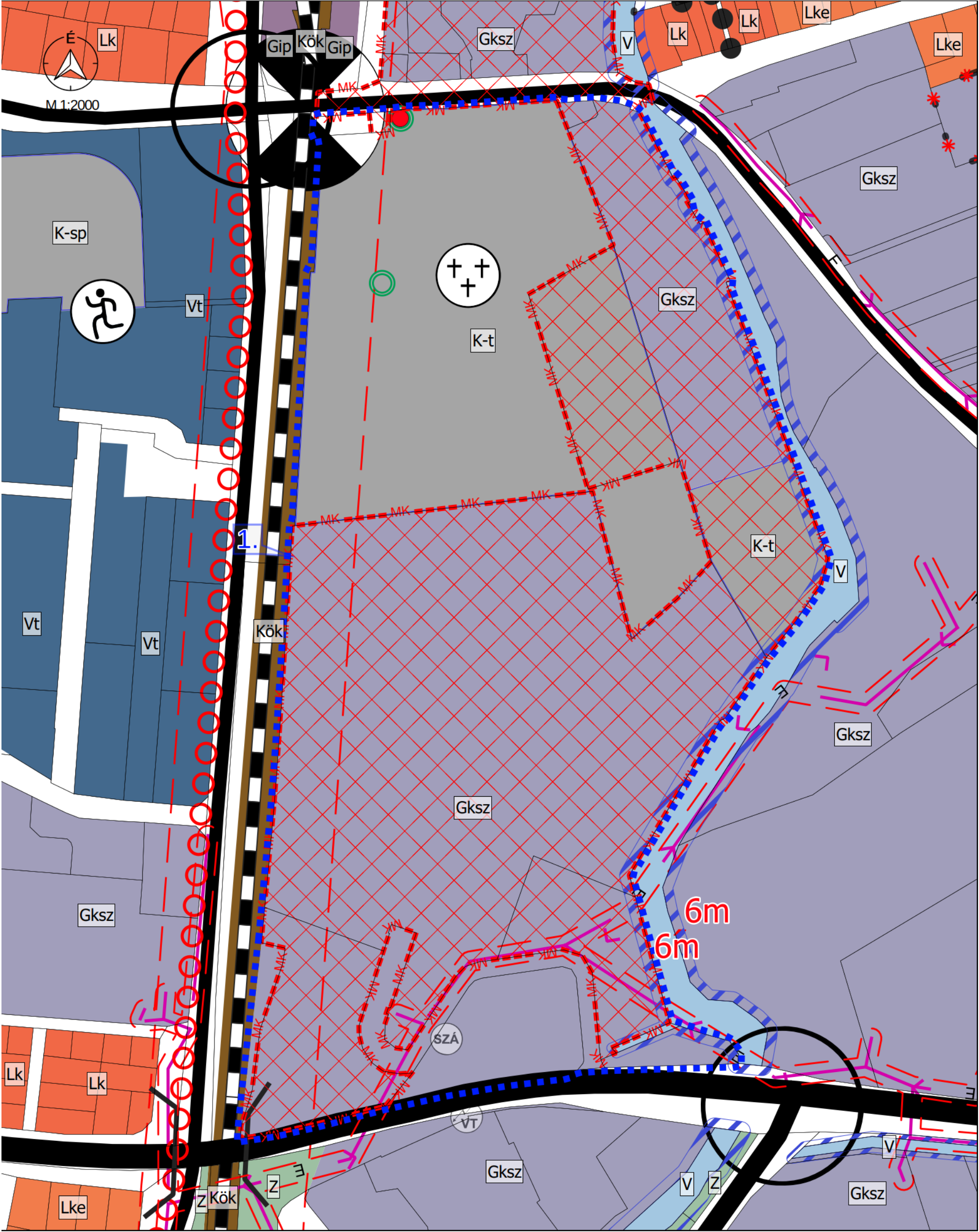
- Jó termőhelyi adottságú szántó
- Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete
- Erdők övezete

Területfelhasználási egység	Beép. sűrűség	Közmű	
Gá	Általános gazdasági terület	2,0	Teljes
Gip	Ipari gazdasági terület	1,5	Teljes/részleges
Gks	Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület	2,0	Teljes
K-ál	Különleges állatkert terület	0,6	Teljes
K-bk	Különleges bevásárlóközpont terület	1,5	Teljes
K-eü	Különleges egészségügyi terület	2,0	Teljes
K-g	Különleges garázs terület	0,4	Közművesítetlen
K-hon	Különleges honvédelmi terület	2,0	Kialakult
K-id	Különleges idegenforgalmi terület	1,0	Részleges
K-köz	Különleges közterület	1,0	hiányos
K-mű	Különleges mezőgazdasági üzemi terület	1,0	Teljes
K-ok	Különleges oktatási terület	2,0	Teljes
K-pi	Különleges pince terület	0,2	Teljes
K-sp	Különleges sportolási célú terület	1,5	Teljes/részleges
K-st	Különleges strand terület	1,5	Teljes
K-t	Különleges temető terület	0,4	Hiányos
Lf	Falusias lakóterület	0,5	Részleges
Lk	Kisvárosias lakóterület	1,5	Teljes
Lke	Kertvárosias lakóterület	0,6	Teljes
Ln	Nagyvárosias lakóterület	3	Teljes
Uh	Hévíghi házas terület	0,2	Teljes
Üü	Üdülőházas terület	1,0	Teljes
Vt	Településközpont vegyes terület	2,4	Teljes



A.217/2020. (X.29.) SZ. ÖKT. HATÁROZAT 6. MELLÉKLETE

KÖSZEGHYART TERVEZŐK BT.			
4039 DEBRECENI ÚT 42. TEL: (402) 334-3450 WEB: WWW.KOSZEGHYART.HU			
megrendelő: GYÖNGYÖS VÁROSI ÖNKORMÁNYZAT 3200 GYÖNGYÖS, F. TÉR 13.	dátum: 2026.06.	T-1	
tervező: GYÖNGYÖS VÁROS TELEPÜLÉSTERVEZÉSI TERVE	M 1:3000		
TÉRTÉJELZŐKÉPZETI TERV			
tervező: K. Szeghy Csaba Tervezői vezető: Dr. K. Szeghy Attila Tervezői vezető: V. Zoltán Attila Tervezői vezető: S. Zoltán Attila Tervezői vezető: S. Zoltán Attila	tervező: K. Szeghy Csaba Tervezői vezető: Dr. K. Szeghy Attila Tervezői vezető: V. Zoltán Attila Tervezői vezető: S. Zoltán Attila Tervezői vezető: S. Zoltán Attila	tervező: K. Szeghy Csaba Tervezői vezető: Dr. K. Szeghy Attila Tervezői vezető: V. Zoltán Attila Tervezői vezető: S. Zoltán Attila Tervezői vezető: S. Zoltán Attila	tervező: K. Szeghy Csaba Tervezői vezető: Dr. K. Szeghy Attila Tervezői vezető: V. Zoltán Attila Tervezői vezető: S. Zoltán Attila Tervezői vezető: S. Zoltán Attila



M 1:2000 - 1. TERVEZÉSI TERÜLET

Jelmagyarázat
Tervezési terület határa

" 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			
megrendel :	GYÖNGYÖS VÁROSI ÖNKORMÁNYZAT	dátum:	2026.06
terv:	GYÖNGYÖS VÁROS TELEPÜLÉSRENDÉZÉSI TERVE	Tm-1T	
rajz:	TELEPÜLÉSSZERKEZETI 1. TERVEZÉSI TERÜLET		
felelős tervező :	Kőszeghy Ábel TT-09-0055	településtervező munkatárs:	Füzesi Attila

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

[1] E rendelet célja Gyöngyös város egyes településrendezési eszközeinek módosítása annak érdekében, hogy megteremtse a tulajdonosok településrendezési szerződésben vállalt beruházásainak egyeztetett jogi kereteit, és hozzájáruljon az élhető, a településkép szempontjából is megfelelő városfejlesztéshez.

[2] Gyöngyös Városi Önkormányzat Képviselő-testülete a magyar építészettről szóló 2023. évi C. törvény 225. § (8) bekezdés 1. pontjában kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában, Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában és a magyar építészettről szóló 2023. évi C. törvény 22. § (2) bekezdés a) pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 419/2021. (VII. 15.) Kormányrendelet 62. § (1) bekezdés a) pontjában meghatározott feladatkörében eljáró állami főépítési, környezetvédelmi, természetvédelmi és hulladékgazdálkodási, népegészségügyi, közlekedési hatósági, örökségvédelmi, talajvédelmi, ingatlanügyi, földügyi igazgatási, polgárvédelmi és erdészeti hatáskörben eljáró Heves Vármegyei Kormányhivatal, közlekedési és népegészségügyi hatáskörében eljáró Budapest Főváros Kormányhivatala, iparbiztonsági, vízügyi és vízvédelmi hatáskörben eljáró Borsod-Abaúj-Zemplén Vármegyei Kormányhivatal, Bükk Nemzeti Park Igazgatósága, Észak-magyarországi Vízügyi Igazgatóság, 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 Vármegyei Rendőr-főkapitányság, Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság, Heves Vármegyei Önkormányzat, Abasár Községi Önkormányzat, Gyöngyöshalász Község Önkormányzata, Gyöngyössolymos Községi Önkormányzat, Gyöngyöstarján Község Önkormányzata, Markaz Községi Önkormányzat, Nagyréde Nagyközség Önkormányzata, Pálosvörösmart Községi Önkormányzat, Parád Nagyközségi Önkormányzat, Parádsasvár Községi Önkormányzat, Visonta Községi Önkormányzat valamint a településfejlesztési és településrendezési dokumentumok, valamint a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Kormányrendelet 62.§ (1) bekezdés b) pontjában meghatározott partnerek véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

1. §

(1) A Gyöngyös város helyi építési szabályzatáról és szabályozási tervéről szóló 33/2020. (X.30.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Rendelet) 3.§-a (3) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„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 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) 100%-ig beépített telkek,*
 - c) úszótelkek,*
- esetében.”*

2. §

(1) A Rendelet 38.§-a (1) bekezdés b) pontjának ba) alpontja helyébe a következő rendelkezés lép:

„b) vegyes terület, ezen belül

ba) 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, Vt-46, 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/Vk-25, 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),”

(2) A Rendelet 38.§-a (1) bekezdés c) pontjának 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),

3. §

(1) A Rendelet 82.§ (4) bekezdésében az „A „Vt/Zs-...” jelű” szövegrész helyébe az „Az (5) bekezdésben foglaltak kivételével a „Vt/Zs-...” jelű” szöveg lép.

4.§

(1) A Rendelet 46.§-a a következő (8) bekezdéssel egészül ki:

„(8) A Gksz-41 jelű építési övezetben az új építmények nyílászáróval nem rendelkező nyugati homlokzati felületein kúszónövényeket szükséges felfuttatni a használatbavétel előtt. A felfuttatott kúszónövényeket legalább addig szükséges fenntartani, amíg a szomszédos temetőterület mentén telepített többszintes növényállomány legalább 5 méter magasságig nem nyújt takarást. A – felfuttatott – növényekkel borított homlokzatok (zöld homlokzatok) felületének maximum 20%-a vehető figyelembe zöldfelületként. Az építési övezetben előírt legkisebb zöldfelületi fedettség mértékébe a zöld homlokzat maximum 2%-ig vehető figyelembe.”

5.§

(1) A Rendelet 82.§-a a következő (5) bekezdéssel egészül ki:

„(5) A „Vt/Zs-7” jelű építési övezetben a beépíthetőség mértéke 100%-ra növelhető és a minimális zöldfelületi fedettség mértéke csökkenthető 0%-ig – melyhez a Heves Vármegyei Kormányhivatal HE/ÁFI/....../2026. számú záró szakmai vélemény alapján az OTÉK-tól való eltérés engedélyét megadta –, 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.”

6.§

(1) A Rendelet 1. melléklete helyébe az 1. melléklet lép.

7.§

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

8.§

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

Gyöngyös, 2026.

polgármester

jegyző

1. MELLÉKLET A(z) .../2026. (.....) ÖNKORMÁNYZATI RENDELETHEZ

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

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 beépítettség (%)	kialakítható legkisebb területe (m ²)**	legkisebb zöldfelületi 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

	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 beépítettség (%)**	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 - zárt sorú, I - ikres, Cs - csoportos, K - kialakult

** Rövidítés: K - kialakult

3. Kertvárosias 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	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 - zárt sorú, I - ikres, Cs - csoportos, K - kialakult

** Rövidítés: K - kialakult

4. Falusias lakóterületek építési övezetei

	A	B	C	D	E	F	G
1		Az építési telek					

2	Építési övezet jele	beépítési módja*	legnagyobb beépítettsége (%)	kialakítható legkisebb területe (m ²)	legkisebb zöld-felületi fedettsége (%)	Megengedett legnagyobb épületmagasság (m)	Előírt közművesítettség mértéke
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 – zárt sorú, 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	100	200	0	7,5	Teljes
106	Vt/Zs-8	Z	70	300	20	8,0	Teljes

* Rövidítések: O - oldalhatáron álló, Sz - szabadonálló, Z - zárt sorú, 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.

6. Kereskedelmi, szolgáltató területek építési övezetei

	A	B	C	D	E	F	G
1	Építési övezet	Az építési telek				Megengedett	Előírt
2	jele	beépítési módja*	legnagyobb beépítettség (%)	kialakítható legkisebb területe (m ²)**	legkisebb zöldfelületi fedettsége (%)	legnagyobb épületmagasság (m)**	közművesítettség mértéke
3	Gks-1	K	40	1000	30	7,5	Teljes
4	Gks-2	Sz	30	1200	30	4,5	Teljes
5	Gks-3	Sz	40	1500	30	K	Teljes
6	Gks-4	Sz	40	2000	25	4,5	Teljes
7	Gks-5	O	30	800	30	4,5	Teljes
8	Gks-6	Sz	35	5000	30	K	Teljes
9	Gks-7	Sz	40	5000	20	15,0	Teljes
10	Gks-8	Sz	45	3000	20	15,0	Teljes
11	Gks-9	Sz	30	10000	40	7,5	Teljes
12	Gks-10	Z	45	1000	30	4,5	Teljes
13	Gks-11	Sz	50	1000	20	K	Teljes
14	Gks-12	Sz	50	1000	20	9,0	Teljes
15	Gks-13	Sz	45	5000	20	15,0	Teljes
16	Gks-14	Sz	45	5000	20	20,0	Teljes
17	Gks-15	Sz	45	2000	30	7,5	Teljes
18	Gks-16	Sz	35	2000	25	12,5	Teljes
19	Gks-17	Sz	45	1500	25	12,5	Teljes
20	Gks-18	Sz	40	10000	30	12,5	Teljes
21	Gks-19	Sz	40	1500	30	9,0	Teljes
22	Gks-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

* Rövidítések: O - oldalhatáron álló, Sz - szabadonálló, Z - zárt sorú, 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 beépítettség (%)**	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 beépítettség (%)	kialakítható legkisebb területe (m ²)	legkisebb zöld- felületi fedettsége (%)		
3	Gá-1	K	70	1000	25	15,0	Teljes

* Rövidítés: K - kialakult

9. Üdülõházas 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- építettség (%)	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. Hétvégiházaz 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	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 beépítettsége (%)	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 beépítettsége (%)	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 beépítettsége (%)	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 beépítettsége (%)	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 – zárt sorú, 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 zöld-felületi 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	Az építési telek				Megengedett legnagyobb épületmagasság (m)**	Előírt közművesítettség mértéke
2	jele	beépítési módja*	legnagyobb beépítettség (%)**	kialakítható legkisebb területe (m ²)**	legkisebb zöld-felületi 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	Az építési telek				Megengedett legnagyobb épületmagasság (m)**	Előírt közművesítettség mértéke
2	jele	beépítési módja*	legnagyobb beépítettség (%)**	kialakítható legkisebb területe (m ²)**	legkisebb zöld-felületi 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	Építési övezet	Az építési telek				Megengedett legnagyobb épületmagasság (m)	Előírt közművesítettség mértéke
2	jele	beépítési módja*	legnagyobb beépítettség (%)	kialakítható legkisebb területe (m ²)	legkisebb zöld-felületi fedettsége (%)		
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		Az építési telek					

2	Építési övezet jele	beépítési módja*	legnagyobb beépítettsége (%)	kialakítható legkisebb területe (m ²)**	legkisebb zöldfelületi fedettsége (%)	Megengedett legnagyobb épületmagasság (m)**	Előírt közművesítettség mértéke
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 beépítettsége (%)	kialakítható legkisebb területe (m ²)	legkisebb zöldfelületi 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 beépítettsége (%)	kialakítható legkisebb területe (m ²)**	legkisebb zöldfelületi 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 - zárt sorú, 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 be- építettsége (%)	kialakítható legkisebb területe (m ²)	legkisebb zöld- felületi 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 be- építettsége (%)	kialakítható legkisebb területe (m ²)	legkisebb zöld- felületi fedettsége (%)		
3	K-t-1	Sz	40	500	40	6,0	Hiányos

* Rövidítések: Sz – szabadonálló

JELMAGYARÁZAT

Alaptérképi elemek

Közigazgatási határ - meglévő

Belterület határ - meglévő

Belterület határ - tervezett

* *

Megszüntető jel

Épületek, épületek tartozékai

Földrészek határa

Vonalas szabályozási elemek

Övezetek / Építési övezetek határa

Szabályozási vonal

Építési telekre, telekre vonatkozó szabályozási elemek

Építési hely

★ ★ ★

Javasolt megszüntető jel

Terület jellegű szabályozási elemek

Közüti főhálózat

Köü-1 - Országos főutak

Köü-2 - Országos mellékutak

Köü-3 - Helyi gyűjtőutak

Közüti mellékúthálózat

Köü-4 - Kiszolgáló utak

Köü-8 - Jelentősebb parkoló

Köü-5 - Önálló kerékpárút

Köü-6 - Gyalogút

Köü-7 - Egyéb út

Köü-9 - Közforgalom elől elzárt magánút

Egyéb terület jellegű szabályozási elemek

Kök - Kötőpályás közlekedési terület

V - Vízgazdálkodási terület

Z - Zöldterület/közpark

Egyéb szabályozási elemek

Kerékpárút - meglévő

Kerékpárút - tervezett

Gyalogút - meglévő

Védelmi, korlátozó elemek

Örökségvédelem

Országos (nemzetközi) művi értékvédelem

Műemlék telke

Műemléki környezet

Nyilvántartott régészeti lelőhely

Helyi művi értékvédelem

Helyi jelentőségű védett érték telke

Helyi területi védelem

Helyi területi védelem-beépítési vonal

Táj- és természetvédelem

Nemzetközi táj- és természetvédelem

Natura 2000 - Kiemelt jelentőségű természetmegőrzési terület

Natura 2000 - Különleges madárvédelmi terület

Országos és térségi táj- és természetvédelem

Országos Ökológiai Hálózat

Magterület

Ökológiai folyosó

Puffterterület

Fokozottan védett természetvédelmi terület határa

Országos jelentőségű természetvédelmi terület - Gyöngyösi Sár-hegy TT

Országos jelentőségű természetvédelmi terület - Sás-tó láp

Tájvédelmi körzet határa - Mátrai TK

Tájképvédelmi terület övezete - OTTrT

Országos jelentőségű természeti emlék és védett természeti érték - Földvár

Egyedi tájérték - (tájékoztató jellegű)

Helyi táj- és természetvédelem

Helyi jelentőségű védett természeti érték

Egyéb korlátozó tényezők

Vízminőség-védelmi terület övezete

Parti sáv

Védőterület, védőtávolság, védősáv határa

Ásványi nyersanyag tekintetében megkutatott terület határa

Közművek korlátozásai

SZÁ Szennyvízáttemelő

SZT Szennyvíztisztítómu

Közfeszültségű elektromos vezetékek (35kV-ig)

Nagyfeszültségű elektromos vezetékek (132 kV)

Villamosenergia átviteli hálózat - MAVIR - Detk Zuglo II 220 kV

Nagy-középfeszültségű földgáz gerincelosztó vezetékek

Nagynyomású földgáz szállítóvezetékek

Fűtőerőmu

Tervezett földsánc

Telken belüli kötelező zöldfelület

Nagynyomású földgáz szállítóvezetékek tervezett "A" nyomvonal

Nagynyomású földgáz szállítóvezetékek tervezett "B" nyomvonal

Nagynyomású földgáz szállítóvezetékek védőtávolság - "A" nyomvonal

Nagynyomású földgáz szállítóvezetékek védőtávolság - "B" nyomvonal

Beépítésre nem szánt területek

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

Beépítésre szánt területek

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

A HEVES MEGYEI KORMÁNYHIVATAL HE/ÁFI/193-6/2022 SZÁMÚ ÁLLAMI FŐÉPÍTÉSZI ZÁRÓ SZAKMAI VELEMÉNY ALAPJÁN AZ ÖTEK-TŐL VALÓ ELTERÉS ENGEDÉLYEZETT A VT/VK-17 JELÜ ÉPÍTÉSI ÖVEZETBEN

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

MÓDOSÍTVA A 21/2021. (VII.6.) ÖNKORMÁNYZATI RENDELETTEL
MÓDOSÍTVA A 23/2021. (IX.28.) ÖNKORMÁNYZATI RENDELETTEL
MÓDOSÍTVA A 28/2021. (X.12.) ÖNKORMÁNYZATI RENDELETTEL
MÓDOSÍTVA A 24/2022. (VI.24.) ÖNKORMÁNYZATI RENDELETTEL
MÓDOSÍTVA A 29/2022. (IX.23.) ÖNKORMÁNYZATI RENDELETTEL
MÓDOSÍTVA A 25/2023. (VI.30.) ÖNKORMÁNYZATI RENDELETTEL
MÓDOSÍTVA A 30/2023. (X.3.) ÖNKORMÁNYZATI RENDELETTEL
MÓDOSÍTVA A 12/2024. (IV.30.) ÖNKORMÁNYZATI RENDELETTEL
MÓDOSÍTVA A 26/2024. (XII.6.) ÖNKORMÁNYZATI RENDELETTEL
MÓDOSÍTVA A 12/2025. (III.27.) ÖNKORMÁNYZATI RENDELETTEL
MÓDOSÍTVA A 13/2026. (V.29.) ÖNKORMÁNYZATI RENDELETTEL
MÓDOSÍTVA A .../2026. (...) ÖNKORMÁNYZATI RENDELETTEL

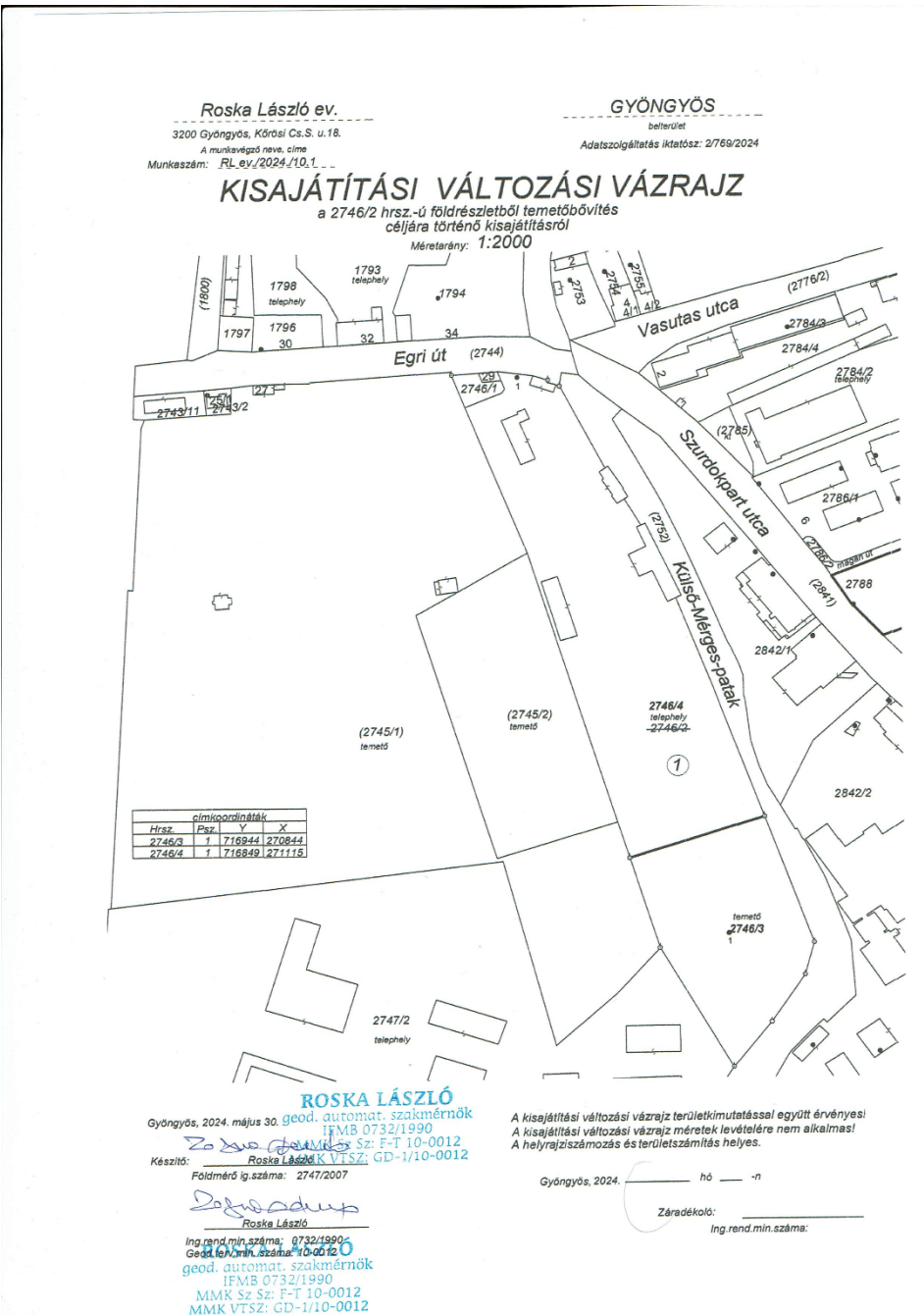
KÖSZEGHYART TERVEZŐK BT.			
4033 DERECEMLÉNYI ÚT 42. TEL: 06201384-1919 WWW.KOSZEGHYART.HU			
megrendelő: GYÖNGYÖS VÁROSI ÖNKORMÁNYZAT 3200 GYÖNGYÖS, FŐ TÉR 13.	dátum: 2026.06	SZ-1	
tervező: GYÖNGYÖS VÁROS TELEPÜLÉSTERVEZÉSI TERVE	dátum: M 1.2020		
SZABÁLYOZÁSI TERV			
tervező: Dr. Köszeghy Árpád 11.03.2020	tervező: Dr. Köszeghy Árpád 11.03.2020	tervező: Dr. Köszeghy Árpád 11.03.2020	tervező: Dr. Köszeghy Árpád 11.03.2020
tervező: Zsófia Lőrincz 11.03.2020	tervező: Zsófia Lőrincz 11.03.2020	tervező: Zsófia Lőrincz 11.03.2020	tervező: Zsófia Lőrincz 11.03.2020
tervező: Szabó László 11.03.2020	tervező: Szabó László 11.03.2020	tervező: Szabó László 11.03.2020	tervező: Szabó László 11.03.2020

94

ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK

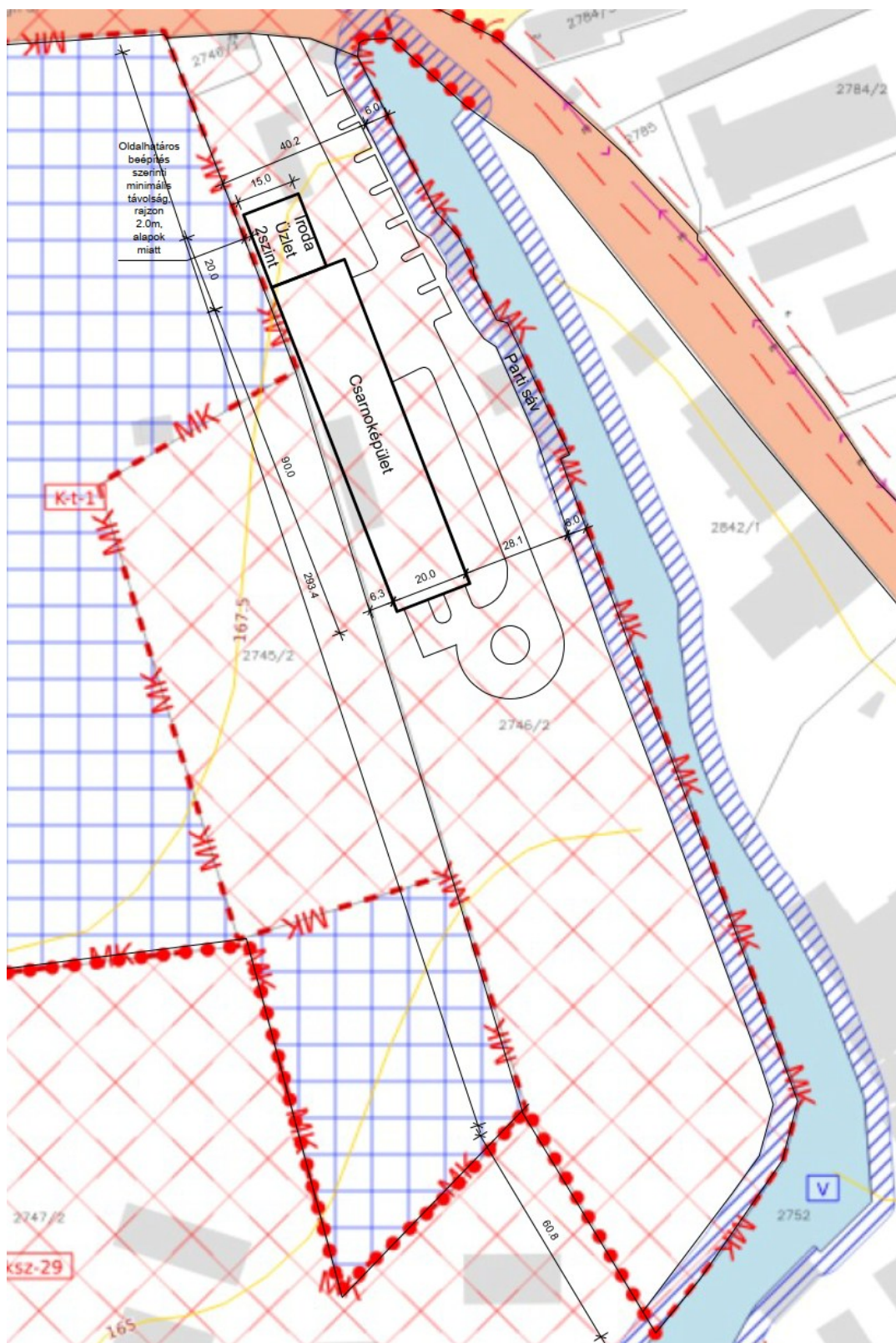
KÖRNYEZETALAKÍTÁS TERVE

A módosítási területekre korábban elkészített környezetalakítási munkarészeket módosítani, kiegészíteni nem vált szükségessé. A módosítások kis léptékűek és jellemzően szabályozási szinten maradnak.



32. ábra Tervezett telekalakítás vázrajza – 1. tervezési területen 1. módosítással kapcsolatban

A földhivatali alaptérképen szereplő épületek már elbontásra kerültek, átvezetésük még nem történt meg.



33. ábra Tervezett helyszínrajz – 1. tervezési terület – 1. módosítási pont

HEVES MEGYEI KORMÁNYHIVATAL

Kovács Péter

3262 Markaz

Béke u. 29.

Munkaszám: 2024/34

Erkezett:	2024-12-09	Számítás-határidő:	
Érk.szám:	2024-12-09	Főosztályvezető:	GYÖNGYÖS
Lapszám:	(db)	Határidő:	belterület
Melléklet:	(db)	Hívvez.aláírás:	
Adatszám:	621491	Ügyintéző:	
Iktatószám:		Határidő:	
		Oszt. vez.aláírás:	

GYÖNGYÖS

belterület

Adatszolgáltatás iktatószáma: 2/1674/2024

VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ

a 2001 helyrajzi számú földrészlet megosztásáról

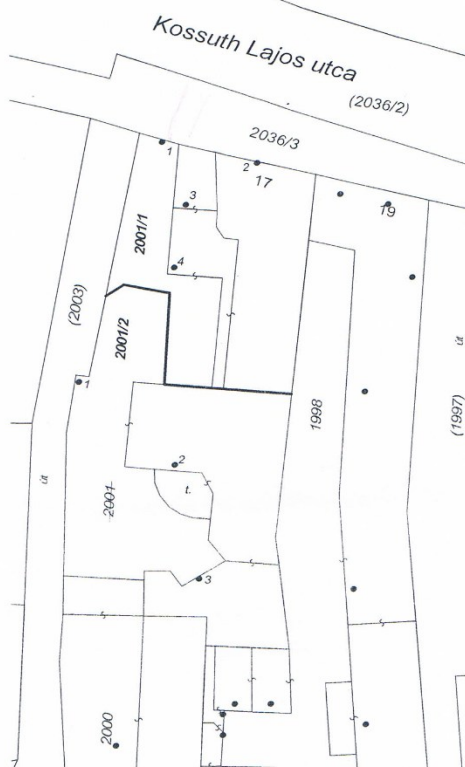
Méretarány = 1:500

A vázrajz méretek levételére nem alkalmas

A változás akarataknak megfelelően történt:

.....

Címkoordináták				
Pontszám	Y	X	Pontkód	
1	716071	271623	5412	2001/1 HRSZ
2	716079	271621	5412	
3	716073	271617	5412	
4	716072	271611	5412	
1	716064	271600	5412	2001/2 HRSZ
2	716072	271592	5412	
3	716074	271581	5412	



Területkimutatás														Megjegyzés
Változás előtti állapot					Változás utáni állapot									
Hrsz	Alrészlet		mín.o.	Terület ha. m ²	AK	Hrsz	Alrészlet		mín.o.	Terület ha. m ²	AK	Szolgalmi és egyéb jogok		
	jel	műv. ága					jel	műv. ága						
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	
2001		kivett lakóház, udvar gépkocsitároló		0.0758	0.00	2001/1		kivett lakóház, udvar		0.0309	0.00			
						2001/2		kivett lakóház, udvar gépkocsitároló		0.0449	0.00			
Összesen:				0.0758	0.00	Összesen:				0.0758	0.00			

Markaz, 2024. 11.26.

KOVÁCS PÉTER e.v.

3262 Markaz, Béke u. 29.

Készítő:

Kovács Péter
Földmérő ig. szám: 10207/2020

földmérő ig. száma: 10207/2020

ERNIX ATTILA e.v.

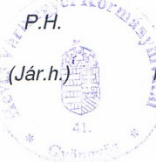
Minőséget tanúsító:

3262 Markaz, Béke u. 18/d/6.
Földmérő ig. szám: 56807965
Földmérő méretek: 58166673-1-33
földmérő ig. száma: 10888/2023
Ing.rend.min.szám: 1833/2003

2025. 12. 25.

A helyrajzi számítás és a területszámítás helyes. Ez a záradék a keltezésétől számított egy évig hatályos.

Gyöngyös, 2024. 2025 JAN 24 hó nap



Záradékoló:

Tatárka Istvánné
Ing.rend.min.sz.: 2037/2007
GD-T: 10-0520





35. ábra Látványtervek - 3. tervezési terület 3. módosítási pont

Új beépítésre szánt terület kijelölése nem történik. A módosítás során a beépítésre szánt területek kismértékű növekedése történik a módosítási pontok esetében. Az 1. módosítási pontban 5%-os beépíthetőségi növekmény, a 2. módosítási pontban 10%-os növekmény keletkezik a szabályozásban. A 3. módosítási pontban 20%-os növekmény keletkezik a szabályozásban, azonban kijelenthető, hogy a 2. és 3. módosítással kapcsolatos növekményeket a kialakult állapot indokolja.

Biológiai aktivitásérték pótlásról csak az új beépítésre szánt terület kijelölése esetén szükséges gondoskodni, így jelen eljárás során a pótlás nem szükséges.

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI JAVASLATOK

Javasolt településszerkezet, területfelhasználási rendszer

A módosítás során a településszerkezeti terv módosítása tervezett az 1. módosítási pont kapcsán. A Módosítások ismertetése fejezet részletesen bemutatja a tervezett változtatásokat. A településszerkezeti változások kismértékűek. A tervezett területfelhasználási változások a beépítésre szánt területek közül az 1. módosítási pontban

érintik a kereskedelmi, szolgáltató gazdasági és a különleges (beépítésre szánt) temetőterület területfelhasználást. A temetőterületből 1,37 ha kerül átsorolásra gazdasági kereskedelmi, szolgáltató terület területfelhasználásba.

A tervezett változtatások a települést érintő műszaki infrastruktúra elemeit nem változtatják meg.

Beépítésre szánt területek

A tervezett változtatási szándékok alapján a beépítésre szánt területek megváltozása nem várható.

Az arányok változatlanok maradnak. A módosítást követően a közigazgatási terület 25,65%-a marad beépítésre szánt terület területfelhasználásban.

Beépítésre nem szánt területek

A tervezett módosítások alapján a településszerkezeti változással érintett területek beépítésre nem szánt területeket nem érintenek.

A beépítésre nem szánt területek aránya nem változik, 74,35% marad.

Szerkezet meghatározó nyomvonalas és tagoló elemek

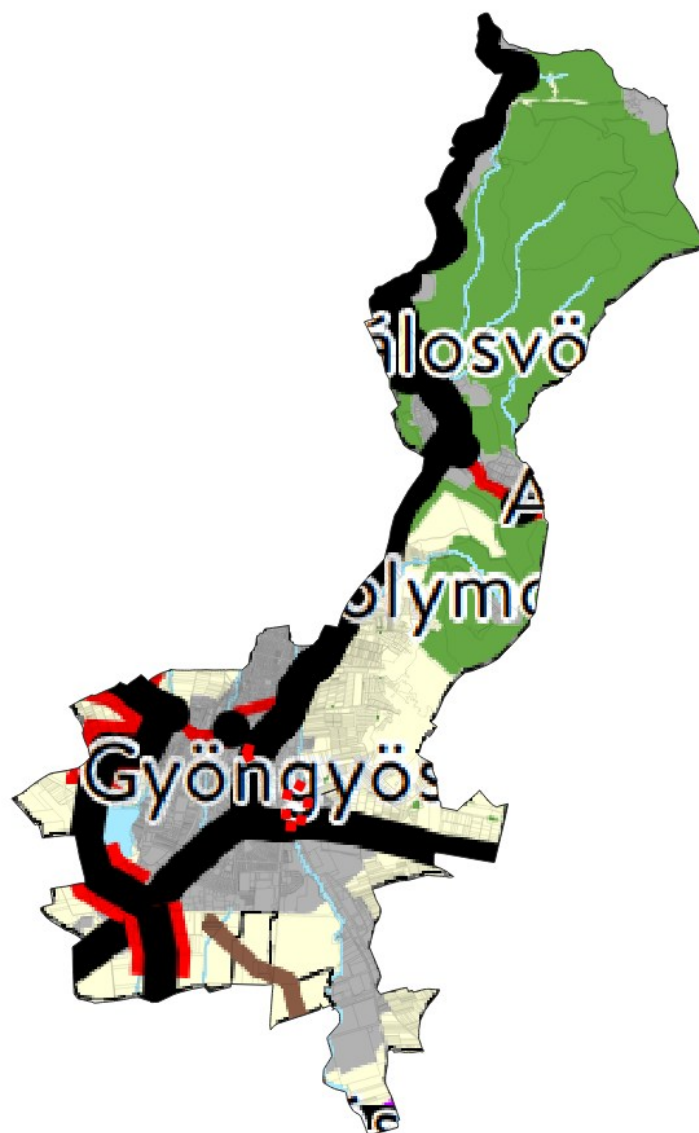
A településszerkezeti terv által rögzített szerkezetet meghatározó nyomvonalas és tagoló elemek a módosítás során nem kerülnek megváltoztatásra. A módosításoknak nincs hatása a település szerkezetére, a nyomvonalas tagoló elemekre.

Védelmi és korlátozó elemek

A védőtávolságokat, korlátozó elemeket a szabályozási és a településszerkezeti tervlapok tartalmazzák. A tervlapok frissítésre kerültek az E-TÉR-ből letöltött legfrissebb adatok alapján. Az érintett védelmi és korlátozó elemek esetében az országos és egyéb jogszabályok betartásra kerültek a módosítás során. A csapadékvíz elvezető rendszer levezető medrei mentén feltüntetésre kerültek tájékoztató jelleggel a magasabb rendű jogszabályban előírt parti sávok.

A VÁLTOZÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETEK ÖSSZEFOGLALÓJA ÉS ÖSSZEFÜGGÉSEI - TERÜLETRENDEZÉSI TERVEKKEL VALÓ ÖSSZEFÜGGÉSEK VIZSGÁLATA

A Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (OTrT) 2019. január 1-én lépett hatályba. Az OTrT jelentős része 2019. március 15-én, míg az OTrT kiegészítésére kiadott miniszteri rendelet – a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI.14.) MVM rendelet (a továbbiakban: MVM rendelet) – 2019. június 22-én lépett hatályba. A Heves Megye Területrendezési Tervének (továbbiakban: MTrT) OTrT-vel való összhangba hozatala 2020 májusában megtörtént. A hatályos településrendezési eszközök már az újonnan elfogadott Heves Megyei Önkormányzat Közgyűlés Elnökének 5/2020. (V.7.) önkormányzati rendeletével jóváhagyott MTrT-t is figyelembe vette. A következőkben a területrendezési tervekben meghatározott területfelhasználási kategóriák, az országos és térségi övezetek, valamint az országos jelentőségű műszaki infrastruktúra hálózatok Gyöngyösre vonatkozó előírásait ismertetjük az OTrT az MVM rendelet és az MTrT rendelkezéseit figyelembe véve. A tervhierarchia legmagasabb szintjén az Ország Területrendezési Terve (a továbbiakban: OTrT) áll, amely meghatározza az ország egyes térségeinek térbeli rendjét, az országos térségi övezeteket és az ezekre vonatkozó szabályokat.



Országos területfelhasználási kategóriák

- Erdőgazdálkodási térség
- Mezőgazdasági térség
- Vízgazdálkodási térség
- Települési térség

Közlekedési hálózatok és egyedi építmények

- Gyorsforgalmi út (meglévő)
- Gyorsforgalmi út (tervezett)
- Főút (meglévő)
- Főút (tervezett)
- Nagysebességű vasútvonal (tervezett)
- Egyéb országos törzshálózati vasúti pálya (meglévő)
- Egyéb országos törzshálózati vasúti pálya (tervezett)
- Nemzetközi kereskedelmi repülőtér (meglévő)
- Közös felhasználású katonai és polgári repülőtérre fejleszthető repülőtér (meglévő)
- Országos kerékpárútvonal
- Országos kikötő (meglévő)
- Határkikötő (meglévő)

Energetikai hálózatok és egyedi építmények

- Atomerőmű (meglévő)
- Atomerőmű (tervezett)
- Egyéb 50 MW vagy annál nagyobb névleges teljesítőképességű erőmű (meglévő)
- Egyéb 50 MW vagy annál nagyobb névleges teljesítőképességű erőmű (tervezett)
- 750 kV-os átviteli hálózati távvezeték (meglévő)
- 750 kV-os átviteli hálózati távvezeték (tervezett)
- 400 kV-os átviteli hálózati távvezeték (meglévő)
- 400 kV-os átviteli hálózati távvezeték (tervezett)
- 220 kV-os átviteli hálózati távvezeték (meglévő)
- 220 kV-os átviteli hálózati távvezeték (tervezett)
- Földgázszállító vezeték (meglévő)
- Földgázszállító vezeték (tervezett)
- Kőolajszállító vezeték (meglévő)
- Termékvezeték (meglévő)

Vízi létesítmények

- VTT-tározó (meglévő)
- VTT-tározó (tervezett)
- Országos vízkár-elhárítási célú tározó (meglévő)
- Országos vízkár-elhárítási célú tározó (tervezett)
- Kiemelt jelentőségű vízi építmény (meglévő)
- Országos jelentőségű csatorna (meglévő)
- Országos jelentőségű csatorna (tervezett)
- Elsőrendű árvízvédelmi fővédvonal (meglévő)
- Elsőrendű árvízvédelmi fővédvonal (tervezett)

Hulladékgazdálkodási létesítmények

- Veszélyeshulladék-lerakó (meglévő)
- Veszélyeshulladék-égetőmű (meglévő)
- Radioaktív hulladék-tároló (meglévő)

Alaptérképi elemek

- Országghatár
- Megyehatár
- Település közigazgatási határa

36. ábra Az OTTr szerkezeti tervlapja a tervezési területek vonatkozásában

Az OTrT szerkezeti terve mezőgazdasági, erdőgazdálkodási, vízgazdálkodási, illetve települési térséget jelöl. Az OTrT az MTrT és a településrendezési tervek irányába határoz meg betartandó előírásokat, valamint kijelöli a legfontosabb közlekedési vonalakat, valamint azokat az ellátó vezetékeket, melyeknek országos hatásuk van.

Az OTrT 11.§ (1) bekezdésében fogalmazza meg a térségi területfelhasználások településrendezési tervekben való alkalmazásának szabályait.

Az MTrT térségi szerkezeti terve alapján erdőgazdálkodási, mezőgazdasági, vízgazdálkodási, sajátos területfelhasználású és települési térség határozza meg a város területfelhasználásait.

Az Ország Szerkezeti Terve által kijelölt országos jelentőségű műszaki infrastruktúra-hálózatokat és egyedi építményeket a 15.-18. § előírásainak alkalmazásával, valamint az Ország Szerkezeti Tervében meghatározott térbeli rend figyelembevételével kell kijelölni,

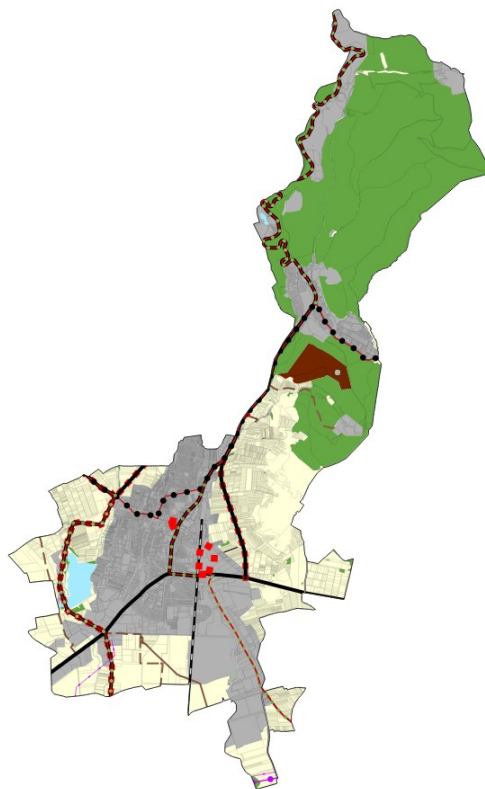
- a megyei területrendezési tervben megállapított térségi területfelhasználási kategóriákon belül a 11. § előírásait kell alkalmazni.

A megyei terv térségi szerkezeti tervében megállapított térségi területfelhasználási kategóriák a következők:

- a) erdőgazdálkodási térség,
- b) mezőgazdasági térség,
- c) vízgazdálkodási térség,
- d) települési térség,
- e) sajátos területfelhasználású térség.



37. ábra Az MTrT térségi szerkezeti tervlapja a tervezési területek vonatkozásában

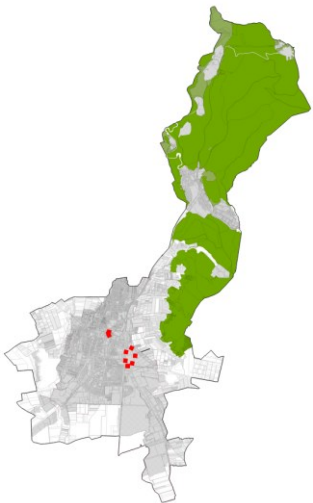
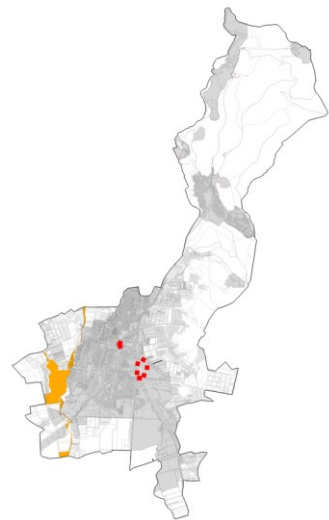
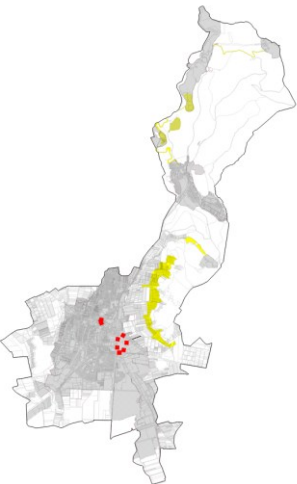


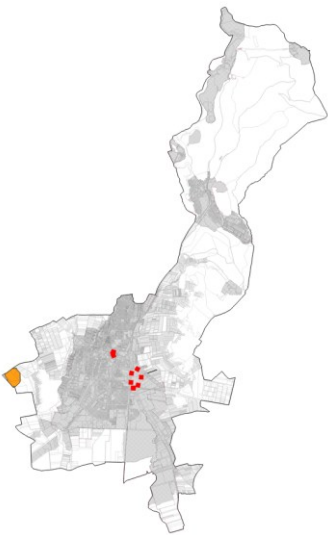
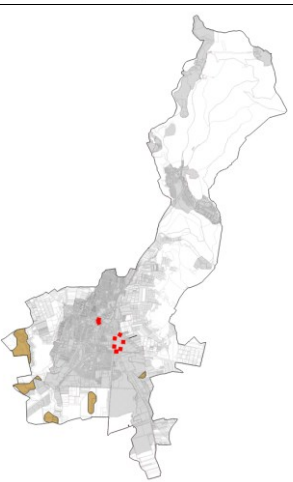
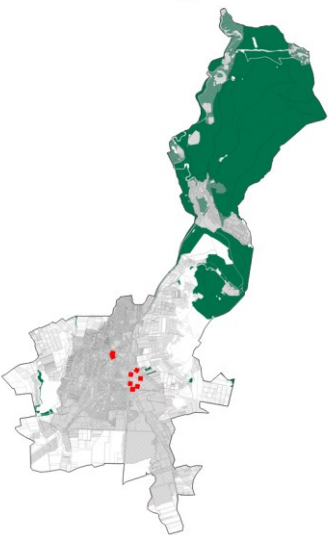
A tervezési területek mindegyike települési térséget érint.

A települési térség területén bármely építési övezet, övezet kijelölhető. Így nem ellentétes a módosítás a térségekre vonatkozó szabályokkal.

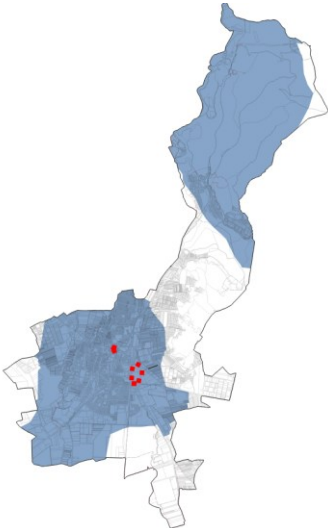
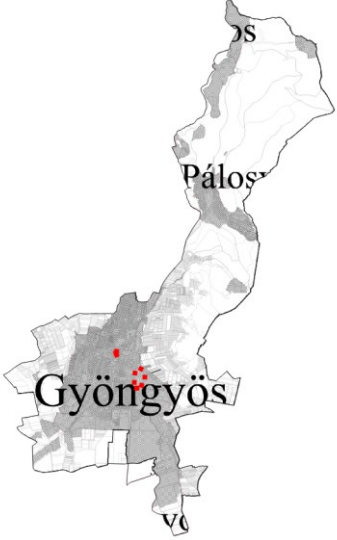
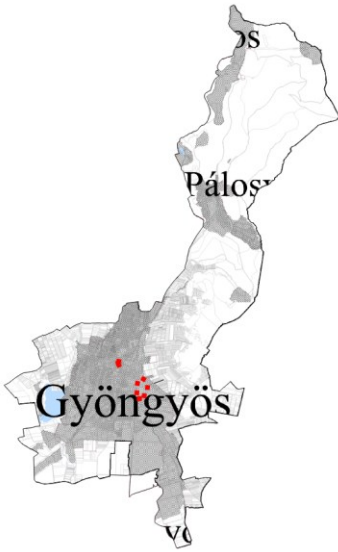
Az érintett országos jelentőségű infrastruktúra elemeket a hatályos terv feltünteti azok tényleges nyomvonalán, melyekre a módosításoknak nincs hatása. A műszaki infrastruktúra elemeket a hatályos terv leíró része felsorolja, védőtávolságukat megállapítja. Jelen módosítás során szöveges és rajzi módosításuk nem válik szükségessé.

Országos övezetek ismertetése

Országos övezetek	Gyöngyös város érintettsége	A tervezési terület érintettsége	A módosítással érintett földrészlet érintettsége	Térképi megjelenítés	
ökológiai hálózat magterületének övezete	igen	nem	nem		
ökológiai hálózat ökológiai folyosó övezete	igen	nem	nem		
ökológiai hálózat puffterületének övezete	igen	nem	nem		


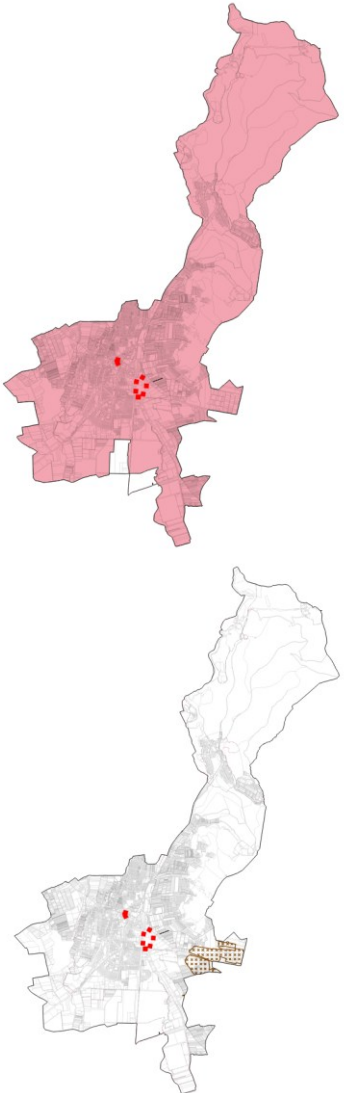
kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete	igen	nem	nem			
jó termőhelyi adottságú szántók övezete	igen	nem	nem			
erdők övezete	igen	nem	nem			


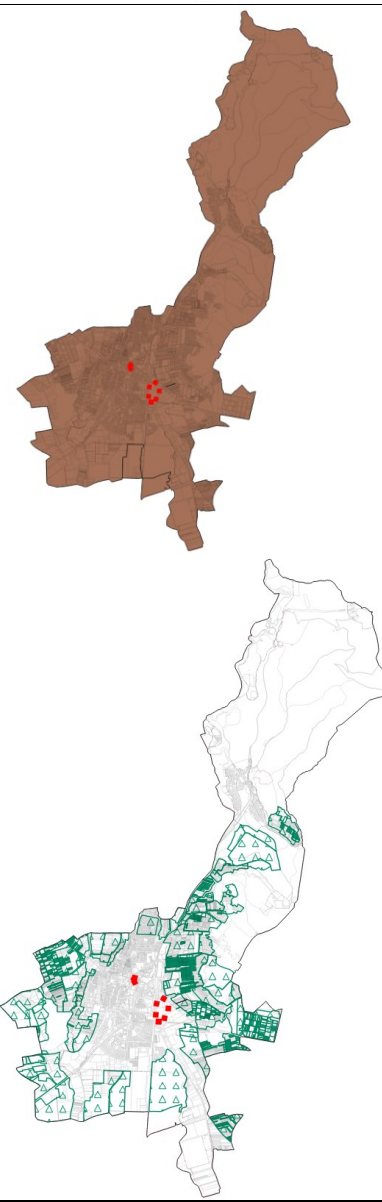
erdőtelepítésre javasolt terület övezete	igen	nem	nem			
tájképvédelmi terület övezete	igen	nem	nem			
világörökségi és világörökségi várományos terület övezete	nem	nem	nem			

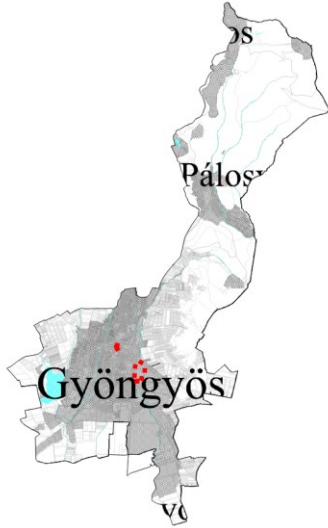
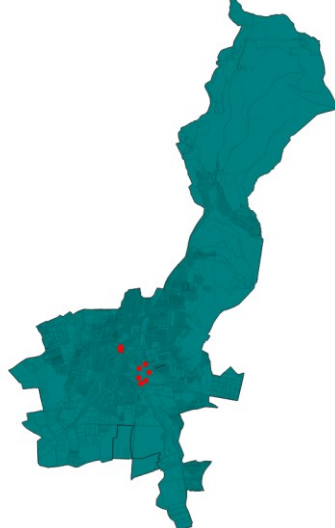

vízminőség-védelmi terület övezete	igen	igen, az összes tervezési terület	igen, mindegyik módosítási pont	
nagyvízi meder övezete	nem	nem	nem	
VTT-tározók övezete	nem	nem	nem	

A vízminőség-védelmi terület övezetére vonatkozó szabályokat és az azoknak való megfelelést a tervdokumentáció korábbi fejezetei már bemutatták, így azokat megismételni nem szükséges.

Vármegyei övezetek	Gyöngyös város érintettsége	A módosítási terület érintettsége	A módosítással érintett földrészlet érintettsége	Térképi megjelenítése
<p>ásványi nyersanyagvagyon terület övezete</p>	igen	nem	nem	

rendszeresen belvízjárta terület övezete	nem	nem	nem	
tanyás területek övezete	-	-	-	-
földtani veszélyforrás övezete	igen	nem	nem	

tájszabotációt igénylő terület övezete	nem	nem	nem	
borszőlő termőhelyi kataszter terület övezete	igen	nem	nem	

magas természeti értékű terület övezete	nem	nem (nincs adatszolgáltatás)	nem (nincs adatszolgáltatás)	
összenövésSEL érintett települések övezete	igen	nem	nem	
Tisza-menti együttműködés övezete	nem	nem	nem	

vízerózióknak kitett terület övezete	igen	nem (nincs adatszolgáltatás)	nem (nincs adatszolgáltatás)		
--------------------------------------	------	---------------------------------	---------------------------------	--	---

Az országos és megyei tervek által meghatározott műszaki infrastruktúra hálózatot a megfelelő térbeli rend figyelembevételével a településrendezési eszközök tartalmazzák.

A vármegyei övezetek közül a tervezési területek egyiket sem érintik. A település érintett az összenövésével érintett települések övezetével. A módosítás során új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre, így az összenövés fokozódása nem várható. A vízerózióknak kitett terület övezetével is érintett a település, mely lehatárolása adatszolgáltatásként nem érhető el. A tervezett változtatások a vízeróziót és annak kockázatát nem növelik.

A VÁLTOZÁSOK HATÁLYOS TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI KONCEPCIÓVAL VALÓ ÖSSZHANGJÁNAK BEMUTATÁSA

A tervezett területfelhasználási változások, és az építési szabályzat módosítása során bekövetkezett változások a településfejlesztési koncepcióban megfogalmazott jövőképpel és célokkal összhangban vannak, a változások azoknak megfelelően kerültek kialakításra.

A HATÁLYOS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVHEZ KÉPEST TÖRTÉNŐ VÁLTOZÁSOK

A hatályos településszerkezeti tervben meghatározott területfelhasználások módosítását a korábban leírtak mutatják be. A területek kimutatását az alábbi táblázat és a dokumentációt alátámasztó V-1 jelű tervlap tartalmazza. Területfelhasználási változással összesen 1,37 ha érintett az 1. módosítási pontot illetően.

Sorszám	Hatályos területfelhasználás	Tervezett területfelhasználás	Terület (ha)
1	Különleges temetőterület (K-t)	Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület (Gksz)	1,37
		Összesen:	1,37



38. ábra Területfelhasználás változás az 1. tervezési területen

SZAKÁGI JAVASLATOK

TÁJRENDEZÉS ÉS ZÖLDFELÜLETI RENDSZER FEJLESZTÉSE

A tervezett területfelhasználáshoz tájrendezési szempontból nem készült javaslat. A jelenleg hatályos területrendezési eszközökhöz készített munkarészek továbbra is érvényben maradnak. A tervezett módosítások a tájképben jelentős változást nem okoznak. A tájvédelmi terület övezetét a módosítások nem érintik.

A település zöldfelületi rendszerében a tervezett módosítások nem okoznak jelentős változást. A módosítás során új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre. A település zöldterület övezete nem változik.

A zöldfelületi csökkenés esetében alkalmazott "zöld kompenzációs" mechanizmus (TRSZ alapú faültetés) a városi közterületi zöldhálózat szövetszerű erősítését célozza. Egy közterületi fasor

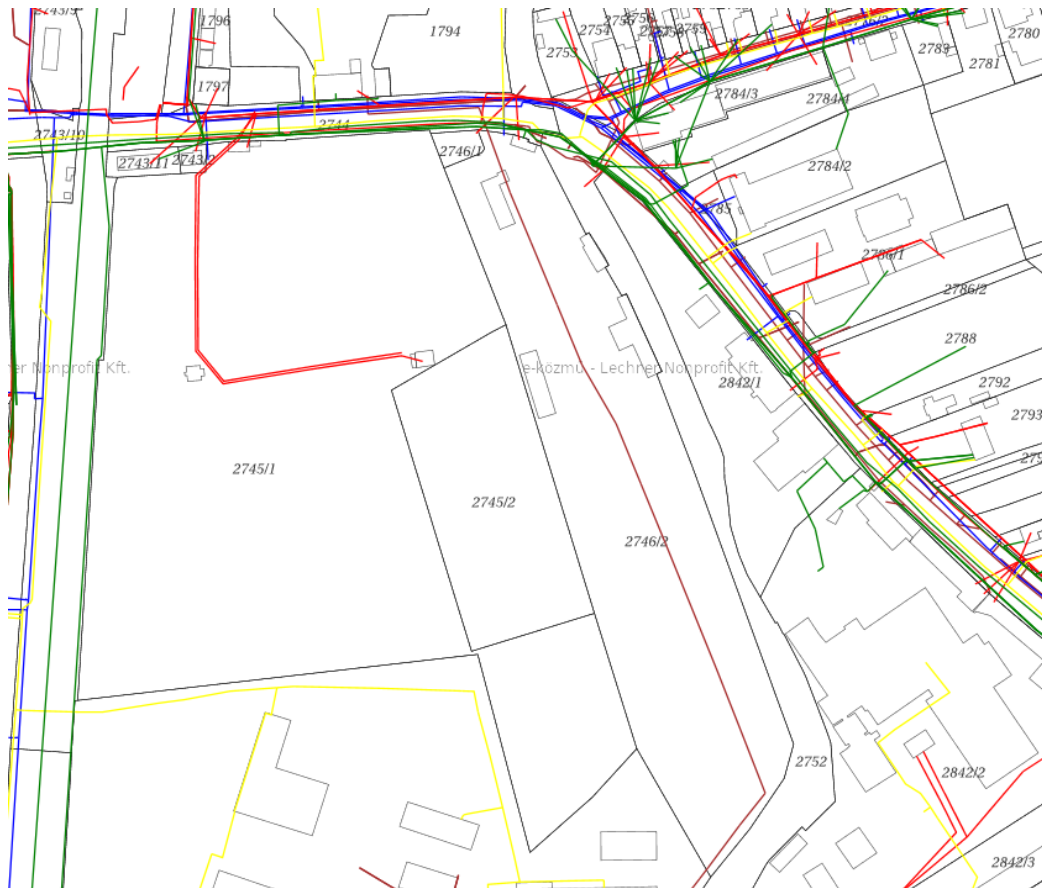
lényegesen magasabb biológiai aktivitásértéket (BAÉ) és ökológiai szolgáltatást nyújt, mint egy sűrűn beépített, leárnyékolt belső udvarban kényszerből kialakított, életképtelen zöldsáv. Az 1. pontnál a Külső-Mérge-patak 6 méteres parti sávjának (fenntartási sáv) szabadon hagyása és gondozott zöldsávként történő fenntartása vitálisan fontos a vízgyűjtő ökológiai átjárhatóságának és a meder karbantartásának biztosítása érdekében.

KÖZLEKEDÉSI JAVASLATOK

Új közlekedési terület kijelölése nem válik szükségessé a módosítás során. A közlekedési területek kialakulnak tekinthetők. A belvárosi, 100%-os beépítettségű (3. módosítási pont) telek esetében a 4-6 db hiányzó parkolóhely fizikai elhelyezése lehetetlen, így a parkolóhely-megváltás elkerülhetetlen. Ezt az összeget a település közcélú parkolóépítésre vagy a fenntartható mikromobilitási infrastruktúra fejlesztésére fordíthatja a 300 méteres vonzáskörzeten belül, tehermentesítve a szűk utcákat. Az 1. módosítási pont esetében a logisztikai gépjármű-forgalom feltárása közvetlenül a 24-es főút belterületi szakaszáról történik, így az ipari forgalom nem terheli a lakóövezetek kiszolgáló útjait.

KÖZMŰVESÍTÉSI JAVASLATOK

A tervezett változtatások új közművesítési feladatot nem támasztanak. Az 1. tervezési területen kiépített elektromos energia és gázszolgáltatás van, a 2. módosítási pont szerint a közművek szétválasztása válhat a Célmegvalósító feladatává. A 3. módosítási pontban a kapacitásnövekedés minimális, amit a meglévő hálózat ki tud elégíteni.



HÍRKÖZLÉSI JAVASLATOK

A településrendezési terv jelen módosításában nem érintett hírközlési létesítmény. A hatályos tervek alátámasztó munkarészei változatlan tartalommal alkalmazhatók a továbbiakban.

KÖRNYEZETI HATÁSOK ÉS FELTÉTELEK

A településrendezési eszközök készítésekor elsődleges szempont Gyöngyös tájhasználatának és meglévő környezeti értékeinek védelme, a környezeti elemek megőrzése és lehetőség szerint állapotuk javítása. Új beépítésre szánt területek kijelölése nem tervezett. A tervek módosítása a magasabb rendű jogszabályi előírások figyelembevételével történik. A tervezett módosítás során a várható környezeti hatások minimalizálására törekedtek a tervezők.

A tervezett módosítások során megállapítható, hogy a település területi mérlege is csak minimálisan változik.

A településrendezési eszközök módosítása a lefolytatott vizsgálatok alapján érdemi, visszafordíthatatlan környezeti kárt, vagy a természeti erőforrások indokolatlan kimerítését nem okozza.

A levegőtisztaság-védelem szempontjából a belvárosi épületek komplex energetikai revitalizációja jelentősen csökkentheti az elavult, fosszilis alapú fűtési rendszerek miatti lokális szállópor- és károsanyag-kibocsátást (modern hőszivattyús rendszerek telepítése révén).

A legkomplexebb környezetvédelmi feladatot az 1. pont (Egri út) zaj- és rezgésvédelme jelenti. A gazdasági zóna és a temető (K-t) közvetlen érintkezése miatt az üzemeltető köteles a logisztikai tevékenységet úgy megszervezni, hogy az a temető telekhatárán ne haladja meg a 27/2008. (XII. 3.) KvVM-EüM rendelet által a fokozottan védendő területekre előírt 50 dB-es nappali határértéket. Ezt passzív akusztikai védelemmel és az említett többszintes zöldfal telepítésével kell garantálni.

A vízminőség-védelem valamennyi tervezési területen prioritás. Mivel a vizsgált területek a városi vízminőség-védelmi övezeten belül, és a térségi ivóvízbázis (Gyöngyös-Gyöngyöshalász-Atkár) hidrogeológiai 'B' védőidomának felszíni vetületén helyezkednek el, a felszín alatti vizek védelme érdekében az illegális szennyvíz-szikkasztás szigorúan tilos. A csapadékvizek kizárólag megfelelő előtisztítás (parkolók és rakodóterületek esetén olajfogó műtárgyak) után vezethetők a zárt rendszerű közcsonnába. A belvárosi vendéglátó funkció (3. pont) a

konyhatechnológiai szennyvizek közcsatornába bocsátása előtt ipari zsírfogó műtárgy beépítését is megköveteli a hálózat védelme érdekében.

HATÁLYOS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVVEL VALÓ ÖSSZHANG BEMUTATÁSA

A hatályos településszerkezeti terv módosítása során a tervezett területfelhasználások beilleszthetők a meglévő szerkezeti rendszerbe. A módosítás során a településszerkezeti terv jóváhagyásáról szóló határozat területi mérlegről szóló mellékletét is szükséges módosítani a tervezett változtatási szándékok átvezetése érdekében. A hatályos építési szabályzat módosítását a „Módosítások ismertetése” valamint a „Jóváhagyandó munkarészek” fejezetekben ismertettük.

KÉPVISELŐ-TESTÜLETI ÉS EGYÉB DÖNTÉSEK

HATÁROZATOK A MÓDOSÍTÁS MEGINDÍTÁSÁRÓL

K i v o n a t !

Gyöngyös Városi Önkormányzat Képviselő-testülete 2025. május 29-én tartott ülésének jegyzőkönyvéből:

Gyöngyös Városi Önkormányzat Képviselő-testületének

167/2025. (V.29.) önkormányzati határozata:

A Gyöngyös Városi Önkormányzat Képviselő-testülete áttekintette és megtárgyalta a „helyi építési szabályzat módosítás megkezdésére és főépítési feljegyzés jóváhagyására” vonatkozó javaslatot és az alábbi döntést hozta.

1. A Képviselő-testület egyetért a helyi építési szabályzat módosításának megtervezésével és jóváhagyásra való előkészítésével az alábbiak szerint.

1.1 A nyugati elkerülő út melletti csapadékvíz levezető medrek vízgazdálkodási övezetbe sorolása,

1.2 költségviseléssel az Egri úti temető mellett fekvő (Király-Vill Kft. tulajdonában lévő) ingatlanok építési övezetének módosítása,

1.3 az önkormányzati tervtanács feladatkörének HÉSZ-ben való megfogalmazása,

1.4 a 4267/14 hrsz-ú (KFC) magán- és 4267/1 hrsz-ú közterület közötti szabályozási vonal törlése,

1.5 a belterületi – volt országos – közutak szabályozásának módosítása,

1.6 költségviseléssel a Déli külhatár u. 4014/11 és 4014/12 hrsz.-ú (Gyóni Autópark) ingatlanok (a Gép-6 építési övezetbe sorolt tömbrészt teljes felülvizsgálatával) építési övezetének módosítása tartalommal a helyi építési szabályzat módosításának tervezése, egyeztetése és véleményezése megkezdhető.

2. A képviselő-testület felkéri az irodavezetőt, hogy a helyi építési szabályzat 1. pontban részletezett módosításához szükséges intézkedéseket tegye meg és az állami főépítész zárvéleményének beérkezését követő testületi ülésre a HÉSZ módosítást terjessze be jóváhagyásra.

Határidő: 2025. június hó 30 nap. a tervezési szerződés megkötésére

Felelős: Vas Róbert irodavezető a szerződés előkészítésével kapcsolatban

3. A Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert, hogy az 1.2. pontban foglalt Egri úti temető mellett fekvő ingatlanok tulajdonosával előszerződés megkötéséről tárgyalásokat folytasson. Egyidejűleg nyilatkozik arról, hogy a Földhivatalban záradékolásra benyújtott kisajátítási vázrajz visszavonására azt követően kerül sor, ha az előszerződés feltételeiről megállapodás történik.

4. A Képviselő-testület jóváhagyja e határozat mellékletét képező főépítési feljegyzést.

Kmf.

Szókovács Péter sk.
polgármester

Dr. Bekecs Andrea sk.
jegyző

Kivonat hitelül:
Gyöngyös, 2025. május 30.



K i v o n a t !

Gyöngyös Városi Önkormányzat Képviselő-testülete 2026. március 12-én tartott ülésének jegyzőkönyvéből:

Gyöngyös Városi Önkormányzat Képviselő-testületének

61/2026. (III.12.) önkormányzati határozata:

Gyöngyös Városi Önkormányzat Képviselő-testülete megtárgyalta a Gyöngyös Egri út 2746/1 és 2746/2 hrsz.-ú ingatlanokon tervezett fejlesztéssel összefüggő településrendezési eszköz (HÉSZ) módosítása kapcsán készített telepítési tanulmánytervvel és településrendezési szerződés tervezetével kapcsolatos előterjesztést és az alábbi döntést hozta.

- 1) A Képviselő-testület a települési főépítész 18/1-9/2026. iktatószámú feljegyzését elfogadja.
- 2) A Képviselő-testület a Gyöngyös 2746/1 és 2746/2 hrsz.-ú ingatlanokon tervezett fejlesztéssel összefüggő településrendezési eszköz (HÉSZ) módosítása kapcsán a Kőszeghy Art Bt. (településtervező: Kőszeghy Ábel) készített telepítési tanulmánytervet – amely a megkötésre kerülő településrendezési szerződés mellékletét képezi - elfogadja.
- 3) A Képviselő-testület a tárgyi ügyben megkötendő településrendezési szerződés tervezetét elfogadja, egyben felhatalmazza a polgármestert a szerződés megkötésére, aláírására.
- 4) A Képviselő-testület felkéri a polgármestert, hogy a döntésről, valamint a településrendezési szerződés aláírásával kapcsolatos teendőkről a főépítész útján értesítse a cél megvalósítóját és a településtervezőt.

Határidő: 2026. március 31.

Felelős: Szókovács Péter polgármester
Vas Róbert főépítész

Kmf.

*Szókovács Péter sk.
polgármester*

*Dr. Bekecs Andrea sk.
jegyző*

*Kivonat hitelül:
Gyöngyös, 2026. március 12.*



K i v o n a t !

Gyöngyös Városi Önkormányzat Képviselő-testülete 2025. augusztus 28-án tartott ülésének jegyzőkönyvéből:

Gyöngyös Városi Önkormányzat Képviselő-testületének

230/2025. (VIII.28.) önkormányzati határozata:

A Gyöngyös Városi Önkormányzat Képviselő-testülete megtárgyalta a „helyi építési szabályzat 2025. évi kettős számú módosítás megkezdésére és főépítési feljegyzés jóváhagyására” vonatkozó javaslatot és az alábbi döntést hozta.

1. A Képviselő-testület egyetért a helyi építési szabályzat 2025. évi kettős számú módosításának megtervezésével és jóváhagyásra való előkészítésével az alábbiak szerint.

1.1. Költségviseléssel a Kossuth Lajos utca 17. (hrsz: 2001) alatti ingatlan építési övezeti határ és övezeti jellemzők módosítása;

1.2. költségviseléssel a Kossuth Lajos utca 16. (hrsz: 1546) alatti ingatlannal kapcsolatos övezeti jellemzők módosítása;

1.3. költségviseléssel a Benehát 8947 hrsz-ú zártkert kertes mezőgazdasági övezetbe sorolása,

1.4. költségviseléssel a Karácsondi köz 5. (hrsz: 2979/1) alatti ingatlan és környéke övezeti jellemzők módosítása;

1.5. költségviseléssel a Gólya utcai 5182/25-26 hrsz-ú és az Aranyas utcai 5184 hrsz-ú telkek közötti építési övezeti határ módosítása;

1.6. költségviseléssel a zártkert 7813/2 hrsz-ú ingatlan és környezete szabályozásának felülvizsgálata;

1.7. költségviseléssel a Gyöngyös Napkelte u. 5352, 11401, 11402, 11406, 11407, 11408 hrsz-ú ingatlanok által érintett tömb meglévő övezeti előírásainak a módosítása az épületmagasság tekintetében;

tartalommal a helyi építési szabályzat módosításának tervezése, egyeztetése és véleményezése megkezdhető.

2. A képviselő-testület felkéri a főépítést, hogy a helyi építési szabályzat 1. pontban részletezett módosításához szükséges intézkedéseket tegye meg és az állami főépítész záróvéleményének beérkezését követő testületi ülésre a HÉSZ módosítást terjessze be jóváhagyásra.

Határidő: cél megvalósítója által benyújtott telepítési tanulmányterv képviselő-testület általi elfogadását követő 30 nap

Felélő: Vas Róbert irodavezető, a szerződés előkészítésével kapcsolatban.

3. A Képviselő-testület jóváhagyja e határozat mellékletét képező főépítési feljegyzést.

Kmf.

*Szókovács Péter sk.
polgármester*

*Dr. Bekecs Andrea sk.
jegyző*

Kivonat hitelül:
Gyöngyös, 2025. augusztus 28.



FŐÉPÍTÉSZI NYILATKOZATOK A TARTALOMRÓL

a 167/2025.(V.29.) Önk. határozat melléklete

Gyöngyös Városi Önkormányzat Főépítésének feljegyzése

Gyöngyös város településrendezési eszközei 2025. évi – 1-6 pontba foglalt– I módosítására készülő tervdokumentációval kapcsolatban önkormányzati főépítésként 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. § (1) bekezdés b) alpontja szerint 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.** Amennyiben a módosítási témákhoz telepítési tanulmányterv is elfogadásra került, úgy az teljes tartalommal felhasználható.

Gyöngyös, 2025. május 22.

Németi László

Gyöngyös Városi Önkormányzat Főépítésének feljegyzése

Gyöngyös város településrendezési eszközeinek 2025. évi – 1.1-1.7 pontba foglalt– II. módosítására készülő tervdokumentációval kapcsolatban önkormányzati főépítésként 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. Amennyiben a módosítási témákhoz telepítési tanulmányterv is elfogadásra került, úgy az teljes tartalommal felhasználható.

Gyöngyös, 2025. augusztus 15.

Vas Róbert

TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERVEK PARTNERSÉGI EGYEZTETÉSÉNEK LEZÁRÁSA



GYÖNGYÖS VÁROSI ÖNKORMÁNYZAT POLGÁRMESTERE

Gyöngyös Városi Önkormányzat Polgármesterének 5/2026. (VI.02.) határozata

Gyöngyös város Polgármestere a Gyöngyös Városi Önkormányzat Képviselő-testületének a Gyöngyös Városi Önkormányzat Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 21/2024. (X.24.) önkormányzati rendelet 5. § (1) bekezdésében, valamint annak 1. számú melléklete 72. pontja szerint átruházott hatáskörben eljárva, az alábbi részterületekre vonatkozóan

- Gyöngyös 2746/1 és 2746/2 hrsz.-ú,
- Gyöngyös 1546 hrsz.-ú,
- Gyöngyös 2001 hrsz.-ú

ingatlanokat érintő településrendezési eszközök módosításához szükséges településrendezési szerződést megalapozó, részterületenként külön-külön készített telepítési tanulmánytervekkel kapcsolatban az alábbi döntést hoztam.

1.) A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Kormányrendelet (a továbbiakban: Korm. rendelet) eljárási szabályai alapján készült, a

- Gyöngyös 2746/1 és 2746/2 hrsz.-ú,
- Gyöngyös 1546 hrsz.-ú,
- Gyöngyös 2001 hrsz.-ú

ingatlanokat érintő településrendezési eszközök módosításához szükséges településrendezési szerződést megalapozó telepítési tanulmánytervekkel kapcsolatban készített dokumentációk tekintetében

- a) a Korm. rendelet szerinti partnerségi egyeztetés során a partnerek részéről észrevétel, hozzászólás nem érkezett.

2.) A Korm. rendelet szerinti partnerségi egyeztetést mindhárom részterületre vonatkozóan lezárom.

3.) Felkérem a Főépítést, hogy a Korm. rendelet szerinti, a településrendezési eszközök módosításához szükséges telepítési tanulmánytervvel és a településrendezési szerződés tervezetével, majd a településrendezési eszközök módosításának megindításával kapcsolatos főépítési feljegyzés és előterjesztés előkészítéséről gondoskodjon.

Határidő: azonnal
Felelős: Vas Róbert főépítész

Szókovács
Péter

Szókovács Péter
polgármester

Digitálisan aláírta: Szókovács
Péter
Dátum: 2026.06.02 15:56:35
+02'00'

TERVLAPOK

- Területfelhasználási egységek - beépítésre szánt területek
- Nagyvárosias lakóterület
 - Kisvárosias lakóterület
 - Kertvárosias lakóterület
 - Falusias lakóterület
 - Településközpont vegyes terület
 - Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület
 - Ipari gazdasági terület
 - Általános gazdasági terület
 - Üdülőházas terület
 - Hétvégiházas terület
 - Különleges honvédelmi terület
 - Különleges garázs terület
 - Különleges idegenforgalmi terület
 - Különleges állatkert terület
 - Különleges bevásárlóközpont terület
 - Különleges egészségügyi terület
 - Különleges közműterület
 - Különleges mezőgazdasági üzemi terület
 - Különleges oktatási terület
 - Különleges pince terület
 - Különleges sportolási célú terület
 - Különleges strand terület
 - Különleges temető terület

- Területfelhasználási egységek - beépítésre nem szánt területek
- Gazdasági erdőterület
 - Védelmi erdőterület
 - Közzélélti erdőterület
 - Általános mezőgazdasági terület
 - Kertes mezőgazdasági terület
 - Zöldterület
 - Vízgazdálkodási terület
 - Közüti közlekedési terület
 - Kötöttpályás közlekedési terület
 - Különleges beépítésre nem szánt közműterület
 - Különleges súpálya terület
 - Különleges kegyeleti park terület
 - Különleges anyagkezelő terület
 - Különleges sétány terület
 - Különleges megújuló energiahasznosítási terület
 - Különleges rekreációs terület

Intézmények

Intézmény piktogram

- Igazgatási központ
- Kegyeleti park
- Művelődési központ
- Orvosi rendelő
- Temető
- Templom
- Sportközpont
- Tervezett sportközpont
- Tervezett szabadidő központ
- Oktatási központ
- Egészségügyi központ
- Kemping
- Kórház
- Művelődési központ
- Strand
- Szállás
- Strand tervezett

Alaptérképi elemek

- Közigazgatási határ
- Belterület határa - meglévő
- Belterület határa - tervezett
- Földrészlet határ
- Megszüntető jel

Örökségvédelem

Országos (nemzetközi) művi értékvédelem

- Nyilvántartott régészeti lelőhely

Műemlék

Helyi művi értékvédelem

- Helyi jelentőségű védett érték
- Helyi területi védelem határa
- Helyi területi védelem határa - beépítési vonal

Táj- és természetvédelem

Nemzetközi táj- és természetvédelem

- Natura 2000 - Különleges madárvédelmi terület
- Natura 2000 - Kiemelt jelentőségű természetmegőrzési terület

Országos és térségi táj- és természetvédelem

- Fokozottan védett természetvédelmi terület határa
- Országos jelentőségű természetvédelmi terület - Sás-tó láp
- Országos jelentőségű természetvédelmi terület - Gyöngyösi Sár-hegy TT

Jelmagyarázat

- Országos jelentőségű természeti emlék és védett természeti érték - Földvár
- Tájvédelmi körzet határa - Mátrai TK
- Tájképvédelmi terület övezete
- Országos Ökológiai Hálózat Magterület övezete
- Országos Ökológiai Hálózat Ökológiai folyosó övezete
- Országos Ökológiai Hálózat Pufferterület övezete
- Egyedi tájérték (tájékoztató jellegű)

Helyi táj- és természetvédelem

- Helyi jelentőségű védett természeti érték

Környezetvédelem

Talaj- és vízvédelem

- Vízminőség-védelmi terület övezete
- Felszíni víz parti sávja

Egyéb

- Ásványi nyersanyag tekintetében megkutatott terület határa
- Védőterület, védőtávolság, védősáv határa

Nyomvonalas elemek, objektumok

Közüti közlekedés

- Gyorsforgalmi út - meglévő
- Főút (I. és II. rendű) meglévő
- Főút tervezett
- Országos mellékút meglévő
- Országos mellékút tervezett
- Gyűjtőút meglévő
- Gyűjtőút tervezett
- Kerékpárút meglévő
- Kerékpárút tervezett
- Gyalogút
- Tervezett P+R parkoló

Kötöttpályás közlekedés

- Vasúti mellékvonalak
- Vasútállomás

Légi közlekedés

- Repülőtér

Híd / Alagút / Csomópont

- Felüljáró / Aluljáró meglévő
- Felüljáró / Aluljáró tervezett
- Szintbeni csomópont - meglévő
- Szintbeni csomópont - tervezett
- Szintbeni vasúti kereszteződés - meglévő
- Szintbeni vasúti kereszteződés - tervezett

Közművek, híradás

Víziközművek

- Vízmű
- Vízműkutak
- Víztározó, medence
- Szennyvízáttemelő
- Szennyvíztisztítómű

Energia közművek

- Nagynyomású földgáz szállítóvezeték tervezett "A" nyomvonal
- Nagynyomású földgáz szállítóvezeték tervezett "B" nyomvonal
- Nagynyomású földgáz szállítóvezeték védőtávolság - "A" nyomvonal
- Nagynyomású földgáz szállítóvezeték védőtávolság - "B" nyomvonal

Villamos energia

- Villamos energia alállomás
- Villamosenergia transzformátor állomás
- Középfeszültségű elektromos vezeték (35kV-ig)
- Nagyszültségű elektromos vezeték (132 kV)
- Villamosenergia átviteli hálózat - MAVIR (Detk-Zugló II 220 kV)

Földgáz

- Gázátadó állomás
- Gázfogadó állomás
- Gáznyomáscsökkentő
- Nagy-középnomású földgáz gerincelosztó vezeték
- Nagynyomású földgáz szállítóvezeték
- Fákllyavezeték

Táv hő

- Fűtőerőmű

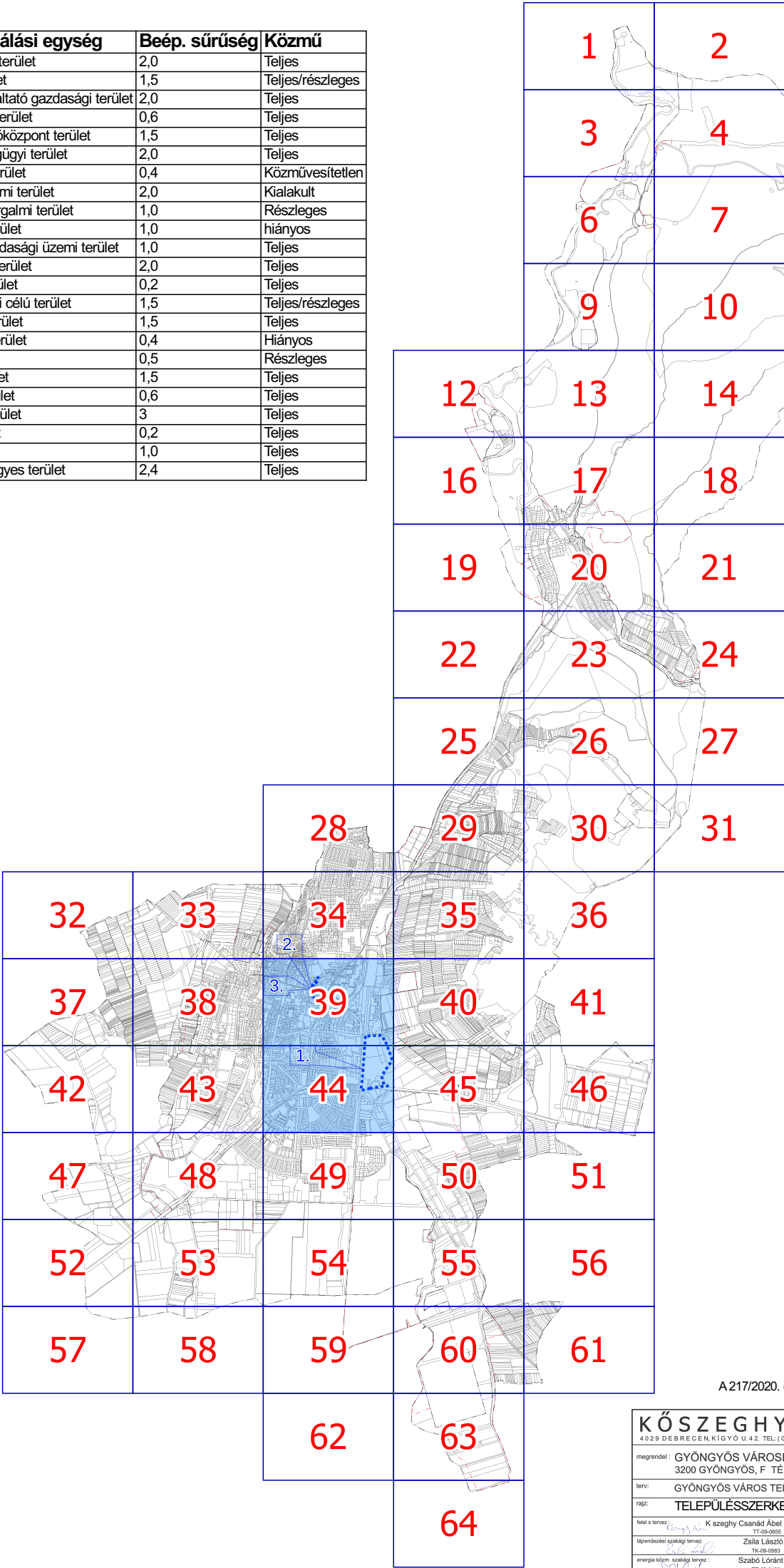
Hírközlés

- Átjátszó állomás, adótorony
- Bányaüzemi hírközlő kábel

Térségi szerkezeti elemek

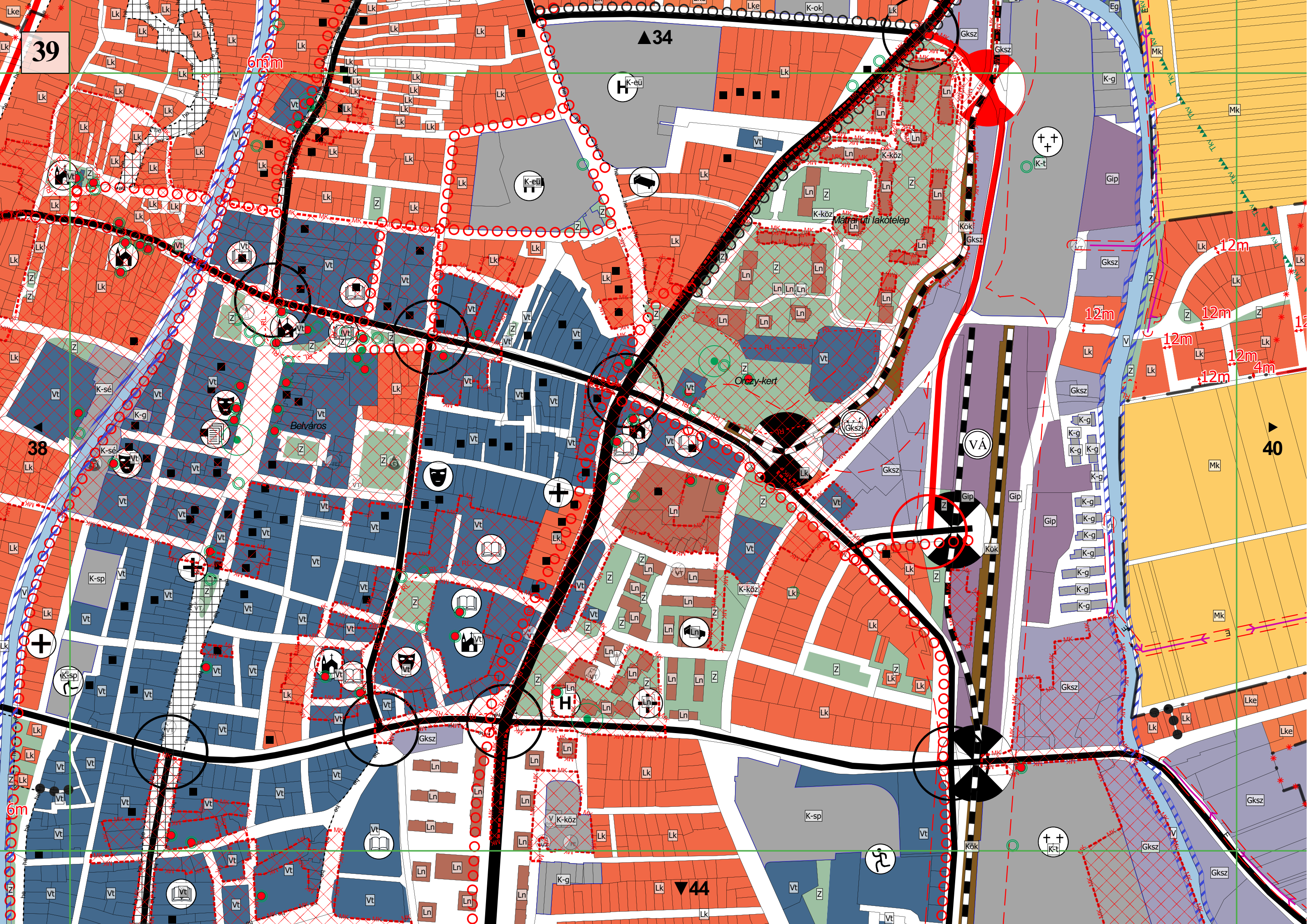
- Jó termőhelyi adottságú szántó
- Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete
- Erdők övezete

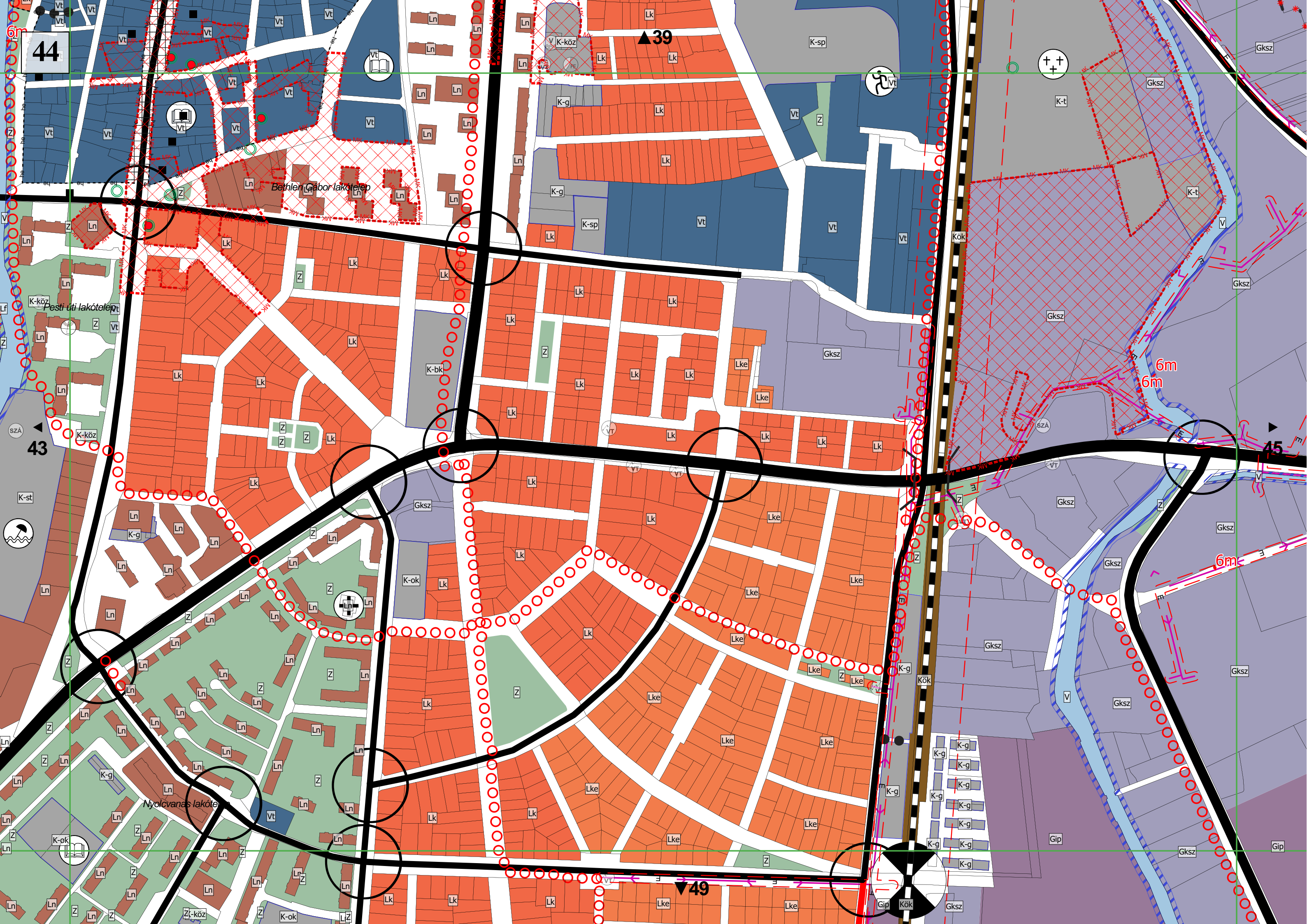
	Területfelhasználási egység	Beép. sűrűség	Közmű
Gá	Általános gazdasági terület	2,0	Teljes
Gip	Ipari gazdasági terület	1,5	Teljes/részleges
Gks	Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület	2,0	Teljes
K-ál	Különleges állatkert terület	0,6	Teljes
K-bk	Különleges bevásárlóközpont terület	1,5	Teljes
K-eü	Különleges egészségügyi terület	2,0	Teljes
K-g	Különleges garázs terület	0,4	Közművesítetlen
K-hon	Különleges honvédelmi terület	2,0	Kialakult
K-id	Különleges idegenforgalmi terület	1,0	Részleges
K-köz	Különleges közműterület	1,0	hiányos
K-mű	Különleges mezőgazdasági üzemi terület	1,0	Teljes
K-ok	Különleges oktatási terület	2,0	Teljes
K-pi	Különleges pince terület	0,2	Teljes
K-sp	Különleges sportolási célú terület	1,5	Teljes/részleges
K-st	Különleges strand terület	1,5	Teljes
K-t	Különleges temető terület	0,4	Hiányos
Lf	Falusias lakóterület	0,5	Részleges
Lk	Kisvárosias lakóterület	1,5	Teljes
Lke	Kertvárosias lakóterület	0,6	Teljes
Ln	Nagyvárosias lakóterület	3	Teljes
Uh	Hétvégi házas terület	0,2	Teljes
Üü	Üdülőházas terület	1,0	Teljes
Vt	Településközpont vegyes terület	2,4	Teljes

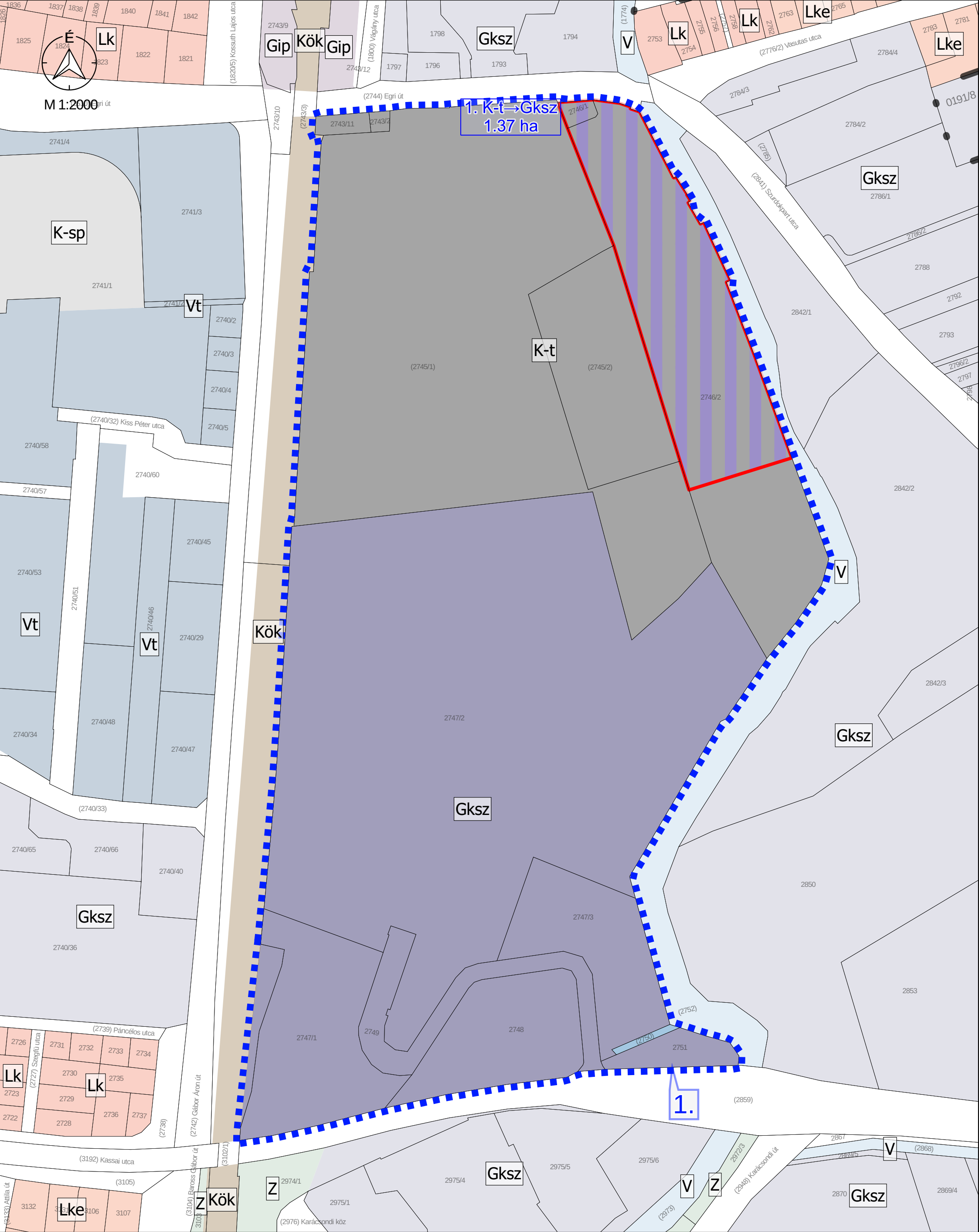


A 217/2020. (X.29.) SZ. ÖKT. HATÁROZAT 6. MELLÉKLETE

KŐSZEGHYART TERVEZŐK BT.				
4029 DEBRECEN, KIGYÓ U.42. TEL:(0620)384-3850 WEB:WWW.KOSZEGHYART				
megrendel:	GYÖNGYÖS VÁROSI ÖNKORMÁNYZAT 3200 GYÖNGYÖS, F. TÉR 13.		datum:	2026.06.
terv:	GYÖNGYÖS VÁROS TELEPÜLÉSRENDÉZÉSI TERVE		lépték:	M 1:4000
rajz:	TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV			
felel s tervez:	K szeghy Csárd Ábel TT-09-0055	településtervez munkatárs:	Dr. K szeghy Attila TT-09-0260	tervez munkatárs:
lépnyezési szakági tervez:	Zsila László TK-09-093	közekezés szakági tervez:	Vida Zoltán Ákos TK-05-1619	völközön szakági tervez:
energia létem:	Szabó Lóránt TE-09-048	hírközlési szakági tervez:	Lakatos István TK-15-0342	Szabó Lóránt TV-09-0408







M 1:2000 - 1. TERVEZÉSI TERÜLET

Jelmagyarázat

- Tervezési terület határa
- Változás

" KÉSZÜLT AZ ÁLLAMI ALAPADATOK FELHASZNÁLÁSÁVAL "			
K Ö S Z E G H Y A R T B T. 4029 DEBRECEN, KÍGYÓ UTCA 42. TEL.:(0620)384-38-50 WWW.KOSZEGHY.ART			
megrendel : GYÖNGYÖS VÁROSI ÖNKORMÁNYZAT		dátum: 2026.06	V-1
terv: GYÖNGYÖS VÁROS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVE			
rajz: TELEPÜLÉSSZERKEZETI VÁLTOZÁSOK 1. TERVEZÉSI TERÜLET			
felel s tervez :	Kőszeghy Ábel TT-09-0655	településtervez munkatárs:	Fűzesi Attila

JELMAGYARÁZAT

Alaptérképi elemek

- Közigazgatási határ - meglévő
- Belterület határ - meglévő
- Belterület határ - tervezett

- *

*
- Megszüntető jel

-
- Épületek, épületek tartozékai

Vonalas szabályozási elemek

-
- Övezetek / Építési övezetek határa

Építési telekre, telekre vonatkozó szabályozási elemek

-
- Építési hely

*

*

*

Terület jellegű szabályozási elemek

Közüti főhálózat

-
- Köu-1 - Országos főutak

Közüti mellékúthálózat

-
- Köu-4 - Kiszolgáló utak

Egyéb terület jellegű szabályozási elemek

-
- Kök - Kötőtpályás közlekedési terület

Egyéb szabályozási elemek

-
- Kerékpárút - meglévő

Védelmi, korlátozó elemek

Örökségvédelem

Országos (nemzetközi) művi értékvédelem

-
- Műemlék telke

Helyi művi értékvédelem

-
- Helyi jelentőségű védett érték telke

Táj- és természetvédelem

Nemzetközi táj- és természetvédelem

-
- Natura 2000 - Kiemelt jelentőségű természetmegőrzési terület

Országos és térségi táj- és természetvédelem

Országos Ökológiai Hálózat

-
- Magterület

Helyi táj- és természetvédelem

-
- Helyi jelentőségű védett természeti érték

Egyéb korlátozó tényezők

-
- Vízminőség-védelmi terület övezete

Közművek korlátozásai

-
- SZÁ Szennyvízátemelő

Tervezett földsánc

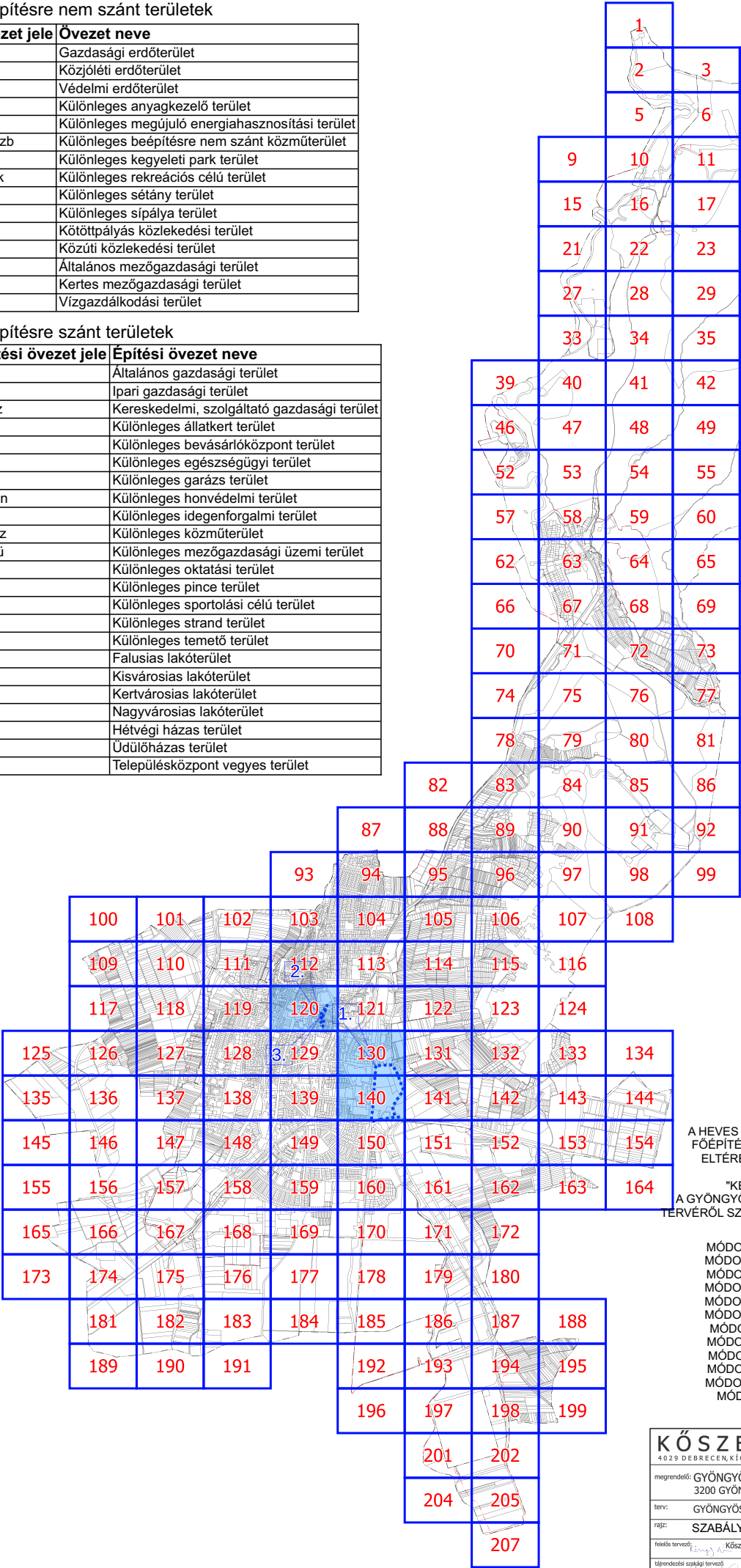
-
- Telken belüli kötelező zöldfelület

Beépítésre nem szánt területek

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

Beépítésre szánt területek

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

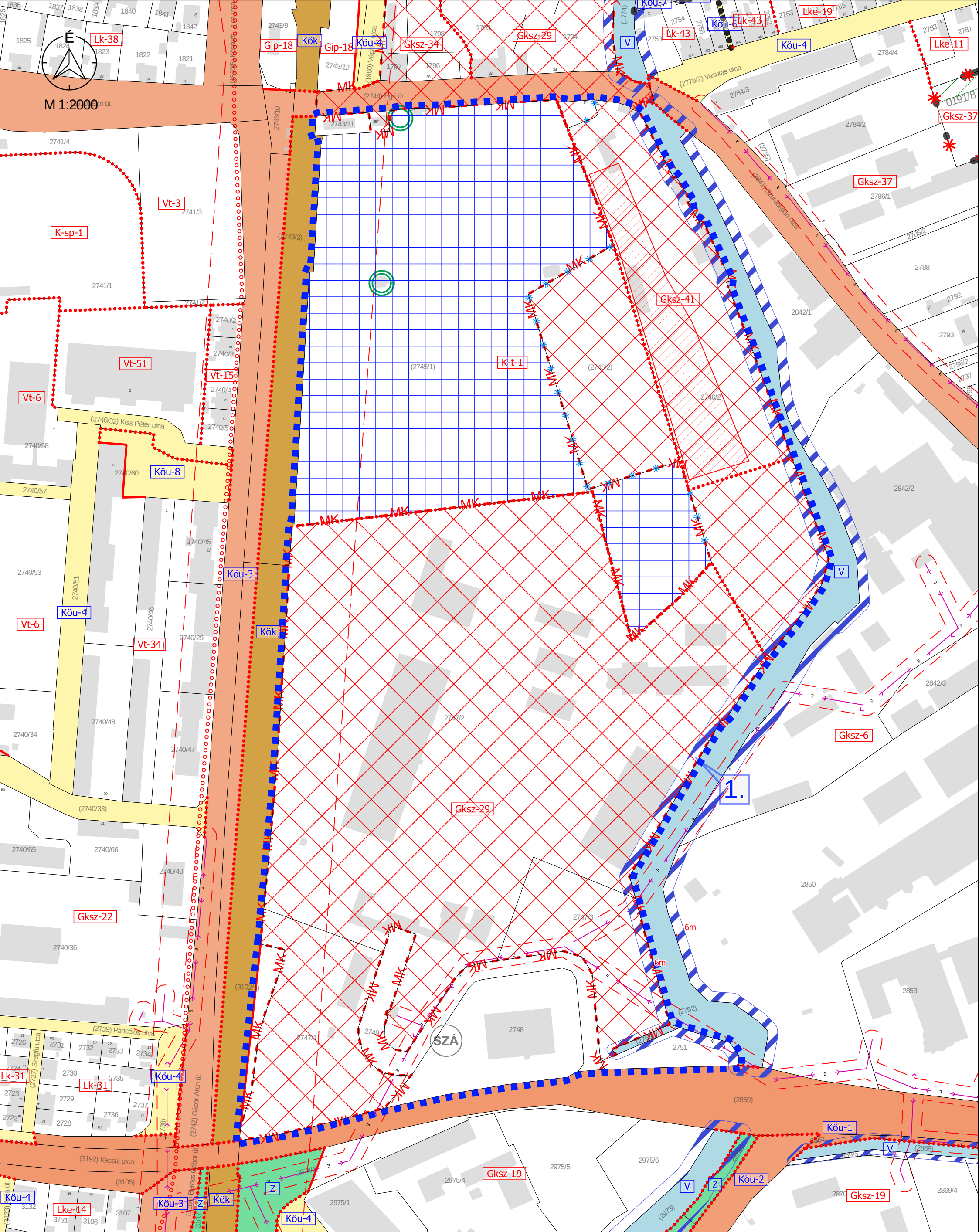


A HEVES MEGYEI KORMÁNYHIVATAL HE/ÁFI/193-6/2022 SZÁMÚ ÁLLAMI FŐÉPÍTÉSZI ZÁRÓ SZAKMAI VÉLEMÉNY ALAPJÁN AZ OTÉK-TÓL VALÓ ELTÉRÉS ENGEDÉLYEZETT A VT/VK-17 JELŰ ÉPÍTÉSI ÖVEZETBEN

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

MÓDOSÍTVA A 21/2021. (VII.6.) ÖNKORMÁNYZATI RENDELETTEL
MÓDOSÍTVA A 23/2021. (IX.28.) ÖNKORMÁNYZATI RENDELETTEL
MÓDOSÍTVA A 28/2021. (X.12.) ÖNKORMÁNYZATI RENDELETTEL
MÓDOSÍTVA A 24/2022. (VI.24.) ÖNKORMÁNYZATI RENDELETTEL
MÓDOSÍTVA A 29/2022. (IX.23.) ÖNKORMÁNYZATI RENDELETTEL
MÓDOSÍTVA A 25/2023. (VI.30.) ÖNKORMÁNYZATI RENDELETTEL
MÓDOSÍTVA A 30/2023. (X.3.) ÖNKORMÁNYZATI RENDELETTEL
MÓDOSÍTVA A 12/2024. (IV.30.) ÖNKORMÁNYZATI RENDELETTEL
MÓDOSÍTVA A 26/2024. (XII.6.) ÖNKORMÁNYZATI RENDELETTEL
MÓDOSÍTVA A 12/2025. (III.27.) ÖNKORMÁNYZATI RENDELETTEL
MÓDOSÍTVA A 13/2026. (V.29.) ÖNKORMÁNYZATI RENDELETTEL
MÓDOSÍTVA A .../2026.(.....) ÖNKORMÁNYZATI RENDELETTEL

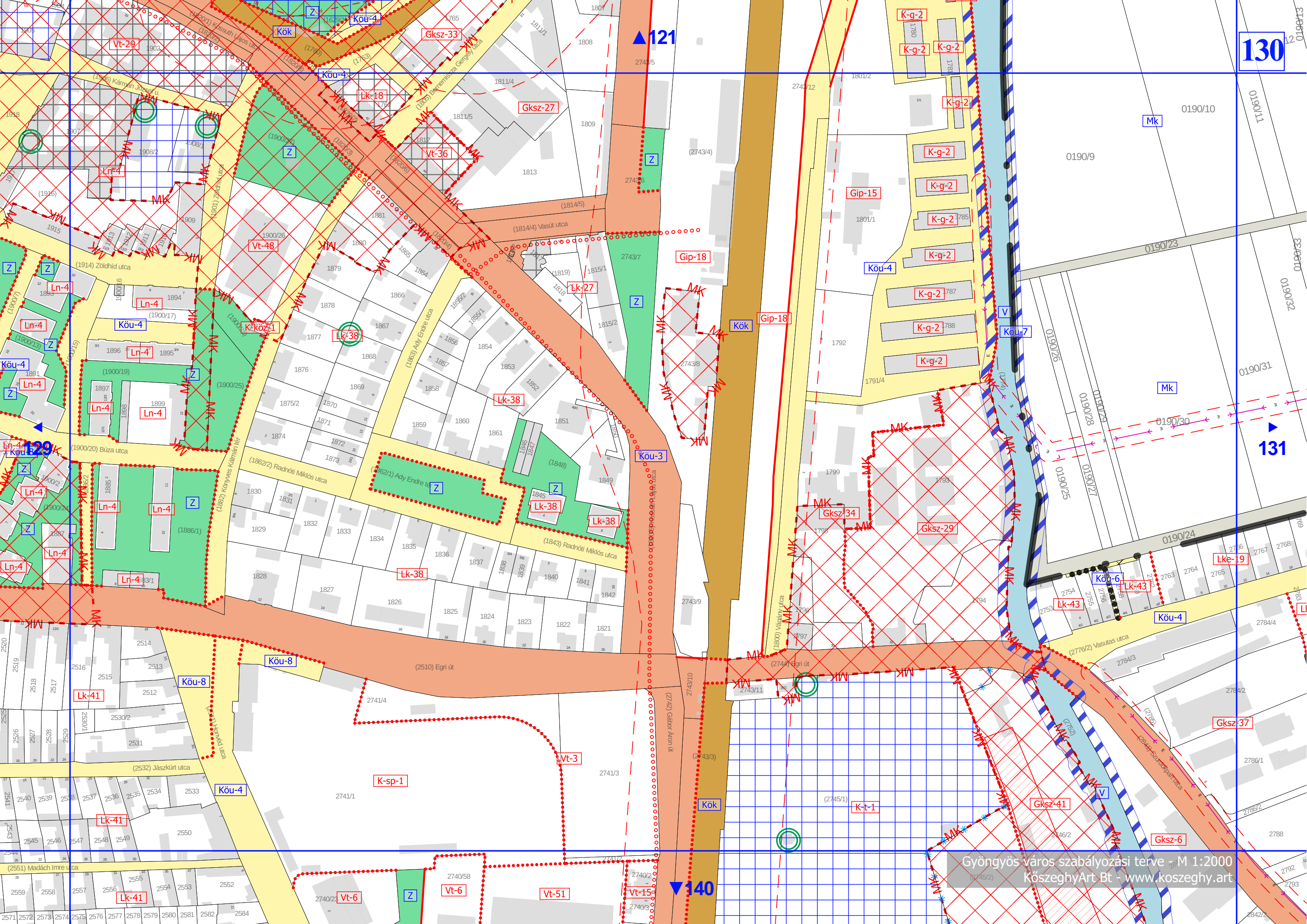
KÖSZEGHYART TERVEZŐK BT.				
4029 DEBRECEN, KIGYÓ U.42. TEL:(0620)384-3850 WEB:WWW.KOSZEGHY.ART				
megrendeli: GYÖNGYÖS VÁROSI ÖNKORMÁNYZAT 3200 GYÖNGYÖS, FŐ TÉR 13.			dátum: 2026.06	SZ-1
terv: GYÖNGYÖS VÁROS TELEPÜLÉSRENDÉZÉSI TERVE			lévő: M 1:2000	
rajz: SZABÁLYOZÁSI TERV				
felelős tervező: Kőszeghy Csandó Ábel TT-09-0053	tervező munkatárs: Dr. Kőszeghy Attila TT-09-0260	tervező munkatárs: Füzési Attila TT-09-0260		
tárgyaló szakági tervező: Zsila László TK-09-0983	kivitelező szakági tervező: Vida Zoltán Ákos TK-09-0413	kivitelező szakági tervező: Szabó Lóránt TK-09-0983		
energia szakági tervező: Szabó Lóránt TK-09-0983	hírközlési szakági tervező: Lakatos István TK-15-0343			



M 1:2000 - 1. TERVEZÉSI TERÜLET

Jelmagyarázat
Érvényes szabályozási tervek határa

" KÉSZÜLT AZ ÁLLAMI ALAPADATOK FELHASZNÁLÁSÁVAL "		
K Ö S Z E G H Y A R T B T. 4029 DEBRECEN, KÍGYÓ UTCA 42. TEL.: (0620) 384-38-50 WWW.KOSZEGHY.ART		
megrendel:	GYÖNGYÖS VÁROSI ÖNKORMÁNYZAT	dátum: 2026.06
terv:	GYÖNGYÖS VÁROS TELEPÜLÉSRENDÉZÉSI TERVE	Tm-Sz1
rajz:	SZABÁLYOZÁSI TERV 1. TERVEZÉSI TERÜLET	
felel s tervez:	Köszeghy Ábel TT-09-0655	településtervez munkatárs: Füzési Attila

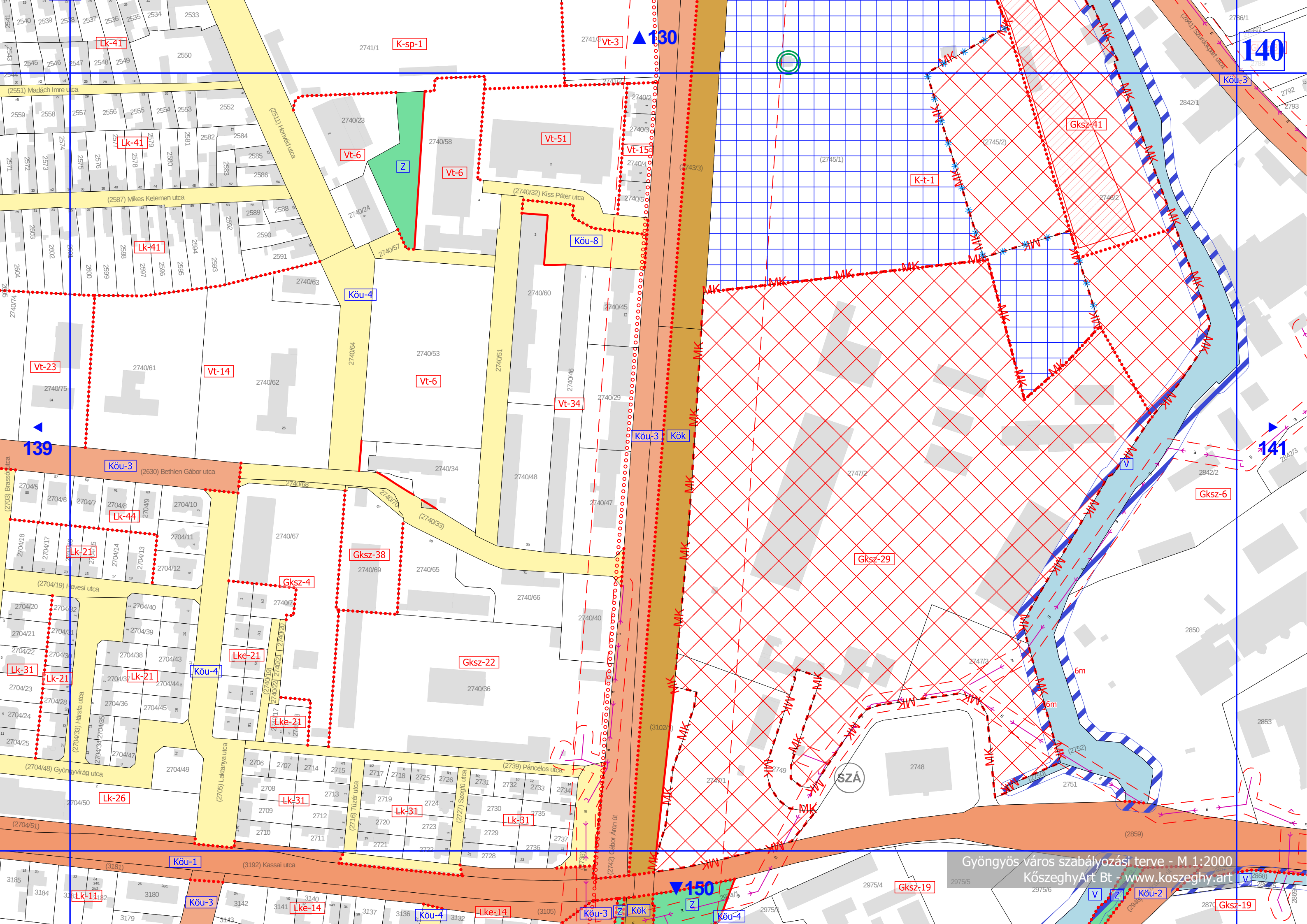


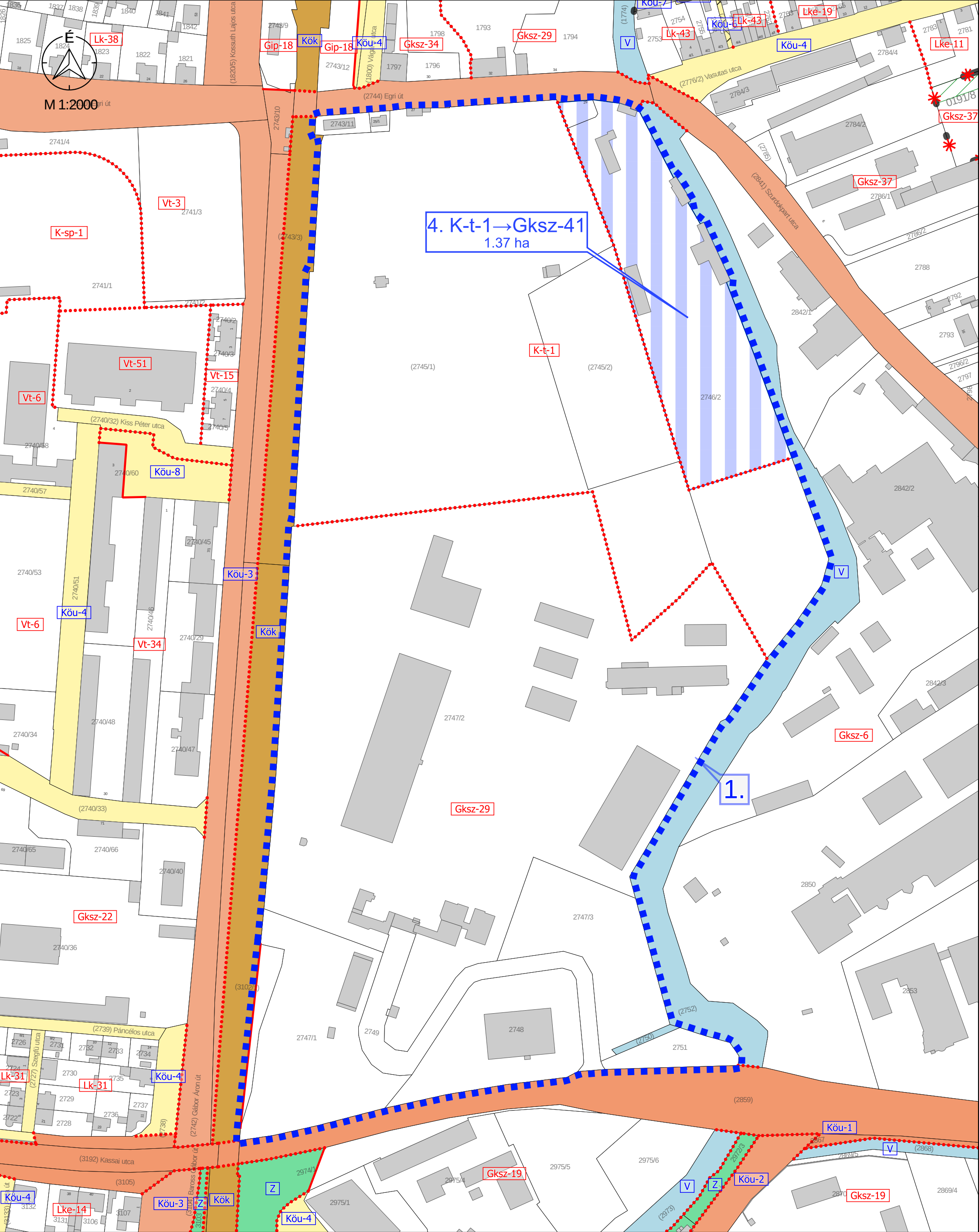
130

131

121


140






M 1:2000 - 1. TERVEZÉSI TERÜLET

Jelmagyarázat

 Érvényes szabályozási terv határa

 Változások

" KÉSZÜLT AZ ÁLLAMI ALAPADATOK FELHASZNÁLÁSÁVAL "			
K Ö S Z E G H Y A R T B T.			
4029 DEBRECEN, KÍGYÓ UTCA 42. TEL.:(0620)384-38-50 WWW.KOSZEGHY.ART			
megrendel : GYÖNGYÖS VÁROSI ÖNKORMÁNYZAT		dátum: 2026.06	
terv: GYÖNGYÖS VÁROS TELEPÜLÉSRENDÉZÉSI TERVE		V-2	
rajz: SZABÁLYOZÁSI VÁLTOZÁSOK 1. TERVEZÉSI TERÜLET			
felel s tervez : Kőszeghy Ábel TT-09-0655		településtervez munkatárs: Fűzesi Attila	

Tm-Sz2

