

GYÖNGYÖSPATA
VÁROS
TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVÉNEK MÓDOSÍTÁSA

EGYSZERŰSÍTETT ELJÁRÁSMÓD

2025/1. MÓDOSÍTÁS

VÉLEMÉNYEZÉSI DOKUMENTÁCIÓ

(419/2012. (VII.15.) Korm. rendelet eljárási szabályai szerint)



DEBRECEN

2025. JANUÁR

GYÖNGYÖSPATA VÁROS
TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVÉNEK MÓDOSÍTÁSA
(EGYSZERŰSÍTETT ELJÁRÁSMÓD)
VÉLEMÉNYEZÉSI DOKUMENTÁCIÓ

ALÁÍRÓLAP

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:

Füzesi Attila

Tartalomjegyzék

Tervi előzmények.....	5
Tervezői nyilatkozat.....	9
Módosítási pontok.....	9
Módosítások ismertetése	9
Összefoglalás.....	24
Jóváhagyandó munkarészek.....	26
Rendelettel jóváhagyandó munkarészek	26
Alátámasztó munkarészek	37
Környezetalakítás terve	37
Településrendezési javaslatok	37
A településszerkezeti változások bemutatása, a terület a hatályos településszerkezeti terv, a javasolt módosítás és indoklása.....	38
A változással érintett területek összefoglalója és összefüggései - Területrendezési tervekkel való összefüggések vizsgálata	39
A változások hatályos településfejlesztési koncepcióval való összhangjának bemutatása	50
Szakági javaslatok	51
Tájrendezés	51
Zöldfelületi rendszer fejlesztése.....	51
Zöldfelületi ellátottság alakulása.....	52
Közlekedési javaslatok.....	54
Közművesítési javaslatok	54

Környezeti hatások és feltételek	55
Hatályos településszerkezeti tervvel való összhang bemutatása	56
Szabályozási koncepció.....	56
Önkormányzati döntések	60
Határozat a módosítás megindításáról és a kiemelt fejlesztési területről főépítési feljegyzés elfogadásáról.....	60
Főépítési feljegyzés a tartalomról	62
Helyi építési szabályzat egységes szerkezetben – pirossal a változás	64
Tervlapok	84

TERVI ELŐZMÉNYEK

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

A településrendezési eszközök módosításával kapcsolatos feladatokat önkormányzati főépítésként Kőszeghy Éva látja el megbízással jogviszonyban.

A településre jelenleg a következő településrendezési eszközök vannak hatályban:

Településszerkezeti terv: 54/2003. (V.26.) ÖKT határozat

Szabályozási terv és helyi építési szabályzat: 7/2003. (V.26.) ÖKT rendelet

A jelenleg hatályos településrendezési eszközök elfogadásuk óta többször is módosításra kerültek. A legutolsó módosítás elfogadása óta újabb módosítási igények merültek fel. A jelenlegi módosítási igényt a város belterületén az Arany János utca 2. szám alatti lakóház tervezett teljes felújítása támasztja. A kialakult helyzet alapján ugyanis a felújítás csak engedélyezési tervek elkészítésével lehetséges, melyek kiadása a rendezési tervnek való megfelelés. A hatályos tervek alapján megállapítható, hogy a településszerkezeti terven beépítésre szánt területfelhasználásban, falusias lakóterületként meghatározott az érintett telek és környezete, míg a szabályozási terv zöldterület övezetbe sorolja. Hasonló helyzetben van tehát több beépített lakó funkciójú terület a hatályos szabályozási terven. A módosítással érintett földrészletek a 392, 393/3, 393/4, 400, 401, 404, 405 és 406 hrsz-ú földrészlet. A 393/1 hrsz-ú földrészlet közlekedési területbe sorolása is indokolt a módosítás során, mivel a gyalogos közlekedés ezen a telken történik, valamint a Fő utca szélességének növelését is elősegíti.

A fenti földrészletek a hatályos terv jóváhagyása óta változatlanok, már ekkor is beépített, jellemzően lakó, illetve kereskedelmi funkcióval beépített telkek voltak. A módosítás során a településszerkezeti és szabályozási tervlapok összhangjának megteremtése a cél, mely a kialakult állapothoz igazodik.

A módosítást az önkormányzat kezdeményezte és a szükséges együttes döntést a 120/2024. (XII.17.) sz. K.t. határozatával meghozta.

A módosítás nem jár beépítésre szánt terület kijelöléssel mivel a beépítésre szánt területeket a településszerkezeti terv határozza meg. (Hiv.: a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2012. (VII.15.) Korm. rendelet 78/D. § (4) bekezdés a) pont.)

A hivatkozott jogszabályhely alapján igazolni szükséges, hogy a beépítésre szánt terület kijelölése a jóváhagyáskor jogszerű volt. A hatályos terv 2003-ban került jóváhagyásra, mely az akkori szabályok szerint került véleményeztetésre és egyeztetésre az államigazgatási szervekkel, ezért annak jogszerűsége nem vitatható. Az akkor hatályos előírásoknak való megfelelést az illetékes államigazgatási szervek vizsgálták, köztük az állami főépítész is, mely amennyiben nem lett volna szabályos kifogást emelt volna. Mindemellett a terület beépítése már korábban megtörtént, ezt korabeli fotódokumentáció igazolja, illetve a város belterületén, a központi városrészben helyezkedik el, így a kijelölése beépítésre szántként nem volt szabálytalan a tervek hatálybalépésekor.

A módosítási szándék 2 pontban foglalható össze:

1. módosítási pont: A belterületi 392, 393/3, 393/4, 400, 401, 404, 405 és 406 hrsz-ú földrészletek Lf1234 jelű építési övezetbe történő módosítása, valamint a 393/1 hrsz-ú földrészlet közlekedési területbe sorolása.

2. Módosítási pont: A HÉSZ módosítása a megrendelővel egyeztetve amennyiben szükséges.

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Kormányrendelet) 68.§ szerinti egyszerűsített eljárás mód alkalmazásával történik a módosítás véleményeztetése.

„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."*

Jelen módosítás az (1) bekezdés b) pont ba) alpontja szerint válik egyszerűsített eljárásban véleményezendő módosítássá, mivel a képviselő-testület a módosítások területét kiemelt fejlesztési területté nyilvánította (120/2024. (XII.17.) K.t. határozat IV. pont.).

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 hatása 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 ismertetni szükséges, s azok ismeretében dönt a környezeti vizsgálat

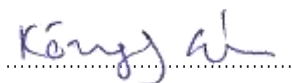
készítésének szükségességéről. Döntését minden esetben indokolnia szükséges. Az eljárásra adott határidő jelen tervdokumentáció készítésekor még nem telt le. A döntéstől függően kerül véleményeztetésre a terv, mivel amennyiben a környezet védelméért felelős szervek szükségesnek ítélik a környezeti értékelés elkészítését, úgy azt a tervvel együtt szükséges véleményezésre bocsájtani. A döntés meghozatalát követően a tervdokumentáció részét fogja képezni.

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 2023. januárjában hatályba lépett Kormányrendelet-változás alapján lakossági fórum megtartásával a Kormányrendelet 65.§-a alapján. A veszélyhelyzet ideje alatt egyes szervezetek működésére vonatkozó, továbbá egyes közigazgatási eljárási szabályok megállapításáról szóló 146/2023. (IV.27.) Korm. rendelet 2.§-a alapján a partnerségi egyeztetés elektronikus úton is lefolytatható, így lakossági fórum megtartására nincs szükség.

A Kormányrendelet szerinti véleményezési szakaszt a képviselő-testületnek, vagy a döntésre jogosultnak szükséges lezárnia.

TERVEZŐI NYILATKOZAT

Gyöngyöspata város településrendezési eszközének módosítása Kormányrendelet 78.§ (1) bekezdés szerint a Kormányrendelet eljárási szabályainak betartásával a VII.-IX. Fejezetének rendelkezéseit figyelembevéve 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.) 2024. szeptember 30-án hatályos I.-IV. Fejezetének és mellékleteinek tartalmi követelményei betartásával (Hiv.: Kormányrendelet 78.§ (1a) bekezdés c) pont) az önkormányzati főépítész tartalmat meghatározó feljegyzése figyelembevételével készült.



Kőszeghy Ábel
okleveles településmérnök
TT 09-0655

MÓDOSÍTÁSI PONTOK

1. módosítási pont: A belterületi 392, 393/3, 393/4, 400, 401, 404, 405 és 406 hrsz-ú földrészletek Lf1234 jelű építési övezetbe történő módosítása, valamint a 393/1 hrsz-ú földrészlet közlekedési területbe sorolása.
2. Módosítási pont: A HÉSZ módosítása a megrendelővel egyeztetve amennyiben szükséges.

MÓDOSÍTÁSOK ISMERTETÉSE

1. módosítási pont

A belterületi 392, 393/3, 393/4, 400, 401, 404, 405 és 406 hrsz-ú földrészletek Lf1234 jelű építési övezetbe történő módosítása, valamint a 393/1 hrsz-ú földrészlet közlekedési területbe sorolása.

A módosításnak a Régi R. előírásai alapján legalább egy telektömbre kell kiterjedjen. A tervezési terület lehatárolása a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény (a továbbiakban: Méptv.) alapján meghatározott telektömb fogalma alapján került meghatározásra.

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



Az így lehatárolt tervezési terület Gyöngyöspata belterületén az Arany János utca – Dankapatak – 440/1 hrsz-ú földrészleten tervezett közlekedési terület (gyalogút) – 458/1 hrsz-ú földrészleten tervezett közlekedési terület (gyalogút) – Vári utca – 654/16 hrsz-ú közlekedési terület (Fő út) által határolt telektömb.

1. ábra Tervezési terület elhelyezkedése a közigazgatási területen belül



2. ábra A tervezési terület ortofotója



3. ábra A sárgával kiemelt földrészek érintettek a módosítás során a telektömbön belül

A hatályos településrendezési eszközök a tervezési területre vonatkozóan



4. ábra Hatályos településszerkezeti terv – részlet – T-4 jelű tervlap



5. ábra Hatályos településszerkezeti terv - részlet - T-6 jelű tervlap – városközpont

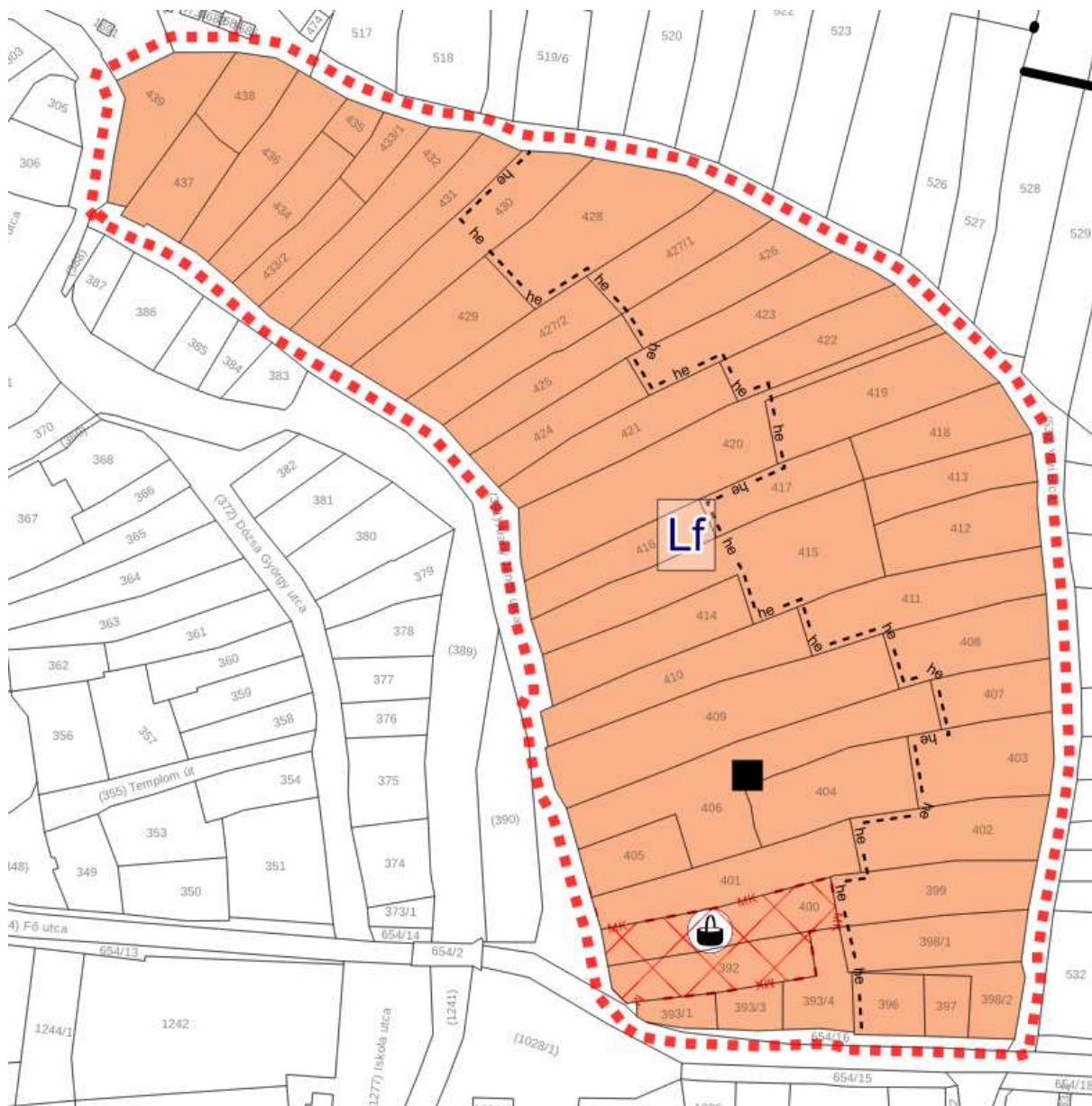
•JELMAGYARÁZAT•

(M)	MŰEMLÉK
—	KÖZLEKEDÉSI TERÜLET
TV	VEGYES TERÜLET
Z	ZÖLD TERÜLET [KP]
/ IG	IPARI GAZDASÁGI TER /
KG	KERESKEDELMİ GAZDASÁGI TER
⊕	IGAZGATÁI ÉPÜLET
⊙	MŰVELŐDÉSI — II —
⊙	OKTATÁSI — I —
⊙	KERESKEDELMİ — II —
⊙	TEMPLOM, PARÓKIA
⊙	TEMETŐ
⊙	SPORTTELEP
(HV)	HELYI VÉDELEM
○	ÚJ LAKÓHÁZ
—	JAVASOLT TELEKHATÁR
⊕	MEGSZÜNTETŐ JEL
—	ÚTKORREKCIÓ
~~~~~	VÍZFOLYÁS
/E---E	VÉDETT FALUKÖZPONT /
FI 1152 36	A LAKÓTERÜLETI ZÖHMEI
LSO 4	FALUSIAS LAKÓTERÜLET
10°	OLDALHATÁRON ÁLLÓ
52°	SZABADONÁLLÓ BEÉPÍTÉS
30	BEÉPÍTÉSI %
4,5	ÉP MAGASSÁG
K	KIALAKULT TELEKMÉRET
KERT	KERTMŰVELÉSŰ TERÜLET/R/
KEL-III	KERTVÁROSIS LAKÓTERÜLET

A hatályos településszerkezeti tervlap fehér kitöltéssel ábrázolja a falusias lakóterületeket, pontozott kitöltéssel a zöldterület (közpark) területfelhasználást.

A fentiek alapján a településszerkezeti terv a telektömbön belül a telek falusias lakóterület területfelhasználásban helyezkednek el.

A módosítás során a településszerkezeti terv módosítása nem válik szükségessé, azonban a fekete-fehér ábrák értelmezését megkönnyítve átdolgozva az alábbi ábra mutatja be a hatályos településszerkezeti terv tervezési területre vonatkozó megállapításait.



**6. ábra Hatályos településszerkezeti terv - részlet - átrajzolt színes változat**

A hatályos építési szabályzat mellékletét képező szabályozási tervlap a telektömbre több építési övezetet és övezetet is meghatároz. A Vári utca felőli telkek esetében Lf1,2,3,4

építési övezetet, míg az Arany János utca felé és a Fő út felé eső telkek esetében Lf1,6,7,4 jelű építési övezetet határoz meg. A Vári utca és Fő út sarkán álló 398/2 hrsz-ú földrészletre vonatkozóan 2021-ben OTÉK alóli felmentéssel került meghatározásra az Lf1,11,3,4 építési övezet (HE/ÁFI/1-5/2024). A módosítással érintett 392, 400, 401, 404, és 405 hrsz-ú földrészletek zöldterületbe soroltak a hatályos szabályozás szerint, és a 393/4 és a 406 hrsz-ú földrészlet egy-egy részterülete is zöldterületbe sorolt.

A fenti kódszámok a hatályos tervlapok alapján:

Lf – Falusias lakóterület

1 – Oldalhatáron álló beépítés

2 – 30% beépítettség

3 – Max. 4,5 m építménymagasság

4 – Kialakult telekméret

6 – 40% beépítettség

7 – Max 3,5 m építménymagasság

11 – 47% beépítettség

Az építési szabályzat alapján a falusias lakóterület építési övezetre a következő előírások vonatkoznak:

„(1) A lakóterület falusias lakóterület /Lf/. A lakóterületen az OTÉK 14. §-a szerinti épületek helyezhetők el, kivétel: sportlétesítmény, üzemanyagtöltő.

(2) Falusias lakóterület építési szabályai:

a) A kialakult telek méretén változtatni lehet, de a kialakítandó új és a visszamaradó telek min. 550 m² legyen. Két vagy több helyrajzi számon nyilvántartott lakótelek egy helyrajzi szám alá vonandó. Új lakótelek-osztás esetén a telekszélesség min. 14 m, a telek terület min 800 m².

b) A beépítési mód oldalhatáron álló, illetve a kialakult szerinti. Saroktelek újabb beépítése esetén – ha arra szükség van - szabadon álló vagy iker a beépítés.

c) Az előkertben építmény nem helyezhető el.

d) Az oldalkertben építmény nem helyezhető el.

e) *A hátsó kertben építmény nem helyezhető el. Kivétel a talajszint alatti trágyalétároló vagy szennyvíztároló.*

f)

g)

h)

i)

j) *Utcai kerítés kialakítása a két szomszédéhoz igazodjék /magasság, kialakítás módja/.*

k)

l) *A védett lakóterület telkei a kialakult állapot szerint megtartandók, de az egymás melletti és egyenként a 240 m²-t sem elérő telkek összevonandók.*

m) *Egy lakótelken egy lakás helyezhető el.*

*(3) Az „LF 1,11,3,4” jelű építési övezetben a beépítettség megengedett maximális mértéke 47%.”*

A módosítás során a képviselő-testületi határozat alapján a 392, 393/3, 393/4, 400, 401, 404, 405 és 406 hrsz-ú földrészletek kerülnek Lf1,2,3,4 jelű építési övezetbe, míg a 393/1 hrsz-ú földrészlet Köu jelű közúti közlekedési területbe sorolandó. Ez utóbbi is a kialakult állapot szerint kerül módosításra, mivel a gyalogos járda területe ezen a földrészleten halad, valamint így valamivel szélesebb keresztmetszet biztosítható a Fő utca (2406 jelű összekötő út belterületi szakaszának) legkeskenyebb keresztmetszetén.

A kialakult állapot szerint a módosítással érintett földrészletek a belterületen helyezkednek el, kivett lakóház, udvar; kivett áruház; kivett lakóház, udvar, üzlet művelési ágban helyezkednek el így a módosítás termőföldet, nyilvántartott erdőrészt nem érint.

Mindegyik földrészlet beépített, beépítettségük az alaptérképen feltüntetett építmények figyelembevételével 14-50%-ig terjed az alábbiak szerint:

392 – 20%

393/3 – 50%

393/4 – 32%

400 – 14%

401 – 14%

404 – 15%

405 – 39%

406 – 17%

A falusias lakóterület építési övezetére az OTÉK által meghatározott 30%-os beépíthetőség csak OTÉK alóli felmentéssel kérhető, melyre bár a kialakult állapot helyenként okot adhat, azonban az építmények a valóságnak megfelelően fel vannak tüntetve az alaptérképen. A jövőbeni túlépítés megengedése szakmailag nem támogatható, ezért a helyi építési szabályzat rendelkezik a már kialakult állapot szerinti bővítési, felújítási lehetőségekről.

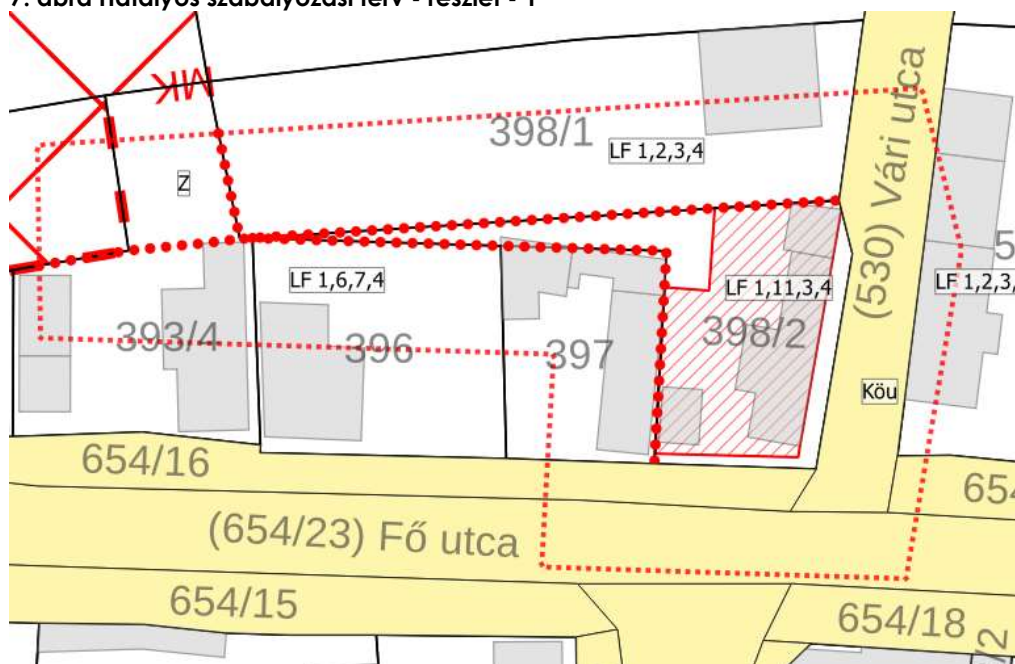
A beépítési mód jellemzően oldalhatáron álló a kialakult állapot szerint. Azonban az előkert a kialakult állapot szerint 0 métertől 5 méterig változik.

A módosítással érintett ingatlanok közül a 404 hrsz-ú földrészlet zárványtelek, melynek megközelítését közlekedési terület nem biztosítja. Amennyiben a jövőben építési beruházást kívánnak rajta megvalósítani, úgy önálló földrészletre lejegyzett magánút kialakítása válhat szükségessé, vagy a telek összevonása valamelyik szomszédos lakótelekkel, melynek közterületi vagy magánúti kapcsolata van. A tervezett építési övezet erre megfelelő szabályozást tartalmaz, mert a környező területek egységes építési övezetbe kerülnek.





7. ábra Hatályos szabályozási terv - részlet - 1



8. ábra Hatályos szabályozási terv - részlet - 2





**9. ábra Tervezett szabályozási terv**

Megjegyzés:

A helyi építési szabályzat rajzi mellékletei a szabályozási tervlapok (T-SZK, T-SZ1, TSZ-2, TSZ-3, Tm-1SZ, Tm-2SZ, Tm-3SZ és Tm-4SZ jelű szabályozási tervek) A nemzeti jogszabálytárban azonban csak a Tm-1SZ, Tm-2SZ, Tm-3SZ és Tm-4SZ szerepel. Jelen módosítás során a Tm-3SZ tervlap helyébe kerül a tervezett szabályozás, lévén, hogy annak tervezés területe jelen módosítás telektömbjébe esik. A jobb átláthatóság és alkalmazás érdekében a szabályozási tervlapok egyenként külön mellékletként kerülnek a HÉSZ-be, mivel jelenleg az 1. melléklet tartalmazza az összes tervlapot.



A tájképvédelmi terület övezetére vonatkozó előírásokat a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI.14.) MvM rendelet (a továbbiakban: MvM rendelet) 4.§-a az alábbiak szerint határozza meg:

*„4. § (1) A tájképvédelmi terület övezete területére a vármegye területrendezési tervének megalapozó munkarésze keretében meg kell határozni a tájjelleg térségi jellemzőit, valamint a település teljes közigazgatási területére készülő településrendezési eszköz megalapozó vizsgálata keretében meg kell határozni a tájjelleg megőrzendő elemeit, elemegyütteseit, valamint a tájképi egység és a hagyományos tájhasználat helyi jellemzőit.*

*(2) A tájképvédelmi terület övezetével érintett területre a tájképi egység, a hagyományos tájhasználat fennmaradása, valamint a tájba illesztés biztosítása érdekében – a településképi védelméről szóló törvény vagy annak felhatalmazása alapján kiadott jogszabály eltérő rendelkezésének hiányában – meg kell határozni*

*a) a településrendezési eszközökben a területfelhasználás és az építés helyi rendjének egyedi szabályait,*

*b) a településképi védelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvény 2. § (2) bekezdése szerinti településképi rendeletben (a továbbiakban: településképi rendelet) a településképi követelményeket.*

*(3) A tájképvédelmi terület övezetében bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető.*

*(4) A tájképvédelmi terület övezetében a közlekedési, elektronikus hírközlési és energetikai infrastruktúra-hálózatokat, továbbá az erőműveket a tájképi egység megőrzését és a hagyományos tájhasználat fennmaradását nem veszélyeztető műszaki megoldások alkalmazásával kell megvalósítani.”*

- Az (1) bekezdésben meghatározottak jelen módosítás során nem relevánsak, mivel csak részterületre vonatkozik a módosítás.

- A (2) bekezdésben foglaltak a módosítás során teljesülnek. A településrendezési eszközök módosítása során a tájképi értékek sérülése nem várható, a módosítás a kialakult állapot szerinti szabályozást irányozza elő.

- A (3) bekezdés szerinti bányászati tevékenység a módosítást követően nem várható a módosítással érintett területen ezért az nem releváns.

- A (4) bekezdés nem releváns. A módosítás során nem várható a műszaki infrastruktúra elemek változása, erőmű létesítése nem tervezett.

A település önkormányzatának képviselő-testülete a településkép védelméről szóló 5/2019. (III.28.) önkormányzati rendeletében (a továbbiakban: Tkr.) határozta meg a településképi szempontból meghatározó eltérő karakterű területeit. A tervezéssel érintett földrészletek a történeti településrészhez tartoznak, melyekre vonatkoznak a területi védelemre vonatkozó előírások is. Az előírások a módosítás során betarthatók, a tervezett módosítással a Tkr. előírásaival nem ellentétes szabályozás kerül meghatározásra. A tervezési területen belül a 406 hrsz-ú földrészleten egyedi védelem alatt álló lakóház áll, melynek állagmegővését is elősegíti a tervezett módosítás, mivel a 406 hrsz-ú földrészlet rendezett állapotba kerül a módosítás során (a hatályos szabályozási terv két övezetbe/építési övezetbe sorolta a telket).

#### Környezetvédelmi érintettség

A tervezési területet környezetvédelmi terület nem érinti. A tervezési terület közelében folyik a Danka-patak, mely nem kizárólagos állami tulajdonú vízfolyás. 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 szerinti parti sáv érintheti a tervezési területet, melynek mértéke a Danka-patak partvonalától számított 3-3 méteres sáv. Mivel az E-TÉR adatszolgáltatást nem tartalmaz, sem a partvonalra, sem a parti sávra, ezért pontos szabályozási elemként megjeleníthető jelölés feltüntetése nem javasolt. Az érintettség egyedileg vizsgálandó a patak menti telkek esetében, de azokat jelen módosítás nem érinti.

#### Örökségvédelmi érintettség

A tervezési területen nyilvántartott régészeti lelőhely nem található. Országosan védett műemlék a tervezési területen belül nem található, azonban a tervezési területen kívül található országosan védett műemlék (654/2 hrsz Danka-patak hídja – tsz.: 2194, azonosító: 5724 és ugyanezen földrészleten található Nepomuki Szt. János szobor – azonosító: 15456). A Danka-patak hídja országosan védett műemlék ex-lege védett műemléki környezete érinti (azonosító: 27202) a tervezési területet és azon belül a módosítással érintett földrészletek közül a 392 és 400 hrsz-ú földrészletet. A védelem a hatályos tervlapon nem szerepelt, ezért annak feltüntetése megtörténik a módosítás során. Az önkormányzat tájékoztatása alapján a 392 hrsz-ú földrészleten álló épület teljes felújítása várható, mely engedélyezési eljárás keretében valósulhat meg. A felújítás során a műemléki környezetre vonatkozó országos érvényű előírások figyelembevétele is szükséges. A tervezett módosítás az épület felújítását lehetővé teszi, mivel a jelenlegi szabályozás alapján ez nem valósulhatna meg. A kulturális örökség védelmével kapcsolatos szabályokkal azonban nem ellentétes a tervezett szabályozási módosítás. Helyi egyedi védelmet a Tkr. 2. melléklete határoz meg a 406 hrsz-ú ingatlanon álló lakóház vonatkozásában. A helyi egyedi és területi védelmek a módosítás tervlapjain feltüntetésre kerültek, összhangban a Tkr. rendelkezéseivel.

Település (Településrész)

Gyöngyöspata

Helyrajzi szám

392

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	VÉDETTISÉG JOGI JELLEGE	TÖRZSSZÁM	AZONOSÍTÓ	VÉDÉS ÉVE
Héves	Gyöngyöspata	392	Danka patak hídja ex-lege műemléki környezete	műemléki környezet		27202	

Régészeti védelem (0 db)

Világörökségi védelem (0 db)



Település (Településrész): Gyöngyöspata Helyrajzi szám: 400 ☐ Keresés képpel

**Lekérdezés**



#### Találatok:

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

#### Találatok nyomtatása

#### Műemléki védelem (1 db)

VÁRMESYE	TELEPÜLÉS (TELEPÜLÉSRÉSZ)	HELYRAJZI SZÁM	VÉDETT ÖRÖKSÉGI ÉRTÉK NEVE	VÉDETTISÉG JÓH JELLEGE	TÖRZSSZÁM	AZONOSÍTÓ	VÉDÉS ÉVE
Heves	Gyöngyöspata	400	Danka patak hídja ex-lege műemléki környezete	műemléki környezet		27202	

Régészeti védelem (0 db)

Világörökségi védelem (0 db)

Település (Településrész): Gyöngyöspata Helyrajzi szám: 393 ☐ Keresés képpel

**Lekérdezés**



#### Találatok:

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

Műemléki védelem (0 db)

Régészeti védelem (0 db)

Világörökségi védelem (0 db)

Település (Településrész): Gyöngyöspata Helyrajzi szám: 404 ☐ Keresés képpel

**Lekérdezés**



#### Találatok:

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

Műemléki védelem (0 db)

Régészeti védelem (0 db)

Világörökségi védelem (0 db)

Település (Településrész)

Gyöngyöspata

Helyrajzi szám

405

☐ Keresés képpel

Lekérdezés

Találatok:

Műemléki védelem (0 db)

Régészeti védelem (0 db)

Világörökségi védelem (0 db)

Település (Településrész)

Gyöngyöspata

Helyrajzi szám

406

☐ Keresés képpel

Lekérdezés

Találatok:

Műemléki védelem (0 db)

Régészeti védelem (0 db)

Világörökségi védelem (0 db)

Település (Településrész)

Gyöngyöspata

Helyrajzi szám

393/1

☐ Keresés képpel

Lekérdezés

Találatok:

Műemléki védelem (0 db)

Régészeti védelem (0 db)

Világörökségi védelem (0 db)

11. ábra Védeft ingatlanok jegyzéke a módosítással érintett ingatlanok vonatkozásában

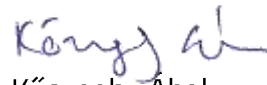
## ÖSSZEFOGLALÁS

Módosítások során megállapítható, hogy a település továbbra is igyekszik a befelé való terjeszkedést alkalmazni, a termőföldek mennyisége védelme érdekében, ott ahol ez lehetséges. A fejlesztések megvalósítása érdekében a már meglévő beépítésre szánt területeinek optimálisabb kihasználására törekszik a kialakult állapot szabályozásával. A természet-, környezet-, és tájvédelemmel valamint az örökségvédelemmel érintett területekre vonatkozó előírásokat figyelembe veszi, és nem irányoz elő olyan hatást kiváltó változtatást, mely a jelenleginél kedvezőtlenebb állapotot eredményezne.



A tervezett módosítások a TKr-el összhangban vannak.

A biológiai aktivitásérték pótlása nem szükséges, mert nem kerül új beépítésre szánt terület kijelölésre. A településszerkezeti terv módosítása nem válik szükségessé.



Kőszeghy Ábel  
okleveles településmérnök  
TT 09-0655

**JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK**  
**RENDELETTEL JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK**

Gyöngyöspata Város Önkormányzata Képviselő-testületének .../2025. (.....)

önkormányzati rendelete

Gyöngyöspata Helyi Építési Szabályzatáról szóló 7/2003.(V.26.) önkormányzati  
rendeletének módosításáról

Gyöngyöspata Város Önkormányzata Képviselő-testülete a magyar építészetéről 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 építészetéről 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 62. § (1) bekezdésében biztosított véleményezési jogkörében eljáró állami főépítési, környezetvédelmi, természetvédelmi és hulladékgazdálkodási, népegészségügyi, közlekedési hatósági, örökségvédelmi, talajvédelmi, ingatlanügyi, földügyi igazgatási, erdészeti, iparbiztonsági hatáskörben eljáró Heves Vármegyei Kormányhivatal, közlekedési és népegészségügyi hatáskörében eljáró Budapest Főváros Kormányhivatala, polgárvédelmi hatáskörében eljáró Heves Vármegyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság, vízügyi és vízvédelmi hatáskörben eljáró Borsod-Abaúj-Zemplén Vármegyei Kormányhivatal, Bükk Nemzeti Park Igazgatósága, Észak-magyarországi Vízügyi Igazgatóság, Építési és Közlekedési Minisztérium Hajózási Hatósági Főosztály; Építési és Közlekedési Minisztérium Légügyi Felügyeleti Hatósági Főosztály; Építési és Közlekedési 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, Jobbágyi Község Önkormányzata, Gyöngyöstarján Község Önkormányzata, Nagyréde Nagyközség Önkormányzata, Pásztó

Városi Önkormányzat, Szurdokpüspöki Község Önkormányzata, Szúcsi 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 Gyöngyöspata Város Önkormányzata Képviselő-testületének a Gyöngyöspata Helyi Építési Szabályzatáról szóló 7/2003. (V.26.) önkormányzati rendeletének (a továbbiakban: HÉSZ) 1.§ (3) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„E rendelet mellékletei:

- a) 1. melléklet: T-SZK Külterület szabályozási terve,
- b) 2. melléklet: T-SZ1 Belterületi szabályozási terv,
- c) 3. melléklet: T-SZ2 Külterületi 061/3 hrsz egy részének szabályozási terve,
- d) 4. melléklet: T-SZ3 Üdülőterület /HRSZ 0407/b/ szabályozási terve,
- e) 5. melléklet: Tm-1SZ Szabályozási tervlap,
- f) 6. melléklet: Tm-2SZ Szabályozási tervlap,
- g) 7. melléklet: Tm-3SZ Szabályozási tervlap,
- h) 8. melléklet: Tm-4SZ Szabályozási tervlap.”

#### 2.§

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

#### 3. §

(1) A HÉSZ kiegészül a 2.-8. melléklettel.

#### 4. §

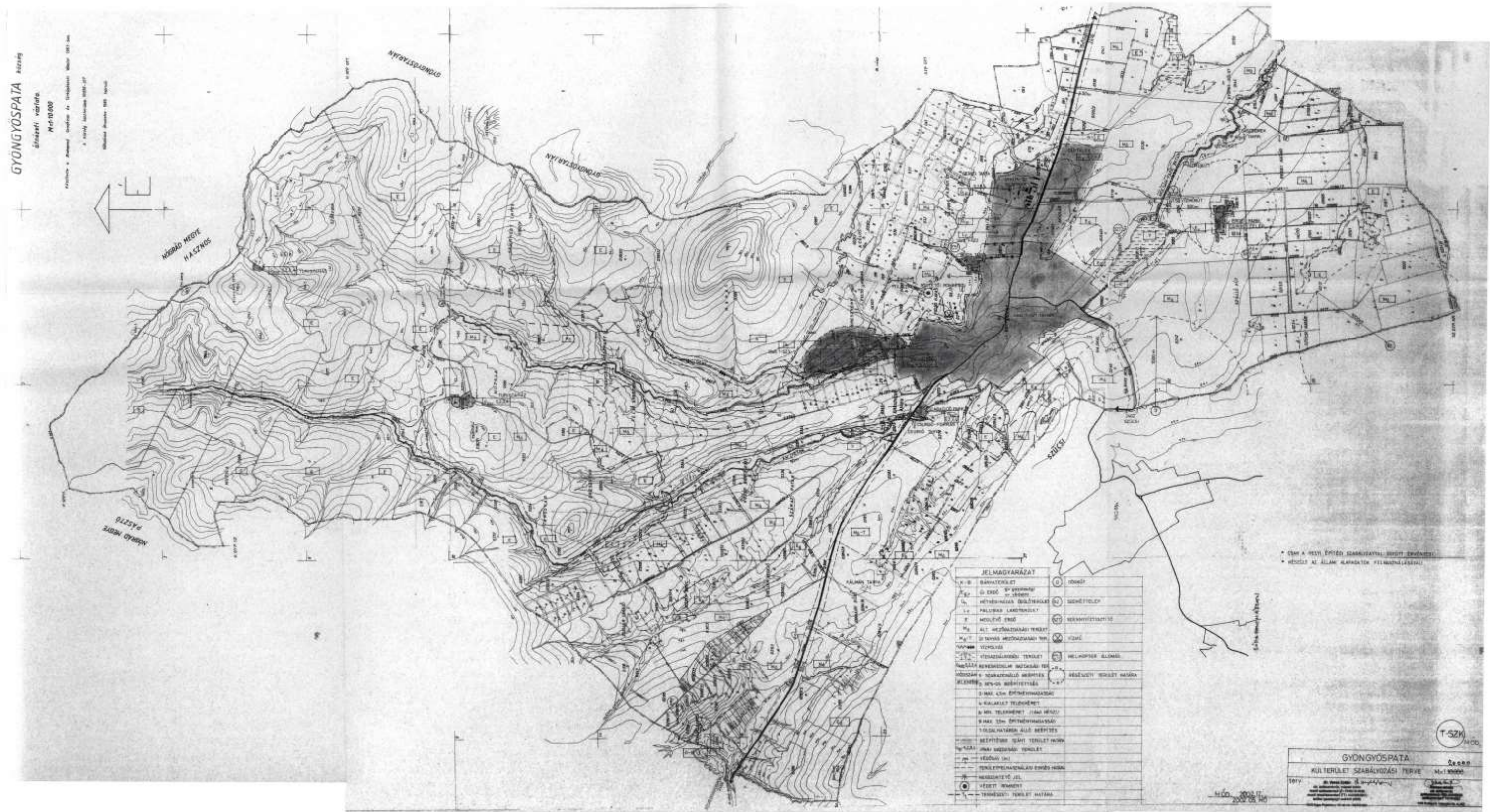
##### Záró rendelkezések

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

Hevér Lászlóné  
polgármester

Dr. Balogh-Pap Orsolya  
jegyző





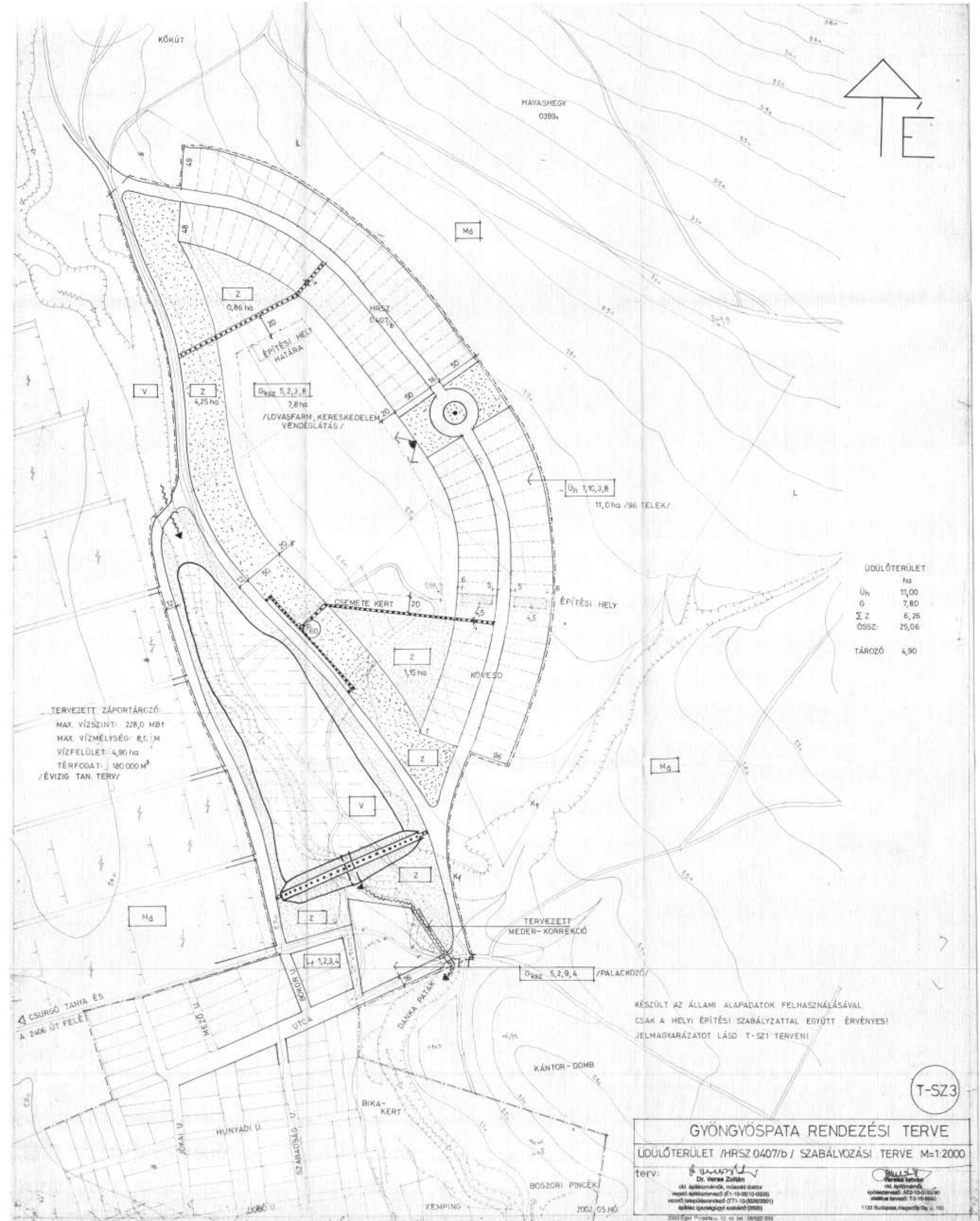




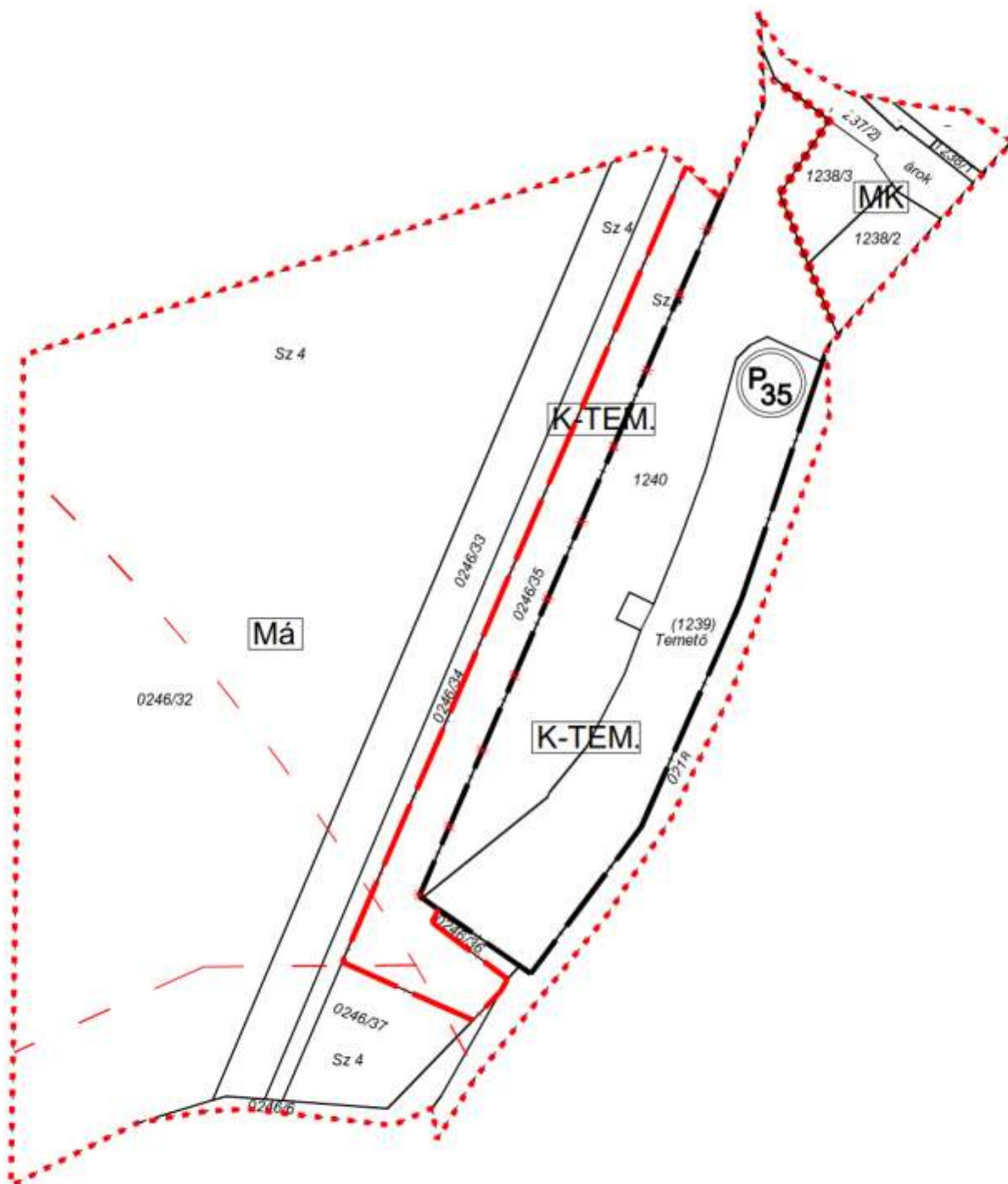





















JELMAGYARÁZAT	
	TERVEZÉSI TERÜLET HATÁRA
	ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK, ÖVEZETEK HATÁRA
	BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLET HATÁRA
	TERVEZETT BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLET HATÁRA
	ÁLT. MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET
	KERTES MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET
	KÜLÖNLEGES TERÜLET: TEMETŐ
	VÉDŐSÁV (m)
	MEGSZÜNTETŐ JEL
	PARKOLÓ DARABSZÁMMAL

" KÉSZÜLT AZ ÁLLAMI ALAPADATOK FELHASZNÁLÁSÁVAL "			
<b>T4 TERV</b>		TISZÁNTÚLI TERÜLETERVEZŐ IRODA BT. 4028 DEBRECEN LORÁNTFY UTCA 25. T/F: (0620)384-38-5	
megrendelő:	GYÖNGYÖSPATA VÁROS ÖNKORMÁNYZATI HIVATALA 3033 Gyöngyöspata, T/01 05	adatok:	2016. 05.
terv:	GYÖNGYÖSPATA TELEPÜLÉSRENDÉZÉSI TERVE	W 1 : 0,000	<b>Tm-1SZ</b> m.szám: 10/2016
tema:	1. MÓDOSÍTÁSI FOLYÓ - SZABÁLYOZÁSI TERVLAP		
tervező/tervező cég:	Kőszeghy Anna	tervező/tervező cég:	Kőszeghy Anna
tervező/tervező cég:		tervező/tervező cég:	Füzesi Anna

1. melléklet a 2/2021. (I.29.) sz. Polgármesteri rendelethez








GYÖNGYÖSPATA VÁROS

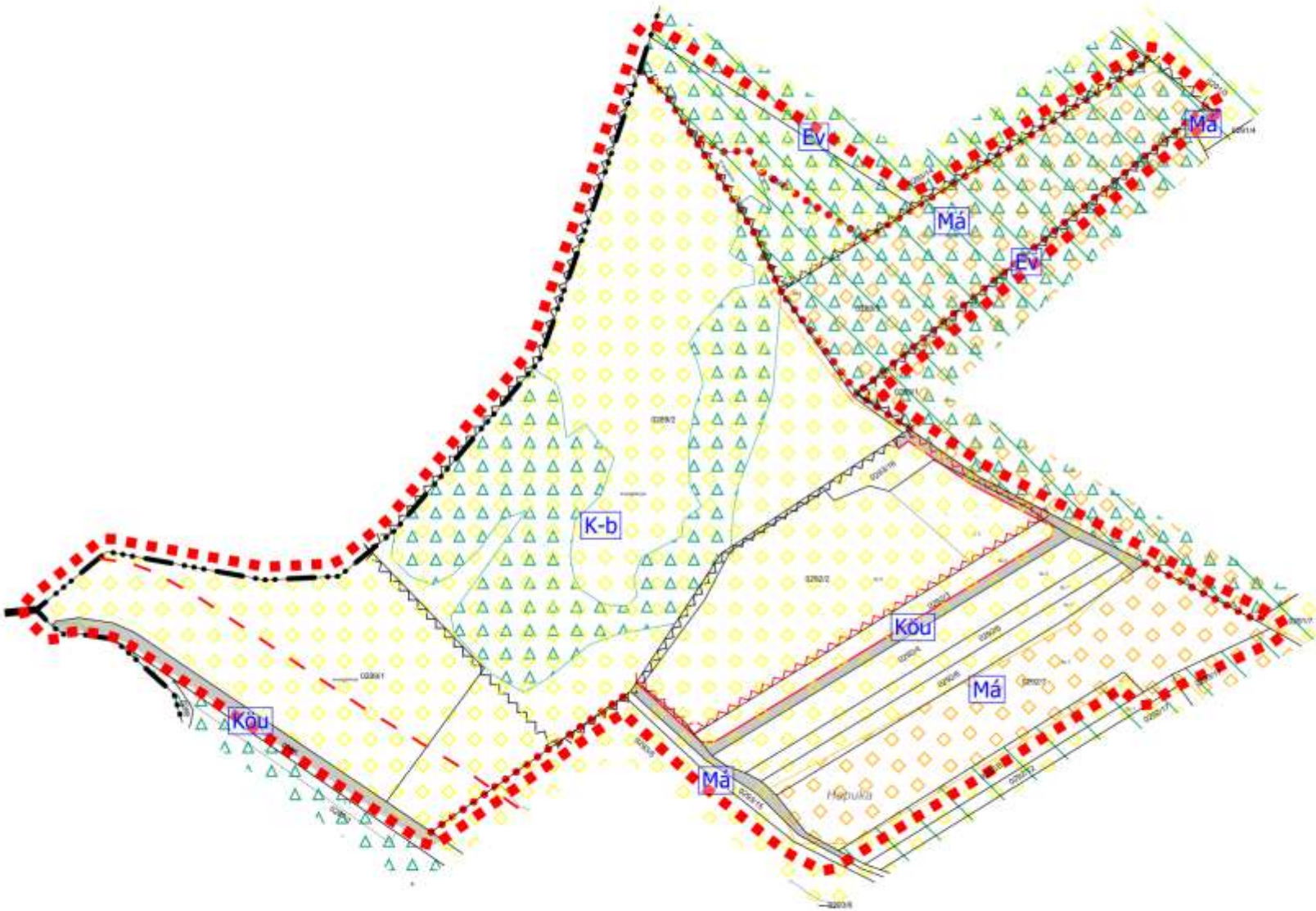
TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVE

TERVEZETT SZABÁLYOZÁSI TERV RÉSZLET

M 1:4 000

Jelmagyarázat

- Tervezési terület határa
- Alaptérképi jelek**
- Közigazgatási határ
- Földrészlet határok
- Alrészletek határa
- Védelemmel és korlátozással érintett területek**
- Nemzetközi táj- és természetvédelem**
- Natura 2000 - Különleges madárvédelmi terület
- Országos és térségi táj- és természetvédelem**
- Országos Ökológiai Hálózat**
- Magterület
- Ökológiai folyosó
- Pufferterület
- Környezetvédelem**
- Bányatelek határa - tervezett
- Bányatelek határa
- Út védőtávolsága
- Térségi szerkezeti elemek**
- Erdők övezete
- Szabályozási elemek**
- Szabályozási vonal
- Övezethatár



" KÉSZÜLT AZ ÁLLAMI ALAPADATOK FELHASZNÁLÁSÁVAL "			
<b>T4 TERV</b> TISZÁNTÚLI TERÜLETERVEZŐ IRODA BT			
4029 DEBRECEN LŐRÁNTFY UTCA 25. T/F: (0620)384-38-50			
megrendelő: GYÖNGYÖSPATA VÁROS ÖNKORMÁNYZATI HIVATALA 3035 Gyöngyöspata, Pó ut. 65.	időpont: 2021.02.	<b>Tm-2SZ</b>	
terv: GYÖNGYÖSPATA TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVE	M 1:4000		
rész: SZABÁLYOZÁSI TERVLAP			
készítve: Kőszeghy Ábel TT 01-8000	tervező munkatárs: Kőszeghy Átila TT 01-8000	tervező munkatárs: Füzesi Átila	

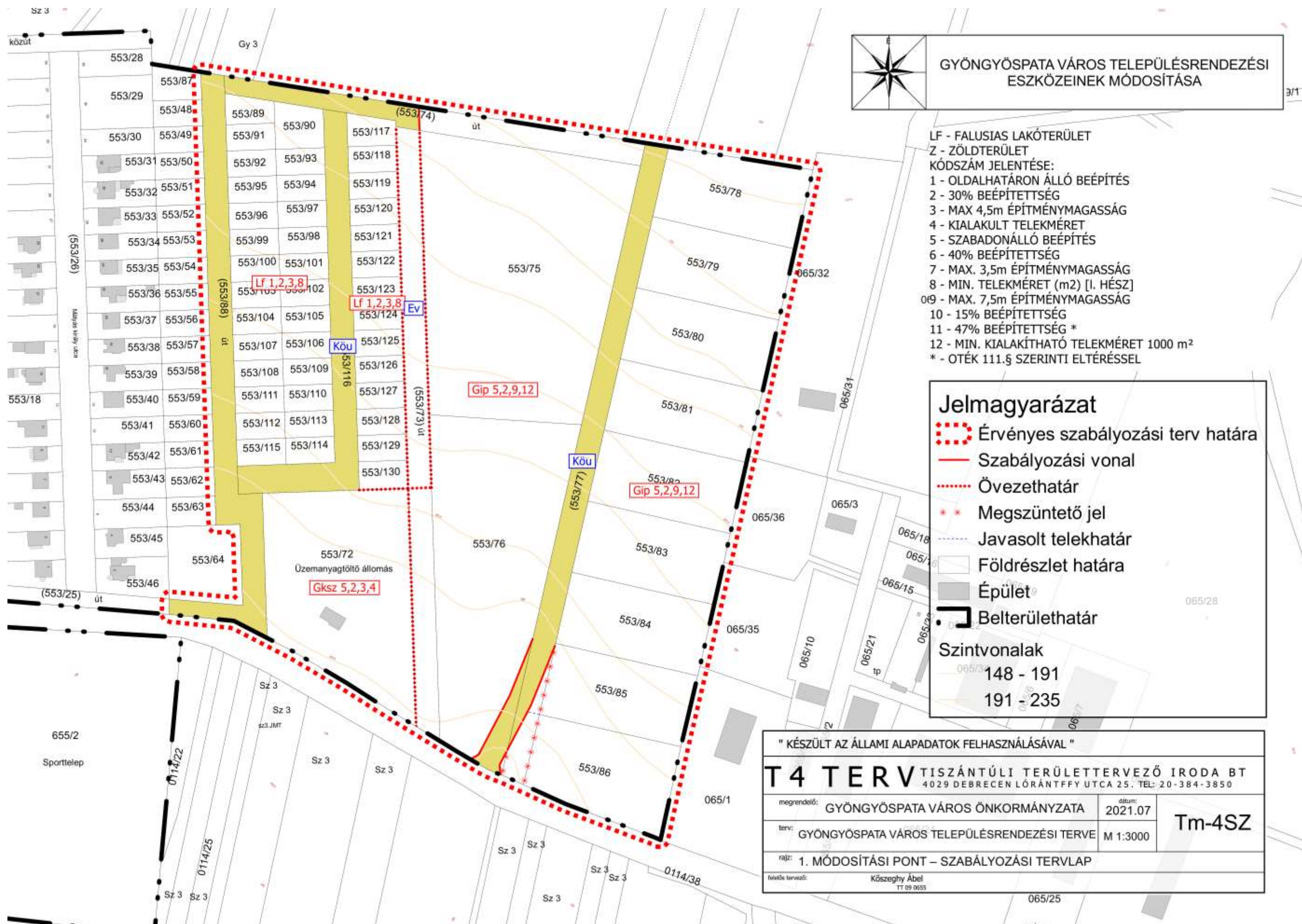


	Tervezési terület		Helyi jelentőségű védett érték
	Övezethatár		Helyi területi védelem határa
	Köu - Közlekedési terület		Kilátásvédelem, kilátópont
	Épületek		Szintvonalak
	Földrészlet		Kereskedelmi épület
	Építési hely		
	Műemléki környezet		

	11-09-0855					
--	------------	--	--	--	--	--

Tm-3Sz





## **ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK KÖRNYEZETALAKÍTÁS TERVE**

A módosítási területekre korábban elkészített környezetalakítási munkarészeket módosítani, kiegészíteni nem vált szükségessé. A módosítások kis léptékűek. A módosítások jellemzően a kialakult állapot szerint kívánják módosítani a szabályozást.

Új beépítésre szánt terület kijelölése nem tervezett, így a város továbbra is a befelé való terjeszkedés elvét követi. A meglévő lakóterületek rendeltetésüknek megfelelő használatát segíti elő a szabályozás és a településszerkezeti terv közötti összhang megteremtése. A lakóházak állagmegóvási és felújítási munkálatai elvégzéséhez elengedhetetlen a tervezett szabályozási módosítás, mely a védett településközpont megóvását is elősegíti.

### **TELEPÜLÉSRENDEZÉSI JAVASLATOK**

#### *Javasolt településszerkezet, területfelhasználási rendszer*

A módosítás során a településszerkezeti terv módosítása nem tervezett. A hatályos településszerkezeti terv falusias lakóterületként beépítésre szánt terület területfelhasználásba sorolja a módosítással érintett ingatlanokat. A tervezett változtatások csak szabályozási terv szintjén jelennek meg, és a település méretéhez képest kis mértékűek. A településszerkezeti terv leírásának módosítása sem válik szükségessé a módosítás során.

#### *Beépítésre szánt területek*

A módosítás során új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre. A tervezett módosítások a településszerkezeti terven falusias lakóterület területfelhasználást érintenek, mely beépítésre szánt terület. A szabályozási terv a településszerkezeti tervvel és a kialakult valós állapottal nem mutat összhangot. Az összhang megteremtése a módosítás célja, mellyel a beépítésre szánt területek aránya nem növekszik.

#### *Beépítésre nem szánt területek*

A módosítással érintett területek beépítésre szánt területként szerepelnek a településszerkezeti tervben. A hatályos szabályozás zöldterületként határozza meg őket, azonban ezek beépített lakóterületek. A szabályozás módosításával a települési zöldterület

nem csökken, a valóságban, mivel ezen területek sosem voltak zöldterületként hasznosítva. A beépítésre nem szánt területek aránya a módosítás során nem változik.

#### *Szerkezet meghatározó nyomvonalas és tagoló elemek*

A településszerkezeti terv által rögzített szerkezetet meghatározó nyomvonalas és tagoló elemek a módosítás során változatlanok maradnak. A módosítások kis léptékűek, és nem érintik a nyomvonalas szerkezetet meghatározó elemeket. A hatályos terv ezeket feltünteti, a módosítás során nem történik bennük változtatás. A kijelölésre kerülő közlekedési terület nem tekinthető szerkezetet meghatározó elemnek, mivel csak egy telket érint.

#### *Védelmi és korlátozó elemek*

A védőtávolságokat, korlátozó elemeket a szabályozási és a településszerkezeti és szabályozási tervlapok tartalmazzák. A szabályozási tervlapon feltüntetésre került az ex-lege műemléki környezet által érintett terület határvonala.

### **A TELEPÜLÉSSZERKEZETI VÁLTOZÁSOK BEMUTATÁSA, A TERÜLET A HATÁLYOS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV, A JAVASOLT MÓDOSÍTÁS ÉS INDOKLÁSA**

A Módosítások ismertetése fejezetben került részletesen bemutatásra. A településszerkezeti terv módosítása nem tervezett.



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

Gyöngyöspata településrendezési tervéhez a 2018 év végén elfogadott, s azóta hatályba lépett Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló CXXXIX törvényt (továbbiakban: OTrT) kell figyelembe venni elsősorban. Az OTrT kiegészítésére szolgáló miniszteri rendelet a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019.

(VI.14.) MvM rendelete (a továbbiakban MvM rendelet) és a Heves Megye Területrendezési tervéről szóló Heves Megyei Önkormányzat Közgyűlése Elnökének 5/2020. (V.7.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: MTrT) által meghatározottak is betartandók és figyelembe veendők.

Az Ország Szerkezeti Terve (OTrT) a település közigazgatási területét 4 kategóriába sorolja.

- erdőgazdálkodási térség
- mezőgazdasági térség
- települési térség
- vízgazdálkodási térség



**12. ábra Tervezési terület az OTrT térségi szerkezeti tervlapján**

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 és települési térség határozza meg a város területfelhasználásait. Sajátos

területfelhasználású térséget az MTrT térségi szerkezeti terve nem határoz meg a város területén.

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.



**13. ábra Az MTrT térségi szerkezeti terve és a tervezési terület**

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

- erdőgazdálkodási térség,
- mezőgazdasági térség,
- vízgazdálkodási térség,






- d) települési térség,
- e) sajátos területfelhasználású térség.




A sajátos területfelhasználású térség a város közigazgatási területén nem került kijelölésre. A tervezési terület mind az OTrT mind az MTrT térségi szerkezeti tervlapjain települési térség térségi területfelhasználásba sorolt.




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 vagy rajzi módosításuk nem válik szükségessé.


Országos övezetek ismertetése

Országos övezetek	Gyöngyöspata város érintettsége	Tervezési terület érintettsége	A konkrét módosítás 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	igen	igen	
világörökségi és világörökségi várományos terület övezete	nem	nem	nem	

vízminőség-védelmi terület övezete	igen	nem	nem	
nagyvízi meder övezete	nem	nem	nem	
VTT-tározók övezete	nem	nem	nem	



honvédelmi és katonai célú terület övezete	nem	nem	nem	
--------------------------------------------	-----	-----	-----	------------------------------------------------------------------------------------

Az országos övezetek közül a tájképvédelmi terület övezete érinti a tervezési területet és a módosítással érintett ingatlanokat. Az övezetre vonatkozó szabályok és azok betartása a korábbi fejezetekben már bemutatásra került, ezért megismétlésük nem szükséges. A tervezett módosítás nem ellentétes a tájképvédelmi terület övezetére vonatkozó előírásokkal.




#### Vármegyei övezetek ismertetése


Vármegyei övezetek	Gyöngyöspata város érintettsége	Tervezési terület érintettsége	A konkrét módosítás érintettsége	Lehatárolás
--------------------	---------------------------------	--------------------------------	----------------------------------	-------------



<p>ásványi nyersanyagvagyon terület övezete</p>	<p>igen</p>	<p>nem</p>	<p>nem</p>	
<p>rendszeresen belvízjárta terület övezete</p>	<p>nem</p>	<p>nem</p>	<p>nem</p>	
<p>tanyás területek övezete</p>	<p>-</p>	<p>-</p>	<p>-</p>	<p>-</p>

földtani veszélyforrás övezete	igen	nem	nem	
tájrehabilitációt igénylő terület övezete	nem	nem	nem	
borszőlő termőhelyi kataszter övezete	igen	nem	nem	

magas természeti értékű terület övezete	nem	nem	nem	
összenövésSEL érintett települések övezete	nem	-	-	
Tisza-menti együttműködés övezete	nem	-	-	

vízerózióknak kitett terület övezete	nem	nem	nem	
-----------------------------------------	-----	-----	-----	------------------------------------------------------------------------------------

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

#### **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.

## **SZAKÁGI JAVASLATOK**

### **TÁJRENDEZÉS**

A tervezett területfelhasználáshoz tájrendezési szempontból nem készült javaslat. A jelenleg hatályos területrendezési eszközökhöz készített munkarészek továbbra is érvényben maradnak.

#### *Biológiai aktivitásérték változása*

A településrendezési eszközök módosítása során a biológiai aktivitásérték szinten tartásáról gondoskodni kell. A magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény (a továbbiakban: Méptv.) 8.§ (3) bekezdés b) pontja alapján az újonnan beépítésre szánt területek kijelölésével egyidejűleg a település közigazgatási területének biológiai aktivitás értéke az átminősítés előtti aktivitás értékhez képest, az e törvény végrehajtására kiadott jogszabályokban meghatározottak szerint nem csökkenhet. A településszerkezeti tervben újonnan beépítésre szánt terület nem került kijelölésre, így az igazolást nem kell elkészíteni.

### **ZÖLDFELÜLETI RENDSZER FEJLESZTÉSE**

A tervezett módosítások a város zöldfelületi rendszerében nem okoznak jelentős változást. A szabályozási terven jelölt zöldterület kialakult valós állapotnak megfelelő szabályozásával a zöldterület mértéke nem változik. A zöldterület a szabályozási terven a hatályos tervek óta csak terv szinten szerepeltek, mely már akkor sem volt reális cél a lakóingatlanok e célú jövőbeni hasznosításával. A településszerkezeti terv mely a távlati célokat tartalmazta nem is jelölte ki zöldterületként a területet. A szabályozás alapján több évtizedes korlátozás feloldása válik valóra, mely az ingatlantulajdonosok számára kedvező előrelépés, mert jogszerűen felújíthatják, bővíthetik meglévő lakóházaikat. A falusias lakóterületre előírt legkisebb zöldfelületi fedettség mértékét az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII.20.) Korm. rendelet (OTÉK) állapítja meg, ettől eltérő értékről a helyi építési szabályzat nem rendelkezik. Ahogyan a beépítettség, úgy a zöldfelület is kialakult a módosítással érintett területeken, így azokban változás a jövőben, a módosítás jóváhagyása esetén sem várható. A telkek

zöldfelületének kialakítása során törekedni kell azok fenntarthatóságára, a keletkező csapadékvizek telken belül történő elszivárogtatására, öntözési célú hasznosíthatóságára. A növényfajták kiválasztása során helyben őshonos, nem invazív fajták javasolhatók melyek jól tűrik a szélsőséges időjárási viszonyokat. Kiemelten fontos, hogy a terven meghatározásra kerülő minimális zöldfelületi fedettségek területe ne csak terv szinten, de a valóságban is alakuljanak ki, és az egyes engedélyezési, használatbavételi eljárások lezárultával is maradjanak fenn.

### **ZÖLDFELÜLETI ELLÁTOTTSÁG ALAKULÁSA**

A környezeti tényezők közül ez az elem, melynek fejlesztése illetve a fenntartás magas színvonala jótékony, javító hatással van a többire. Mind a turisztikai fejlesztések, mind a kikapcsolódásra alkalmas, frissebb levegőjű lakókörnyezet kialakítása megkívánja a település parkosítását, a bel- és külterület fásítását. A település területén és környezetében fellelhető zöldfelületek, jelentős befolyást tudnak gyakorolni a helyi klimatikus viszonyok alakulására. A módosítás során a terv szinten megszűnő zöldterület övezet a település zöldterületi ellátottságában nem okoz változást a valóságban. A beépített területek rendezett alakítása települési érdek. A zöldterületek közterületi jellege már azok kijelölésekor biztosítandó, mely jelen módosítással érintett területen nem áll és nem állt fenn. A beépített lakóingatlanok zöldterületként történő hasznosításával az önkormányzatot terhelő kisajátítási kötelezettség is keletkezik, mely jelen módosítással megszüntetésre kerül, és az ingatlanok használatának megfelelő szabályozás kerül az önkormányzati rendeletbe. Ezzel a zöldfelületi ellátottság lényegében nem változik a módosítással érintett területen.

A település turisztikai fejlődése, alakulása érdekében a település zöldfelületein javasolt olyan növény fajok-fajták használata, melyek a melegebb-szárazabb klímájú települési körülmények között is nagy biológiai aktivitást produkálnak de nem tartoznak az özönnövények közé, javasolt kidolgozni a közterületek és magán kertek kialakítási elveit.

A települési klímát jól tűrő, közterületi felhasználásra alkalmas, esztétikus és nem gyomosító, invazív fa fajok, fajták listája a következő:



Acer campestre faj és fajták  
Acer platanoides faj és fajták  
Carpinus betulus faj és fajták  
Crataegus fajok és fajták  
Fraxinus angustifolia fajták  
Fraxinus excelsior faj és fajták  
Koelreuteria paniculata faj és fajták  
Populus alba faj és fajták  
Populus nigra faj és fajták  
Prunus cerasifera fajták  
**Prunus fruticosa 'Globosa'**  
Pyrus fajok és fajták  
Quercus cerris  
Quercus robur faj és fajták  
Quercus pubescens faj és fajták  
Tilia cordata faj és fajták

Általában a zárt koronájú „forma-fák” – oszlopos, gömb koronájú fajták jobban tolerálják a melegebb, szárazabb települési klímát.

A magán kertek kialakításának tekintetében nincsenek meghatározható, múltba mutató stílus-elemek, nem figyelhetők meg meghatározható egységes megjelenésű formák, ezért a magán kertekre vonatkozó fejlesztési javaslatok kialakításának a településen (egyes kivételes helyzetektől eltekintve) nincs jelentősége.

Javasolt egységes fasorokkal kombinált zöldsávok, fasorok telepítése több ütemben.

- I. ütemben az országos és regionális jelentőségű utakon,
- II. ütemben a települési gyűjtő utakon
- III. ütemben egyes lakó utcákban

A három ütem szerinti telepítések az erőforrások intenzív tervezését igénylik, vélhetően 10-15 évet is igénybe vehetnek. A javasolt fasor telepítések nagyságrendileg mintegy 1.000-1.500 fasori fa és 2.000-3.000 talajtakaró cserje telepítését jelenthetik. Az egységes fasorok-zöldsávok a pontszerű zöldfelületi elemek hálózatba kapcsolására képesek, sőt a település átszellőzését is nagyban segítik.

Javasolt a település intézményi zöldterületeinek (iskolák, temető, kegyeleti park) beültetési intenzitásának, a fás állományok mennyiségének, védelmi képességének növelése.

#### **KÖZLEKEDÉSI JAVASLATOK**

A módosítással érintett területek közlekedése biztosított. A 404 hrsz-ú földrészleten álló lakóház (Vári utca 5a.) a Vári utca felől kialakítható magánúttal megközelíthetővé tehető amennyiben építési telekként kívánják a jövőben hasznosítani, vagy építési tevékenységet kívánnak rajta végezni. A szabályozási terven közterület kijelölése emiatt nem válik szükségessé. A 393/1 hrsz-ú földrészlet közlekedési területbe sorolásával a 2406 jelű Szurdokpuszpöki-Gyöngyös összekötőút belterületén a szűk keresztmetszet szélesítését eredményezi valamint parkolóterületet is biztosíthat a közösségi ház részére. A földrészleten halad keresztül a gyalogos forgalom biztosítására kiépített járda is, mely így szintén a kialakult állapot szerinti övezetbe kerül módosításra.

#### **KÖZMŰVESÍTÉSI JAVASLATOK**

A tervezett módosítások új közművesítési igényt nem támasztanak. Jelen terv új beépítésre szánt területet nem jelöl ki. A meglévő lakóházak, üzletek közművesítettek. Amennyiben



14. ábra A tervezési terület közműellátottsága - Forrás: e-közmű

## KÖRNYEZETI HATÁSOK ÉS FELTÉTELEK

A településrendezési eszközök készítésekor elsődleges szempont Gyöngyöspata tájhasználatának és meglévő környezeti értékeinek védelme, a környezeti elemek megőrzése és lehetőség szerint állapotuk javítása. Új beépítésre szánt terület kijelölése nem történik. A meglévő kialakult állapot szabályozása elősegíti a védendő központ fennmaradását, s a rendezési eszközök közötti összhang is megvalósul, mely a város fejlesztéséhez nélkülözhetetlen.

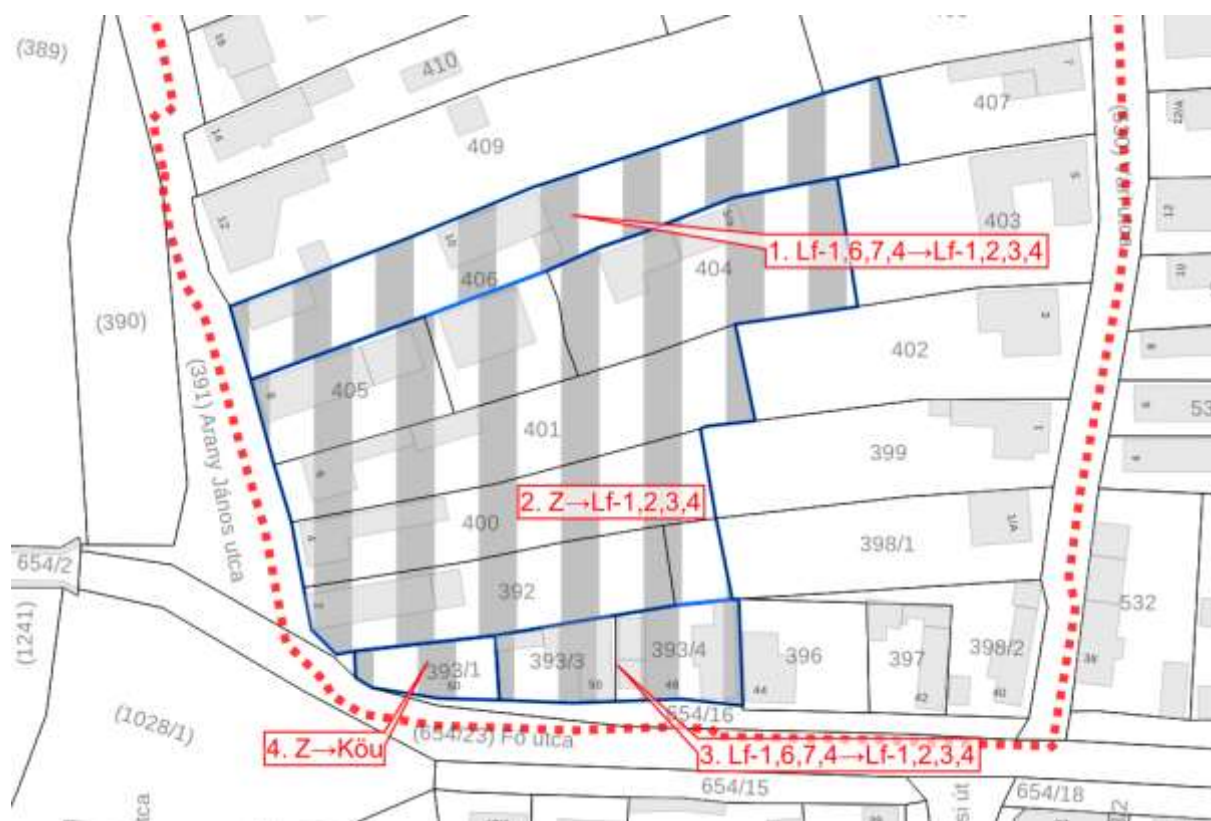
A szükséges korlátozó és védelmet igénylő területeket a tervek feltüntetik, a rájuk vonatkozó országos és helyi szabályok a jövőben is betarthatóak maradnak. Új környezeti konfliktus kialakulására nem lehet számítani.

### **HATÁLYOS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVVEL VALÓ ÖSSZHANG BEMUTATÁSA**

A hatályos településszerkezeti terv módosítása során a tervezett területfelhasználások beilleszthetők a meglévő rendszerbe. A módosítás során a településszerkezeti terv módosítása nem válik szükségessé. A hatályos építési szabályzat módosítását a „Módosítások ismertetése” valamint a „Jóváhagyandó munkarészek” fejezetekben ismertettük.

### **SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ**

A módosítás során várható szabályozási változások az alábbi ábrán követhetők nyomon, mely ábra a tervdokumentáció végén nagyobb felbontásban is bemutatásra kerül.



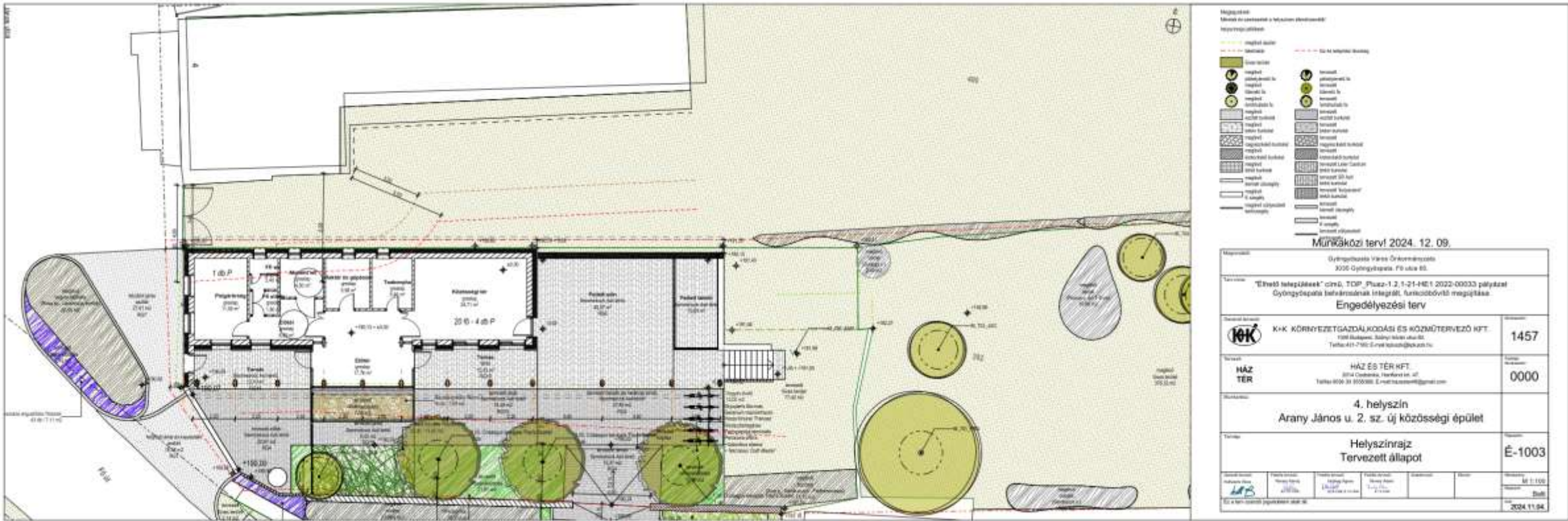
15. ábra Szabályozási terven végrehajtandó változtatások



A tervezési területen egy beruházás megvalósítása ismert, mely önkormányzati fejlesztési igényként merült fel. A 392 hrsz-ú önkormányzati tulajdonú földrészleten megvalósítani kívánt fejlesztés során a meglévő épület teljes újjáépítésével újítható fel. Ehhez elkészült tervek engedélyeztetése csak a rendezési eszközök módosítását követően indítható meg, mivel a jelenlegi szabályozási terv akadályozza annak megvalósíthatóságát.



16. ábra Helyszínrajz - meglévő állapot - új közösségi épület



17. ábra Helyszínrajz - tervezett állapot - új közösségi épület



399

GYÖNGYÖSPATA VÁROS  
TELEPÜLÉSTERVEZÉSI TERVE  
SZABÁLYOZÁSI TERVLEAP - RÉSZLET  
M=1:500

533

532

398/1

LF 1,2,3,4

396

LF 1,5,7,4

397

LF 1,11,3,4

398/2

LF 1,2,3,4

398/4

392

48

46

44

42

39

37

1023

78

65

654/16

Fő utca

10

Érvényes szabályozási terv határa

Földrészlet határa

Épület

Építési övezet / Övezet határa

Építési hely

Köu - Közlekedési terület

Műemléki környezet

LF - FALLÁSIAK LAKÓTERÜLET  
Z - ZÖLDTERÜLET  
KÖDÖSZÁM JELENTÉSE:  
1 - ÖLDALHATÁRON ÁLLÓ BÉÉPÍTÉS  
2 - 30% BÉÉPÍTETTSÉG  
3 - MAX 4,5m ÉPÍTMÉNYMAGASSÁG  
4 - KJALAKULT TELEKMERET  
5 - SZABADONÁLLÓ BÉÉPÍTÉS  
6 - 40% BÉÉPÍTETTSÉG  
7 - MAX. 3,5m ÉPÍTMÉNYMAGASSÁG  
8 - MIN. TELEKMERET (m2) [1. HÉSZ]  
9 - MAX. 7,5m ÉPÍTMÉNYMAGASSÁG  
10 - 15% BÉÉPÍTETTSÉG  
11 - 47% BÉÉPÍTETTSÉG *  
* - ÖTÉK 111.§ SZERINTI ELTÉRÉSSSEL

Jóváhagyva az 5/2021. (V.13.) ÖR. rendelettel.

* KÉSZÜLT AZ ÁLLAMPALAKGÉPÉSZ PÉLYGATÁRSÁGAL

**T4 TERTV** TISZANTÖLI TERÜLETERVEZŐ IRODA BT  
4020 DÖRÖCSÉNY LÖRÁNTFFY BTCA 25. T/1 (0021004) 36-50

GYÖNGYÖSPATA VÁROS ÖNKORMÁNYZATA  
80/1 Gyöngyöspata, H-2021

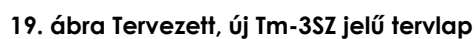
GYÖNGYÖSPATA TELEPÜLÉSTERVEZÉSI TERVE

2021.05.01

Tm-3SZ

1:1000000 pont - szabályozási lelap

### 18. ábra Korábbi Tm-3SZ jelű tervlap



## ÖNKORMÁNYZATI DÖNTÉSEK

### HATÁROZAT A MÓDOSÍTÁS MEGINDÍTÁSÁRÓL ÉS A KIEMELT FEJLESZTÉSI TERÜLETRŐL FŐÉPÍTÉSZI FELJEGYZÉS ELFOGADÁSÁRÓL



#### **JEGYZŐKÖNYVI KIVONAT**

*Készült Gyöngyöspata Város Önkormányzata Képviselő-testületének 2024. december 17. napján tartott soros testületi üléséről*

Tárgy: Javaslat Gyöngyöspata Város Településrendezési Eszközeinek 2025. évi 1. módosításának tárgyában (Arany J. u._ Élhető város)

#### **120/2024. (XII.17.) határozat**

Gyöngyöspata Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontja, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet 7. § (7) és (8) bekezdése, valamint az 59. § (2) bekezdései alapján az alábbiakról dönt:

- I. A településrendezési eszközök módosításának költségét az Önkormányzat vállalja.
- II. A településrendezési eszközök módosításának tárgya a belterületi 392, 393/3, 393/4, 400, 401, 404, 405 és 406 hrsz-ú földrészletek *LF1234 jelű építési övezetbe*, továbbá a belterületi 393/1 hrsz-ú földrészlet *közlekedési övezetbe* történő módosítása a szabályozási terven, ezáltal a településszerkezeti és szabályozási tervlapok közötti összhang megteremtése.
- III. A II. pontban foglaltakra figyelemmel elfogadja a tartalmi követelményekről szóló főépítész feljegyzést a melléklet szerint.
- IV. A II. pontban felsorolt földrészleteket és mindezen földrészletekből telekalakítási eljárások jogerős befejezését követően kialakított földrészleteket a tervezett beruházás mielőbbi megvalósíthatósága érdekében kiemelt fejlesztési területté nyilvánítja.
- V. A Képviselő-testület felhatalmazza a Polgármestert a szerződés megkötésére.

**Határidő: azonnal;  
szerződéskötésre: 2024. december 31.  
Felelős: Hevér Lászlóné polgármester**

**Hevér Lászlóné sk.  
polgármester**

**dr. Balogh-Pap Orsolya sk.  
jegyző**

---

Gyöngyöspata, 2024. december 18.

A kivonat hiteles:

**dr. Balogh-Pap Orsolya jegyző**





### ÖNKORMÁNYZATI FŐÉPÍTÉSZI FELJEGYZÉS

Tisztelt Képviselő-testület!

Gyöngyöspata város településrendezési eszközeinek az Arany János utcai lakóterületek kialakult állapota szerinti szabályozás megalkotására irányuló módosításához készülő tervdokumentációval kapcsolatban önkormányzati főépítészként az alábbi nyilatkozatot teszem.

Jelen településrendezési eszközök módosítása a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm. rendelet) 78.§ (1) bekezdése szerint a Korm. rendeletben meghatározott eljárási szabályok szerint, 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. (Hiv.: Rendelet 78.§ (1a) bekezdés c) pont.) A Rendelet 3/A. § (3) bekezdése értelmében a településrendezési eszköz módosítása során nem szükséges új megalapozó vizsgálat készítése.

Jelen nyilatkozatomban kijelentem, hogy Gyöngyöspata Város Önkormányzata Képviselő-testülete által jóváhagyott településrendezési eszközeinek módosítása során a Rendelet tartalmi előírásai szerinti megalapozó vizsgálat felülvizsgálata csak a terv mélységéig a tervezési területre vonatkozó megállapításokkal szükséges.

A Rendelet 9.§ (6) bekezdésében foglaltakra figyelemmel kijelentem, hogy a készülő településrendezési eszköz módosításának vonatkozásában a Rendelet 3. mellékletében szereplő alátámasztó javaslat elemei közül szükségesnek tartom a táblázat 4., 5., 6., 7., 8., 9., 11., 12., 19., 20., 22., 37., 38., és 39. sorának megfelelő pontjaiban meghatározott tartalmak felülvizsgálандók, a terv mélységéig elkészítendőek. Egyéb pontok esetében felülvizsgálatra nincs szükség.


A módosítás által nem érintett területrészekre az alátámasztó munkarészek mellőzhetők, azokat új településterv készítése során javasolt a teljes közigazgatási területre elkészíteni.

A módosítás során szükségesnek tartom a változásokat bemutató leírás, és a helyi építési szabályzat tervezetének elkészítését.

A módosítás során telepítési tanulmányterv készítése nem vált szükségessé. A kialakult állapot rögzítése a rendezés célja, ezért a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. tv. 56/A.§ (1) bekezdése szerint a feljegyzés nem tartalmaz véleményt a tanulmánytervről.

Gyöngyöspata, 2024. december 10.

Tisztelettel:

  
Kőszeghy Éva

megbízott önkormányzat főépítész

**Gyöngyöspata Város Önkormányzata  
Helyi építési szabályzata  
Jóváhagyva a 7/2003. (V.26.) sz. rendelettel**

**Módosította:**

**az 5/2004. (II.23.); a 11/2011. (V.31.); a 16/2011. (IX.27.); a 15/2012. (VIII.9.); a 10/2016.  
(VIII.03.); a 13/2018. (IX.12.), az 5/2019. (III.28.), a 12/2020. (XII.10.), a 2/2021. (I.29.),  
az 5/2021. (V.13.), a 10/2021. (X.4.) Ör. rendeletek**

**Gyöngyöspata Városi Önkormányzat Képviselő-testületének**  
**7/2003. (V. 26.) önkormányzati rendelete a**  
**Helyi Építési Szabályzatról**

Gyöngyöspata Város Önkormányzata az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontja alapján, valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdés 6. pontjában, valamint a 13. § (1) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján, Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 28. § (1) bekezdésében biztosított véleményezési jogkörében eljáró államigazgatási szervek, az érintett területi és települési önkormányzatok valamint a partnerségi egyeztetés szabályairól szóló 8/2013. (VIII.26.) Ör. szerinti partnerek véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

**1.§**

**A rendelet hatálya**

(1) A rendelet Gyöngyöspata egész közigazgatási területére terjed ki.

(2) A rendelet hatálya alá tartozó területen területet felhasználni, továbbá telket alakítani, építményt, építményrészt, épüleategyüttest építeni, átalakítani, bővíteni, felújítani, helyreállítani, korszerűsíteni, lebontani, elmozdítani, a rendeltetését megváltoztatni és ezekre hatósági engedélyt adni e rendelet rendelkezései szerint szabad, figyelembe véve az országos érvényű rendelkezéseket és hatósági előírásokat is /főbb jogszabály e rendelet alkotásakor: 1997. évi LXXVIII. sz. törvény: Ét., a 253/1997./XII.20./ Korm.rendelet /OTÉK/

~~(3) A rendelet a területi és tárgyi hatályát érintően minden természetes és jogi személyre nézve kötelező /az 1. melléklet: T-SZK, T-SZ1, TSZ-2, TSZ-3, Tm-1SZ, Tm-2SZ, Tm-3SZ és Tm-4SZ-jelű szabályozási tervek./~~

E rendelet mellékletei:

- a) 1. melléklet: T-SZK Külterület szabályozási terve,
- b) 2. melléklet: T-SZ1 Belterületi szabályozási terv,
- c) 3. melléklet: T-SZ2 Külterületi 061/3 hrsz egy részének szabályozási terve,
- d) 4. melléklet: T-SZ3 Üdülőterület /HRSZ 0407/b/ szabályozási terve,
- e) 5. melléklet: Tm-1SZ Szabályozási tervlap,
- f) 6. melléklet: Tm-2SZ Szabályozási tervlap,
- g) 7. melléklet: Tm-3SZ Szabályozási tervlap,
- h) 8. melléklet: Tm-4SZ Szabályozási tervlap.

**1/A.§**

**Általános építési szabályok**

(1) Ha a telken meglévő épületek épületmagassága nagyobb, mint az építési övezetben az érintett területre meghatározott megengedett legnagyobb épületmagasság, az épület felújítható, bővíthető, de a bővítmény épületmagassága nem haladhatja meg a megengedett legnagyobb értéket.

(2) Ha a telek meglévő beépítettségi mértéke nagyobb, mint az az építési övezetre



meghatározott megengedett legnagyobb beépítési mérték, a telken meglévő épület felújítható, de sem a beépítettség, sem a bruttó szintterület mértéke, sem a beépítési magasság nem növelhető a tetőtér beépítését kivéve. Tetőtér beépítés esetén az épületmagasság mértéke legfeljebb 0,5 méterrel növelhető, amennyiben az építési övezetre meghatározott megengedett legnagyobb épületmagasság azt lehetővé teszi.

(3) Ha a telek kialakult beépítése nem felel meg az érintett területen meghatározott beépítési módnak vagy az építési helyre, elő-, oldal- és hátsókertre vonatkozó előírásoknak, a meglévő épület felújítható, de bővíteni csak az előírások szerinti építési helyen belül lehet, és új rendeltetési egység nem alakítható ki.

(4) Az övezeti és építési övezeti paraméterekben előírt legkisebb kialakítható telekméretnél kisebb telkek is kialakíthatók közműépítmények elhelyezése érdekében (például szennyvízátemelő, transzformátorház, vízgépház stb.), közcélú közlekedési területek (például kerékpárút, járda stb) kialakításánál, továbbá magánút számára.

## 2.§

### A beépítésre szánt terület terület- felhasználási egységei

Az OTÉK szerinti terület-felhasználási egységek/:

- Lakóterület:/Lf/
- Településközponti vegyes terület/Vt/
- Kereskedelmi gazdasági terület/Gks/ és ipari gazdasági terület /Gip/
- Üdülőtérület/Üh/
- Különleges területek: sportterület, temető /K-/

## 3. §

### A lakóterület

(1) A lakóterület falusias lakóterület /Lf/. A lakóterületen az OTÉK 14. §-a szerinti épületek helyezhetők el, kivétel: sportlétesítmény, üzemanyagtöltő.

(2) Falusias lakóterület építési szabályai:

- a) A kialakult telek méretén változtatni lehet, de a kialakítandó új és a visszamaradó telek min. 550 m² legyen. Két vagy több helyrajzi számon nyilvántartott lakótelek egy helyrajzi szám alá vonandó. Új lakótelek-osztás esetén /pl. T-SZ2 jelű terv/ a telekszélesség min. 14 m, a telek terület min 800 m².
- b) A beépítési mód oldalhatáron álló, illetve a kialakult szerinti. Saroktelek újabb beépítése esetén – ha arra szükség van - szabadon álló vagy iker a beépítés. Az oldalhatáron álló beépítés a hivatalos térkép szerinti oldalhatáron való épület elhelyezést jelent.
- c) Az előkertben építmény nem helyezhető el.
- d) Az oldalkertben építmény nem helyezhető el.
- e) A hátsó kertben építmény nem helyezhető el. Kivétel a talajszint alatti trágyalétároló vagy szennyvíztároló.
- f)
- g)
- h)
- i)
- j) Utcai kerítés kialakítása a két szomszédéhoz igazodjék /magasság, kialakítás módja/.

- k)
  - l) A védett lakóterület telkei a kialakult állapot szerint megtartandók, de az egymás melletti és egyenként a 240 m²-t sem elérő telkek összevonandók.
  - m) Egy lakótelken egy lakás helyezhető el.
- (3) Az „LF 1,11,3,4” jelű építési övezetben a beépítettség megengedett maximális mértéke 47%.¹

#### 4. §

##### A településközponti vegyes terület

- (1)
- (2) A területen az OTÉK 16. § szerinti épület helyezhető el, kivétel a sportépítmény, a parkolóház és üzemanyagtöltő, továbbá a nem zavaró hatású egyéb gazdasági építmény és a termelő kertészeti építmény.
- (3) A Vt jelű övezet építési előírásai:
  - a) Az előírás az övezetben lévő és csak lakófunkciót szolgáló lakótelkekre nem vonatkozik.
  - b) A beépítettség max. 30 %. Szintterület-sűrűség: 0,7. Zöldfelület min. 10 %.
  - c) Építménymagasság a szabályozási tervlapok szerint.
  - d) Magastető kötelező /a Művelődési Ház utólagosan magastetővel látandó el/
  - e) Utcai kerítés a 3. § j) pont szerint.

#### 5.§

##### Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület és ipari gazdasági terület

- (1)
- (2) A Gksz jelű terület építési előírásai:
  - a) A telkek a funkciós igények szerint alakítandók ki.
  - b) A beépítési mód: szabadon álló.
  - c) Az OTÉK 19. § szerinti épületek helyezhetők el, kivétel: parkolóház, üzemanyagtöltő, sportépítmény, oktatási, egészségügyi, szociális, szórakoztató épület
  - d) Beépítettség max.: 30%
  - e) Min. zöldfelület: 40%
  - f) Építménymagasság: a szabályozási tervlapok szerint.
  - g) Szintterület-sűrűség: max.: 1
- (3) Gip jelű ipari gazdasági terület építési előírásai:
  - a) Az újonnan kialakítható ipari telek mérete min.: 2.400 m² lehet, amennyiben a szabályozási terv másként nem jelöli.
  - b) A beépítési mód szabadon álló
  - c) A beépítettség max. 30%
  - d) A max. építménymagasság 7,50 m, ez nem vonatkozik a technológiai berendezésre.
  - e) A megengedett legnagyobb szintterület- sűrűség: 1,2

---

¹ A Heves Megyei Kormányhivatal HE/ÁFI/1-5/2021 számú állami főépítési záró szakmai vélemény alapján az OTÉK-tól való eltérés engedélyezett.

- f) A legkisebb zöldfelület: 40%
- g) Új ipari telek beépítésénél az elő, -oldal, -hátsó kert min. 10 m legyen. /a meglévő ipari gazdasági terület kivétel/.
- h) Az országos közutak felé eső 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.§

### Üdülőterület, hétvégi házas terület

(1)

(2) Az üdülőterület építési előírásai:

- a) A telek min. szélessége: 14 m
- b) A telek min. területe: 700 m²
- c) A beépítési mód: oldalhatáron álló
- d) A beépítettség: max. 15%
- e) Az építménymagasság: 4,5 m
- f) Magastető kötelező. A tetőtér beépíthető. A tetőhajlásszög 35-45 fok. A tetőgerinc irány útra merőleges. Oromfalas tetőidom kötelező.
- g) Szintterület- sűrűség max.0,2
- h) Zöldfelület: min. 60%
- i) Előkert: 5 m
- j) oldalkert: min.4,5 m
- k) Hátsókert: min.6,0 m
- l)

## 7.§

### Különleges területek

(1) Sportterület: A területet zöldfelületként /gyep, fásított terület/ kell fenntartani. Területén csak a sportot kiszolgáló építmény létesíthető.

(2) Temető terület

- a) A meglévő temetőből a védősávba eső területen kegyeleti park alakítandó ki, ezen a részen csak a fel nem használt kettős sávba lehet temetni.
- b) A temetőt körbe kell keríteni, a kerítés mentén örökzöld sövény telepítendő.
- c) A temetőhöz parkolóhely alakítandó ki.
- d) A temető területén csak a funkciójával összhangban lévő épület, építmény helyezhető el.
- e) A különleges temetőterület legnagyobb beépíthetősége 15%.
- f) A megengedett legnagyobb építménymagasság mértéke 4,5m.
- g) A beépítés módja kialakult.

(3)

(4) A pincehelyek előírásai:

- a) A feltáró útja és a nem beépített terület, közterület.

- b) Az útburkolat lehetőleg patakkő/görgeteg-kő/legyen
- c) A be nem épített terület közparkként alakítandó ki, ahol padok, kilátóhely, nyársaló hely is létesíthetők egységes kertészeti terv alapján.
- d) A borházak szélessége a 6 métert, a hossza a 10 métert nem haladhatja meg.
- e) A borház utcai homlokzatmagassága max.3,50 m
- f)
- g) A borház homlokzatképzése terméskő és vakolt, fehérre meszelt fal. A nyílás méretek, anyaghasználata a meglévőkével legyen azonos.
- h) A már meglévő borház felújítása a meglévő állapot teljes megtartásával engedélyezhető./azonos méretek, azonos anyagok és szerkezetek/
- i)
- j) Elhelyezhető: borház/présház, de csak kikapacitású, kereskedelmi létesítmény/borozó melegkonyhával, büfével.
- k) A szükséges közművek/víz, villany, szennyvízkezelés/megoldandó.

## 8.§

### Beépítésre nem szánt terület, terület-felhasználási egységei

(1) A település területének beépítésre nem szánt területei sajátos használatuk szerint a következő övezetekre tagolódnak:

- a) Közlekedési és közműterület,
- b) Zöldterület,
- c) Erdőterület,
- d) Mezőgazdasági terület,
- e) Vízgazdálkodási terület és
- f) Különleges bányaterület.

## 9. §

### Közlekedési és közműterület

- (1) A közlekedési területen a közlekedést szolgáló létesítmények és a közművek helyezhetők el. Az utak mentén a fásítás, gyepesítés kötelező!
- (2)
- (3)
- (4) A gyalogos forgalom részére minden belterületi úton legalább az egyik oldalon járda készítenő.
- (5) Álló gépjárművek részére parkolót vagy tárolót kell létesíteni az OTÉK 42. §-a szerint a mindenkor érvényes/vonatkozó rendelet betartásával.
- (6)
- (7)
- (8) Az igazgatási területen lévő hidak, átereszek rendszeres felülvizsgálatáról a tulajdonos köteles gondoskodni.
- (9) A külterületi közművek védőtávolságait/biztonsági sávjait/a szolgáltató/tulajdonos/ állapítja meg. A közművek közelében történő létesítéséhez a közmű tulajdonos/kezelő/engedélyét is be kell szerezni, pl. villamos-gáz energia vezetékek, hírközlési vezetékek, víz-szennyvíz vezetékek, csapadékvíz hálózat, olajvezetékek, stb. A védőtávolságon belül a létesítés tilos vagy a közmű tulajdonos feltételei szerint legyen.
- (10)



(11) A közterületen építményt elhelyezni az OTÉK 39. §-a betartása mellett lehet. A beépítési mód: szabadon álló.

## **10. §**

### **Zöldterület**

- (1)
- (2) A zöldterületeket fokozatosan, terv alapján kell kialakítani és fenntartásukról állandóan gondoskodni. Az utak menti zöld sávot az érintett ingatlan tulajdonosa köteles fenntartani.
- (3) A zöldterületen az OTÉK 27. §-a szerinti építmény helyezhető el, max. 2 %-os beépítettséggel. A beépítési mód szabadon álló. Építmény magasság max. 4,50 m.
- (4) A védett helyi természeti értékek fenntartása, védelme a tulajdonos feladata.
- (5) A temetői védősáv kegyeleti parkként alakítandó ki. Temetési helyként való megszüntetése a helyi temetésről, temetőkről szóló rendelet és az országos vonatkozó jogszabály alapján történhet.

## **11.§**

### **Erdőterület**

- (1)
- (2) Az új erdők létesítéséig az eredeti művelési ág szerint kell használni a területet.
- (3)
- (4)

## **12. §**

### **Mezőgazdasági terület**

- (1)
- (2)
- (3) A mezőgazdasági területen az OTÉK 29.§-a szerint lehet építményt létesíteni (növénytermesztési, állattenyésztési stb. épületek). Ez alól kivétel a PÓC-tetői romkert védősávja, ahol semmiféle építmény nem létesíthető. A mezőgazdasági telepek út és közmű (min.víz-, és villamosenergia ellátás) létesítése, a dolgozók szociális létesítményeinek szennyvízgyűjtése, ártalmatlanítása megoldandó.
- (4) Ha a létesíthető lakóépület, annak építménymagassága max. 3,5 m, magastetős lehet és a meglévő tanyák építési hagyományai szerint legyen kialakítva (pl.: fa oromzat, kb. 40 fokos tetőhajlás, cserépfedés, tornác stb.)
- (5) A meglévő tanyák (önálló helyrajzi számú és „ud” (udvar) megjelölésű földrészletek) beépítési előírása:
  - Beépítés szabadon álló, illetve a kialakult („udvaros”)
  - Építmény magasság lakóházaknál max. 3,5 m, egyébként max. 7,5 m.
  - Magastető kb. 40 fok.
- (6)
- (7)
- (8) Az Mk (kertes mezőgazdasági terület) belterületi területén építmény nem helyezhető el.

### **13. §**

#### **Vízgazdálkodási terület**

- (1)
- (2) A belterületre vízrendezési terv készítendő.
- (3) A belvízelvezető árkok, csatornák létesítése, karbantartása a tulajdonos feladata.
- (4) A belterületi utak kiépítésével vagy korszerűsítésével egyidejűleg meg kell oldani a csapadékvíz elvezetést is.
- (5) A vízügyi szabályozási szélességben építmény, fa nem telepíthető, illetve létesíthető. A külterületi patakok tengelyétől mért 50-50 méteres sávban semmiféle létesítés nem engedélyezhető.
- (6) Az élővízfolyásokba növényvédő szer, szerves vagy műtrágya bejuttatása tilos! A patakok mentén talajjavításra csak érett komposzt vagy tőzeg használható.
- (7) Ivóvíz beszerzésére, kezelésére, tárolására, továbbítására és szétosztására szolgáló létesítmények védőterületén csak a rendeltetésszerű üzemelés érdekében végzett építési tevékenység folytatható, illetve a zöldterületi fejezetben előírt művelés engedélyezhető.
- (8) A tavak, víztározók karbantartása a tulajdonos feladata. Vízügyi célon felüli hasznosítása vízjogi és építésügyi engedély alapján lehetséges.

### **13/A.§**

#### **Különleges bányaterület**

- (1) A különleges bányaterület a bányatelek területének a bányaművelés és ezzel közvetlenül összefüggő tevékenység céljára kijelölt része.
- (2) Az övezetben elhelyezhető építmények:
  - a) a bányauzemeltetéshez szükséges gazdasági épületek,
  - b) a bányauzemeltetéshez szükséges irodai és szociális igényeket kiszolgáló épületek
  - c) porta és mérleg épület,
  - d) a kitermeléshez, a kitermelt anyag kezeléséhez, szállításához (aprítás, osztályozás, rakodás, szállító szalag, stb.) szükséges építmények,
  - e) szolgálati lakás,
  - f) a területnek, illetve egy részének idényjellegű használatát (sport, szabadidő) biztosító épületek és
  - g) a felszíni és felszín alatti vizek elvezetését, előírt kezelését szolgáló közműlétesítmények.
- (3) A különleges bányaterületen bányászati tevékenység az érvényes engedélyekben meghatározott mélységig végezhető.

### **14. §**

### **15. §**

#### **Környezetvédelem**

- (1) A keletkező szennyvizeket, ahol a szennyvízcsatorna még nem épült meg zárt tárolóban kell tárolni és rendszeresen el kell szállítani a hatóságilag engedélyezett helyre. Ha az épületben nincs WC- berendezés, árnyékszéket kell építeni zárt pöcegödörrel, telepítése a lakóháztól min. 10 m. Termőföldön történő szennyvízelhelyezés esetén a mindenkor érvényes / vonatkozó rendeletet be kell tartani. A nem fekális eredetű kommunális szennyvíz előírt elhelyezéséről gondoskodni kell.
- (2)
- (3)
- (4)
- (5) Az állati tetemeket dögműtárolóban kell elhelyezni. (Szücsi község dögműtárolójában).
- (6) Az igazgatási területen olyan létesítmény, amely a környezetét bármely módon szennyezheti, csak a környezetvédelmi hatóság engedélye alapján létesíthető. Ez vonatkozik a már meglévő létesítményekre is, illetve az ilyen jellegű rendeltetésváltozásra is.
- (7)
- (8)
- (9)
- (10)
- (11) A szennyvízhálózat kiépítése után az új létesítmény szennyvizét a szennyvízhálózatba kell bekötni.
- (12) A nem használt szennyvíztárolókat szakszerűen kell megszüntetni / kitisztítás, fertőtlenítés, földfeltöltés/.
- (13) A vízbázisok védőterületén csak a rendeltetésszerű üzemeltetés érdekében végzett építés folytatható, illetve a művelés a 13§ (6) bekezdés figyelembevételével lehetséges.
- (14) Az állattartó telepeken korszerű trágyakezelési módszert kell alkalmazni.
- (15) A talajerózió elleni védelem megoldandó.
- (16) A használaton kívül helyezett kútba hulladékot betölteni, szenny- vagy csapadékvizet bevezetni tilos!

## 16. §

### **A településrendezési feladatok megvalósítását biztosító sajátos jogintézmények**

- (1) Az Ét. 17.§ szerint a sajátos jogintézmények:
  - építésjogi követelmények
  - tilalmak,
  - telekalakítás
  - elővásárlási jog,
  - kisajátítás,
  - kiszolgáló és lakóút céljára történő lejegyzés,
  - településrendezési kötelezések,
  - kártalanítási szabályok
- (2) Építésjogi követelmények.
  - a)
  - b)
  - c) Az építési telek vízzel és villamos energiával legyen ellátott.
  - d)
  - e)

- f)
- g) Az előírt védőtávolságban építmény nem létesíthető. Ez vonatkozik a közmű-vezetékek biztonsági sávjára is.

(3)

(4) Telekalakítás

A terven jelölt telekosztás javasolt, nem kötelező.

(5)

(6) Kisajátítás

Az e terv megvalósításához közérdekből szükséges ingatlanok- a jogszabályok adta keretek között és módon- kisajátíthatók.

Kisajátítással érintett ingatlanok az 519/5 és 519/8 helyrajzi számokon nyilvántartott földrészletek - a kisajátításról szóló 2007. évi CXXIII. törvény 2. § c) pontjára és a 4. § (1) bekezdés c) pontjában meghatározott közérdekű célokra figyelemmel - konferenciaközpont, állandó kiállítóterem és kiszolgáló helyiségek építése céljából.

(7)

(8) Településrendezési kötelezések

a)

b)

c)A védett épület tulajdonosát értesíteni kell a védelem alá helyezésről.

d)Az önkormányzatnak a helyi védelem tényét az ingatlan- nyilvántartásba be kell jegyeztetnie.

e)A védett létesítmény tulajdonosát kötelezni kell a fenntartásra és az állag megóvására.

f)A helyi védelem alatt álló értékekről az önkormányzatnak elővételi joga van.

(9)

(10)

## 17.§

### Kapcsolódó rendeletek

(1) E helyi építési szabályzathoz témája szerint kapcsolódó helyi önkormányzati rendeleteket e szabályzat alkalmazása során figyelembe kell venni.

(2)

(3) Ezt a rendeletet módosítani kell, ha a jóváhagyott országos és megyei területrendezési terv azt szükségessé teszi.

## 17/A.§

### A helyi építési szabályzat alkalmazásával kapcsolatos helyi fogalmak

E rendelet alkalmazásában:

#### 1. Homlokzatmagasság:

Az épület homlokzatának magasságát a hozzá tartozó F/L érték alapján kell megállapítani, melynek számítása során figyelmen kívül kell hagyni

a) a kémények, szellőzőkürtők, tetőszerelvények magasságát,

b) a vizsgált homlokzatfelülettől 12,00 m-nél távolabbi (hátrább álló) építményrészeket,

c) a vizsgált homlokzatfelület vízszintes összhosszának egyharmadát meg nem haladó összhosszúságú és legfeljebb 3,00 m magasságú

ca) tetőfelépítmény, építményrész, attika, álló tetőablak,



cb) a terepbevágás mögötti homlokzatrész magasságát, továbbá

d) a magastető és oromfalainak 6,00 m-t meg nem haladó magasságú részét.

A gömb, félgömb, donga vagy sátoztető alakú építmények („tetőépítmények”) homlokzatmagasságát, ha az a 12,00 m magasságot nem haladja meg, a vetületmagasság felében, ha a 12,00 m magasságot meghaladja, a vetületmagasság 6,00 m-rel csökkentett értékében kell meghatározni.

F érték: az épület valamennyi, külső és belső, sík vagy kiterített íves homlokzati felületének összege

L érték: az épület valamennyi, külső és belső, sík vagy kiterített íves homlokzati felületének a vízszintesen mért hosszának összege

## **18.§ Záró rendelkezések**

(1) Ez a rendelet 2003. június 1. napján lép hatályba.

(2) A rendelet kihirdetéséről, a helyben szokásos módon a jegyző gondoskodik.

(3)

(4)² Építési bírságolást a 245/2006. (XII. 5.) Korm. rendelet szabályozza.

(5) E rendelettel a város rendezésére vonatkozó eddigi községi rendeletek, határozatok hatályukat veszítik.

**Gyöngyöspata, 2003. május 26.**

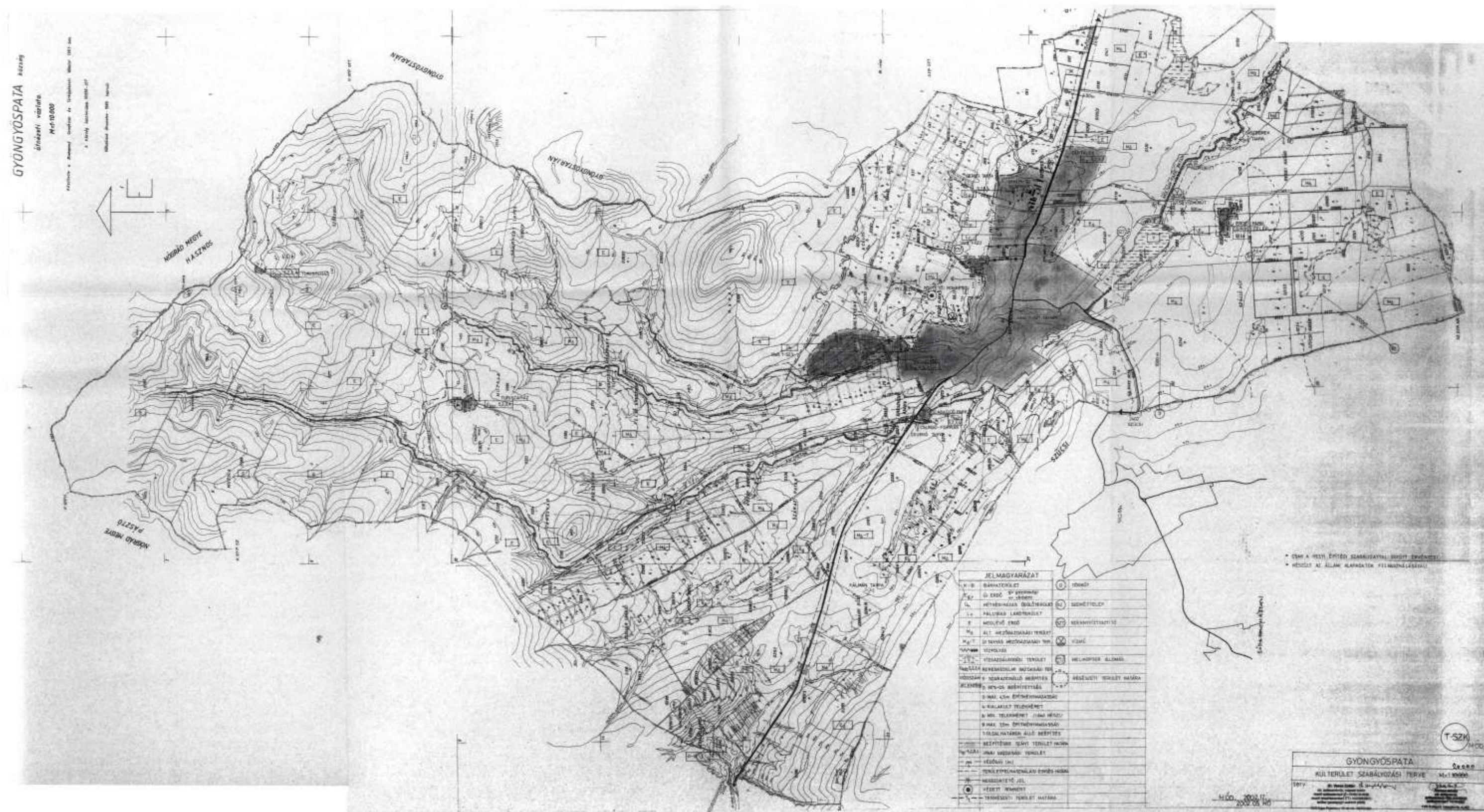
**Molnár Károly**  
polgármester

**Gubancsik László**  
jegyző

---

² Módosította a 16/2011. (IX. 27.) önkormányzati rendelet 1. § (7) bekezdése. Hatályos: 2011. IX. 28-tól.





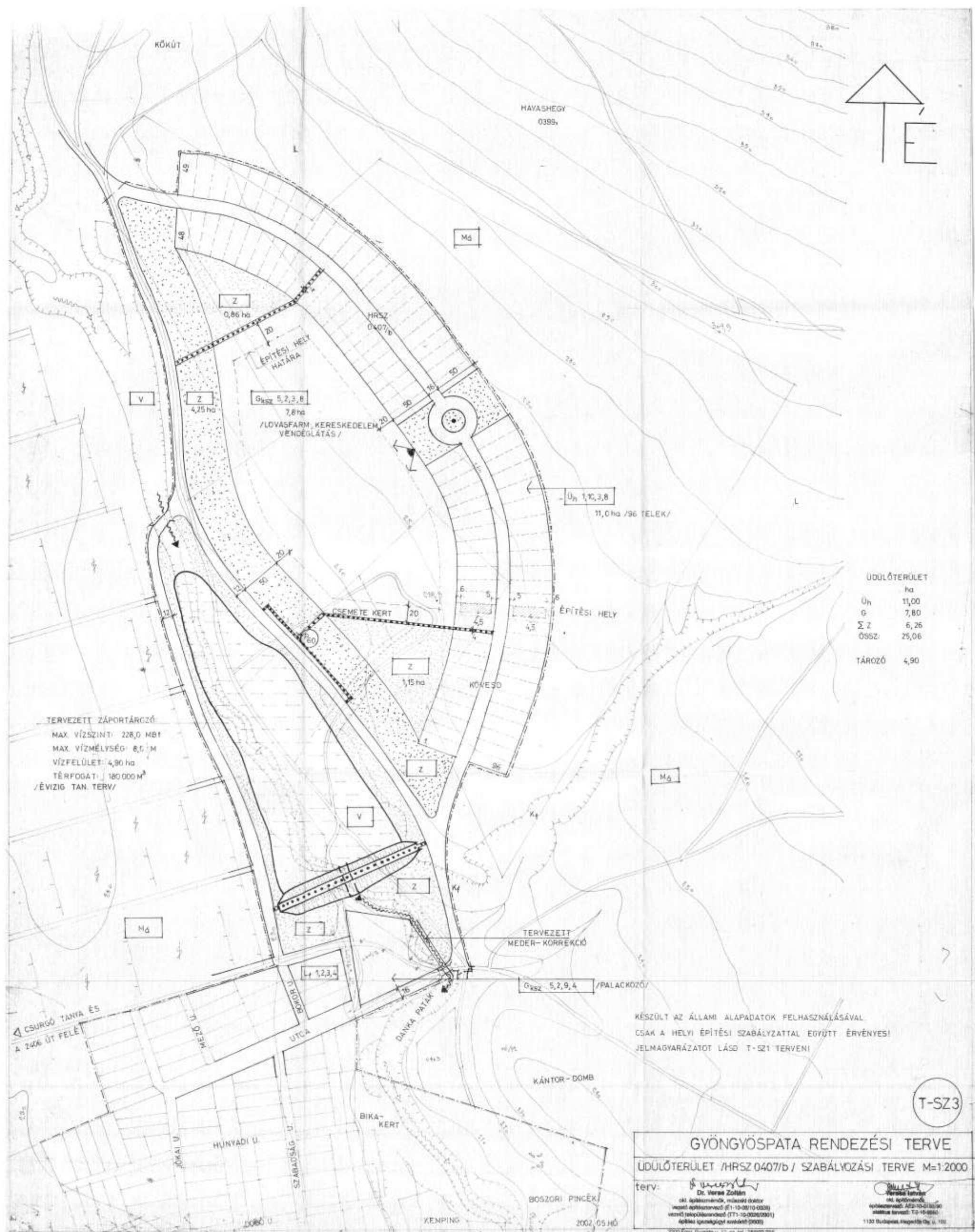




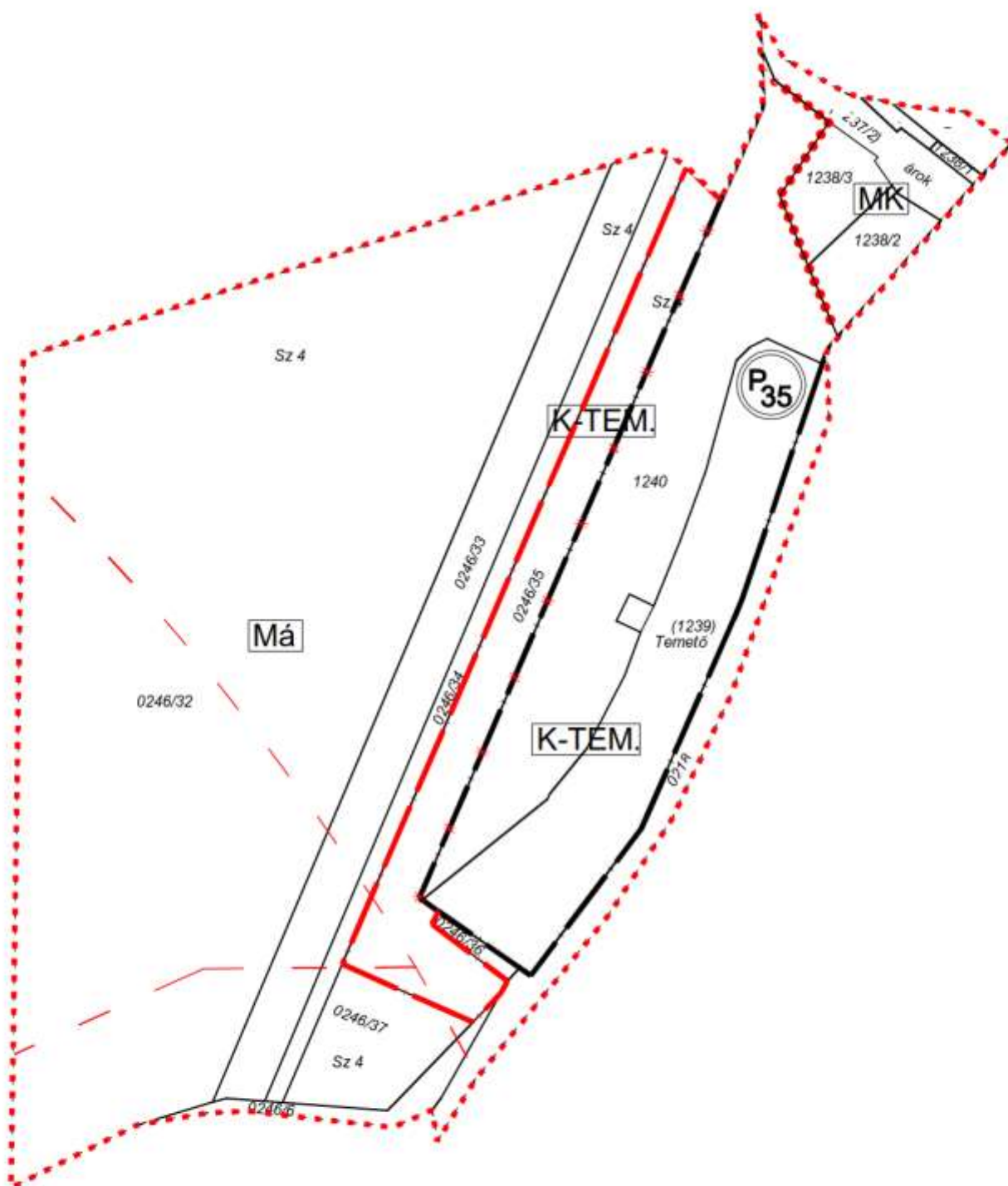





















JELMAGYARÁZAT	
	TERVEZÉSI TERÜLET HATÁRA
	ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK, ÖVEZETEK HATÁRA
	BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLET HATÁRA
	TERVEZETT BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLET HATÁRA
	ÁLT. MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET
	KERTES MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET
	KÜLÖNLEGES TERÜLET: TEMETŐ
	VÉDŐSÁV (m)
	MEGSZÜNTETŐ JEL
	PARKOLÓ DARABSZÁMMAL

" KÉSZÜLT AZ ÁLLAMI ALAPADATOK FELHASZNÁLÁSÁVAL "			
<b>T4 TERV</b>		TISZÁNTÚLI TERÜLETERVEZŐ IRODA BT. 4028 DEBRECEN LORÁNTFY UTCA 25. T/F: (0620)384-38-5	
megrendelő:	GYÖNGYÖSPATA VÁROS ÖNKORMÁNYZATI HIVATALA 3033 Gyöngyöspata, T/01 05	adatok:	2016. 05.
terv:	GYÖNGYÖSPATA TELEPÜLÉSRENDÉZÉSI TERVE	W 1 : 0,000	<b>Tm-1SZ</b> m.szám: 1/02/016
tema:	1. MÓDOSÍTÁSI FOLYÓ - SZABÁLYOZÁSI TERVLAP		
tervező:	Kőszeghy Anna	tervező ellenőrző:	Kőszeghy Anna
tervező ellenőrző:		tervező ellenőrző:	Füzesi Anna

1. melléklet a 2/2021. (I.29.) sz. Polgármesteri rendelethez




GYÖNGYÖSPATA VÁROS

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVE

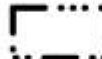
TERVEZETT SZABÁLYOZÁSI TERV RÉSZLET

M 1:4 000

Jelmagyarázat

 Tervezési terület határa

Alaptérképi jelek

 Közigazgatási határ

 Földrészlet határok


 Alrészletek határa


Védelemmel és korlátozással érintett területek  
Nemzetközi táj- és természetvédelem

 Natura 2000 - Különleges madárvédelmi terület


Országos és térségi táj- és természetvédelem  
Országos Ökológiai Hálózat

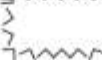
 Magterület


 Ökológiai folyosó

 Pufferterület

Környezetvédelem

 Bányatelek határa - tervezett

 Bányatelek határa


 Út védőtávolsága

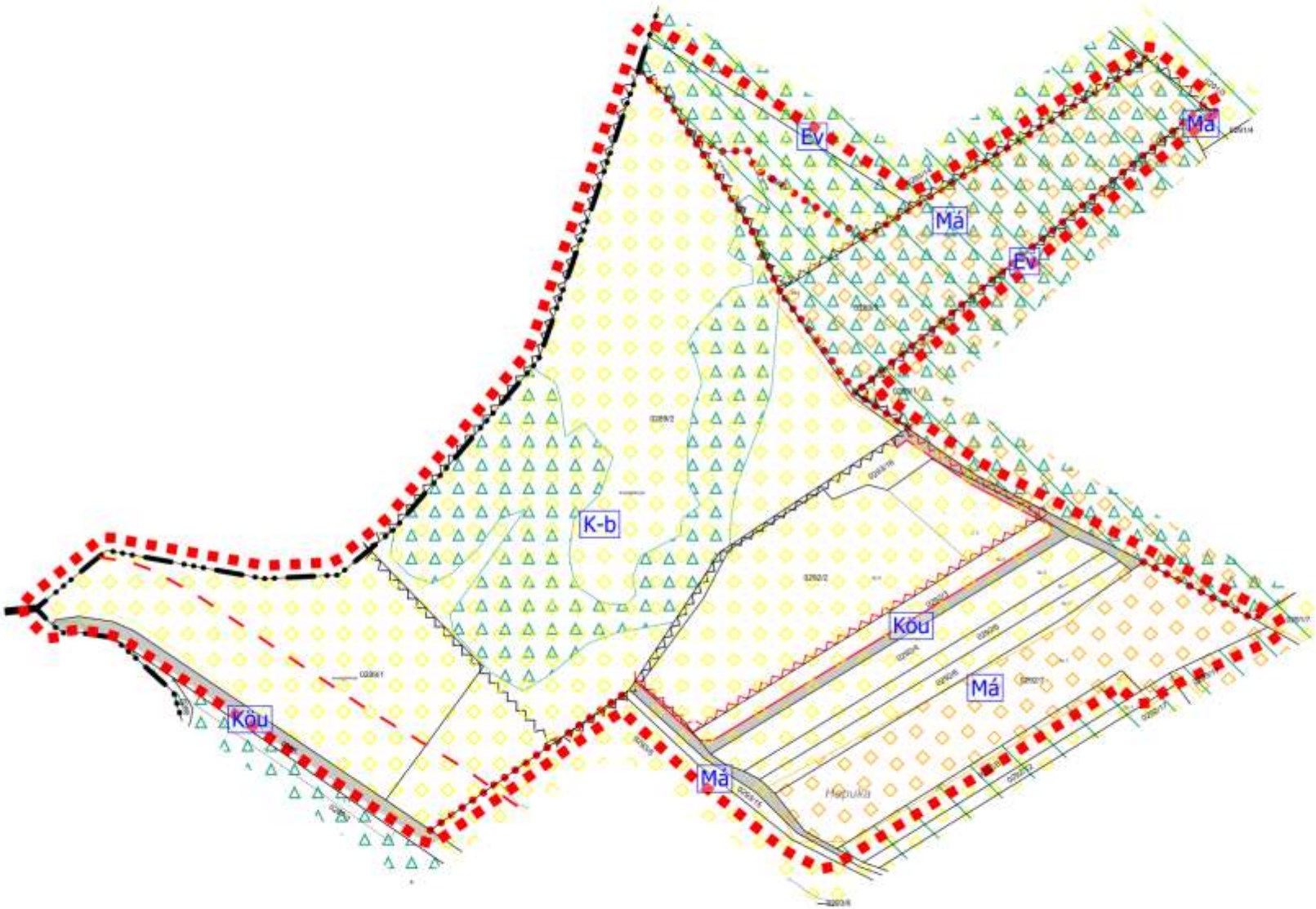
Térségi szerkezeti elemek

 Erdők övezete

Szabályozási elemek

 Szabályozási vonal

 Övezethatár



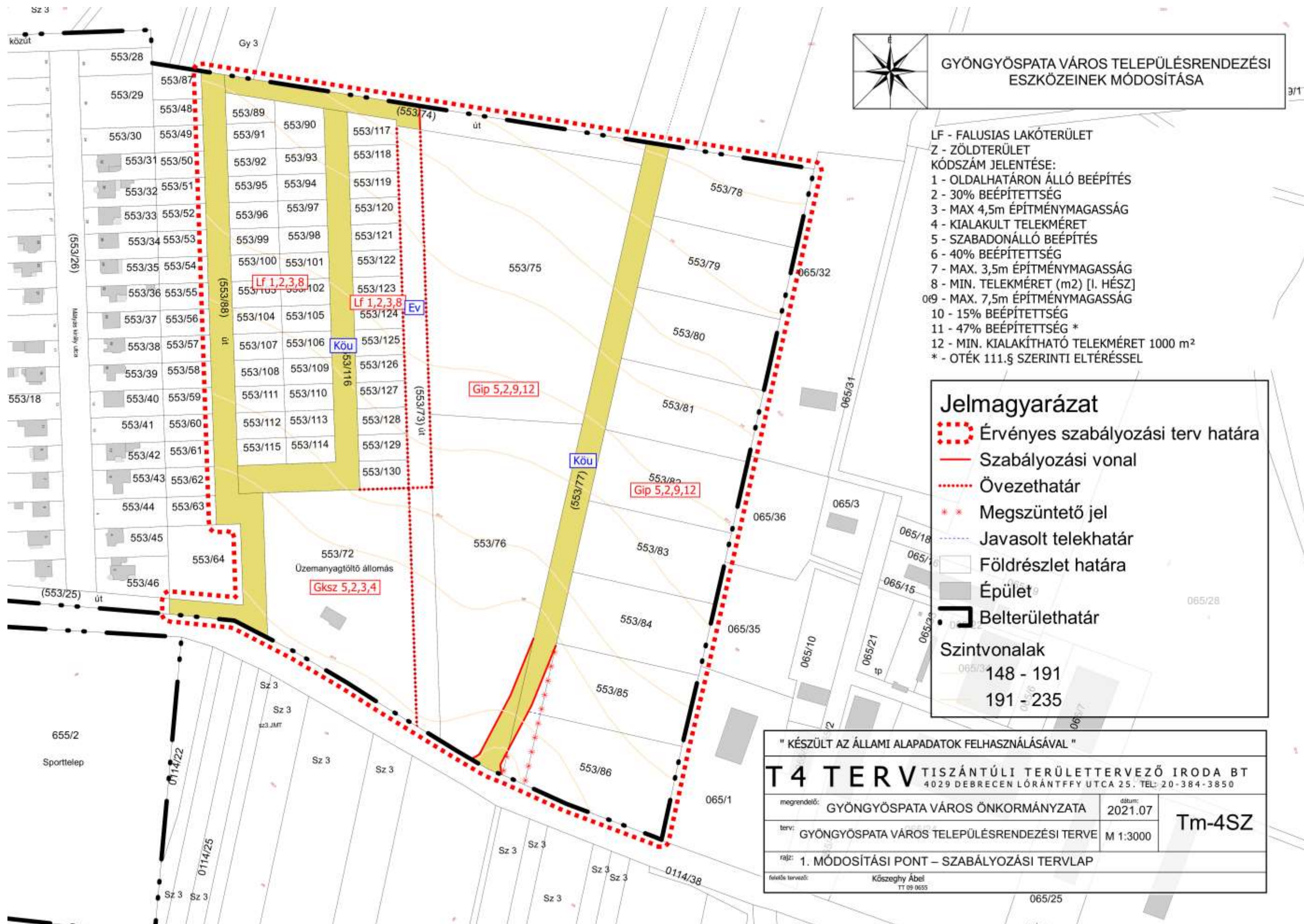
" KÉSZÜLT AZ ÁLLAMI ALAPADATOK FELHASZNÁLÁSÁVAL "			
T4 TERV TISZÁNTÚLI TERÜLETERVEZŐ IRODA BT 4029 DEBRECEN LŐRÁNTFY UTCA 25. T/F:(0620)384-38-50			
megrendelő: GYÖNGYÖSPATA VÁROS ÖNKORMÁNYZATI HIVATALA 3035 Gyöngyöspata, Pó ut. 65.	időpont: 2021.02.	Tm-2SZ	
terv: GYÖNGYÖSPATA TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVE	M 1:4000		
rész: SZABÁLYOZÁSI TERVLAP			
készítte: Kőszeghy Ábel TT 01-8000	tervező munkatárs: Kőszeghy Árpád TT 01-8280	tervező munkatárs: Füzesi Árpád	



	Tervezési terület		Helyi jelentőségű védett érték
	Övezethatár		Helyi területi védelem határa
	Köu - Közlekedési terület		Kilátásvédelem, kilátópont
	Épületek		Szintvonalak
	Földrészlet		Kereskedelmi épület
	Építési hely		
	Műemléki környezet		

" KÉSZÜLT AZ ÁLLAMIALAPADATOK FELHASZNÁLÁSÁVAL "			
K Ö S Z E G H Y A R T B T .			
4029 DEBRECEN, K I G Y Ó U T C A 4 2 . T E L . : ( 0 6 2 0 ) 3 8 4 - 3 8 - 5 0 W W W . K O S Z E G H Y . A R T			
megrendelő:	GYÖNGYÖSPATA VÁROS ÖNKORMÁNYZATA	dátum:	2025.01
típus:	GYÖNGYÖSPATA VÁROS TELEPÜLÉSRENDÉZÉSI TERVE	Tm-3Sz	
rajz:	SZABÁLYOZÁSI TERV		
tervező:	Köszeghy Abel	tervező munkatárs:	Füzesi Áttila







### 3. függelék a 7/2003. (V.26.) önkormányzati rendelethez

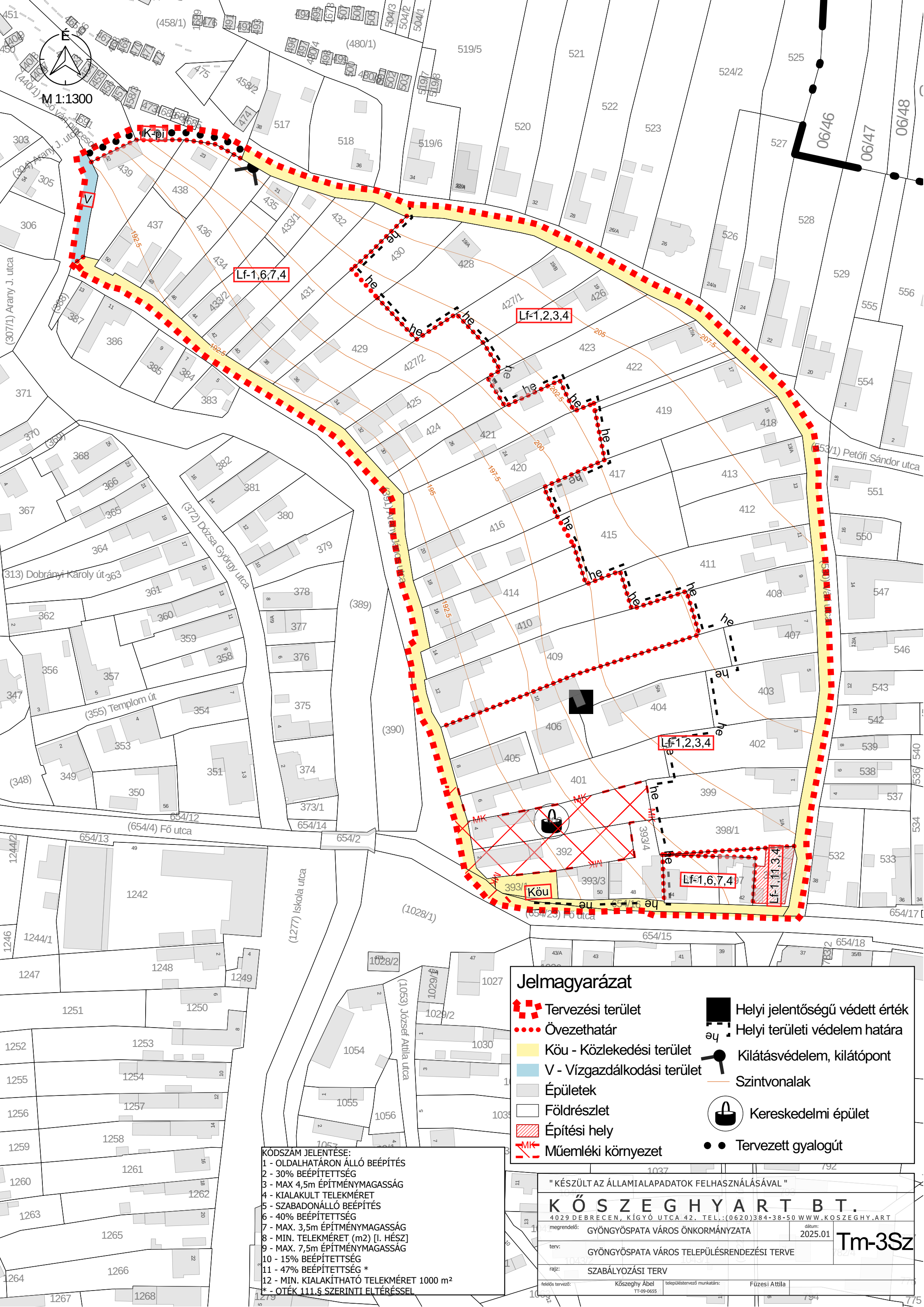
#### Műemléki védelem alatt álló épületek és környezete

cím	név	védelem	helyrajzi szám
Fő út	Nepomuki Szt János szobor	Műemlék	654/2 1028/1, 1028/2, 1054, 1241, 1277, 389, 390, 391, 392, 400, 654/10, 654/14
	Danka patak hídja ex-lege műemléki környezete	Műemléki környezet	1244/1, 1244/2, 1470, 1471, 313, 344, 345, 346, 348, 349, 355, 356, 362, 654/11, 654/12, 654/4, 654/9, 654/13
Fő út	R. k. templom (Kisbodolgasszony) ex-lege műemléki környezete	Műemléki környezet	347
Fő út	Danka patak hídja	Műemlék	654/2












#### Régészeti lelőhelyek

lelőhelyszám	név	védelem	HRSZ
1	Várhegy	kiemelten védett	06/39, 480/1, 06/40, 519/9, 06/4, 06/41, 06/8, 228, 480/9, 520
2	Várhegy II.	szakmai	06/8, 06/4, 06/43, 06/42, 06/39, 06/41
3	Szent Péter templom Rk.	kiemelten védett	03/2, 06/8
4	templom	szakmai	348, 347
5	Előmáj	szakmai	0407/10, 0407/8, 0407/11, 0407/4 0317/1, 0317/2, 0318/2, 0318/1, 0316/5,
6	GYP 08	szakmai	0319/2
7	GYP 09	szakmai	0316/4, 0315/99, 0315/101

## **TERVLAPOK**



## Jelmagyarázat

-  Tervezési terület
  -  Övezethatár
  -  Köu - Közlekedési terület
  -  V - Vízgazdálkodási terület
  -  Épületek
  -  Földrészlet
  -  Építési hely
  -  Műemléki környezet
  -  Helyi jelentőségű védett érték
  -  Helyi területi védelem határa
  -  Kilátásvédelem, kilátópont
  -  Szintvonalak
  -  Kereskedelmi épület
  -  Tervezett gyalogút

KÓDSZAM JELENTÉSE:	
1 - OLDALHATÁRON ÁLLÓ BEÉPÍTÉS	
2 - 30% BEÉPÍTETTSÉG	
3 - MAX 4,5m ÉPÍTMÉNYMAGASSÁG	
4 - KIALAKULT TELEKMÉRET	
5 - SZABADONÁLLÓ BEÉPÍTÉS	
6 - 40% BEÉPÍTETTSÉG	
7 - MAX. 3,5m ÉPÍTMÉNYMAGASSÁG	
8 - MIN. TELEKMÉRET (m ² ) [I. HÉSZ]	
9 - MAX. 7,5m ÉPÍTMÉNYMAGASSÁG	
10 - 15% BEÉPÍTETTSÉG	
11 - 47% BEÉPÍTETTSÉG *	
12 - MIN. KIALAKÍTHATÓ TELEKMÉRET 1000 m ²	
* - OTÉK 111.8 SZERINTI ELTÉRÉSSSEL	

" KÉSZÜLT AZ ÁLLAMIALAPADATOK 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

megrendelő: **GYÖNGYÖSPATA VÁROS ÖNKORMÁNYZATA**

dátum:  
2025. 0

terv:	GYÖNGYÖSPATA VÁROS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVE
-------	---------------------------------------------

rajz: **SZABÁLYOZÁSI TERV**

felelős tervező:

Kőszeghy Ábr

településtervező munkatárs:	
-----------------------------	--

Füzesi Attila

# Tm-3Sz





## Szabályozás változások

Füzesi Attila

V-1