

**HEVES
VÁROS
TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK MÓDOSÍTÁSA
ÁLTALÁNOS ELJÁRÁSMÓD
2026/2–3. MÓDOSÍTÁS
VÉLEMÉNYEZÉSI DOKUMENTÁCIÓ**

(A 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet tartalmi követelményeinek megfelelően, a 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet eljárási szabályai szerint)



**DEBRECEN
2026. SZEPTEMBER**

HEVES VÁROS
TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK MÓDOSÍTÁSA
(ÁLTALÁNOS ELJÁRÁSMÓD) – 2026/2–3. MÓDOSÍTÁS
VÉLEMÉNYEZÉSI DOKUMENTÁCIÓ

ALÁÍRÓLAP

Önkormányzati főépítész:

Bérczes Endre

05-0400



GENERÁL TERVEZŐ:

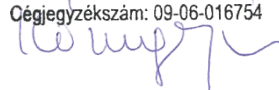
KőszeghyArt Tervezők Betéti Társaság

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
A módosítás tartalma röviden	6
Az egyeztetési eljárás típusa	6
Környezeti vizsgálat szükségessége	7
Partnerségi egyeztetés	8
TERVEZŐI NYILATKOZAT.....	9
A főépítési feljegyzésben meghatározott tartalom teljesítése	9
MÓDOSÍTÁSI PONTOK.....	10
MÓDOSÍTÁSOK ISMERTETÉSE.....	12
1. tervezési terület – ebrendészeti telep (0302/79, 0302/156, 0302/157 hrsz.).....	12
2. tervezési terület – csereterület, erdőterület kijelölése (0530/35 hrsz.).....	20
3. tervezési terület – egykori bányató, Aranypart Rendezvényközpont (0465/8 hrsz.).....	27
4. tervezési terület – napelemes kiserőmű (021/13 hrsz.).....	35
5. tervezési terület – csereterület, erdőterület kijelölése (0171/4 hrsz.).....	43
ÖSSZEFOGLALÁS	48
JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK.....	49
Határozattal jóváhagyandó munkarészek	49
Rendelettel jóváhagyandó munkarészek.....	60
ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK	74
Környezetalakítás terve.....	74
Településrendezési javaslatok.....	74
A TELEPÜLÉSSZERKEZETI VÁLTOZÁSOK BEMUTATÁSA.....	79
A VÁLTOZÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETEK ÖSSZEFOGLALÓJA ÉS ÖSSZEFÜGGÉSEI – TERÜLETRENDEZÉSI TERVEKKEL VALÓ ÖSSZEFÜGGÉSEK VIZSGÁLATA	80
Térségi területfelhasználási kategóriák.....	80
Országos övezetek ismertetése	82
Megyei övezetek ismertetése	84
A VÁLTOZÁSOK HATÁLYOS TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI KONCEPCIÓVAL VALÓ ÖSSZHANGJÁNAK BEMUTATÁSA.....	86
SZAKÁGI JAVASLATOK.....	87
Tájrendezés	87
Zöldfelületi rendszer fejlesztése	88
Zöldfelületi ellátottság alakulása	88
Közlekedési javaslatok.....	89
Közművesítési javaslatok.....	89

Környezeti hatások és feltételek	90
Hatályos településszerkezeti tervvel való összhang bemutatása	91
SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ	92
ÖNKORMÁNYZATI DÖNTÉSEK.....	93
Határozat a 2026/2. jelű módosítás megindításáról – 30/2026. (III.26.)	93
Határozat a 2026/3. jelű módosítás megindításáról – 117/2026. (VII.30.).....	95
Főépítési feljegyzés a tartalomról	95
Főépítési feljegyzés a 0465/8 hrsz-ú ingatlan telepítési tanulmánytervéről	97
Főépítési feljegyzés a 021/13 hrsz-ú ingatlan telepítési tanulmánytervéről	98
HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT EGYSÉGES SZERKEZETBEN	99
TERVLAPOK.....	131

TERVI ELŐZMÉNYEK

A város településrendezési eszközeinek jelen módosítását a KőszeghyArt Tervezők Betéti Társaság készítette (felelős tervező: Kőszeghy Ábel okleveles településmérnök, településrendezési szakértő). A településrendezési eszközök módosításával kapcsolatos önkormányzati főépítési feladatokat a módosítás megindításakor Jobbágy Tamás, 2026 júniusától Bérczes Endre látja el.

Településrendezési eszköz	Jóváhagyó döntés
Településszerkezeti terv	143/2022. (X.05.) ÖKT határozat
Helyi építési szabályzat és szabályozási terv	10/2022. (X.5.) önkormányzati rendelet

A jelenleg hatályos településrendezési eszközök elfogadásuk óta többször módosításra kerültek, legutóbb a 2026/1. jelű – a keleti iparterület feltáró útjait érintő – módosítás során. A legutolsó módosítás óta újabb, részben önkormányzati, részben magánkezdeményezésű módosítási igények merültek fel, melyekről a Képviselő-testület két döntésben határozott:

- a **30/2026. (III.26.) határozat** a 2026/2. jelű módosítás megindításáról szól: a Heves, külterület 0302/79, 0302/156 és 0302/157 hrsz-ú ingatlanok (meglévő ebrendészeti telep és bővítési területe) övezeti besorolásának rendezéséről, az ehhez szükséges csereterületnek a 0530/35 hrsz-ú ingatlanon történő biztosításáról, a Méptv. 8. § (3) bekezdése szerinti igazolásról, valamint a tartalmat meghatározó főépítési feljegyzés elfogadásáról;
- a **117/2026. (VII.30.) határozat** a 2026/3. jelű módosítás megindításáról szól: a 0465/8 hrsz-ú (egykori bányató és környezete, Aranypart Rendezvényközpont), a 021/13 hrsz-ú (tervezett önkormányzati napelemes kiserőmű) és a 0171/4 hrsz-ú (csereterület) ingatlanokra készült telepítési tanulmánytervek, az azokról készült főépítési feljegyzések és a partnerségi egyeztetés véleményeinek megismerése után támogatta a módosítást, és elfogadta a tartalmat meghatározó főépítési feljegyzést.

A két döntéssel megindított módosítások tervezése és egyeztetése – a párhuzamos eljárások elkerülése, az államigazgatási szervek és a célmegvalósítók terheinek csökkentése, valamint a területi mérleg és a területrendezési megfelelés egységes kezelése érdekében – közös tervdokumentációban, egy eljárásban történik. A módosítási igények öt módosítási pontban, öt tervezési területen fogalmazhatók meg.

A 3. módosítási ponthoz (0465/8 hrsz.) és a 4–5. módosítási ponthoz (021/13 és 0171/4 hrsz.) a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm. rendelet) 19. §-a szerinti telepítési tanulmányterv készült (KőszeghyArt Bt., 2026), melyeket az önkormányzat a Korm. rendelet 56/A. §-a szerint partnerségi

egyeztetésre bocsátott, és amelyeket a főépítész 2026. június 15-én, illetve 2026. július 27-én kelt feljegyzésében a jogszabályi követelményeknek megfelelőnek, a fejlesztési célokat a város településfejlesztési és településrendezési céljaival összhangban állónak minősített. A 3. módosítási pont esetében a célmegvalósító a módosítás költségeinek viselését településrendezési szerződésben vállalja; a 4–5. módosítási pont célmegvalósítója maga az önkormányzat, így ott településrendezési szerződés megkötésére nem kerül sor. Az 1–2. módosítási pont önkormányzati kezdeményezésű, beruházáshoz közvetlenül nem kapcsolódik, ezért telepítési tanulmányterv készítése nem volt szükséges.

A módosítás tartalma röviden

A tervezett változtatások a településszerkezeti tervet (tervlap, leírás, területi mérleg, területrendezési megfelelés igazolása), a helyi építési szabályzat normaszövegét és 1. mellékletét, valamint a szabályozási tervet egyaránt érintik. A módosítás során:

- **új beépítésre szánt terület** kerül kijelölésre 7 854,64 m² (0,79 ha) nagyságban az 1. módosítási pontban (Mk → Gá), amelyhez a 2. módosítási pont azonos nagyságú, korábban beépítésre szántként kijelölt, de be nem épített területet sorol vissza gazdasági erdőterületbe (K-e → Eg), így a város beépítésre szánt területeinek összkiterjedése (993,87 ha) nem változik;
- **különleges beépítésre nem szánt terület** kerül kijelölésre vízgazdálkodási területből a 3. módosítási pontban (V → K-id, 2,67 ha), és általános mezőgazdasági területből a 4. módosítási pontban (Má → K-en, 10,85 ha); az utóbbihoz a Méptv. 7. § (2) bekezdése szerinti, azonos nagyságú csereterületet az 5. módosítási pont biztosítja (Má → Eg, 10,85 ha);
- a településszerkezeti terven két **új területfelhasználási egység** jelenik meg: az általános gazdasági terület (Gá) és a különleges beépítésre nem szánt megújuló energiahasznosítási terület (K-en); a HÉSZ három új építési övezettel, illetve övezettel egészül ki (Gá-1, K-id-2, K-en-1), és módosul a K-e-1 építési övezet kialakítható legkisebb telekterülete.

Az egyeztetési eljárás típusa

A Korm. rendelet 60. § (6) bekezdése szerint az egyeztetési eljárás általános, egyszerűsített vagy rövid eljárás lehet. Az egyszerűsített eljárás alkalmazhatóságát a Korm. rendelet 68. § (1) bekezdése határozza meg:

„68. § (1) A (2) bekezdés szerinti egyeztetési szabályok alkalmazandók a településterv egyszerűsített eljárásban történő [...] b) módosítása esetén, ha [...] 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 jelen módosítás során a műszakiinfrastruktúra-főhálózat nem változik, azonban az 1. módosítási pont új beépítésre szánt terület kijelölésével jár (2. feltétel nem teljesül), a 3. módosítási pont pedig vízgazdálkodási terület megszüntetését eredményezi (3. feltétel nem teljesül). Az öt módosítási pont egy eljárásban történő egyeztetése ezért a Korm. rendelet 62–67. §-a szerinti **általános eljárás** szabályai szerint történik, véleményezési és záró szakasszal. A településtervezési terv csak az állami főépítési hatáskörében eljáró Heves Vármegyei Kormányhivatal záró szakmai véleményének birtokában fogadható el.

A Korm. rendelet 78. § (1) és (1a) bekezdése alapján a módosítás az eljárási szabályok tekintetében a Korm. rendelet VII–IX. Fejezete, a tartalmi követelmények tekintetében a 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet 2024. szeptember 30-án hatályos I–IV. Fejezete és mellékletei szerint készül, mivel a hatályos településszerkezeti terv és helyi építési szabályzat is ezen tartalmi követelmények szerint került elfogadásra. A településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024. (IX.30.) Korm. rendelet (TÉKA) 135. §-a alapján az övezeti előírások meghatározásakor az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII.20.) Korm. rendelet (a továbbiakban: OTÉK) 2021. július 15-én hatályos állapotát kell figyelembe venni.

Környezeti vizsgálat szükségessége

A módosítás az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I.11.) Korm. rendelet 1. § (3) bekezdése szerinti, kis területet érintő módosításnak minősül, ezért a környezeti vizsgálat szükségességét a rendelet 4. §-a szerinti eseti eldöntésre irányuló eljárásban kell tisztázni. A Korm. rendelet 60. § (4) bekezdése szerint ezt az eljárást az E-TÉR felületen kívül, elektronikus úton kell lefolytatni, és az megelőzi a véleményezési szakaszt. Az önkormányzat hivatali kapun keresi meg a környezet védelméért felelős szerveket, hogy a megküldött dokumentumok alapján nyilatkozzanak a várható környezeti hatások jelentőségéről. A beérkező véleményeket a képviselő-testülettel ismertetni kell, a döntést indokolni szükséges. A beérkezett vélemények és az azokról szóló döntés – rendelkezésre állásukat követően – a „Beérkezett vélemények” fejezetbe kerülnek.

A tervező álláspontja szerint a módosítások várható környezeti hatása nem jelentős: három módosítási pont kialakult állapotot rendez vagy csereterületet biztosít, a napelemez kiserőmű kibocsátással nem járó, 5 MW alatti létesítmény, az erdőterület-kijelölés pedig kifejezetten kedvező környezeti hatású. A 4. tervezési terület Natura 2000 területtel határos, ezért a természetvédelmi kezelő (Bükki Nemzeti Park Igazgatóság) és a természetvédelmi hatóság véleménye e kérdésben meghatározó.

Partnerségi egyeztetés

A partnerségi egyeztetés a véleményezési szakaszban két módon történik. Egyrészt az E-TÉR digitális egyeztető felületén, ahol a partnerek és a véleményezésre jogosult államigazgatási szervek, önkormányzatok adhatnak véleményt; másrészt a Korm. rendelet 65. §-a szerinti lakossági fórum megtartásával. A Korm. rendelet 65. § (3) bekezdése és a Méptv. 75. § (3a) bekezdése értelmében a partnerségi egyeztetés elektronikus úton is lefolytatható. A véleményezési szakaszt a képviselő-testületnek vagy a döntésre jogosultnak kell lezárnia; a meghozott döntés a tervdokumentációba kerül annak rendelkezésre állását követően.

TERVEZŐI NYILATKOZAT

Heves város településrendezési eszközeinek 2026/2–3. jelű módosítása a Korm. rendelet 78. § (1) bekezdése szerint a Korm. rendelet VII–IX. Fejezete 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 2024. szeptember 30-án hatályos I–IV. Fejezetének és mellékleteinek tartalmi követelményei betartásával [Korm. rendelet 78. § (1a) bekezdés b) és c) pont], az önkormányzati főépítész tartalmat meghatározó feljegyzésének figyelembevételével készült.

Kijelentem, hogy a tervezett módosítások a magasabb rendű jogszabályokban és területrendezési tervekben foglalt előírásoknak – a dokumentációban részletezettek szerint – megfelelnek, a tervezésre a jogosultságom kiterjed.



Kőszeghy Ábel

okleveles településmérnök

TT 09-0655

A főépítési feljegyzésben meghatározott tartalom teljesítése

Az önkormányzati főépítész a Korm. rendelet 7. §-a alapján, a településrendezési feladat mértékére tekintettel határozta meg a megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat kötelező tartalmi elemeit (a tervezés szempontjából releváns, jogszabály szerinti tömb lehatárolásban). A feljegyzés szerint a tartalmi elemek összevonhatók, átcsoportosíthatók, részterületenként is kidolgozhatók, és ábrákat csak olyan mértékben szükséges alkalmazni, amennyire azok a módosítások alátámasztását elősegítik.

MÓDOSÍTÁSI PONTOK

1. módosítási pont: Heves város külterületén a 0302/79, 0302/156 és 0302/157 hrsz-ú ingatlanok kertes mezőgazdasági területből (Mk) általános gazdasági terület (Gá) területfelhasználásba, Mk-1 övezetből Gá-1 építési övezetbe történő átsorolása a meglévő ebrendészeti telep kialakult használatának megfelelően. A módosítás 7 854,64 m² új beépítésre szánt terület kijelölésével jár.

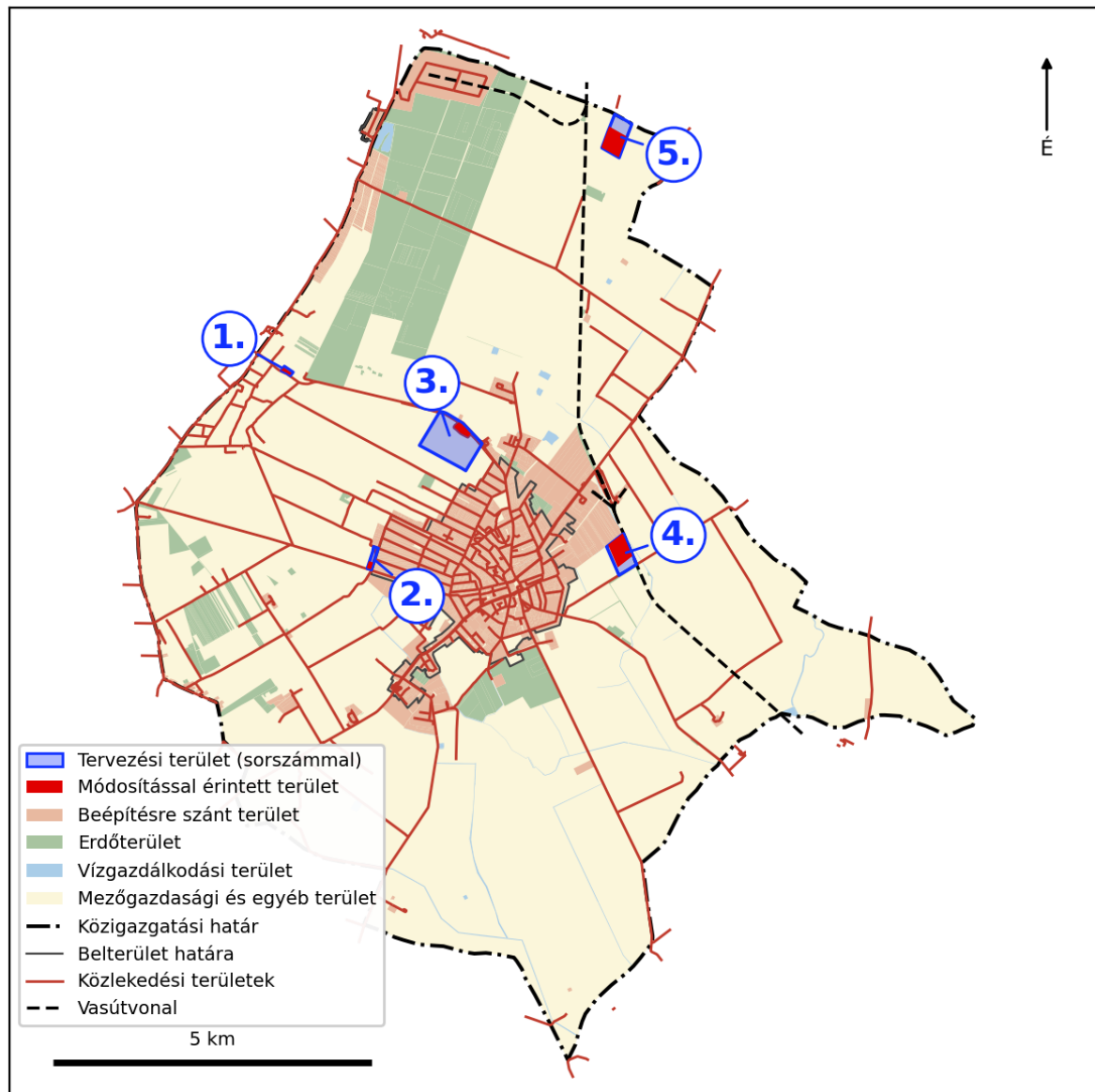
2. módosítási pont: Az 1. módosítási pont miatt szükséges csereterület biztosítása: a 0530/35 hrsz-ú ingatlan 7854,64 m² nagyságú részének (beépítésre szánt) különleges energiahasznosítási területből (K-e) gazdasági erdőterület (Eg) területfelhasználásba, K-e-1 építési övezetből Eg-1 övezetbe történő visszasorolása. Ehhez kapcsolódóan módosul a K-e-1 építési övezet kialakítható legkisebb telekterülete (10000 m² → 4000 m²), valamint a tervezett belterületi határ vonala.

3. módosítási pont: A Heves, külterület 0465/8 hrsz-ú ingatlan (26748,6 m²) vízgazdálkodási területből (V) különleges beépítésre nem szánt idegenforgalmi terület (K-id) területfelhasználásba, V-1 övezetből az újonnan létrehozott K-id-2 övezetbe történő átsorolása a kialakult használatnak (Aranypart Rendezvényközpont) megfelelően.

4. módosítási pont: A Heves, külterület 021/13 hrsz-ú ingatlan 10,8506 ha nagyságú részének általános mezőgazdasági területből (Má) különleges beépítésre nem szánt megújuló energiahasznosítási terület (K-en) területfelhasználásba, Má-1 övezetből az újonnan létrehozott K-en-1 övezetbe történő átsorolása önkormányzati napelemes kiserőmű (4,99 MW) létesítése érdekében.

5. módosítási pont: A 4. módosítási pont miatt a Méptv. 7. § (2) bekezdése szerint szükséges csereterület biztosítása: a Heves, külterület 0171/4 hrsz-ú ingatlan 10,8506 ha nagyságú részének általános mezőgazdasági területből (Má) gazdasági erdőterület (Eg) területfelhasználásba, Má-2 övezetből Eg-1 övezetbe történő átsorolása.

6. módosítási pont: A helyi építési szabályzat szöveges módosítása az 1–5. módosítási pontokhoz kapcsolódóan, a megrendelővel egyeztetve.



1. ábra A tervezési területek elhelyezkedése a város közigazgatási területén

MÓDOSÍTÁSOK ISMERTETÉSE

A módosításnak a Korm. rendelet előírásai alapján legalább egy telektömbre kell kiterjednie. A tervezési területek lehatárolása a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény (a továbbiakban: Méptv.) szerinti telektömb fogalma alapján történt:

„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, telekcsoport, tömbtelek, méretbeli és számbeli korlátozás nélkül;”

A tervezési területeken a tervlapok a legfrissebb E-TÉR adatszolgáltatás szerint frissítésre kerülnek (állami alaptérkép, régészeti lelőhelyek, vízbázis-védőidom, természetvédelmi és területrendezési övezeti lehatárolások). Az egyes ábrákon kék pontsor jelöli a tervezési területet (telektömböt), vörös kontúr a területfelhasználási, övezeti változással ténylegesen érintett területet.

Sorszám	A tervezési terület határai	Érintett földrészlet	Terület (tömb / ebből változik)
1.	0415 hrsz. (3204 j. Gyöngyös–Heves összekötő út) – 0305 hrsz. út – 0302/77 hrsz. mezőgazdasági terület – 0307 hrsz. út	0302/79, 0302/156, 0302/157	1,21 ha / 0,79 ha
2.	0453 hrsz. út – 0530/34 hrsz. mezőgazdasági terület – 0529 hrsz. út – 0526/3 hrsz. út (Vesszős utca)	0530/35 (részben)	2,49 ha / 0,79 ha
3.	0415 hrsz. (3204 j. összekötő út) – 0465/43 hrsz. mezőgazdasági terület – 0465/35 hrsz. út – 0465/40 hrsz. mezőgazdasági terület	0465/8	49,78 ha / 2,67 ha
4.	024 hrsz. vízgazdálkodási terület – 018/4 hrsz. (102. sz. vasútvonal) – 02/1 hrsz. út – 021/5 hrsz. mezőgazdasági terület	021/13 (részben)	16,49 ha / 10,85 ha
5.	0174 hrsz. út – Erdőtelek közigazgatási határa – 0165 hrsz. út – 0171/2 hrsz. mezőgazdasági terület	0171/4 (részben)	17,52 ha / 10,85 ha

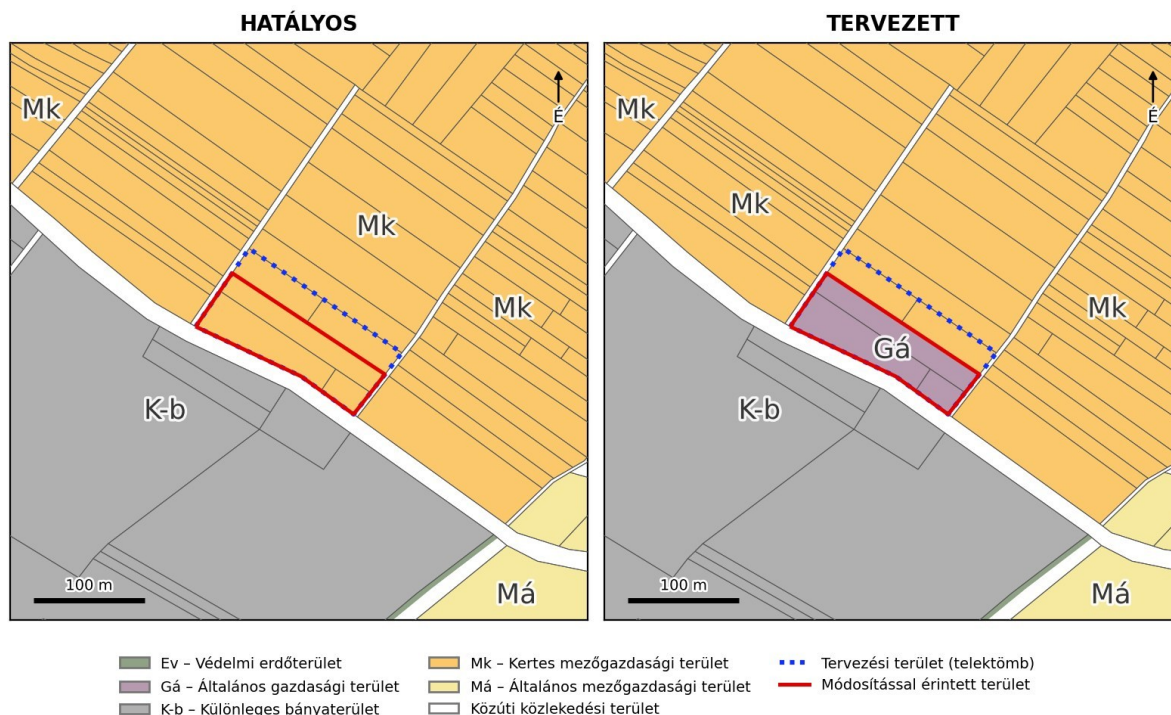
1. tervezési terület – ebrendészeti telep (0302/79, 0302/156, 0302/157 hrsz.)

Lehatárolás: a 0415 hrsz-ú közlekedési terület (3204 jelű Gyöngyös–Heves összekötő út) – 0305 hrsz-ú közlekedési terület – 0302/77 hrsz-ú mezőgazdasági terület – 0307 hrsz-ú közlekedési terület által határolt telektömb. A tömb a belterületől északnyugatra, mintegy 2,7 km-re, a Boconádi úti bányaterületekkel (K-b) szemben, az összekötő út északi oldalán fekszik. A tömbbe a módosítással érintett három földrészleten kívül a 0302/131 és 0302/132 hrsz-ú, változatlanul kertes mezőgazdasági területben maradó ingatlanok tartoznak.



2. ábra Az 1. tervezési terület légifelvétele

A 0302/156 és 0302/157 hrsz-ú ingatlanokon a város ebrendészeti telepe működik. A hatályos településrendezési eszközök a telkeket kertes mezőgazdasági területbe (Mk), Mk-1 övezetbe sorolják, amely a kertgazdálkodás, zöldség- és gyümölcstermesztés területe; az övezetben telkenként egy lakó- vagy gazdasági épület helyezhető el legfeljebb 10%-os beépítettséggel. Az övezeti besorolás sem rendeltetésében, sem beépítési paramétereiben nem felel meg a közfeladatot ellátó, településüzemeltetési jellegű telephelynek, így annak fenntartása, korszerűsítése, az állatvédelmi és állategészségügyi előírások szerinti fejlesztése (kennelek, karantén, kiszolgáló épület) a hatályos szabályozás mellett nem biztosítható. A hosszú távú használatot és a telep esetleges bővítését szem előtt tartva a módosítás a szomszédos 0302/79 hrsz-ú ingatlanra is kiterjed. Az ingatlan-nyilvántartás szerint mindhárom földrészlet szántó művelési ágú, 6. minőségi osztályú, azaz a település átlagánál gyengébb minőségű termőföld.



3. ábra Településszerkezeti terv – hatályos és tervezett területfelhasználás – 1. tervezési terület

A módosítás során a három földrészlet általános gazdasági terület (Gá) területfelhasználásba kerül. Az általános gazdasági terület az OTÉK 20/A. §-a szerint környezetre jelentős hatást nem gyakorló ipari és gazdasági tevékenységi célú, továbbá kereskedelmi, szolgáltató és raktár rendeltetésű építmények elhelyezésére szolgál. A területfelhasználás megválasztását az alábbiak indokolják:

- a telektömb országos közút (3204 j. összekötő út, a megyei területrendezési tervben tervezett főút) mellett fekszik, ahol az OTÉK 38. § (8) bekezdése értelmében az út tengelyétől számított 50–50 méteres sávban új beépítésre szánt területként csak gazdasági terület (és néhány nevesített különleges terület) jelölhető ki;
- általános gazdasági terület a városban eddig nem került kijelölésre, így a tervezett rendeltetésnek megfelelő, beépítetlen tartalékterület sem áll rendelkezésre; a kialakult, helyhez kötött telephely más területre telepítése nem indokolható;
- a telep a lakóterületektől távol, bányaterületek szomszédságában fekszik, ahol a tevékenységgel járó zajhatás (kutyaugatás) lakott területet nem zavar.

Módosítással érintett földrészlet	Hatályos területfelhasználás	Tervezett területfelhasználás	Változó terület (m ²)
0302/79	Mk	Gá	3284,86
0302/156	Mk	Gá	3681,37
0302/157	Mk	Gá	888,41
Összesen (új beépítésre szánt terület):			7854,64

A módosítás új beépítésre szánt terület kijelölésével jár, ezért a Méptv. 7. § (2) bekezdése és a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (a továbbiakban: OTrT) 12. § (3) bekezdés a) pontja alapján azonos nagyságú csereterületet kell biztosítani, amelyről a 2. módosítási pont gondoskodik. A magasabb rendű jogszabályoknak való megfelelés részletes igazolását az alátámasztó munkarészek „Az új beépítésre szánt terület kijelölésének megfeleltetése” alfejezete tartalmazza.

Szabályozás

A hatályos helyi építési szabályzat az érintett övezetre az alábbi előírásokat tartalmazza:

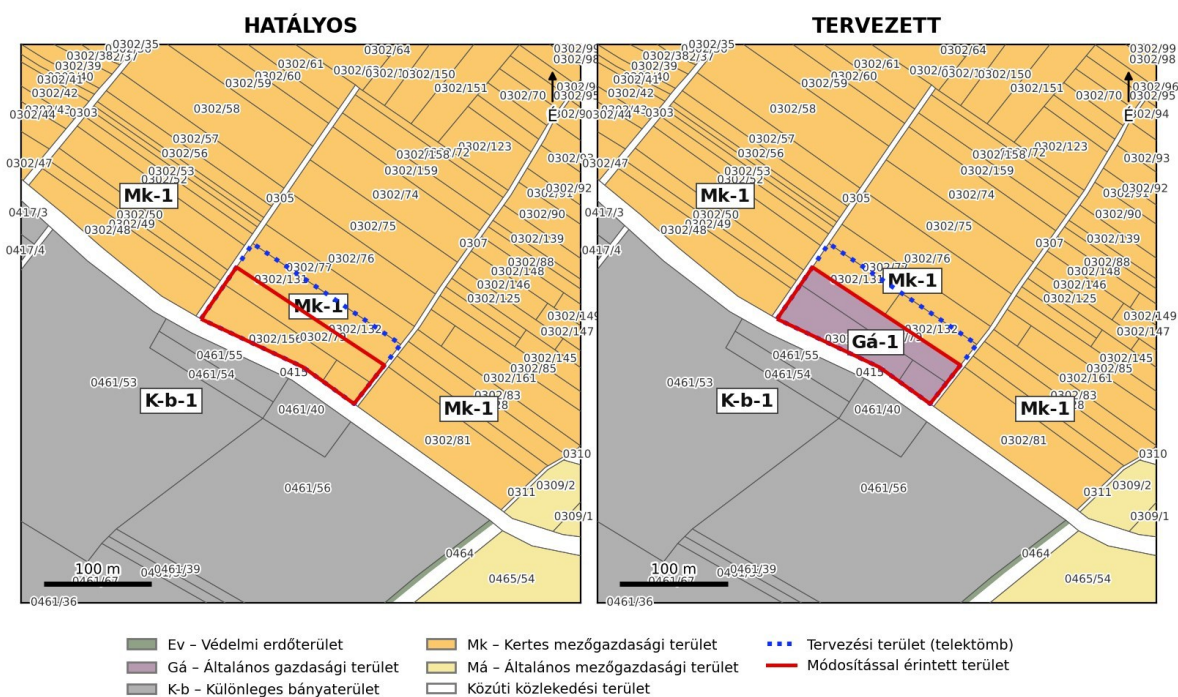
„56. § (1) Az övezetbe azok a mezőgazdasági területek tartoznak, ahol jellemzően kertgazdálkodást, valamint zöldség-, gyümölcsstermesztést folytatnak. (2) Az övezetben a telkek max. 10%-os beépítettségével elhelyezhető egy lakó vagy gazdasági épület és terepszint alatti építmény (pince). Az építmények maximális épületmagassága 5,5 m lehet. (3) Növénytermesztés célját szolgáló fóliasátor vagy üvegház bármely földrészleten elhelyezhető. Az üvegház gerincmagassága maximum 5 m lehet.”

A HÉSZ 32. § (1) bekezdés c) pontja új cc) alponttal (Gá-1), a szabályzat pedig új 19/A. alcímmel és 40/A. §-sal egészül ki, amely az általános gazdasági terület (Gá) előírásait rögzíti. Az építési övezetben a fő rendeltetéseken túl elhelyezhetők az energiaszolgáltatás és a településgazdálkodás építményei, termelő üzemek, igazgatási és irodaépületek, valamint hitéleti, oktatási, kutatási, egészségügyi és szociális rendeltetésű épületek; lakó rendeltetésű tartalmazó épület – az OTÉK 20/A. § (2) bekezdésével összhangban – nem helyezhető el. A teljes közművesítettség kiépítéséig közműpótló műtárgyak a vonatkozó jogszabályok szerint létesíthetők. A Gá egyelőre csak külterületen kerül kijelölésre, mint építési övezet, itt a hiányos közművesítettség előírása szükséges, míg a jövőben esetleges belterületi ingatlanokra teljes közművesítettséget irányoz elő a tervezet. A Gá-1 építési övezet paraméterei a HÉSZ 1. mellékletében:

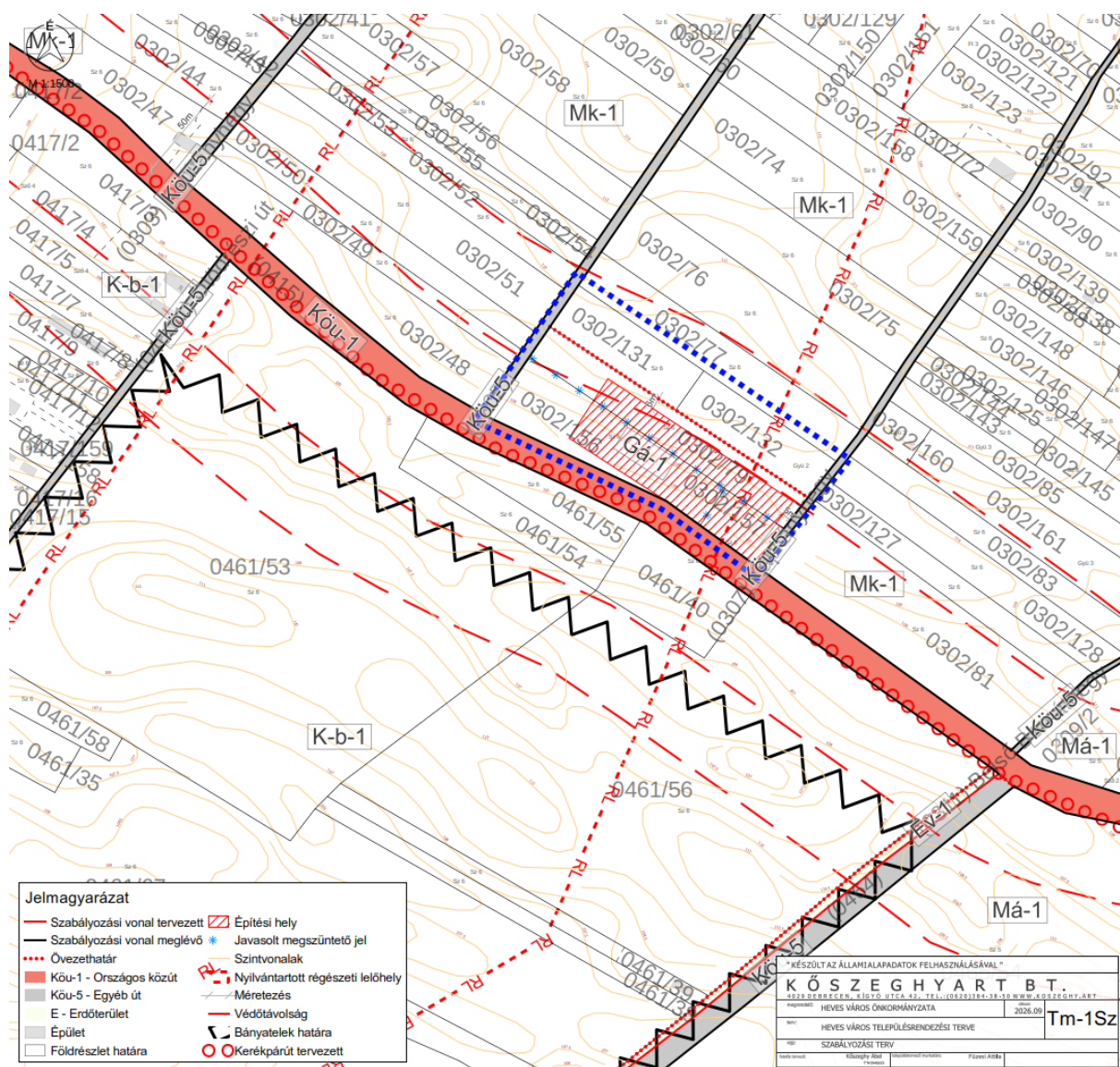
Építési övezet	Beépítési mód	Legnagyobb beépítettség	Kialakítható legkisebb telek	Legkisebb zöldfelület	Épületmagasság	Közmű
Gá-1	K (kialakult)	40%	2000 m ²	25%	7,5 m	teljes / hiányos
OTÉK 2. melléklet szerinti határérték (általános gazdasági)		70%	–	25%	–	–

A tervezett paraméterek az OTÉK 2. mellékletében megengedett határértékeken belül maradnak, a beépítettség annál lényegesen szigorúbb. A 2000 m²-es kialakítható legkisebb telekméret és a kialakult beépítési mód a három földrészlet összevonását feltételezi, és ezt a szabályozás kifejezetten ösztönzi: a korábbi telekhatárok mentén a szabályozási terv „javasolt megszüntető jelet” tartalmaz, az építési hely pedig a három telken átnyúlóan, egységesen került kijelölésre. A telekösszevonás nem csupán lehetőség, hanem a kialakult állapot rendezésének

feltétele. A telep épületei a 888 m² területű 0302/157 hrsz-ú földrészleten sűrűsödnek, amely szinte teljes egészében burkolt, zöldfelülettel nem rendelkezik, és beépítettsége a hatályos Mk-1 övezet 10%-os határértékét jóval meghaladja; önálló telekként a tervezett Gá-1 építési övezet 40%-os beépítettségi és 25%-os zöldfelületi előírásának sem felelne meg. Az összevont, 7 855 m² nagyságú építési telken ugyanakkor a meglévő épületek együttesen a 40%-os beépítettségen belül maradnak, a szükséges zöldfelület a beépítetlen 0302/79 hrsz-ú telekrészen biztosítható, az építmények a kijelölt építési helyen belülré kerülnek, így a meglévő épületek fennmaradási engedélye megszerezhető, és a telep a Gá-1 építési övezet előírásai szerint fejleszthető tovább. Az összevont a termőföld igénybevétele szempontjából is kedvező: a 0302/79 hrsz-ú, jelenleg beépítetlen szántó a telep zöldfelületi és bővítési tartalékként a kialakult telephelyhez kapcsolódva hasznosul, további, a teleptől független beépítésre szánt terület kijelölése nem szükséges. A szabályozási terv az építési helyet az összekötő út védőtávolságára és a tervezett kerékpárútra figyelemmel jelöli ki.



4. ábra Szabályozási terv – hatályos és tervezett övezeti besorolás – 1. tervezési terület



5. ábra Tervezett szabályozási terv – részlet (Tm-1Sz tervlap)

Az 1. tervezési terület érintettsége

Táji és természetvédelmi érintettség

A tervezési területen nemzetközi, országos vagy helyi jelentőségű védett természeti terület, Natura 2000 terület nem található; a legközelebbi Natura 2000 terület (Hevesi-sík KMT) és az ökológiai hálózat puffterülete mintegy 450 méterre helyezkedik el. Az országos ökológiai hálózat övezetei és a tájképvédelmi terület övezete a tervezési területet nem érintik. Egyedi tájérték, MePAR szerinti védett tájelem a tömbben nincs (a legközelebbi védett tájelem 220 méterre található). Az Országos Erdőállomány Adattárban nyilvántartott erdő a területet nem érinti. A településkép védelméről szóló 4/2018. (III.14.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Tkr.) előírásaival a módosítás nem ellentétes, a jövőbeni építési tevékenység során a Tkr. előírásait be kell tartani.

Örökségvédelmi érintettség

A tervezési területen országosan védett műemlék, műemléki környezet és helyi védelem alatt álló érték nem található. A frissített E-TÉR adatszolgáltatás szerint azonban a tervezési terület és a módosítással érintett ingatlanokat érinti a Kapitány-dűlő elnevezésű nyilvántartott régészeti lelőhely, amelynek – a korábbi adatszolgáltatáshoz képest jelentősen megnövelt – kiterjedése az összekötő út mindkét oldalán, a bányaterületre is átnyúlva mintegy 25,6 ha. A lelőhely a 0302/156 hrsz-ú ingatlant teljes egészében, a 0302/79 hrsz-ú ingatlan mintegy 81%-át, a 0302/157 hrsz-ú ingatlan mintegy 33%-át, összességében a módosítással érintett terület 84%-át (6 633 m²) fedi; a kijelölt építési hely túlnyomó része is a lelőhelyen belül fekszik. A lelőhely lehatárolását a tervezett településszerkezeti és szabályozási tervlap az adatszolgáltatás szerint feltünteti. A kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV. törvény (a továbbiakban: Kötv.) alapján a nyilvántartott régészeti lelőhely általános védelem alatt áll; a lelőhelyen földmunkával járó építési tevékenység csak a Kötv. és a végrehajtási rendeletei szerinti régészeti szakfeladatok (a beruházás jellegétől és költségétől függően előzetes régészeti dokumentáció, megelőző feltárás vagy régészeti megfigyelés) biztosításával, az örökségvédelmi hatóság előírásai szerint végezhető. A módosítás önmagában földmunkával nem jár, a kialakult, beépített telephely jogi rendezését szolgálja; a meglévő épületek fennmaradási engedélyezése régészeti érdeket nem sért, a jövőbeni bővítés esetén azonban az örökségvédelmi előírásokat a tervezés korai szakaszában figyelembe kell venni. Az érintettség nem zárja ki a beépítésre szánt terület kijelölését, a Kötv. szerinti követelmények betartásával az örökségvédelmi értékek sérülése elkerülhető; az örökségvédelmi hatóság a véleményezési eljárásban részt vesz.

Település (Településrész)

Heves

Helyrajzi szám

0302/79

☐ Keresés képpel

Lekérdezés

Találatok:

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

Találatok nyomtatása

VÁRMEGYE	TELEPÜLÉS (TELEPÜLÉSRÉSZ)	HELYRAJZI SZÁM	VÉDETT ÖRÖKSÉGI ÉRTÉK NEVE	VÉDETTSÉG JOGI JELLEGE	AZONOSÍTÓ	VÉDÉS ÉVE
Heves	Heves	0302/79	Kapitány-dűlő	régészeti lelőhely	48907	2005

Világörökségi védelem (0 db)

Település (Településrész)

Heves

Helyrajzi szám

0302/157

☐ Keresés képpel

Lekérdezés

Találatok:

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

Találatok nyomtatása

Műemléki védelem (0 db)

Régészeti védelem (1 db)

VÁRMEGYE	TELEPÜLÉS (TELEPÜLÉSRÉSZ)	HELYRAJZI SZÁM	VÉDETT ÖRÖKSÉGI ÉRTÉK NEVE	VÉDETTSÉG JOGI JELLEGE	AZONOSÍTÓ	VÉDÉS ÉVE
Heves	Heves	0302/157	Kapitány-dűlő	régészeti lelőhely	48907	2005

Világörökségi védelem (0 db)

Település (Településrész)

Heves

Helyrajzi szám

0302/158

☐ Keresés képpel

Lekérdezés

Találatok:

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

Találatok nyomtatása

Műemléki védelem (0 db)

Régészeti védelem (1 db)

VÁRMEGYE	TELEPÜLÉS (TELEPÜLÉSRÉSZ)	HELYRAJZI SZÁM	VÉDETT ÖRÖKSÉGI ÉRTÉK NEVE	VÉDETTSÉG JOGI JELLEGE	AZONOSÍTÓ	VÉDÉS ÉVE
Heves	Heves	0302/158	Kapitány-dűlő	régészeti lelőhely	48907	2005

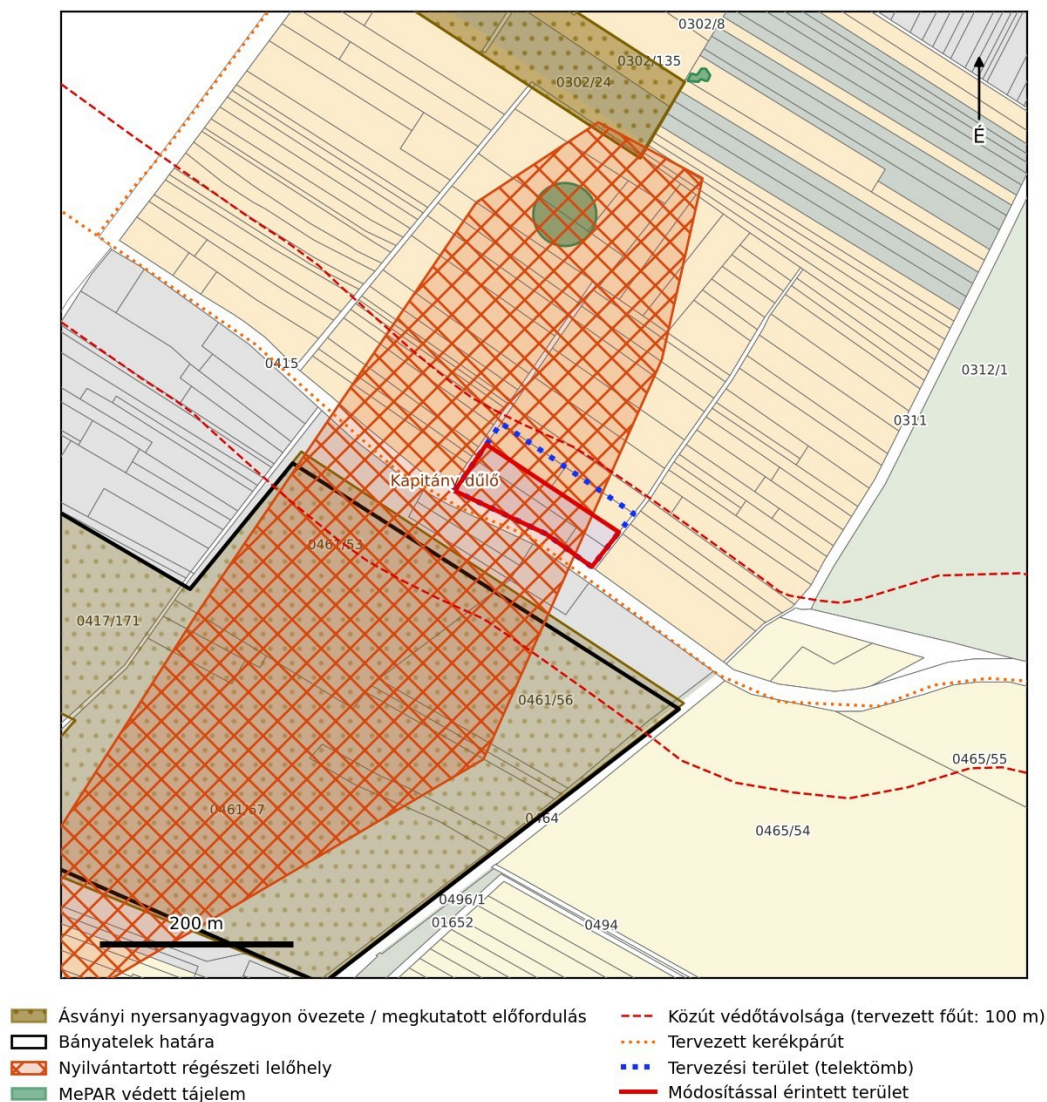
Világörökségi védelem (0 db)

6. ábra Védett ingatlanok jegyzéke a Társadalmi Kapcsolatokért és Kultúráért Felelős Minisztérium nyilvántartása alapján

Környezetvédelmi érintettség, védelmi és korlátozó elemek

A tervezési területet délről a 3204 jelű összekötő út határolja, amelynek a közúti közlekedésről szóló 1988. évi I. törvény 42/A. § (1) bekezdése szerinti külterületi védőtávolsága 50–50 méter; mivel a megyei területrendezési terv az utat tervezett főútként (Karácsond térsége – Heves – Kisköre – Kenderes) tartalmazza, a hatályos terv a főutakra vonatkozó 100 méteres védőtávolságot is feltünteti. A védőtávolságon belül építmény a közút kezelőjének hozzájárulásával helyezhető el; a módosítással érintett telkek teljes egészében a 100 méteres, túlnyomó részben az 50 méteres védőtávolságon belül fekszenek. Az út mentén a terv tervezett kerékpárutat jelöl, amelynek helyigényét a szabályozás figyelembe veszi.

Az összekötő út túloldalán különleges bányaterület (K-b) és bányatelek helyezkedik el (a bányatelek határa a módosítással érintett területtől 66 méterre húzódik), a megkutatott, ipari készlettel rendelkező ásványi nyersanyag-előfordulás a tervezési területet nem érinti. Felszín alatti vízbázis védőidoma, vízminőség-védelmi terület, rendszeresen belvízjárta terület övezete, vízfolyás parti sávja a tervezési területet nem érinti. Közép- és nagyfeszültségű elektromos vezeték biztonsági övezete a tömböt nem érinti.



7. ábra Az 1. tervezési terület és környezetének érintettsége (adatszolgáltatás alapján)

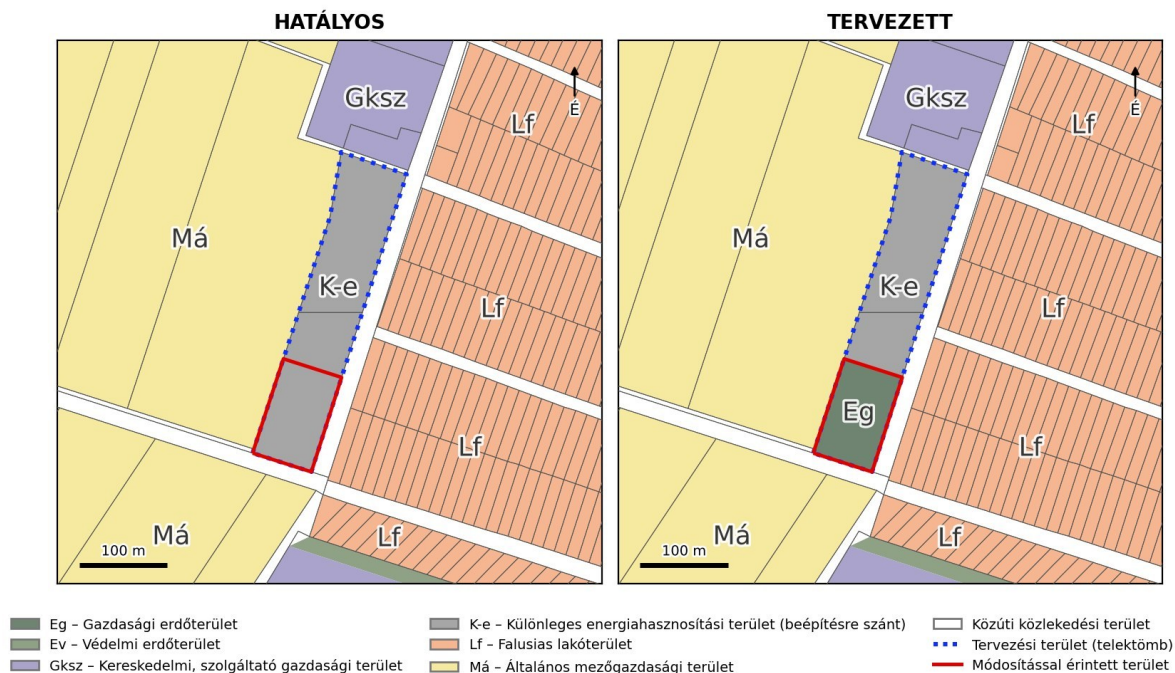
2. tervezési terület – csereterület, erdőterület kijelölése (0530/35 hrsz.)

Lehatárolás: a 0453 hrsz-ú közlekedési terület – 0530/34 hrsz-ú mezőgazdasági terület – 0529 hrsz-ú közlekedési terület – 0526/3 hrsz-ú közlekedési terület (Vesszős utca) által határolt telektömb a belterület nyugati szélén. A tömböt a 0530/35 és 0530/36 hrsz-ú, egyenként mintegy 1,24 ha nagyságú, önkormányzati tulajdonú, „kivett vásártér” megnevezésű ingatlanok alkotják.



8. ábra A 2. tervezési terület légifelvétele

A hatályos településszerkezeti terv a tömböt (beépítésre szánt) különleges energiahasznosítási területként (K-e), a szabályozási terv K-e-1 építési övezetként határozza meg, és a tömb nyugati határán jelöli a tervezett belterületi határt. A terület a kijelölés óta nem épült be, az állami alaptérkép épületet nem tüntet fel rajta. Az 1. módosítási pontban kijelölésre kerülő új beépítésre szánt terület csereterületeként az önkormányzat – a 30/2026. (III.26.) határozat 3. pontjának megfelelően – a 0530/35 hrsz-ú ingatlan déli, 7854,64 m² nagyságú részét sorolja vissza beépítésre nem szánt területbe, gazdasági erdőterület (Eg) területfelhasználásba, Eg-1 övezetbe. A visszatorolt terület nagysága pontosan megegyezik az újonnan kijelölt beépítésre szánt terület nagyságával; az erdőterület biológiai aktivitásértéke pedig jelentősen meghaladja az igénybe vett kertes mezőgazdasági területét, így a Méptv. 7. § (2) bekezdése szerinti csereterületi követelmény mindkét feltétele az 1–2. módosítási pont keretein belül teljesül. A belterület nyugati peremén, a lakóterület és a mezőgazdasági területek között kijelölt erdőterület egyben a lakóterület védelmét szolgáló, tagoló zöldfelületi elemként is működik.



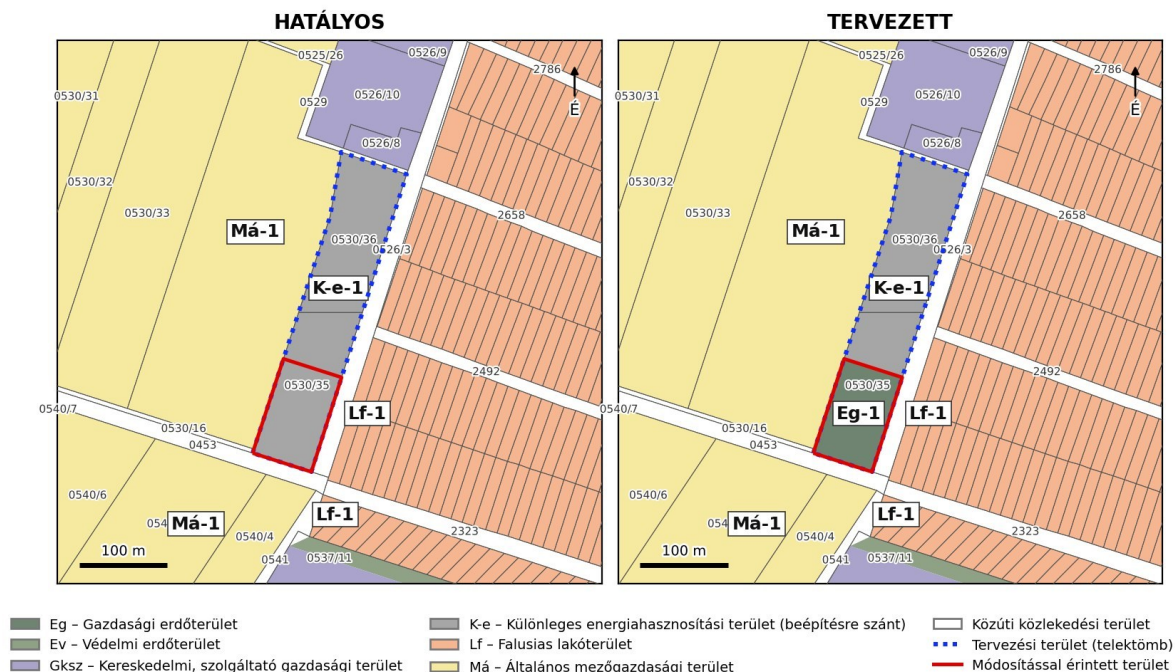
9. ábra Településszerkezeti terv – hatályos és tervezett területfelhasználás – 2. tervezési terület

Módosítással érintett földrészlet	Hatályos területfelhasználás	Tervezett területfelhasználás	Terület (m ²)
0530/35 (déli rész)	K-e	Eg	7854,64
0530/35 (északi rész)	K-e	K-e (nem változik)	4590,10
0530/36	K-e	K-e (nem változik)	12445,36
Összes változás (visszasorolt beépítésre szánt terület):			7854,64

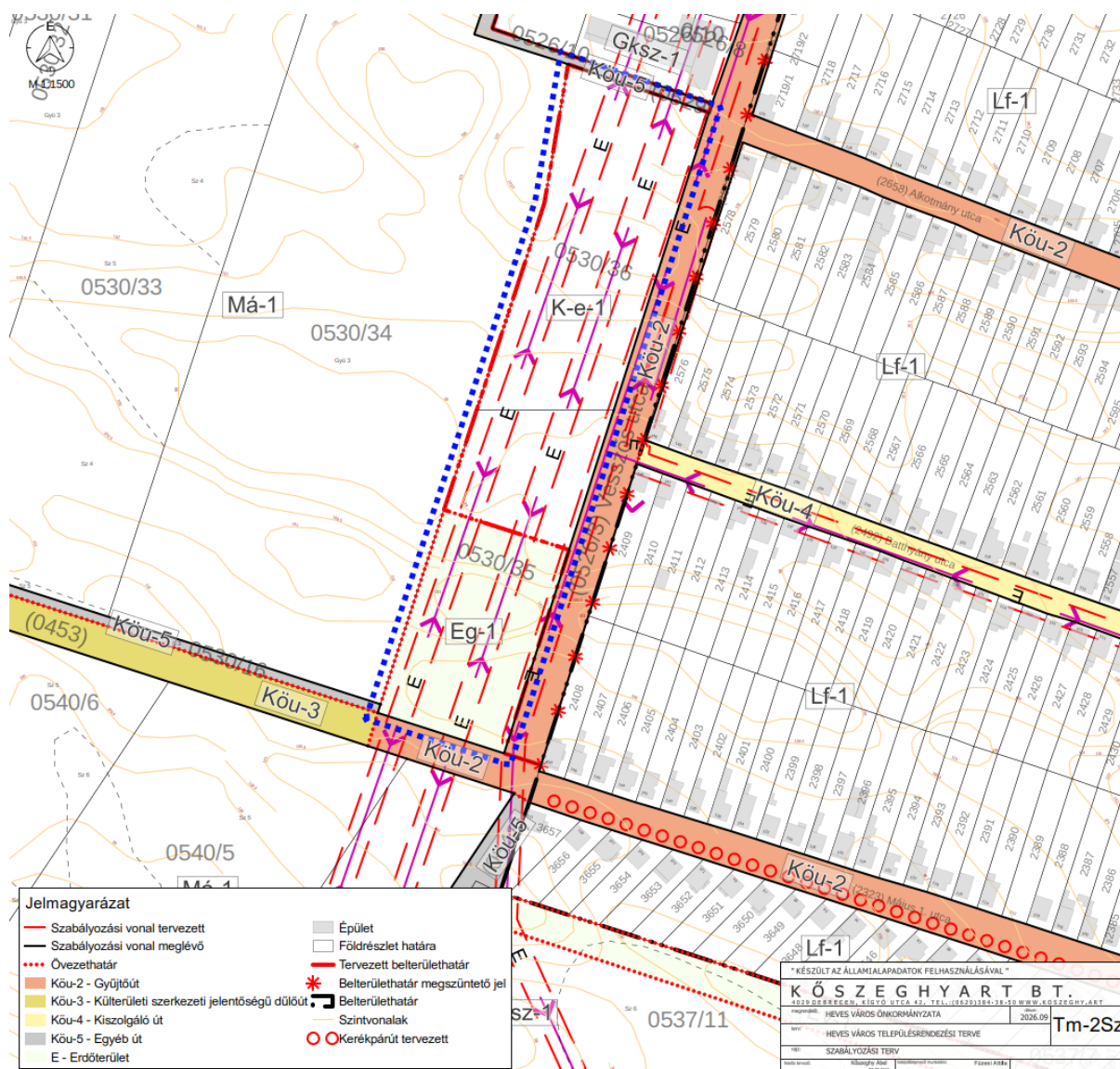
A visszasorolás következményeként a 0530/35 hrsz-ú ingatlan építési övezetben maradó része 4590 m²-re csökken, amely nem éri el a K-e-1 építési övezetben jelenleg előírt 10000 m²-es kialakítható legkisebb telekterületet. Annak érdekében, hogy az övezethatár mentén a telek megosztható és a visszamaradó telekrész önállóan is hasznosítható legyen, a HÉSZ 1. mellékletében a K-e-1 építési övezet kialakítható legkisebb telekterülete 4000 m²-re módosul. Az építési övezet egyéb paraméterei (szabadon álló beépítési mód, 40% beépítettség, 40% zöldfelület, 9,5 m épületmagasság, teljes közművesítettség) nem változnak.

A tervezett belterületi határ a módosítás után a beépítésre szánt terület új határát követi: a 0530/35 hrsz-ú ingatlan beépítésre szánt területben maradó részéig, illetve attól délre a Vesszős utca határáig húzódik, így az erdőterületbe visszasorolt telekrész a jövőben nem vonandó belterületbe. Az Eg-1 övezetre a HÉSZ 54. §-ának változatlan előírásai vonatkoznak (az erdő rendeltetésének megfelelő építmény csak 100 000 m² feletti telken, legfeljebb 0,3%-os beépítettséggel helyezhető el), így a visszasorolt telekrészen érdemi beépítés nem lehetséges; az erdőtelepítés az erdészeti hatóság előírásai szerint, a 20 kV-os vezetékek biztonsági

övezetére figyelemmel végezhető. A HÉS 1. § (4) bekezdése értelmében a tervezett belterület határa egyben övezeti határvonal is.



10. ábra Szabályozási terv – hatályos és tervezett övezeti besorolás – 2. tervezési terület



11. ábra Tervezett szabályozási terv – részlet (Tm-2Sz tervlap)

A 2. tervezési terület érintettsége

Táji és természetvédelmi érintettség

A tervezési területen védett természeti terület, Natura 2000 terület, az ökológiai hálózat övezete, tájképvédelmi terület övezete, egyedi tájérték, védett tájelem és nyilvántartott erdő nem található (a legközelebbi Natura 2000 terület 2,3 km-re fekszik). A beépítésre szánt terület csökkenése és az erdőterület kijelölése a belterület peremén táji szempontból kedvező változás.

Örökségvédelmi érintettség

Műemlék, műemléki környezet, helyi védett érték, nyilvántartott régészeti lelőhely a tervezési területet nem érinti; a legközelebbi régészeti lelőhely (Pusztacsász) több mint 1,5 km-re található.

Település (Településrész)

Heves

Helyrajzi szám

0530/35

☐ Keresés képpel

Lekérdezés

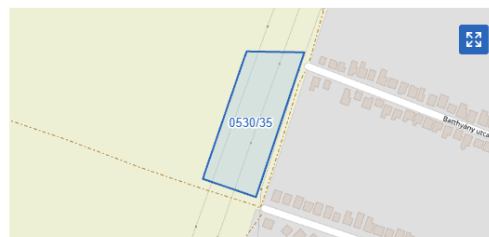
Találatok:

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

Műemléki védelem (0 db)

Régészeti védelem (0 db)

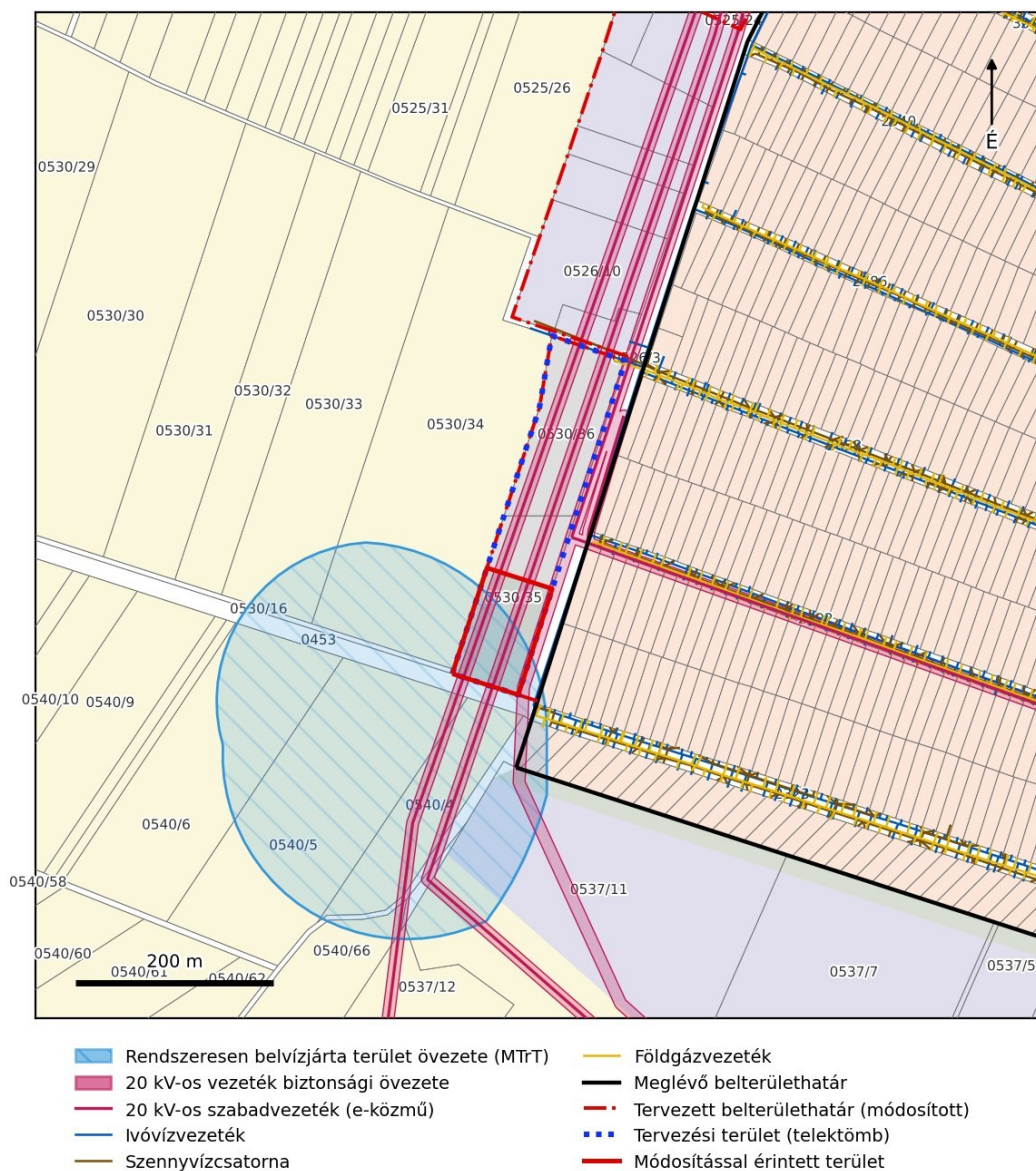
Világörökségi védelem (0 db)



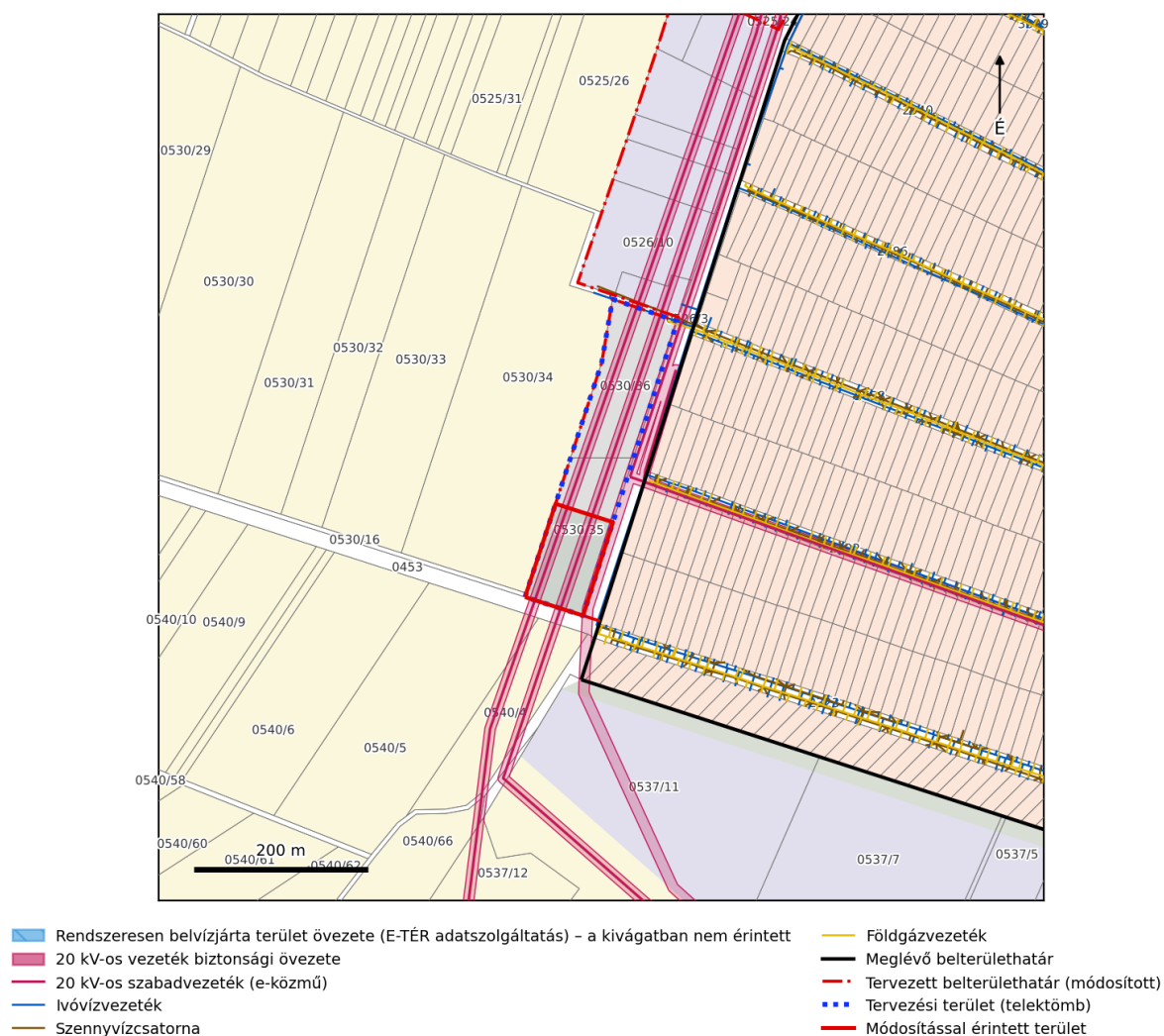
12. ábra Védett ingatlanok jegyzéke a Társadalmi Kapcsolatokért és Kultúráért Felelős Minisztérium nyilvántartása alapján

Környezetvédelmi érintettség, védelmi és korlátozó elemek

A tömböt észak–déli irányban több 20 kV-os közép feszültségű szabadvezeték szeli át (a közeli transzformátorállomás irányába), amelyek biztonsági övezetét (a villamosművek, valamint a termelői, magán- és közvetlen vezetékek biztonsági övezetéről szóló 2/2013. (I.22.) NGM rendelet szerint) a hatályos és a tervezett tervlapok egyaránt feltüntetik; a biztonsági övezet a visszasorolt terület mintegy 39%-át érinti, ami a terület beépítését eddig is érdemben korlátozta. A megyei területrendezési terv szerinti rendszeresen belvízjárta terület övezete a visszasorolt telekrész déli részét (mintegy 0,49 ha) érinti. Az E-TÉR adatszolgáltatása azonban eltér az MTrT övezeti tervlapjától. Az adatszolgáltatás szerint a tervezési terület nem érinti a rendszeresen belvízjárta terület övezete. A beépítésre szánt terület megszüntetése és az erdőterület kijelölése az övezet céljaival összhangban áll. Vízbázis-védőidom, vízminőség-védelmi terület, ásványi nyersanyag-előfordulás a területet nem érinti.



13. ábra A 2. tervezési terület érintettsége, közművei és a tervezett belterületi határ



14. ábra A 2. tervezési terület érintettsége, közművei és a tervezett belterületi határ (E-TÉR adatszolgáltatással)

3. tervezési terület – egykori bányató, Aranypart Rendezvényközpont (0465/8 hrsz.)

Lehatárolás: a 0415 hrsz-ú közlekedési terület (3204 jelű Gyöngyös–Heves összekötő út) – 0465/43 hrsz-ú mezőgazdasági terület – 0465/35 hrsz-ú közlekedési terület – 0465/40 hrsz-ú mezőgazdasági terület által határolt, mintegy 49,8 ha nagyságú telektömb a belterülettől északnyugatra. A tömbön belül a módosítás egyetlen földrészletet, a 2,67 ha nagyságú, „kivett víztároló” megnevezésű 0465/8 hrsz-ú ingatlant érinti.



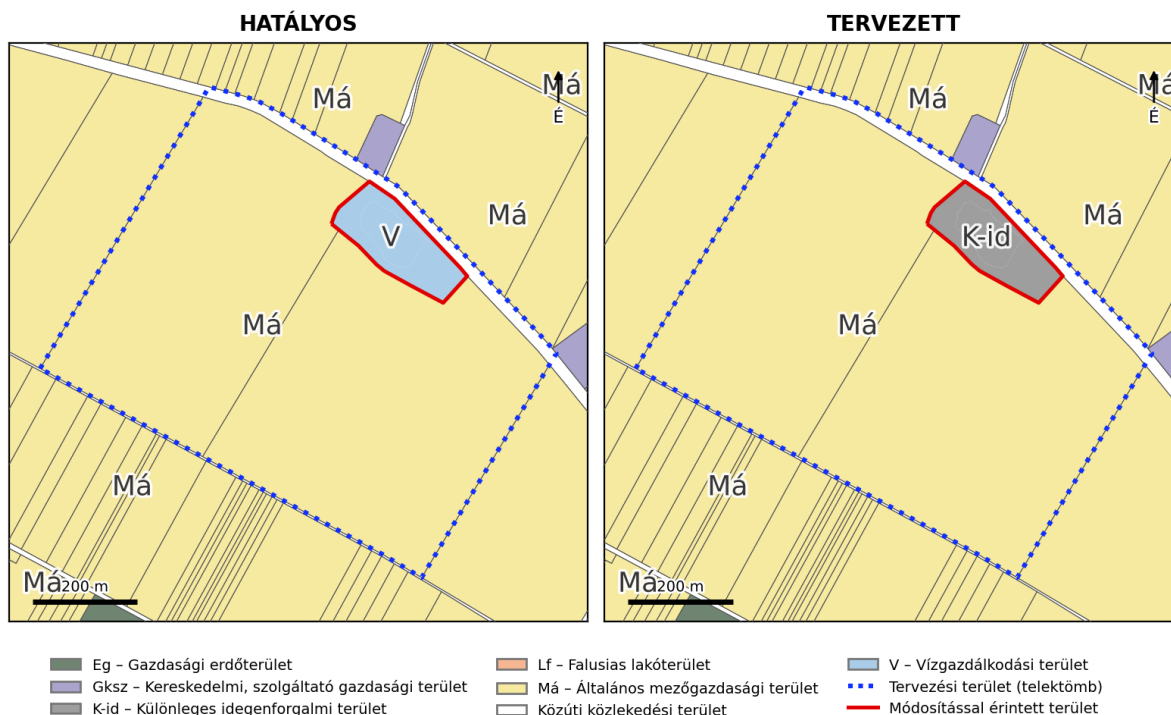
15. ábra A 3. tervezési terület légifelvétele

Az ingatlan egykori homokbánya felhagyott bányagödrében kialakult tó és annak partja. A tulajdonos 2026. március 24-én kelt kérelmében kezdeményezte a terület övezeti besorolásának megváltoztatását. Az ingatlanon a múltban megvalósult, jelenleg is álló épületek találhatók – egy nagyobb, rendezvényházként üzemelő épület (Aranypart Rendezvényközpont) és több kisebb kiszolgáló építmény –, amelyeket a 2026. évi geodéziai felmérés rögzít, de az állami alaptérképen nem szerepelnek. A hatályos V-1 övezet 1%-os beépítettségi és 4,0 méteres épületmagassági korlátja a meglévő épületek fennmaradási engedélyezését nem teszi lehetővé, mivel a tényleges beépítettség ezt meghaladja. A módosítás célja, hogy a terület a tényleges használatnak és a kialakult állapotnak megfelelő besorolást kapjon; új beruházás jelenleg nem tervezett.



16. ábra Felmérési terv a meglévő beépítésről (geodéziai felmérés, 2026)

A módosítás során az ingatlan vízgazdálkodási területből (V) különleges beépítésre nem szánt idegenforgalmi terület (K-id) területfelhasználásba kerül. E területfelhasználási egységet a hatályos településszerkezeti terv már tartalmazza (a Vicán-tó és környezete), így az nem új elemként jelenik meg. A módosítás nem jár új beépítésre szánt terület kijelölésével. A Méptv. 7. § (2) bekezdése különleges beépítésre nem szánt terület kijelölése esetén is előírja a csereterület biztosítását, azonban csak akkor, ha a kijelölés zöldterület, mezőgazdasági terület vagy erdőterület övezetből történik; a vízgazdálkodási területet a jogszabályhely nem sorolja fel, ezért a 3. módosítási ponthoz **csereterület kijelölése nem szükséges**.



17. ábra Településszerkezeti terv – hatályos és tervezett területfelhasználás – 3. tervezési terület

Módosítással érintett földrészlet	Hatályos területfelhasználás	Tervezett területfelhasználás	Változó terület (m ²)
0465/8	V	K-id	26 748,60
Összesen:			26 748,60

Szabályozás

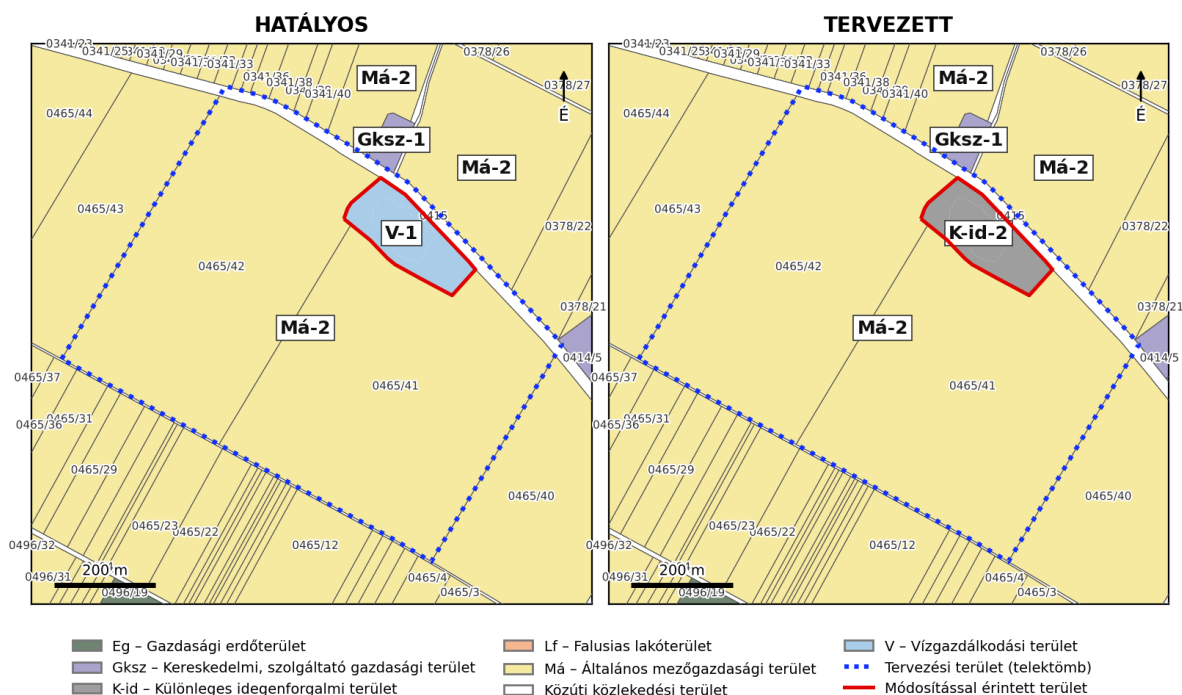
A hatályos HÉSZ a V-1 övezetre az alábbi előírásokat határozza meg:

„57. § (1) Az övezetbe a vízgazdálkodással összefüggő területek, az álló- és folyóvizek, közcélú nyílt csatornák medre és parti sávja, valamint a vízkivételi helyek területe tartozik. (2) Az övezetben – ha külön jogszabály másként nem rendelkezik – a közforgalmú vízi közlekedési építményeken túlmenően a vízkár-elhárítási, vízisport és a sporthorgászás célját szolgáló közösségi építmények helyezhetők el. (3) Az övezetben a beépítettség legnagyobb mértéke legfeljebb 1%. Az elhelyezésre kerülő építmények legnagyobb épületmagassága 4 m.”

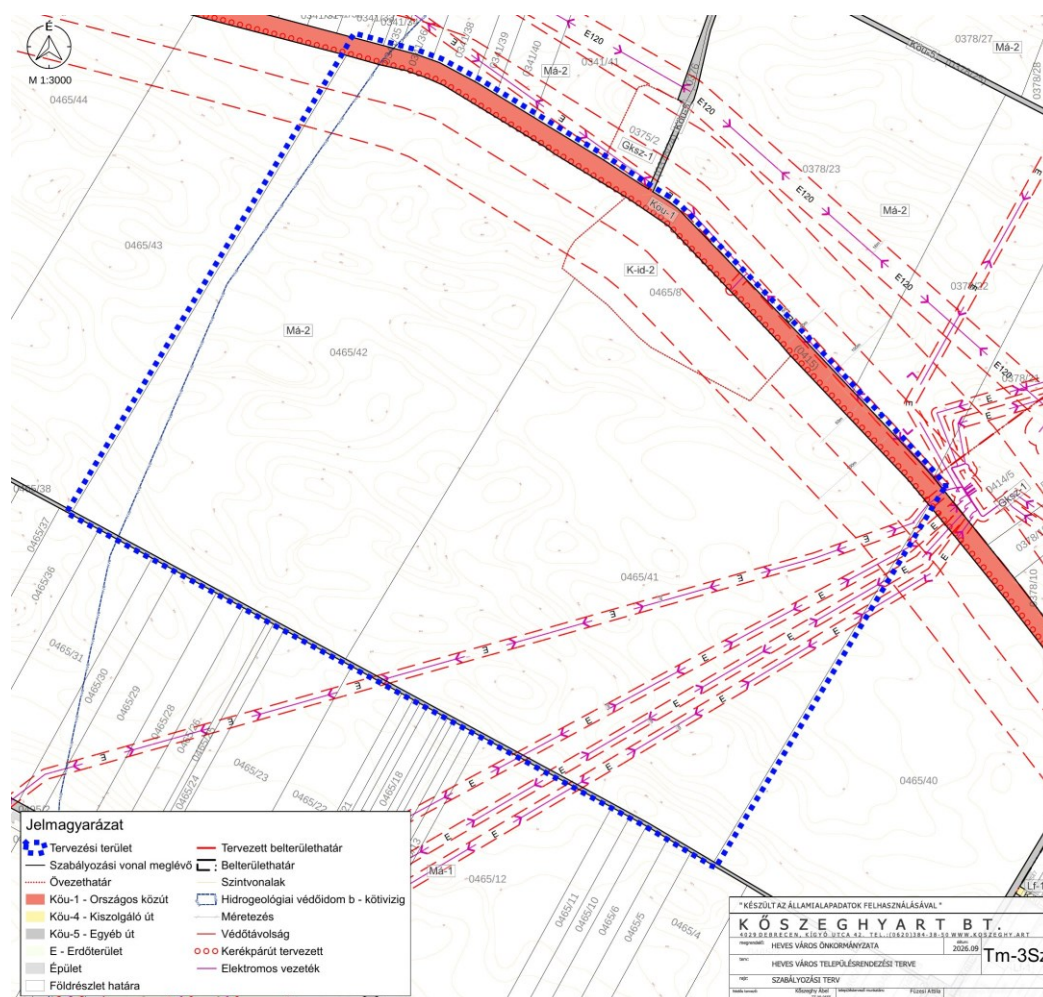
A HÉSZ új 60/A. §-sal egészül ki, amely a K-id-2 övezet előírásait – a Vicán-tóra vonatkozó 60. §-tól elkülönítve – önállóan rögzíti. Az övezetben az idegenforgalomhoz kapcsolódó építmények, pihenő, sport, vízisport, ismeretterjesztő, kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó és szálláshely-szolgáltató, valamint konferenciaközpont létesítményei helyezhetők el, továbbá olyan, környezetet nem zavaró hatású gazdasági építmény, amely az idegenforgalomhoz kapcsolódóan élelmiszer, ital, illetve használati eszközök kézműipari vagy legfeljebb kisüzemi szintű készítését szolgálja. A megengedett legnagyobb beépítettség 10% (az OTÉK 30/B. § (4) bekezdése szerinti felső határ), a telek legkisebb zöldfelületi fedettsége 65%, a legnagyobb épületmagasság 7,5 méter, az épületek szabadon álló beépítési mód szerinti építési helyen belül

helyezhetők el; az építmények elhelyezése legalább részleges közművesítettség esetén lehetséges. A 7,5 méteres épületmagasság földszint + tetőtér beépítéses vagy tagolt tömegű, egyemeletes épületek elhelyezését teszi lehetővé, amelyek nem törik meg a síkvidéki táj horizontvonalát. A paraméterek a kialakult, már meglévő épületekre méretezettek (a 2,67 ha-os telken a 10% mintegy 2675 m² beépített területet jelent).

A szabályozási terv a 0465/8 hrsz-ú ingatlanon építési helyet nem jelöl ki; az építési hely a HÉSZ általános előírásai és a 60/A. § d) pontja alapján a szabadon álló beépítési mód szerint, az építési övezet területén belül értelmezendő (az előkert a HÉSZ szerinti 5,0 méter, az oldal- és hátsókert az OTÉK 35–36. §-a szerinti). Az így meghatározott építési helyen belül az épületek tényleges elhelyezhetőségét a telken belül külön jogszabályok alapján fennálló korlátozások szűkítik: a tó 3 méteres parti sávja (83/2014. (III.14.) Korm. rendelet), amelyen épület, építmény nem helyezhető el; a 20 kV-os szabadvezetékek biztonsági övezete (2/2013. (I.22.) NGM rendelet); valamint az összekötő út tengelyétől mért 50 méteres védőtávolság (1988. évi I. törvény 42/A. §), amelyen belül építmény elhelyezéséhez a közút kezelőjének hozzájárulása szükséges.



18. ábra Szabályozási terv – hatályos és tervezett övezeti besorolás – 3. tervezési terület



19. ábra Tervezett szabályozási terv – részlet (Tm-3Sz tervlap)

A 3. tervezési terület érintettsége

Táji és természetvédelmi érintettség

A tervezési terület nemzetközi, országos vagy helyi természetvédelmi érintettséggel nem rendelkezik; a Natura 2000 hálózathoz tartozó Hevesi-sík Különleges Madárvédelmi Terület (HUBN10004) mintegy 2 km-re, a Hevesi Füves Puszták Tájvédelmi Körzet és a tájképvédelmi terület övezete több mint 3 km-re található. Az ökológiai hálózat övezetei a területet nem érintik, egyedi tájérték, védett tájelem a tömbben nincs. A Tkr. a területet nem sorolja a településkép szempontjából meghatározó területek közé. Bár a mesterséges tó elsődlegesen nem pusztai élőhely, a vízfelület vonulási időszakban pihenő- és táplálkozóhelyként szolgálhat a vízimadarak számára, ezért a terv a fényszennyezés csökkentését (lefelé irányított, legfeljebb 3000 K színhőmérsékletű világítás, a víztükör megvilágításának mellőzése), a költési időszakban a hangosított szabadtéri rendezvények korlátozását és a parti sáv természetközeli állapotának megőrzését javasolja.

Örökségvédelmi érintettség

A tervezési területen országosan védett műemlék, műemléki környezet, helyi védett érték és nyilvántartott régészeti lelőhely nem található; a legközelebbi lelőhely (Boconádi úti homokbánya) a módosítással érintett ingatlantól mintegy 810 méterre fekszik. A módosítás földmunkával nem jár; jövőbeni beruházás esetén a bekerülési költségtől függően kell az örökségvédelmi intézkedéseket meghatározni.

Település (Településrész)

Heves

Helyrajzi szám

0465/8

☐ 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)

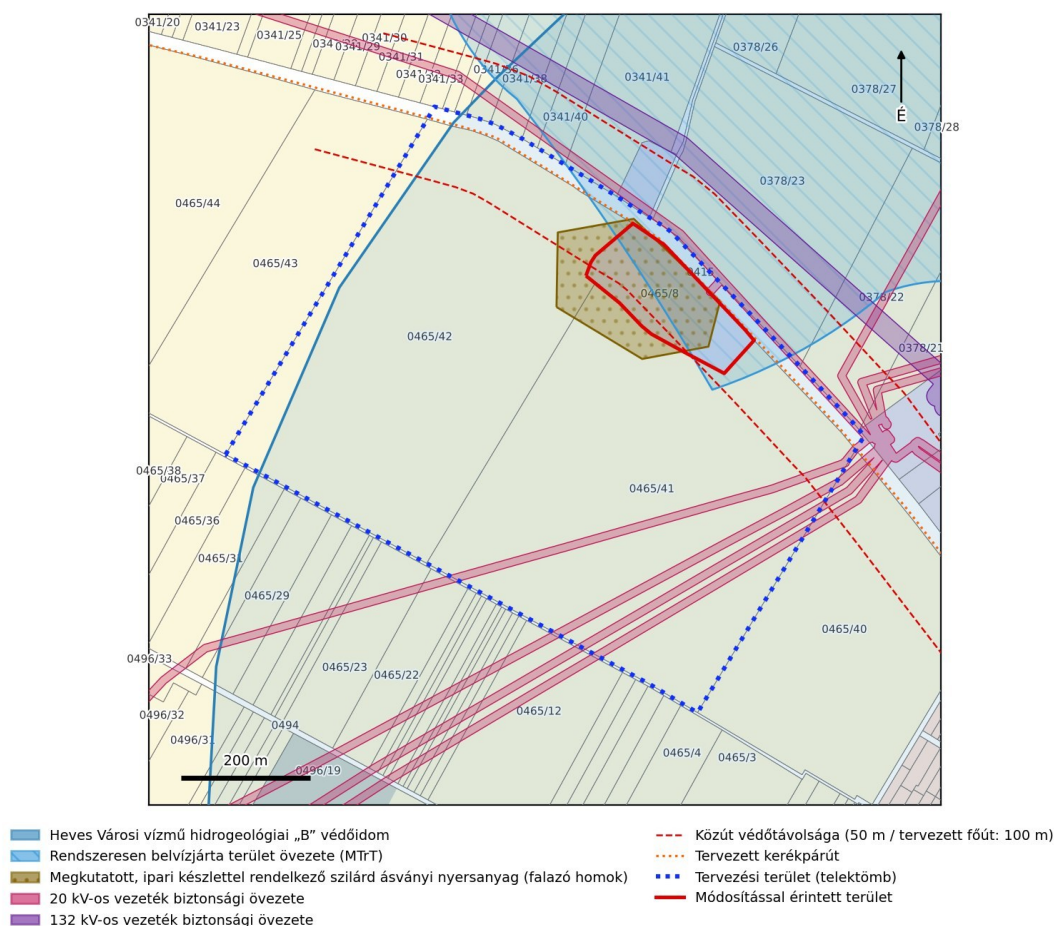
20. ábra Védett ingatlanok jegyzéke a Társadalmi Kapcsolatokért és Kultúráért Felelős Minisztérium nyilvántartása alapján

Környezetvédelmi érintettség, védelmi és korlátozó elemek

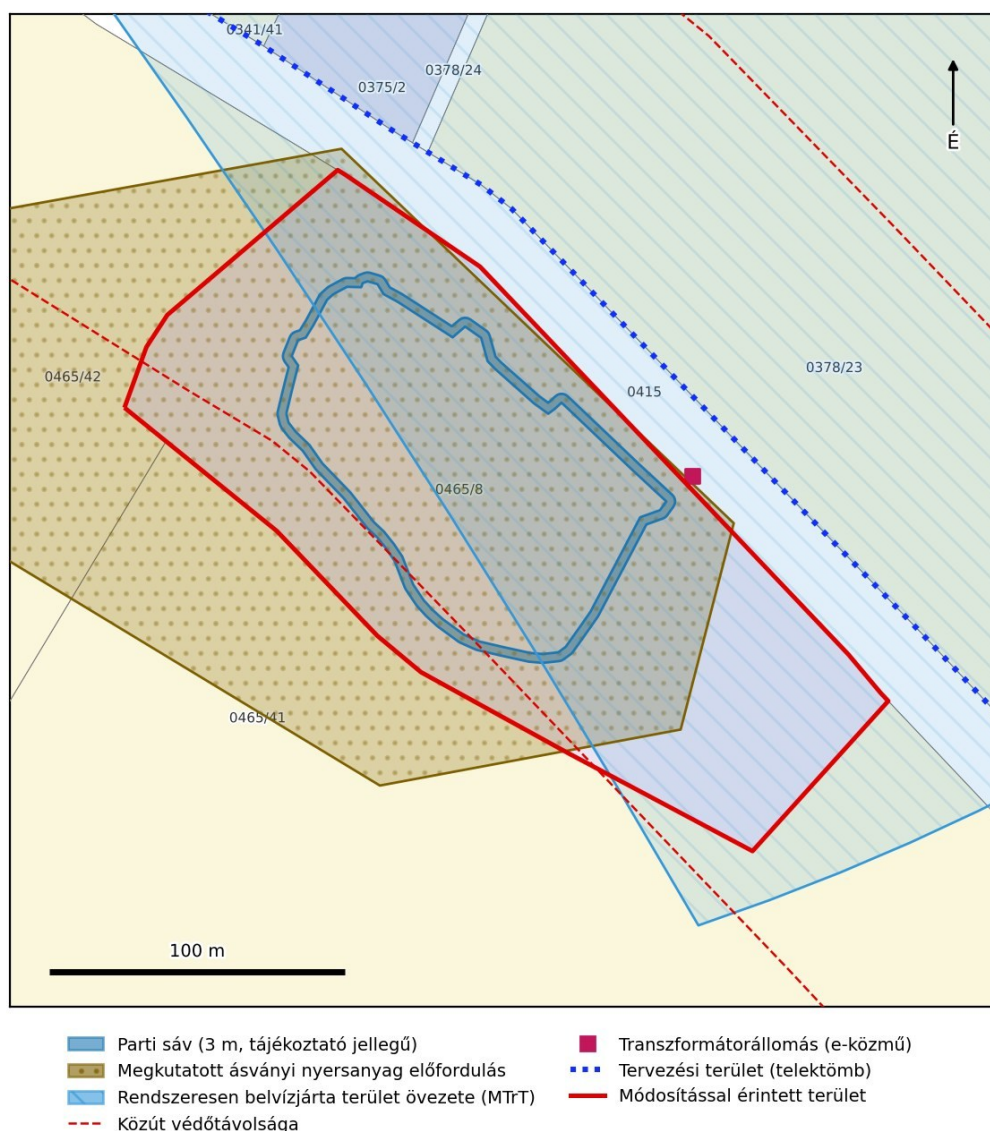
- **Vízbázisvédelem:** a tervezési terület 96%-a, a módosítással érintett ingatlan teljes egésze a Heves Városi vízmű hidrogeológiai „B” védőidomának felszíni vetületén fekszik (a legújabb adatszolgáltatás szerinti lehatárolást a tervlapok átvezetik). A vízbázisok, a távlati vízbázisok, valamint az ivóvízellátást szolgáló vízellátási létesítmények védelméről szóló 123/1997. (VII.18.) Korm. rendelet és a 36600/1693-18/2015. sz. kijelölő határozat előírásait be kell tartani; azok betarthatóságára a módosításnak nincs hatása. A szennyvíz szikkasztását a HÉSZ 19. § (2) bekezdése tiltja, a keletkező szennyvizet zárt tárolóban vagy egyedi szennyvíztisztító kisberendezéssel kell kezelni. A vízminőség-védelmi terület övezete a területet nem érinti.
- **Parti sáv:** a tó a nagyvízi meder, a parti sáv, a vízjárta és a fakadó vizek által veszélyeztetett területek használatáról szóló 83/2014. (III.14.) Korm. rendelet 2. § (3) bekezdés c) pontja alapján a partvontól mért 3 méteres parti sávval rendelkezik, amelyet a terv tájékoztató jelleggel tüntet fel. A meglévő épületek a parti sávot nem érintik.
- **Ásványi nyersanyag:** a módosítással érintett ingatlan 82%-át (2,18 ha) a megkutatott, ipari készlettel rendelkező szilárd ásványi nyersanyag (falazó homok) előfordulási területe érinti; nyilvántartott bányatelek a területen nincs. A területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI.14.) MvM rendelet (a továbbiakban: MvM rendelet) 8. § (2) bekezdése szerint az övezetben csak olyan területfelhasználási egység, övezet jelölhető ki, amely az ásványi nyersanyagvagyon távlati kitermelését nem lehetetleníti el. A legfeljebb 10%-os

beépítettségű, beépítésre nem szánt övezet – amelynek túlnyomó része a korábbi kitermelés nyomán kialakult vízfelület – a távlati kitermelést nem lehetetleníti el.

- **Belvíz:** a megyei területrendezési terv övezeti tervlapja szerint a rendszeresen belvízjárta terület övezete az ingatlan mintegy 65%-át érinti, az E-TÉR adatszolgáltatás szerint azonban a terület nem érintett. Az MvM rendelet 9. § (1) bekezdése az övezetben csak az új beépítésre szánt terület kijelölését köti a vízügyi igazgatási szerv hozzájárulásához; a módosítás illet nem tartalmaz. Az illetékes Közép-Tisza-vidéki Vízügyi Igazgatóság az egyeztetésben részt vesz.
- **Közlekedési védőtávolság:** az ingatlant északkeletről a 3204 jelű összekötő út határolja (külterületi védőtávolsága 50 m; tervezett főútként 100 m), a védőtávolságon belül a közút kezelőjének hozzájárulása szükséges. Az út mentén tervezett kerékpárút szerepel.
- **Villamos hálózat:** az ingatlan keleti sarkánál transzformátorállomás áll, a tervezési területet több 20 kV-os szabadvezeték, a tömb délkeleti részét 132 kV-os távvezeték is érinti; biztonsági övezetüket a tervlapok feltüntetik. A módosítással érintett ingatlant a 132 kV-os vezeték biztonsági övezete nem érinti (távolsága 115 m).



21. ábra A 3. tervezési terület érintettsége (adatszolgáltatás és MTrT alapján)



22. ábra A 0465/8 hrsz-ú ingatlan korlátozó elemei – parti sáv, nyersanyag-előfordulás, belvízjárta terület

4. tervezési terület – napelemes kiserőmű (021/13 hrsz.)

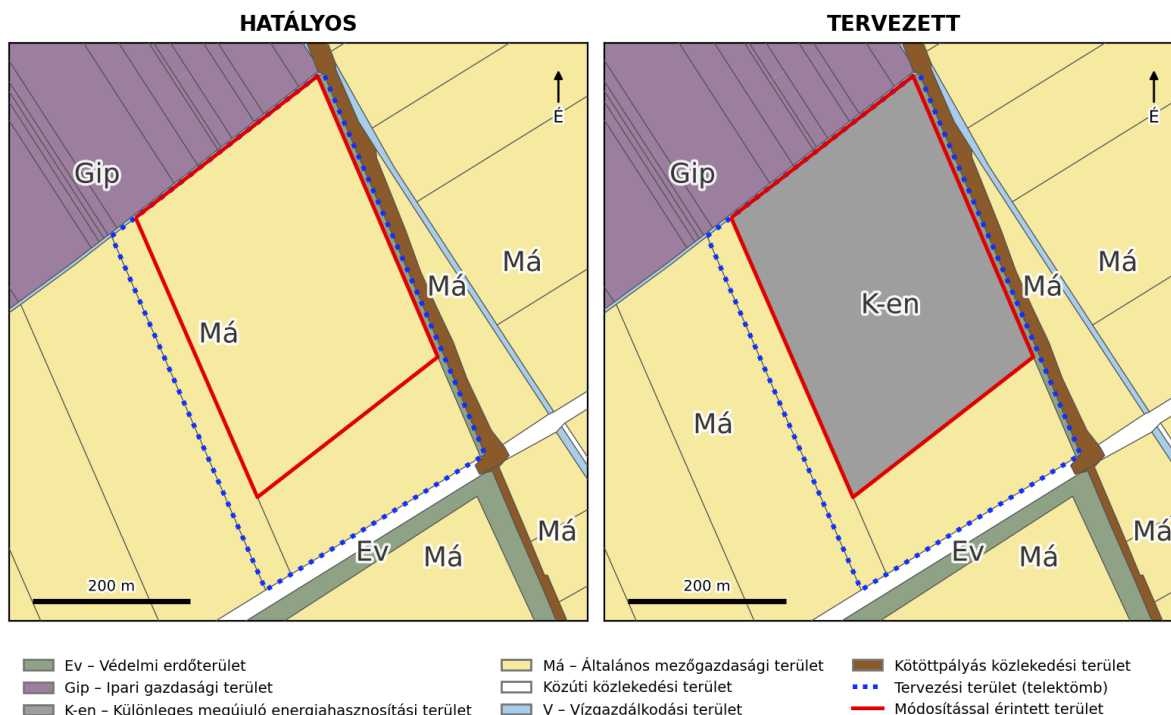
Lehatárolás: a 024 hrsz-ú vízgazdálkodási terület – 018/4 hrsz-ú kötőtpályás közlekedési terület (102. sz. Kál-Kápolna–Kisújszállás vasútvonal) – 02/1 hrsz-ú közlekedési terület – 021/5 hrsz-ú mezőgazdasági terület által határolt telektömb a belterülettől keletre, a város keleti iparterületének (Gip) délkeleti szomszédságában. A tömbben a 14,26 ha nagyságú 021/13 hrsz-ú és a 021/6 hrsz-ú mezőgazdasági ingatlan, valamint a vasút menti védelmi erdősáv (021/14 hrsz.) található.



23. ábra A 4. tervezési terület légifelvétele (forrás: telepítési tanulmányterv)

Heves Város Önkormányzata a 021/13 hrsz-ú ingatlanon 5 MW alatti, 4,99 MW/MVA névleges teljesítőképességű napelemes kiserőmű létesítését tervezi, amely a jövőben elláthatja a szomszédos iparterület villamosenergia-igényét, növelve az önkormányzati iparterület vonzerejét. Az ingatlan szántó művelési ágú, a kijelölt részterület döntően 5. és 6. (kisebb részben 7.) minőségi osztályú, azaz a település átlagánál gyengébb minőségű termőföld. A helyszín kiválasztásakor szempont volt a természetvédelmi és örökségvédelmi értékek elkerülése, valamint az iparterület és a hálózati csatlakozás közelsége. Bár az OTÉK 32. § (1) bekezdés 5. pontja szerint a megújuló energiaforrás műtárgyai bármely övezetben elhelyezhetők, ha az alaprendeltetésnek megfelelő használatot nem korlátozzák, egy több, mint 10 hektáros naperőmű a mezőgazdasági alaprendeltetést kizárja, vagy korlátok közé szorítaná, ezért a rendeltetésnek megfelelő önálló területfelhasználási egység és övezet kijelölése indokolt.

A módosítás során a 021/13 hrsz-ú ingatlan északi, 10,8506 ha nagyságú része általános mezőgazdasági területből (Má) különleges beépítésre nem szánt megújuló energiahasznosítási terület (K-en) területfelhasználásba kerül; az ingatlan déli, 3,4118 ha nagyságú része – amelyet a tájképvédelmi terület övezete és a Tkr. szerinti, természetvédelmi szempontból településképet meghatározó terület érint – változatlanul Má területfelhasználásban marad. A K-en a településszerkezeti terven új területfelhasználási egységként jelenik meg; mivel a városban (beépítésre szánt) különleges energiahasznosítási terület (K-e) már szerepel, a beépítésre nem szánt, megújuló energiahasznosítási célú területet attól jelében és megnevezésében is el kell különíteni.



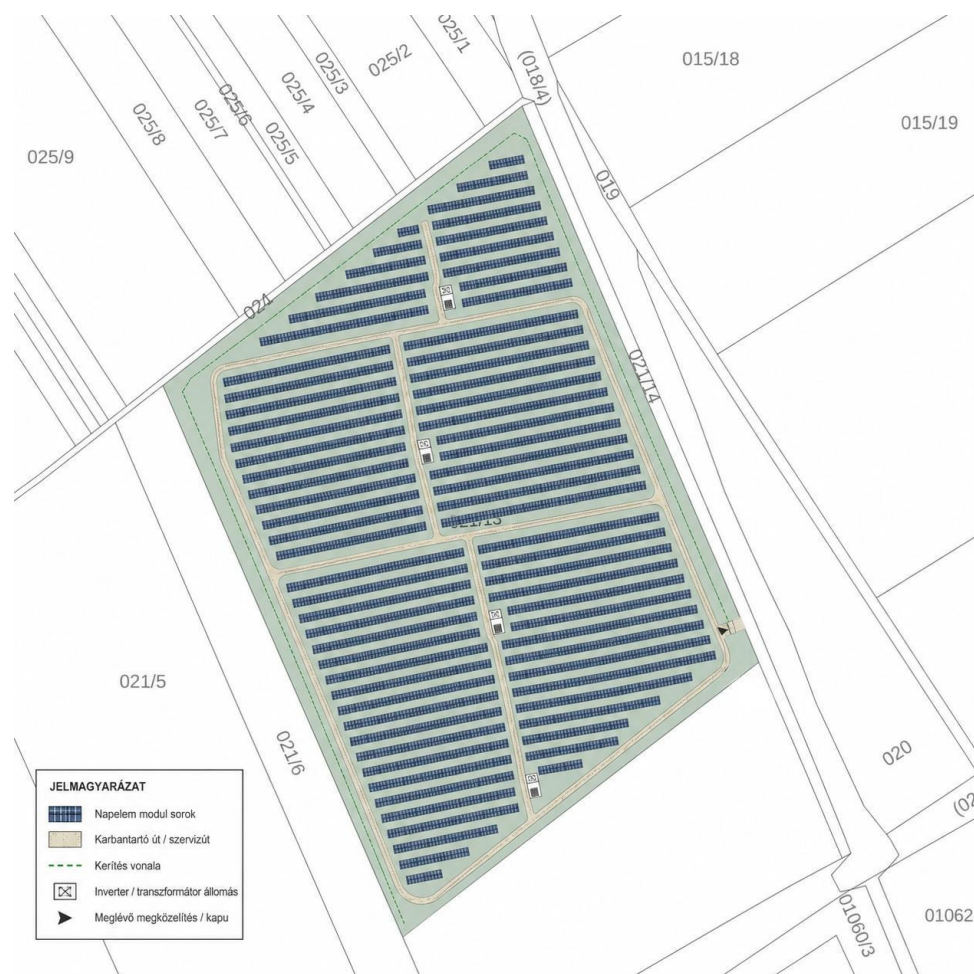
24. ábra Településszerkezeti terv – hatályos és tervezett területfelhasználás – 4. tervezési terület

Módosítással érintett földrészlet	Hatályos területfelhasználás	Tervezett területfelhasználás	Terület (ha)
021/13 (északi rész)	Má	K-en	10,8506
021/13 (déli rész)	Má	Má (nem változik)	3,4118
Összes változás:			10,8506

A módosítás nem jár új beépítésre szánt terület kijelölésével, azonban mezőgazdasági területből különleges beépítésre nem szánt terület kijelölése történik, ezért a Méptv. 7. § (2) bekezdése szerinti, azonos nagyságú és legalább azonos biológiai aktivitásértékű csereterületet kell biztosítani; erről az 5. módosítási pont gondoskodik.

A tervezett létesítmény

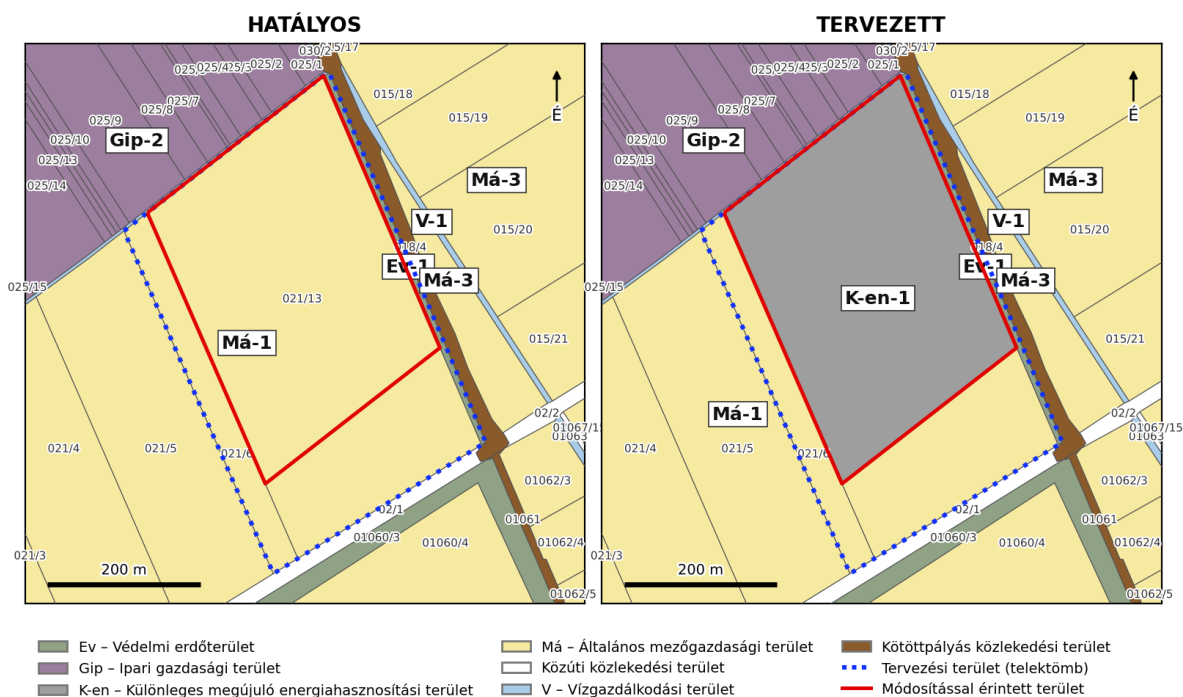
Műszaki elem	Irányadó adat (telepítési tanulmányterv)
Létesítmény típusa	4,99 MW névleges teljesítőképességű fotovoltaikus kiserőmű, földre telepített rendszer fém tartószerkezeten
Érintett terület	Heves 021/13 hrsz. részterülete, 10,8506 ha
Modulok	13 500 db × 550 Wp, irányadó DC teljesítmény 7,425 MWp
Inverterek, transzformátorok	50 db 100 kW-os inverter; 5 db 22/0,4 kV, 1250 kVA transzformátorállomás
Hálózati csatlakozás	22 kV-os közcélú hálózat, véglegesítése a műszaki-gazdasági tájékoztató és a csatlakozási szerződés szerint
Megközelítés	a 02/1 hrsz-ú közlekedési területről, a 021/13 hrsz-ú ingatlanon kialakítandó magánúton



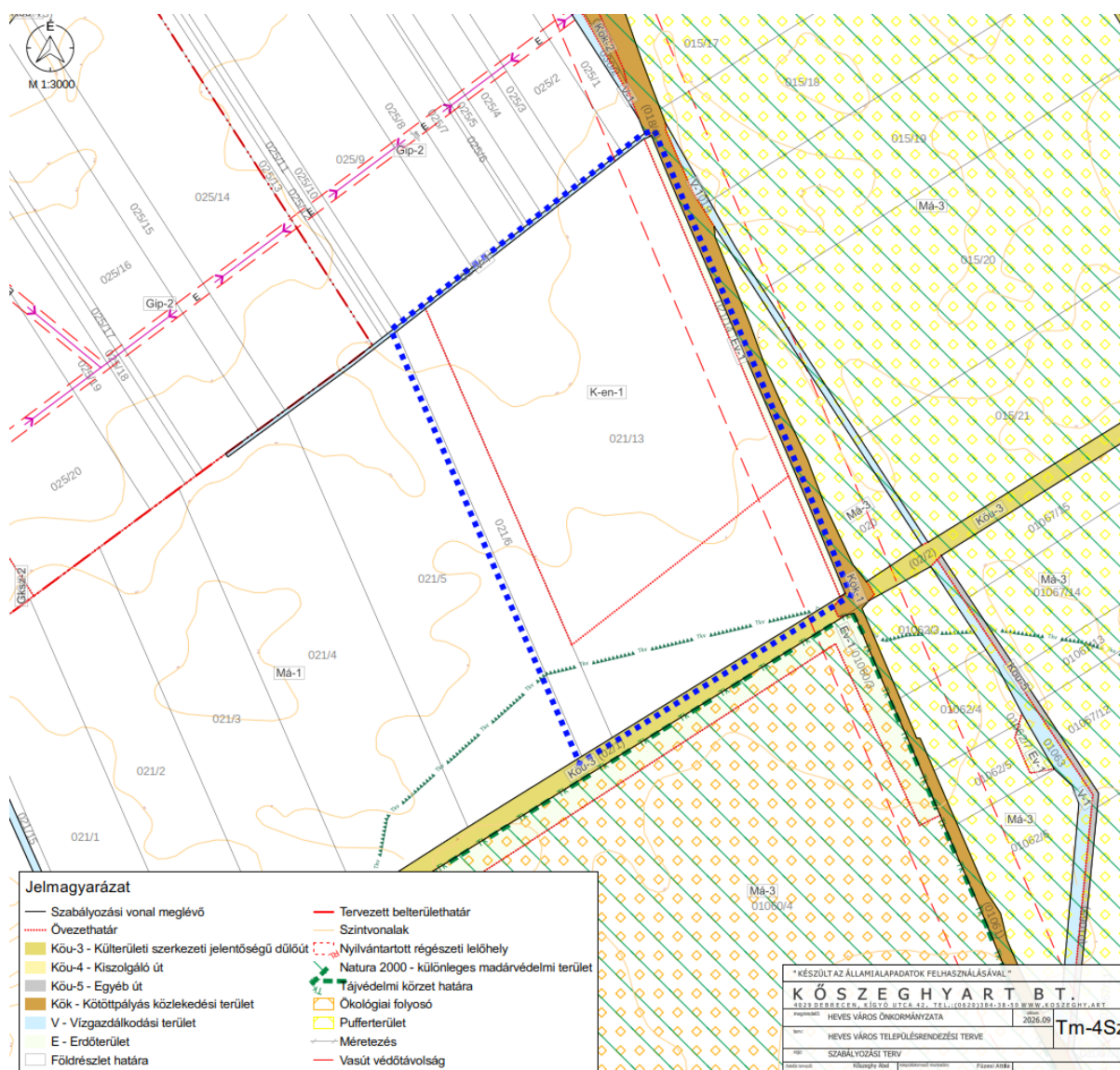
25. ábra A tervezett napelempark elhelyezése a beruházási területen

Szabályozás

A hatályos szabályozás az ingatlant Má-1 övezetbe sorolja, ahol az 1 hektárt meghaladó telken építmény legfeljebb 3%-os beépítettséggel, gazdasági épület legfeljebb 7,5 méteres épületmagassággal helyezhető el (HÉSZ 55. §). A HÉSZ új, 35/A. alcímmel és 62/A. §-sal egészül ki, amely a K-en jelű övezet előírásait rögzíti. Az övezetben a megújuló energiaforrások hasznosításának sajátos építményszíntjei, a funkcióhoz közvetlenül kapcsolódó építmények (pl. energiatároló) és a tevékenységet kiszolgáló rendeltetések helyezhetők el; a létesítményt be kell keríteni; a kialakítható telek legkisebb területe 10000 m², a beépítettség legfeljebb 10%, a telek legkisebb zöldfelületi fedettsége 65%, az épületmagasság legfeljebb 5,0 méter. A madárvédelmi szempontokra (a Natura 2000 terület szomszédságára) és a vasúti közlekedés biztonságára tekintettel csak fényvisszaverődést csökkentő bevonatú, fehér, nem polarizáló osztósávozású napelemtáblák telepíthetők – a napelemtáblák tükröződése ugyanis a madarak számára hamis vízfelületet mutat. A közterület felől látható telekhatár mentén őshonos fajokból álló, kétszintes (gyep- és cserjeszint) növényállományt kell telepíteni tájba illesztési céllal.



26. ábra Szabályozási terv – hatályos és tervezett övezeti besorolás – 4. tervezési terület



27. ábra Tervezett szabályozási terv – részlet (Tm-4Sz tervlap)

A 4. tervezési terület érintettsége

Táji és természetvédelmi érintettség

A módosítással érintett terület védett természeti területet, Natura 2000 területet és az ökológiai hálózat övezeteit közvetlenül nem érinti, azonban azokkal határos: a vasútvonal túloldalán a Hevesi-sík Különleges Madárvédelmi Terület (HUBN10004) és az ökológiai hálózat pufferterülete húzódik, az ökológiai folyosó és a Hevesi Füves Puszták Tájvédelmi Körzet határa pedig mintegy 125 méterre, délkeletre található. A madárvédelmi terület jelölő fajai között a tűzok (Otis tarda), a kerecsensólyom (Falco cherrug), a kék vércse (Falco vespertinus) és a pusztai ölyv (Buteo rufinus) szerepel. A közvetlen szomszédság miatt a HÉSZ a tükröződésmentes napelemtáblák alkalmazását kötelezővé teszi; az engedélyezés során a természetvédelmi hatóság további feltételeket (pl. kivitelezési időkorlátozás, kerítés kialakítása, gyepgazdálkodás) írhat elő.

A tájképvédelmi terület övezete a tervezési terület 8,4%-át, a 021/13 hrsz-ú ingatlan déli sávját érinti; a K-en terület határa úgy került megállapításra, hogy az övezetet ne érintse, az övezet határát a tervlapok feltüntetik. Egyedi tájérték és védett tájelem a tömbben nincs. A vasút menti erdősáv (021/14 hrsz., Ev) az Országos Erdőállomány Adattárban nyilvántartott erdő, amelyet a módosítás nem érint.

Örökségvédelmi érintettség

A tervezési területen műemlék, műemléki környezet, helyi védett érték és nyilvántartott régészeti lelőhely nem található. A frissített adatszolgáltatás szerint a tervezési területtől északra, a 024 hrsz-ú csatorna túloldalán új, Heves-dűlő elnevezésű nyilvántartott régészeti lelőhely szerepel, amely a K-en területtől mintegy 150 méterre fekszik; a vasút túloldalán lévő lelőhelyek (Nagy-Dobogó-Tag, Czigler) 430–520 méterre találhatók. A módosítás a lelőhelyeket nem érinti. A napelemtáblák rögzítése és a kábelfektetés földmunkával jár, ezért a lelőhely közelségére tekintettel a kivitelezés során legalább régészeti megfigyelést indokolt biztosítani, a beruházás bekerülési költségétől függően előzetes régészeti dokumentáció készítése is szükségessé válhat.

Település (Településrész)

Heves

Helyrajzi szám

021/13

☐ Keresés képpel

Lekérdezés

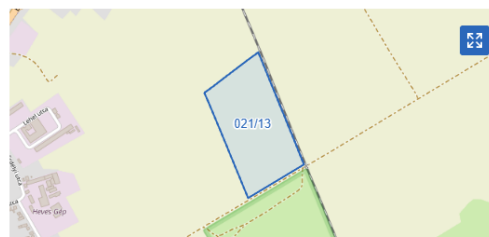
Találatok:

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

Műemléki védelem (0 db)

Régészeti védelem (0 db)

Világörökségi védelem (0 db)



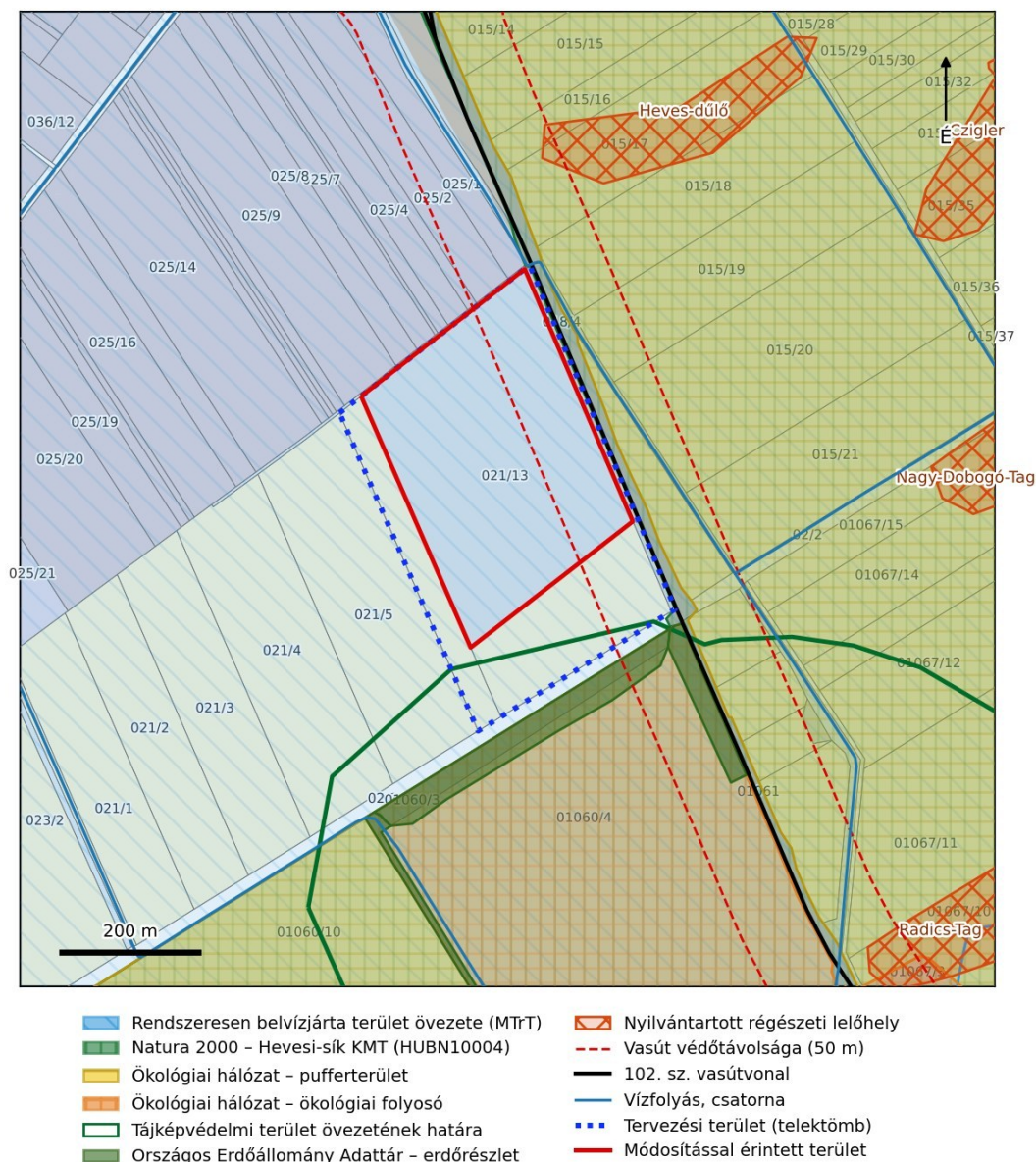
28. ábra Védett ingatlanok jegyzéke a Társadalmi Kapcsolatokért és Kultúráért Felelős Minisztérium nyilvántartása alapján

Környezetvédelmi érintettség, védelmi és korlátozó elemek

- **Vasút:** a tervezési területet keletről a 102. sz. vasútvonal határolja, amelynek a szélső vágánytól mért 50 méteres védőtávolsága a K-en terület keleti sávját érinti. A védőtávolságon belül építmény a vasút kezelőjének hozzájárulásával helyezhető el; a napelemtáblák elhelyezésénél a vasúti közlekedés biztonságát káprázásvédelmi szempontból is vizsgálni kell.
- **Belvíz:** a megyei területrendezési terv övezeti tervlapja szerint a rendszeresen belvízjárta terület övezete a teljes tervezési területet érinti (a Pálfa-féle besorolás szerint II., mérsékelten veszélyeztetett kategória), az E-TÉR adatszolgáltatás szerint a terület nem érintett. Új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre, így az MvM rendelet 9. § (1) bekezdése szerinti hozzájárulás nem feltétele a módosításnak; a vízügyi igazgatási szerv

az egyeztetésben részt vesz. A pontszerű alapozású tartószerkezetek a beszivárgási viszonyokat csak korlátozottan módosítják, a csapadékvíz helyben tartandó.

- **Vízfolyás:** a tömböt északról határoló 024 hrsz-ú csatorna mentén a 83/2014. (III.14.) Korm. rendelet szerinti 3 méteres parti sávot szabadon kell hagyni; a beruházás tervezésekor a parti sávról a vízügyi igazgatási szervvel egyeztetni kell.
- **Egyéb:** felszín alatti vízbázis védőidoma (távolsága 620 m), vízminőség-védelmi terület, megkutatott ásványi nyersanyag-előfordulás, bányatelek, közép- és nagyfeszültségű vezeték biztonsági övezete (a legközelebbi 20 kV-os vezeték 150 méterre, az iparterületen halad) a módosítással érintett területet nem érinti.



29. ábra A 4. tervezési terület és környezetének érintettsége

5. tervezési terület – csereterület, erdőterület kijelölése (0171/4 hrsz.)

Lehatárolás: a 0174 hrsz-ú közlekedési terület – Erdőtelek közigazgatási határa – 0165 hrsz-ú közlekedési terület – 0171/2 hrsz-ú mezőgazdasági terület által határolt telektömb a közigazgatási terület északi részén, a belterülettől mintegy 3,4 km-re. A tömböt a 17,52 ha nagyságú, önkormányzati rendelkezésű 0171/4 hrsz-ú ingatlan alkotja.

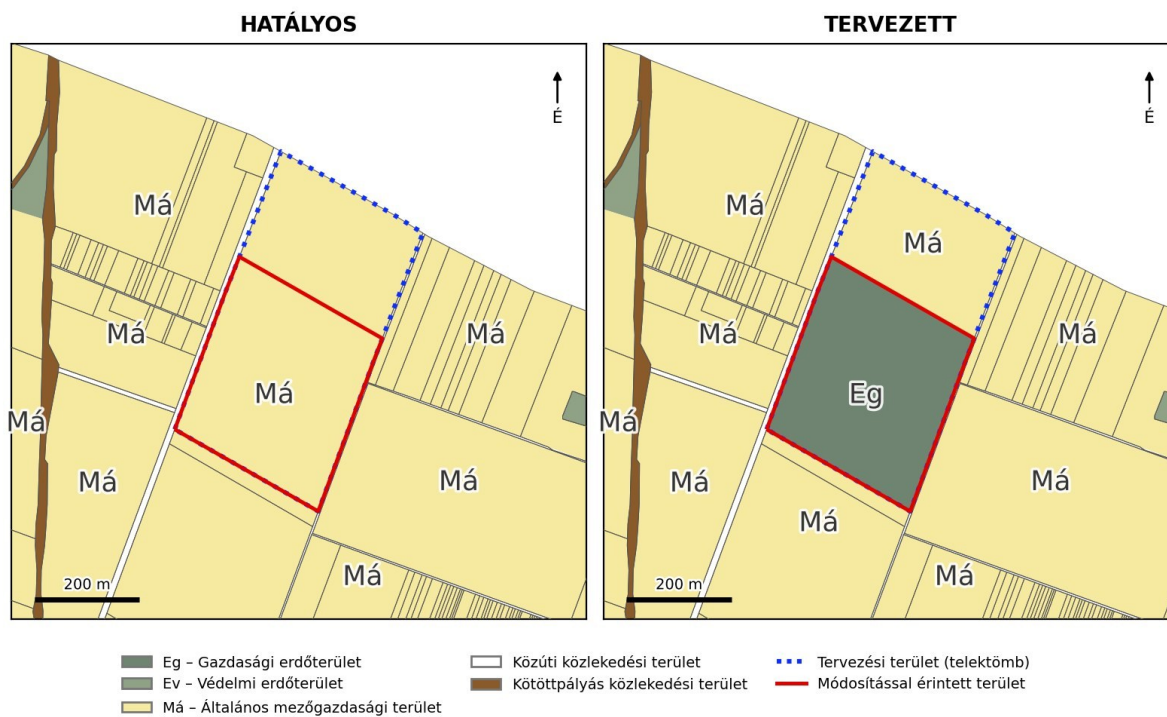


30. ábra Az 5. tervezési terület légifelvétele (forrás: telepítési tanulmányterv)

A 4. módosítási pontban kijelölésre kerülő különleges beépítésre nem szánt terület miatt a Méptv. 7. § (2) bekezdése alapján csereterületet kell kijelölni. A Képviselő-testület a 117/2026. (VII.30.) határozat 4. pontjában a 0171/4 hrsz-ú ingatlan egy részének Má területfelhasználásból Eg területfelhasználásba történő átsorolását támogatta. A módosítás során az ingatlan déli, 10,8506 ha nagyságú része általános mezőgazdasági területből (Má, Má-2 övezet) gazdasági erdőterületbe (Eg, Eg-1 övezet) kerül; az északi, a közigazgatási határ felé eső 6,6699 ha változatlanul Má területfelhasználásban marad. Az ingatlan beépítetlen, szántó művelési ágú, 6–8. minőségi osztályú, azaz a város leggyengébb minőségű termőföldjei közé tartozik; az Országos Erdőállomány Adattárban nyilvántartott erdőt vagy erdőgazdálkodási célt szolgáló egyéb részletet nem érint.

A csereterület kiválasztásának fő szempontja az volt, hogy a földrészletet az OTrT-ben megállapított **erdőtelepítésre javasolt terület övezete** érinti (a tervezési terület 93%-át, a kijelölt erdőterület egészét), továbbá a terület az OTrT és az MTrT térségi szerkezeti terve

szerint is erdőgazdálkodási térségbe tartozik. Az erdőterület kijelölése így nem pusztán formális kompenzáció: a területrendezési tervek céljait közvetlenül szolgálja, a biológiai aktivitásérték számításában pedig jelentős többletet eredményez. A kijelölt terület északi határa a közigazgatási határtól 212 méterre húzódik.

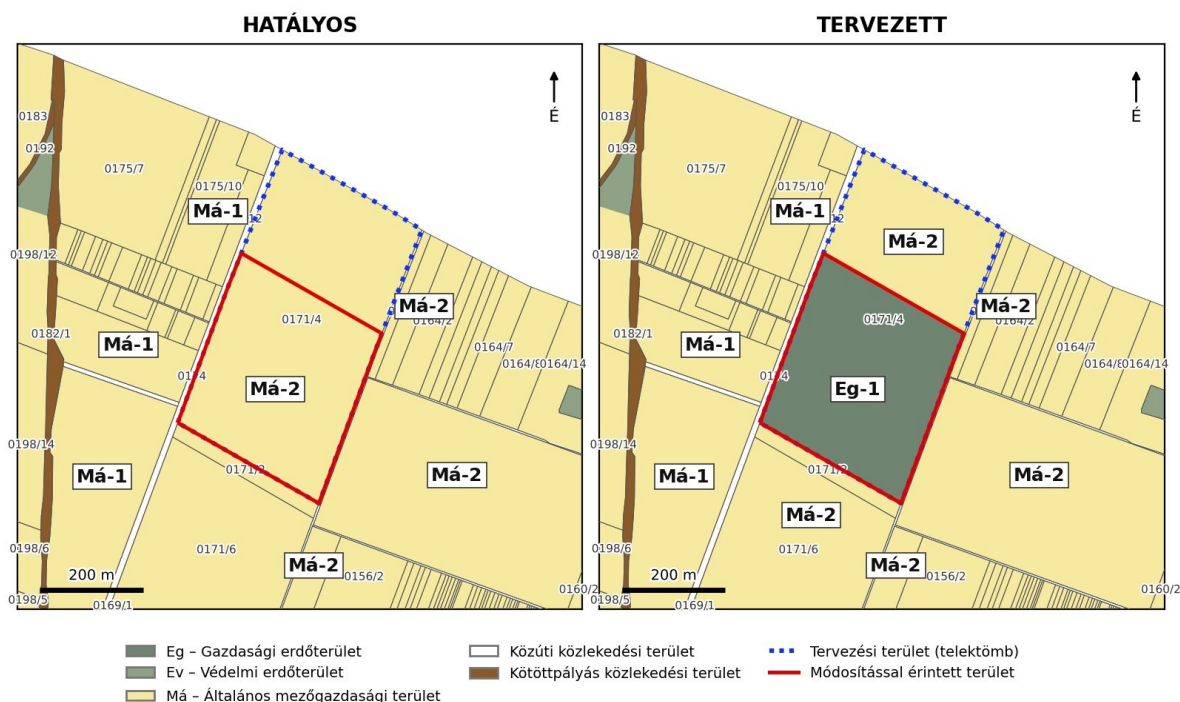


31. ábra Településszerkezeti terv – hatályos és tervezett területfelhasználás – 5. tervezési terület

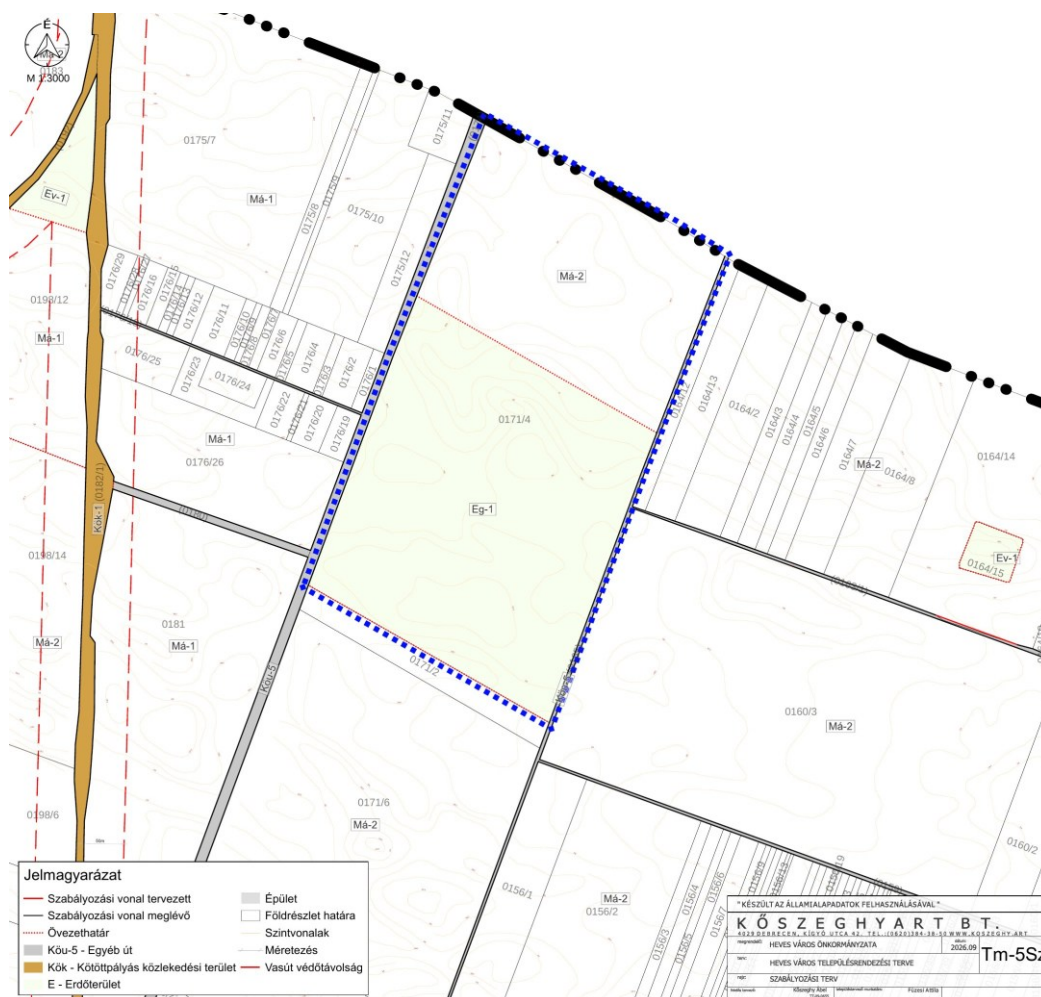
Módosítással érintett földrészlet	Hatályos területfelhasználás	Tervezett területfelhasználás	Terület (ha)
0171/4 (déli rész)	Má	Eg	10,8506
0171/4 (északi rész)	Má	Má (nem változik)	6,6699
Összes változás:			10,8506

Szabályozás

A gazdasági erdőterület kijelölése miatt a HÉSZ normaszövegén nem szükséges változtatni. Az Eg-1 övezetre a HÉSZ 54. §-a vonatkozik: gazdasági rendeltetésű erdőterületen 100 000 m² telekterület felett legfeljebb 0,3%-os beépítettséggel az erdő rendeltetésének megfelelő építmények helyezhetők el, szabadon álló beépítési móddal, legfeljebb 3,5 méteres épületmagassággal. Az erdőtelepítés részletes megvalósítását az erdészeti jogszabályok és az erdészeti hatóság előírásai szerint kell meghatározni; a telepítésnél a termőhelynek megfelelő, őshonos fajok alkalmazása javasolt.



32. ábra Szabályozási terv – hatályos és tervezett övezeti besorolás – 5. tervezési terület



33. ábra Tervezett szabályozási terv – részlet (Tm-5Sz tervlap)

Az 5. tervezési terület érintettsége

Táji és természetvédelmi érintettség

A tervezési területen védett természeti terület, Natura 2000 terület, az ökológiai hálózat övezete, tájképvédelmi terület övezete és egyedi tájérték nem található (a legközelebbi Natura 2000 terület 2,5 km-re fekszik). Az adatszolgáltatás szerint a kijelölt erdőterületen belül két kisebb MePAR szerinti védett tájelem (összesen mintegy 0,26 ha, a légifelvételen is látható fa- és bokorcsoport) helyezkedik el. A védett tájelemek megőrzése az erdőterület-kijelöléssel összeegyeztethető, az erdőtelepítés során a meglévő faállományt meg kell tartani és a telepítésbe kell illeszteni. Az erdők övezete a kijelölt területet nem érinti. A Tkr. a területet nem sorolja a településkép szempontjából meghatározó területek közé.

Örökségvédelmi érintettség

A tervezési területen műemlék, műemléki környezet, helyi védett érték és nyilvántartott régészeti lelőhely nem található; a legközelebbi régészeti lelőhely (Bodi úti dűlő) 2,5 km-re fekszik. Az erdőtelepítés talaj-előkészítése során előkerülő régészeti lelet esetén az örökségvédelmi jogszabályok szerint kell eljárni.

Település (Településrész)

Heves

Helyrajzi szám

0171/4

☐ Keresés képpel

Lekérdezés



Találatok:

Műemléki védelem (0 db)

Régészeti védelem (0 db)

Világörökségi védelem (0 db)

Műemléki védelem (0 db)

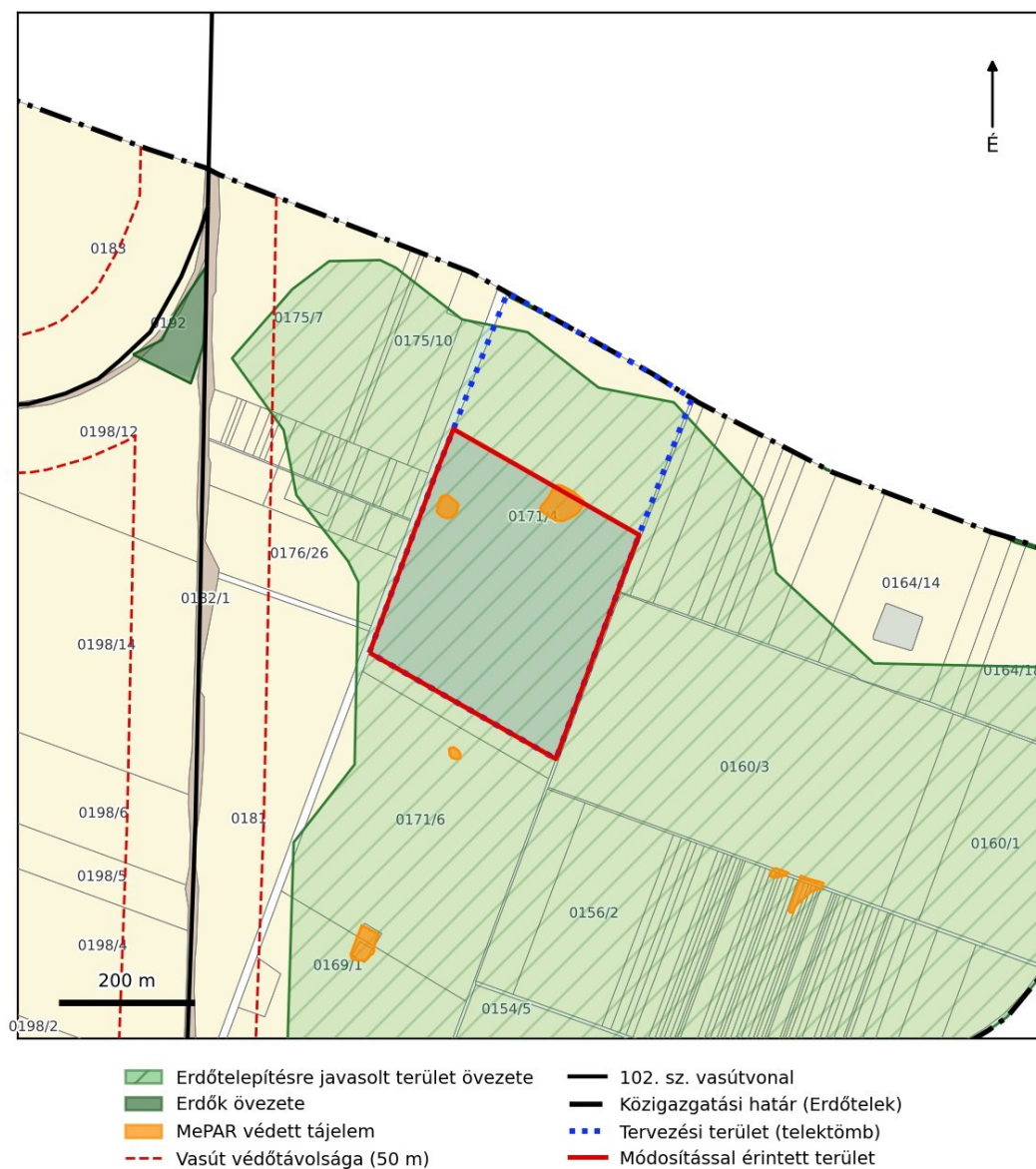
Régészeti védelem (0 db)

Világörökségi védelem (0 db)

34. ábra Védett ingatlanok jegyzéke a Társadalmi Kapcsolatokért és Kultúráért Felelős Minisztérium nyilvántartása alapján

Környezetvédelmi érintettség, védelmi és korlátozó elemek

A tervezési területen élővízfolyás, állóvíz nincs; védőtávolságot igénylő létesítmény a területet nem érinti (a 102. sz. vasútvonal védőtávolságának határa 150 méterre húzódik). A területet ásványi nyersanyag-előfordulás, bányatelek, felszín alatti vízbázis védőidoma, vízminőségvédelmi terület és – sem az adatszolgáltatás, sem az MTrT övezeti tervlapja szerint – rendszeresen belvízjárta terület övezete nem érinti. Közmű- és energiavezeték a területen nem halad. Az erdőterület kijelölése környezeti szempontból kedvező: javítja a talajvédelmet, a mikroklimát és a szénmegkötést, növeli a táji zöldinfrastruktúra összekapcsoltságát.



35. ábra Az 5. tervezési terület érintettsége – erdőtelepítésre javasolt terület övezete és védett tájelemek

ÖSSZEFOGLALÁS

A módosítások során megállapítható, hogy a város a kialakult állapotok jogi rendezésére és a takarékos területhasználatra törekszik. Új beépítésre szánt terület csupán 0,79 hektáron, egy már működő, közfeladatot ellátó telephely területén és annak bővítési területén kerül kijelölésre, amellyel egyidejűleg azonos nagyságú, évek óta beépítetlen beépítésre szánt terület kerül visszasorolásra gazdasági erdőterületbe; a beépítésre szánt területek összkiterjedése így nem változik. A különleges beépítésre nem szánt területek kijelölése részben kialakult használatot követ (rendezvényközpont az egykori bányatónál), részben önkormányzati megújulóenergia-beruházás feltételeit teremti meg, amelyhez a jogszabály szerinti csereterületet az önkormányzat az erdőtelepítésre javasolt terület övezetében, gazdasági erdőterület kijelölésével biztosítja.

A természet-, környezet- és tájvédelemmel, valamint az örökségvédelemmel érintett területekre vonatkozó előírásokat a terv figyelembe veszi, és nem irányoz elő olyan változtatást, amely a jelenleginél kedvezőtlenebb állapotot eredményezne. A Natura 2000 területtel határos napelemes kiserőmű övezeti előírásai a madárvédelmi szempontokat érvényesítik; a vízbázis-védőidomon fekvő idegenforgalmi terület esetében a szennyvízszikkasztás tilalma és a parti sáv védelme biztosítja a környezeti elemek védelmét. A módosítások együttes hatására a város biológiai aktivitásértéke nő (+43,65 pont), az erdőterületek nagysága 11,64 hektárral gyarapszik. A tervezett módosítások a Tkr. előírásaival harmonizálnak, a hatályos településrendezési eszközök rendszerébe beilleszthetők.

Kőszeghy Ábel

okleveles településmérnök

TT 09-0655

JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK

Határozattal jóváhagyandó munkarészek

.../2026. (.....) sz. határozat

Heves Város Településszerkezeti Tervének megállapításáról szóló 143/2022. (X.05.) számú önkormányzati határozat módosításáról

Heves Város Önkormányzata Képviselő-testülete a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13.§ (1) bekezdés 1. pontja, a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény 22.§ (1) bekezdése, valamint a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Kormányrendelet 59.§ (1) bekezdés d) pontja alapján

1. a Heves Város Településszerkezeti Tervének megállapításáról szóló 143/2022. (X.05.) számú önkormányzati határozatának 1. mellékletét képező Településszerkezeti terv leírása 3. Területfelhasználás fejezetének A) Beépítésre szánt területek 3. pontja a következő c) alponttal egészül ki:
„c) általános terület (Gá)”
2. a Heves Város Településszerkezeti Tervének megállapításáról szóló 143/2022. (X.05.) számú önkormányzati határozatának 1. mellékletét képező Településszerkezeti terv leírása 3. Területfelhasználás fejezetének B) Beépítésre nem szánt területek 6. pontja a következő f) alponttal egészül ki:
„f) megújuló energiahasznosítási terület (K-en)”
3. a Heves Város Településszerkezeti Tervének megállapításáról szóló 143/2022. (X.05.) számú önkormányzati határozatának 1. mellékletét képező Településszerkezeti terv leírása 3.1. Az egyes területfelhasználási egységek jellemzői fejezetének 1. táblázata helyébe a következő táblázat lép:

”

	Területfelhasználási egység	Megengedett legnagyobb beépítési sűrűség	Közművesítettség mértéke Alatka településrész / Heves többi része
Ln	Nagyvárosias lakóterület	3,0	teljes
Lk	Kisvárosias lakóterület	1,5	teljes
Lke	Kertvárosias lakóterület	0,6	teljes
Lf	Falusias lakóterület	0,5	részleges / teljes
Vt	Településközpont vegyes terület	2,4	teljes
Vi	Intézményi vegyes terület	3,5	teljes

Gksz	Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület	2,0	teljes
Gip	Ipari gazdasági terület	1,5	teljes
Gá	Általános gazdasági	2,0	külterületen: hiányos / belterületen: teljes
Üü	Üdülőházas üdülőterület	1,0	teljes
Üh	Hétvégi házas üdülőterület	0,2	teljes
K-st	Különleges strand terület	2,0	teljes
K-sp	Különleges sportolási célú terület	2,0	teljes
K-ap	Különleges autóbusz-pályaúdvart terület	1,5	teljes
K-sz	Különleges szennyvíztisztító telep terület	1,5	teljes
K-h	Különleges honvédelmi terület	2,0	hiányos
K-e	Különleges energiahasznosítási terület	2,0	teljes
K-mü	Különleges mezőgazdasági üzemi terület	1,5	részleges

”

4. a Heves Város Településszerkezeti Tervének megállapításáról szóló 143/2022. (X.05.) számú önkormányzati határozatának 1. mellékletét képező Településszerkezeti terv leírása 3.1. Az egyes területfelhasználási egységek jellemzői fejezetének 2. táblázata helyébe a következő táblázat lép:

”

	Területfelhasználási egység
Köu	Közüti közlekedési terület
Kök	Kötőtpályás közlekedési terület
Z	Zöldterület (közkert, közpark)
Ev	Védelmi erdőterület
Eg	Gazdasági erdőterület
Ek	Közzóléti erdőterület
Má	Általános mezőgazdasági terület
Mk	Kertes mezőgazdasági terület
V	Vízgazdálkodási terület
K-tp	Különleges tanpálya terület
K-id	Különleges idegenforgalmi terület
K-t	Különleges temető terület
K-kp	Különleges kegyeleti park terület
K-b	Különleges bányaterület
K-en	Különleges megújuló energiahasznosítási terület

”

5. a Heves Város Településszerkezeti Tervének megállapításáról szóló 143/2022. (X.05.) számú önkormányzati határozatának 1. mellékletét képező Településszerkezeti terv

leírása 3.2. Beépítésre szánt területek fejezetének 3.2.3. Gazdasági területek pontja a következő 3.2.3.3. alponttal egészül ki:

„3.2.3.3. Általános gazdasági terület (Gá)

Az általános gazdasági terület környezetre jelentős hatást nem gyakorló ipari és gazdasági tevékenységi célú, településüzemeltetési, továbbá kereskedelmi, szolgáltató és rak-tár rendeltetésű építmények elhelyezésére szolgál, mely területen a szolgálati- és tulaj-donsi lakás kivételével lakás rendeltetési egység nem helyezhető el.”

6. a Heves Város Településszerkezeti Tervének megállapításáról szóló 143/2022. (X.05.) számú önkormányzati határozatának 1. mellékletét képező Településszerkezeti terv leírása 3.3. Beépítésre nem szánt területek fejezetének 3.3.6. Különleges beépítésre nem szánt terület pontja a következő 3.3.6.6. alponttal egészül ki:

„3.3.6.6. Különleges megújuló energiahasznosítási terület

A különleges beépítésre nem szánt megújuló energiahasznosítási terület (K-en) a meg-újuló energiaforrások hasznosítását, különösen napelemes villamosenergia-termelő léte-sítmények, azok technológiai, villamos, közlekedési, közmű- és vagyonvédelmi elemei elhelyezését szolgáló beépítésre nem szánt területfelhasználási egység.”

7. a Heves Város Településszerkezeti Tervének megállapításáról szóló 143/2022. (X.05.) számú önkormányzati határozatának 3. melléklete helyébe az 1. melléklet lép.
8. a Heves Város Településszerkezeti Tervének megállapításáról szóló 143/2022. (X.05.) számú önkormányzati határozatának 4. mellékletében található táblázat helyébe a 2. melléklet táblázata lép.
9. a Heves Város Településszerkezeti Tervének megállapításáról szóló 143/2022. (X.05.) számú önkormányzati határozatának 6. mellékletét képező „T-1” jelű „Településszerkezeti Terv” elnevezésű tervlap a 3. melléklet szerint módosul.

Felelős: Sveiczzer Sándor polgármester

Határidő: folyamatos

Heves, 2026.....

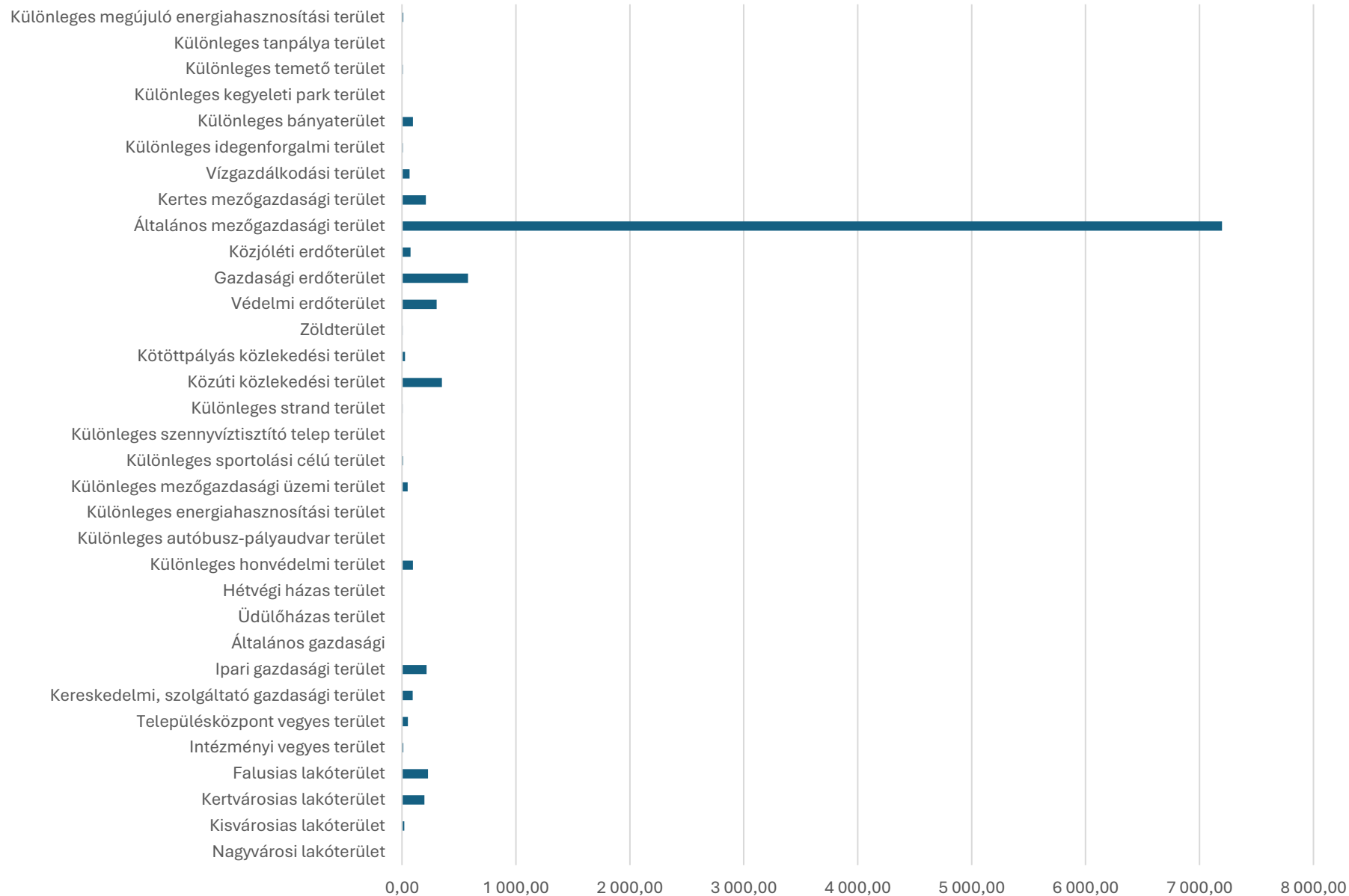
Sveiczzer Sándor
polgármester

1. melléklet a(z) .../2026. (.....) sz. K.t. határozathoz

143/2022. (X.05.) HATÁROZAT 3. MELLÉKLETE: A TELEPÜLÉS TERÜLETI MÉRLEGE

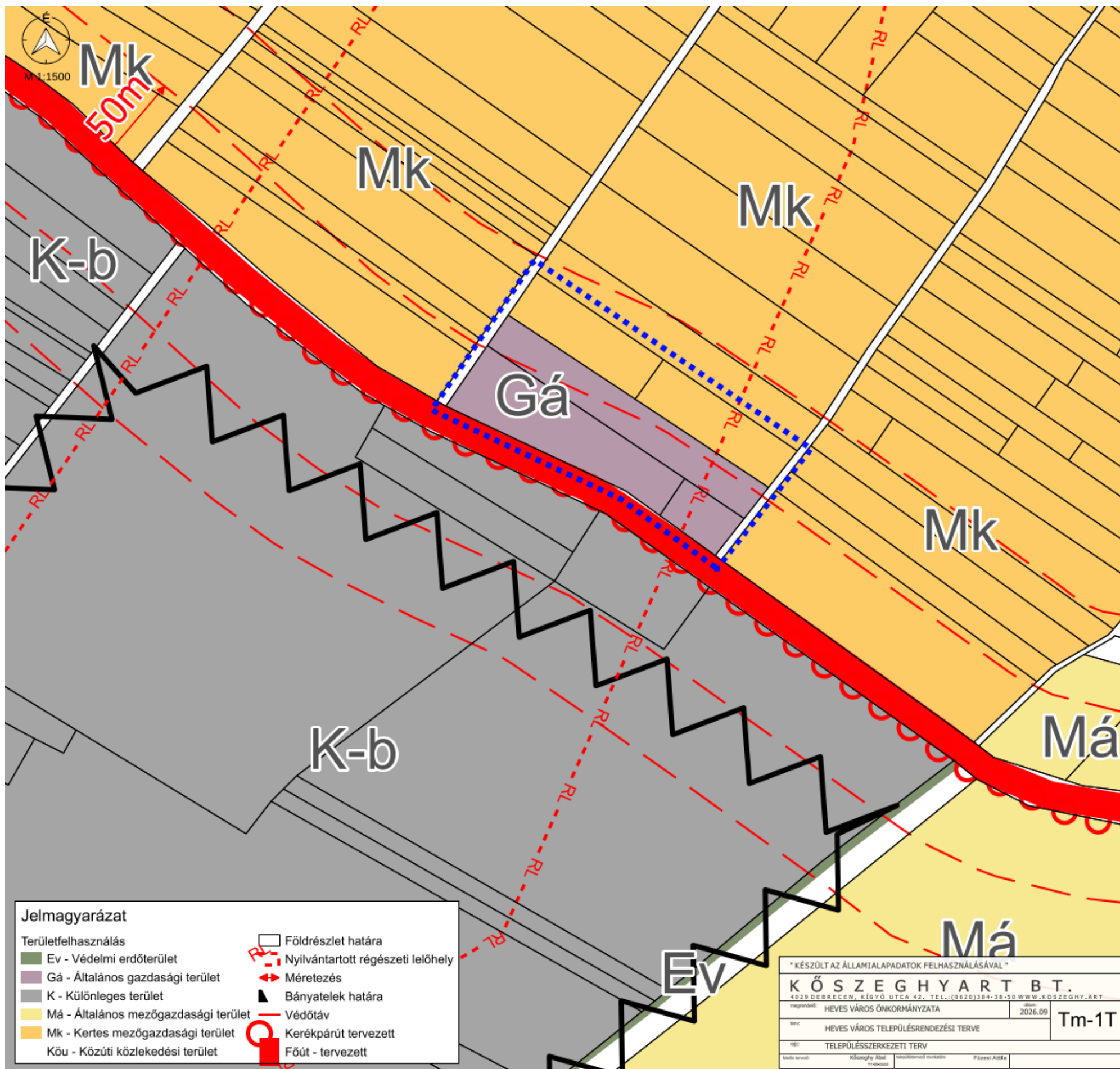
Területi mérleg a településszerkezeti terv szerint			
Területfelhasználási egység megnevezése	Rövid jelölése	Hatályos településszerkezeti terv szerinti területek Terület (ha)	2026. évi 2-3. módosítása utáni területek Terület (ha)
Beépítésre szánt területek			
Nagyvárosi lakóterület	Ln	0,22	0,22
Kisvárosias lakóterület	Lk	19,67	19,67
Kertvárosias lakóterület	Lke	197,49	197,49
Falusias lakóterület	Lf	228,75	228,75
Intézményi vegyes terület	Vi	11,58	11,58
Településközpont vegyes terület	Vt	52,47	52,47
Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület	Gksz	93,11	93,11
Ipari gazdasági terület	Gip	215,78	215,78
Általános gazdasági	Gá	0	0,79
Üdülőházas terület	Üü	3,29	3,29
Hétvégi házas terület	Üh	2,98	2,98
Különleges honvédelmi terület	K-h	96,76	96,76
Különleges autóbusz-pályaudvar terület	K-ap	0,7	0,7
Különleges energiahasznosítási terület	K-e	2,49	1,7
Különleges mezőgazdasági üzemi terület	K-mü	50,24	50,24
Különleges sportolási célú terület	K-sp	9,35	9,35
Különleges szennyvíztisztító telep terület	K-sz	2,79	2,79
Különleges strand terület	K-st	6,2	6,2
Beépítésre nem szánt területek			
Közúti közlekedési terület	Köu	350,53	350,53
Kötőtpályás közlekedési terület	Kök	25,91	25,91
Zöldterület	Z	6,00	6,00
Védelmi erdőterület	Ev	304,21	304,21
Gazdasági erdőterület	Eg	568,05	579,69
Közjóléti erdőterület	Ek	74,75	74,75
Általános mezőgazdasági terület	Má	7218,52	7196,82
Kertes mezőgazdasági terület	Mk	211,24	210,45
Vízgazdálkodási terület	V	68,24	65,57
Különleges idegenforgalmi terület	K-id	5,99	8,67
Különleges bányaterület	K-b	96,43	96,43
Különleges kegyeleti park terület	K-kp	2,18	2,18
Különleges temető terület	K-t	7,54	7,54
Különleges tanpálya terület	K-tp	1,25	1,25
Különleges megújuló energiahasznosítási terület	K-en	0	10,85

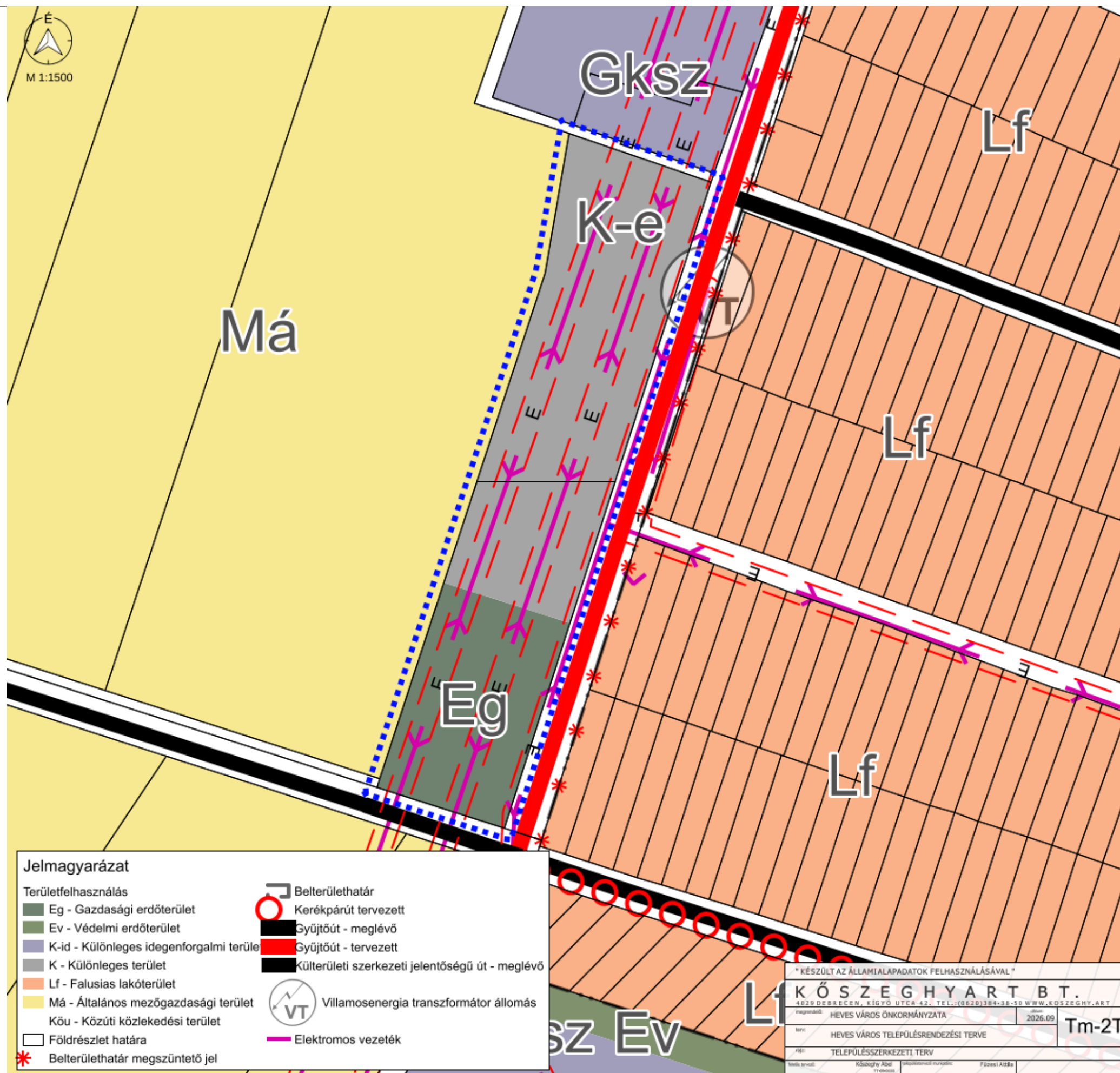
TERÜLETI MÉRLEG

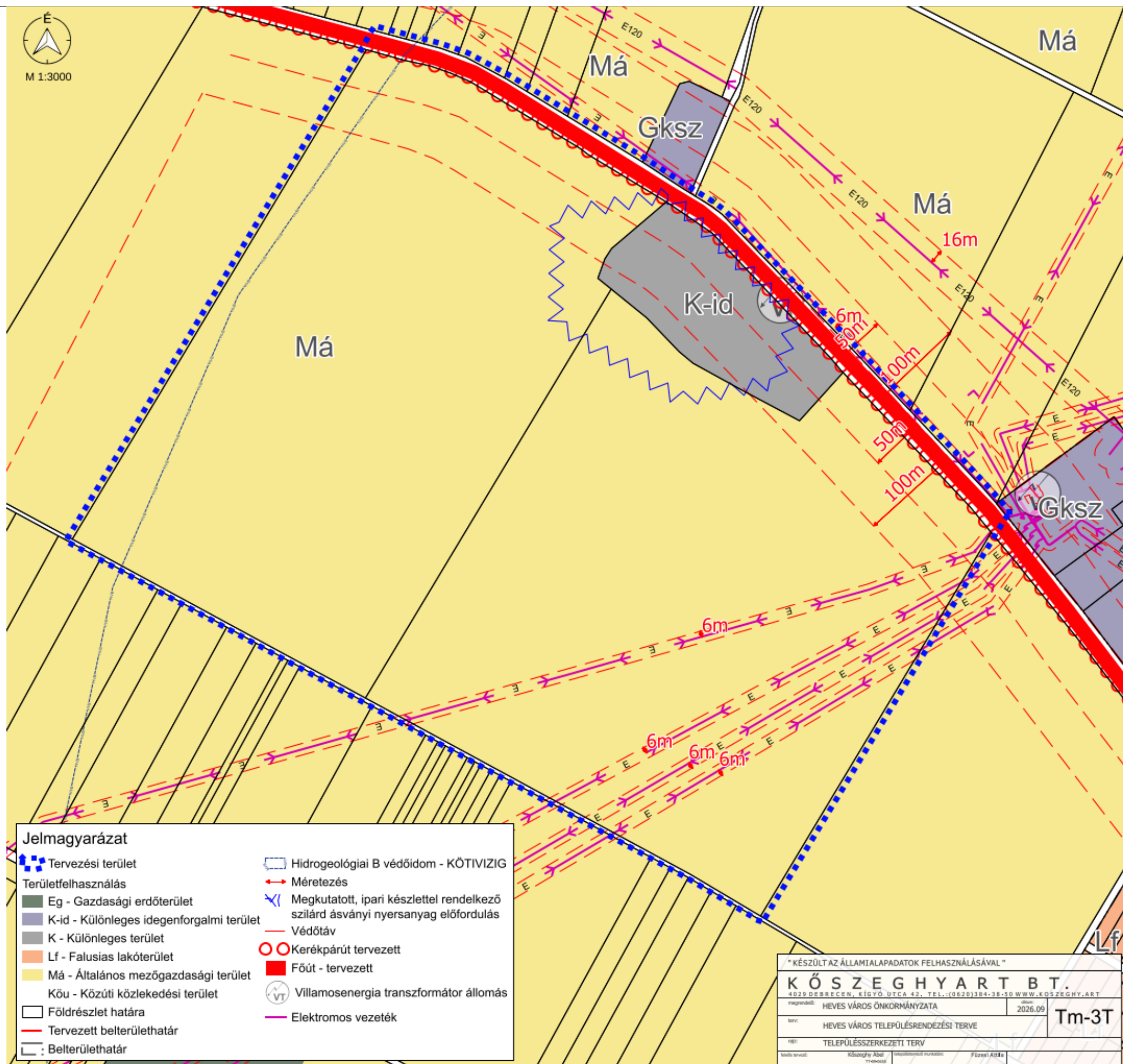


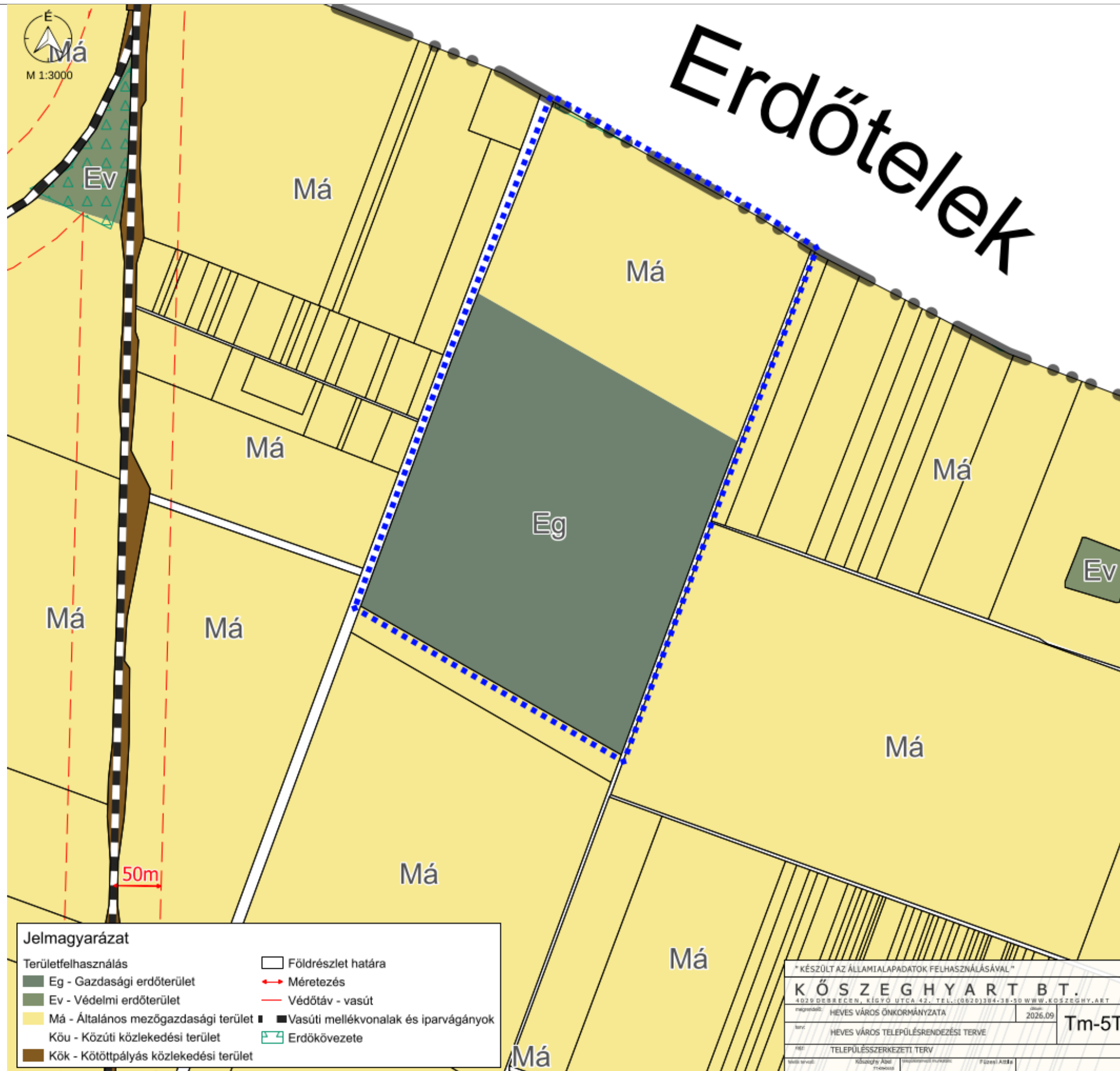
2. melléklet a(z) .../2026. (.....) sz. K.t. határozathoz

Térségi területfelhasználás megnevezése	Megyei Területrendezési Terv (ha)	Megyei TrT előírt minimális megfelelés (%)	TrT előírt minimális megfelelés csak a térségi területfelhasználást tekintve (ha)	Egyéb kritérium	TrT előírt minimális megfelelés az egyéb kritériummal (ha)	Településszerkezeti terv által rögzített területfelhasználás (ha)
Erdőgazdálkodási térség (MTrT 2020)	982,57	-	-	Települési térség és korábbi beépítésre szánt területekkel csökkentett területen az Erdők övezete által érintett területen 95% (OTrT 2018. 11.§)	Erdők övezete: 503,9 ha, csökkentve az OTrT előírásainak megfelelően: 439,89 $439,89 \cdot 0,95 = 417,9$ E területen belül 439,2 ha erdőterület került kijelölésre – ami 99,8%-os megfelelés..	439,2 ha az erdők övezetével érintett területen, a településszerkezeti terven összesen 947,01 958,65 ha
Mezőgazdasági térség (MTrT 2020)	7786,33	75%	5839,75	-	-	6881,754 6870,7 ha mezőgazdasági terület a mg. térségen belül, a szerkezeti terven összesen: 7218,52 7196,82 ha
Vízgazdálkodási térség (MTrT 2020)	51,43	egyeztetve kell pontosítani	-	A korábban már beépítésre szánt területekkel csökkentett terület: 50,11	-	Vízgazdálkodási térségen belül 10,86 ha (részben a meglévő bányaterületek, részben a belterületi Viczán tó különleges szabályozásának figyelembevételével) Összesen: 68,24 65,57
Települési térség (MTrT 2020)	1115,61	-	-	-	-	Beépítésre szánt terület összesen: 993,87









Rendelettel jóváhagyandó munkarészek

Heves Város Önkormányzata Képviselő-testületének .../2026. (.....) önkormányzati rendelete

Heves város helyi építési szabályzatáról és szabályozási tervéről szóló 10/2022. (X.5.) önkormányzati rendeletének módosításáról

[1] E rendelet célja Heves város egyes településrendezési eszközeinek módosítása annak érdekében, hogy az önkormányzat, valamint a városban gazdasági, idegenforgalmi és megújuló energiahasznosítási célú beruházásokat megvalósítani kívánó személyek és szervezetek által tervezett fejlesztések egyeztetett jogi kereteit – a biológiai aktivitásérték szinten tartása mellett – megteremtse, és hozzájáruljon azok élhető, táj- és településkép szempontjából is elfogadható módon történő megvalósításához.

[2] Heves Város Önkormányzata Képviselő-testülete a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény 225. § (8) bekezdés 1. pontjában kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában, 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, polgárvédelmi hatáskörben eljáró Heves Vármegyei Kormányhivatal, közlekedési és népegészségügyi hatáskörében eljáró Budapest Főváros Kormányhivatala, vízügyi és vízvédelmi hatáskörben eljáró Jász-Nagykun-Szolnok Vármegyei Kormányhivatal, Bükk Nemzeti Park Igazgatósága, Közép-Tisza-vidéki 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, Erdőtelek Községi Önkormányzat, Boconád Községi Önkormányzat, Hevesvezekény Községi Önkormányzat, Jászivány Községi Önkormányzat, Jászszentandrás Községi Önkormányzat, Pély Községi Önkormányzata, Tarnaméra Községi Önkormányzat, Tenk 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 Heves Város Önkormányzata Képviselő-testületének a Heves város helyi építési szabályzatáról és szabályozási tervéről szóló 10/2022. (X.5.) önkormányzati rendeletének (a továbbiakban: HÉSZ) 50.§ f) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

„f) különleges beépítésre nem szánt területek, ezen belül

fa) különleges bányaterület (K-b-1),

fb) különleges tanpálya terület (K-tp-1),

fc) különleges idegenforgalmi terület (K-id-1, K-id-2),

- fd) különleges kegyeleti park terület (K-kp-1),*
- fe) különleges temető terület (K-t-1),*
- ff) különleges megújuló energiahasznosítási terület (K-en-1)."*

2.§

- (1) A HÉSZ 33. alcímében a „(K-id)” szövegrész helyébe a „(K-id-1)” szöveg lép.
- (2) A HÉSZ 60.§ (1) bekezdésében a „terület a” szövegrész helyébe a „*terület K-id-1 jelű övezete a*” szöveg lép.

3.§

- (1) A HÉSZ 32.§ (1) bekezdésének c) pontja a következő cc) alponttal egészül ki:
„cc) általános gazdasági terület (Gá-1),”

4.§

- (1) A HÉSZ VII. Fejezete a következő 19/A alcímmel és a 40/A.§-al egészül ki:

„19/A. Általános gazdasági terület (Gá)

40/A.§

(1) Az általános gazdasági terület környezetre jelentős hatást nem gyakorló ipari és gazdasági tevékenységi célú, továbbá kereskedelmi, szolgáltató és raktár rendeltetésű építmények elhelyezésére szolgál.

(2) Az építési övezetben az (1) bekezdésben foglaltakon kívül

- a) az energiaszolgáltatási és a településgazdálkodás építményei,*
- b) termelő üzemek,*
- c) igazgatás, iroda,*
- d) hitéleti, oktatási, kutatási, egészségügyi, szociális*

rendeltetést tartalmazó olyan épület is elhelyezhető, amely a terület sajátos használatát nem korlátozza, továbbá épületnek minősülő közlekedési építmény.

(3) Az építési övezetben közműpótló műtárgyak a vonatkozó jogszabályok szerint létesíthetők a teljes közművesítettség kiépítéséig.

(4) Az építési övezetben a különlegesen veszélyes, (pl. tűz-, robbanás-, fertőzőveszélyes) építmények nem helyezhetők el.

(5) Nem helyezhető el az építési övezetben lakó rendeltetést tartalmazó épület, főépület hiányában gépjárműtárolón kívül önállóan terepszint alatti építmény.”

5.§

- (1) A HÉSZ XVI. Fejezete a következő 33/A. alcímmel és a 60/A.§-al egészül ki:

„33/A. Különleges idegenforgalmi terület (K-id-2)

60/A.§

(1) A K-id-2 övezetben az idegenforgalomhoz kapcsolódó építmények, pihenő, sport, vízisport, ismeretterjesztő, kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó és szálláshely szolgáltató, konferencia központ létesítményei helyezhetők el.

(2) A K-id-2 övezetben környezetet nem zavaró hatású olyan gazdasági tevékenység céljára szolgáló építmény is elhelyezhető, amely az idegenforgalomhoz is kapcsolódóan élelmiszer – ital, továbbá használati eszközök kézműipari, vagy legfeljebb kisüzemi szintű – készítését szolgálja.

(3) A K-id-2 övezetben

- a) a megengedett beépítettség mértéke maximum 10%,*
- b) a megengedett legnagyobb épületmagasság 7,5 méter,*
- c) a telek legkisebb zöldfelületi fedettsége 65%,*
- d) az épületeket szabadonálló beépítési mód szerinti építési helyen belül lehet elhelyezni.*

(4) Az építmények elhelyezése legalább részleges közművesítettség esetén lehetséges.

(2) A HÉSZ XVI. Fejezete a következő 35/A alcímmel és a 62/A.§-al egészül ki:

„35/A. Különleges megújuló energiahasznosítási terület (K-en)

62/A.§

(1) A K-en jelű különleges megújuló energiahasznosítási terület övezet a településen tervezett napelemtáblák elhelyezésére szolgál.

(2) Az övezet területén a megújuló energiaforrások hasznosításának sajátos építményfajtái és a funkcióhoz közvetlenül kapcsolódó építmények (pl.: energiatároló) és a tevékenységhez szorosan kötődő, azt kiszolgáló rendeltetések helyezhetők el.

(3) Az övezet területén elhelyezett létesítményt be kell keríteni.

(4) A napelemtáblák közül a kevésbé tükröződő, illetve polarizáló típusúak telepíthetők (fény-visszaverődést csökkentő bevonattal).

(5) A napelemtábláknak fehér, nem polarizáló osztó sávozást kell tartalmazniuk.

(6) Az övezetben

- a) a kialakítható telek legkisebb területe 10000 m²,*
- b) a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke 10%,*
- c) a telek legkisebb zöldfelületi fedettsége 65%.*

(7) Az övezetben a megengedett legnagyobb épületmagasság 5,0 méter.

(8) Az övezetbe tartozó telkek közterület felől látható telekhatára mentén kétszintes növényállomány (gyep és cserjeszint) telepítendő őshonos növényzettel, tájba illesztési céllal, mely növénytelepítés kapunyitás számára megszakítható.”

6.§

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

(2) A HÉSZ 2. melléklete a 2. melléklet szerint módosul.

7.§

Záró rendelkezések

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

Sveiczzer Sándor
polgármester

Dr. Kovács András
jegyző

1. melléklet a(z) .../2026. (.....) Ör. rendelethez

1. melléklet a 10/2022. (X.5.) önkormányzati rendelethez

Építési övezetek beépítési paraméterei

1. Nagyvárosias lakóterület (Ln)							
	A	B	C	D	E	F	G
1	Építési övezeti 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	Ln-1	K	K	K	K	K+1,5 m tetőtérbeépítés esetén	Teljes
2. Kisvárosias lakóterület (Lk)							
	A	B	C	D	E	F	G
1	Építési övezeti 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	Lk-1	Z	60	200	20	7,5	Teljes
4	Lk-2	K	40	400	40	8,5	Teljes
5	Lk-3	O	40	600	50	8,5	Teljes
6	Lk-4	Sz	30	1000	50	7,5	Teljes
7	Lk-5	K	K	2000	K	K	Teljes
8	Lk-6	Sz	30	6000	50	9,5	Teljes
9	Lk-7	Sz	30	9000	50	12,5	Teljes
10	Lk-8	O	40	400	40	8,5	Teljes
11	Lk-9	O	30	600	50	8,5	Teljes
12 ¹	Lk-10	építési hely szerint	60	800	20	9,5	Teljes
3. Kertvárosias lakóterület (Lke)							
	A	B	C	D	E	F	G
1	Építési övezeti 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	Lke-1	O	30	500	50	6,5	Teljes
4	Lke-2	O	30	700	50	6,5	Teljes
5	Lke-3	O	30	700	50	6,5	Részleges
4. Falusias lakóterület (Lf)							
	A	B	C	D	E	F	G

¹ Az 1. mellékletben foglalt táblázat 12. sora a Heves Város Önkormányzata Képviselő-testületének 32/2025. (XII. 12.) önkormányzati rendelete 3. § (1) bekezdésével megállapított szöveg.

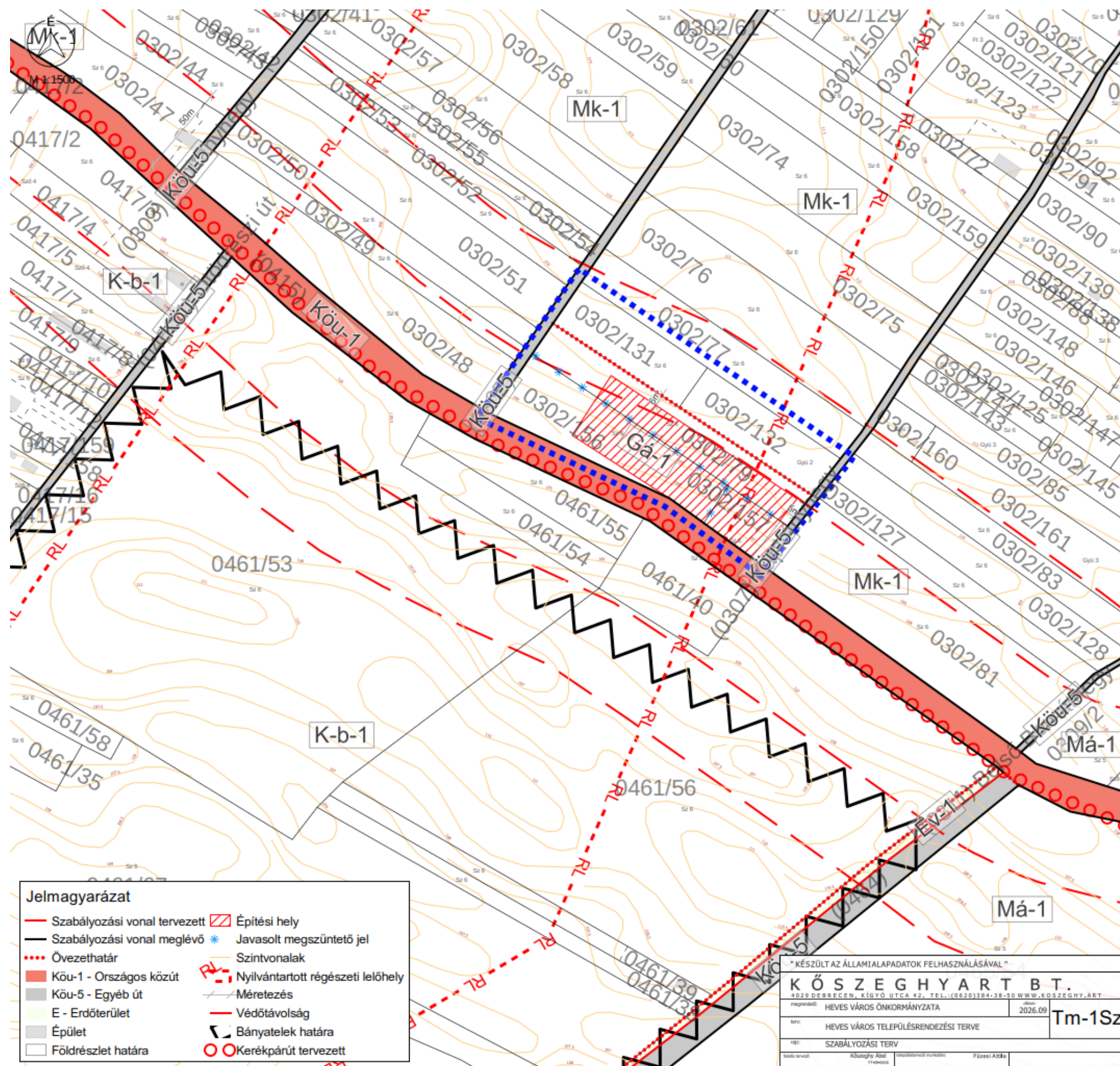
1	Építési	Az építési telek				Megengedett	Előírt
2	övezeti jele	beépítési módja	legnagyobb beépítettsége (%)	kialakítható legkisebb területe (m ²)	legkisebb zöldfelületi fedettsége (%)	legnagyobb épületmagasság (m)	közművesítettség mértéke
3	Lf-1	O	30	900	40	5,5	Teljes
4	Lf-2	O	30	1500	40	5,5	Teljes
5	Lf-3	O	30	1500	40	5,5	Részleges
5. Intézményi vegyes terület (Vi)							
	A	B	C	D	E	F	G
1	Építési	Az építési telek				Megengedett	Előírt
2	övezeti jele	beépítési módja	legnagyobb beépítettsége (%)	kialakítható legkisebb területe (m ²)	legkisebb zöldfelületi fedettsége (%)	legnagyobb épületmagasság (m)	közművesítettség mértéke
3	Vi-1	Sz	30	3000	50	9,0	Teljes
4	Vi-2	Sz	25	10000	40	12,0	Teljes
6. Településközpont vegyes terület (Vt)							
	A	B	C	D	E	F	G
1	Építési	Az építési telek				Megengedett	Előírt
2	övezeti jele	beépítési módja	legnagyobb beépítettsége (%)	kialakítható legkisebb területe (m ²)	legkisebb zöldfelületi fedettsége (%)	legnagyobb épületmagasság (m)	közművesítettség mértéke
3	Vt-1	K	K	K	K	K	Teljes
4	Vt-2	K	K	K	K	K+1,5	Teljes
5	Vt-3	K	80	400	10	8,5	Teljes
6	Vt-4	K	60	400	20	8,5	Teljes
7	Vt-5	K	50	600	40	8,5	Teljes
8	Vt-6	Z	80	700	10	9,5	Teljes
9	Vt-7	O	40	400	40	8,5	Teljes
10	Vt-8	Sz	50	1000	40	8,5	Teljes
11	Vt-9	Sz	30	1000	50	6,5	Teljes
12	Vt-10	Sz	25	8000	40	8,5	Teljes
13	Vt-11	Sz	60	8000	20	8,5	Teljes
14	Vt-12	Sz	25	8000	40	12,5	Teljes
15	Vt-13	Sz	30	5000	30	6,5	Teljes
16	Vt-14	Sz	25	3000	40	9,0	Teljes
17	Vt-15	Sz	60	2000	20	8,5	Teljes
18	Vt-16	Sz	60	1000	10	8,5	Teljes
19	Vt-17	K	50	800	30	8,5	Teljes
7. Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület (Gksz)							
	A	B	C	D	E	F	G
1	Építési	Az építési telek				Megengedett	Előírt
2	övezeti jele	beépítési módja	legnagyobb beépítettsége (%)	kialakítható legkisebb területe (m ²)	legkisebb zöldfelületi fedettsége (%)	legnagyobb épületmagasság (m)	közművesítettség mértéke
3	Gksz-1	Sz	50	2000	30	9,0	Teljes
4	Gksz-2	Sz	50	5000	30	9,0	Teljes

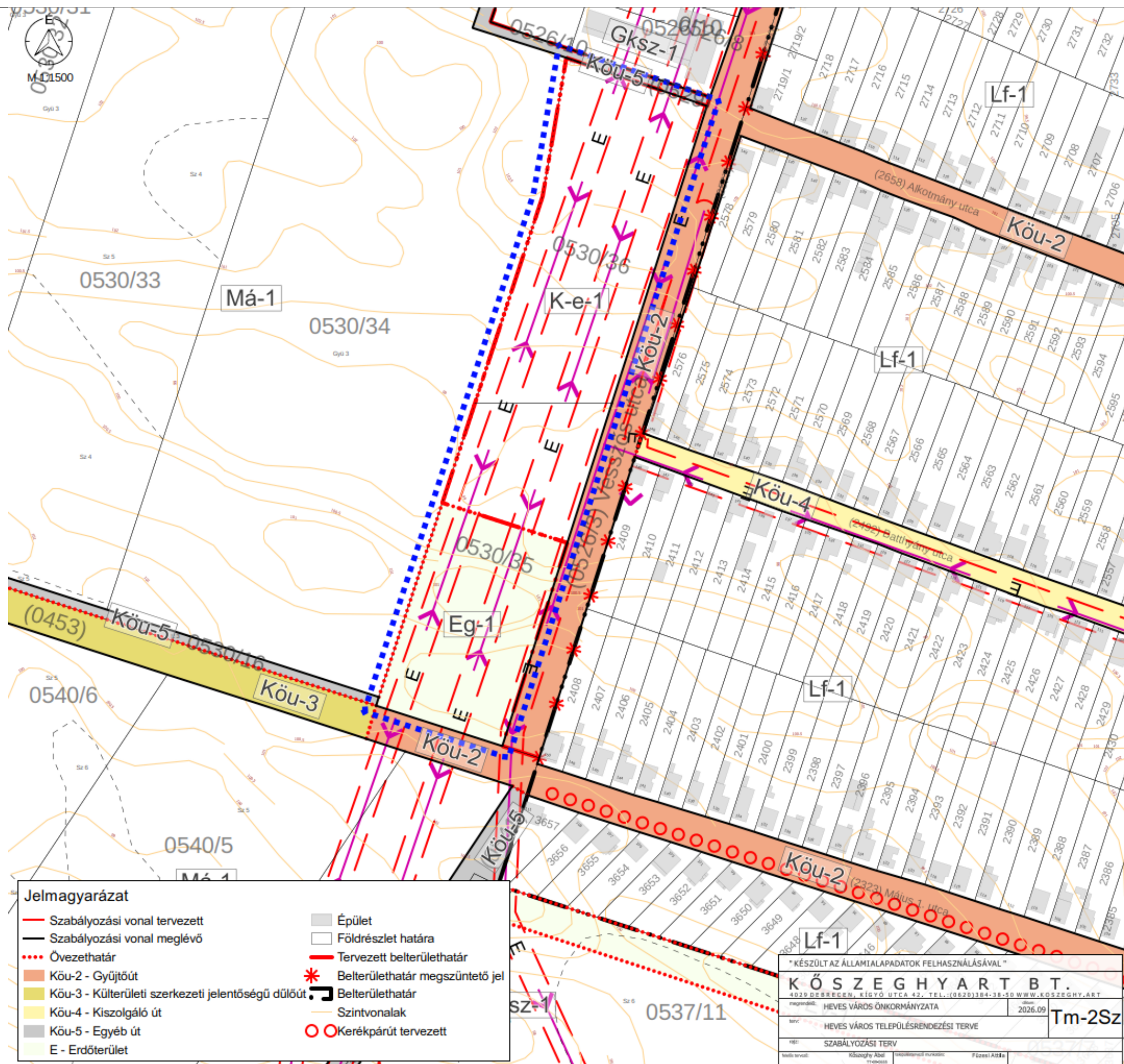
5	Gksz-3	K	K	K	K	K	Részleges
6	Gksz-4	K	50	2000	30	9,0	Teljes
8. Ipari gazdasági (egyéb ipari) terület (Gip)							
	A	B	C	D	E	F	G
1	Építési	Az építési telek				Megengedett legnagyobb épületmagasság (m)	Előírt közművesítettség mértéke
2	ővezeti jele	beépítési módja	legnagyobb beépítettség (%)	kialakítható legkisebb területe (m ²)	legkisebb zöldfelületi fedettsége (%)		
3	Gip-1	Sz	50	3000	25	12,0	Teljes
4	Gip-2	Sz	50	5000	25	15,0	Teljes
5	Gip-3	Sz	50	5000	25	17,5	Teljes
8a. Általános gazdasági terület (Gá)							
	A	B	C	D	E	F	G
1	Építési	Az építési telek				Megengedett legnagyobb épületmagasság (m)	Előírt közművesítettség mértéke
2	ővezeti jele	beépítési módja	legnagyobb beépítettség (%)	kialakítható legkisebb területe (m ²)	legkisebb zöldfelületi fedettsége (%)		
3	Gá-1	K	40	2000	25	7,5	Belterületen teljes / külterületen hiányos
9. Üdülõházas üdülõterület (Üü)							
	A	B	C	D	E	F	G
1	Építési	Az építési telek				Megengedett legnagyobb épületmagasság (m)	Előírt közművesítettség mértéke
2	ővezeti jele	beépítési módja	legnagyobb beépítettség (%)	kialakítható legkisebb területe (m ²)	legkisebb zöldfelületi fedettsége (%)		
3	Üü-1	Sz	30	1000	40	12,0	Teljes
10. Hétfélgázú üdülõterület (Üh)							
	A	B	C	D	E	F	G
1	Építési	Az építési telek				Megengedett legnagyobb épületmagasság (m)	Előírt közművesítettség mértéke
2	ővezeti jele	beépítési módja	legnagyobb beépítettség (%)	kialakítható legkisebb területe (m ²)	legkisebb zöldfelületi fedettsége (%)		
3	Üh-1	Sz	20	700	60	6,0	Teljes
11. Különleges strand terület (K-st)							
	A	B	C	D	E	F	G
1	Építési	Az építési telek				Megengedett legnagyobb épületmagasság (m)	Előírt közművesítettség mértéke
2	ővezeti jele	beépítési módja	legnagyobb beépítettség (%)	kialakítható legkisebb területe (m ²)	legkisebb zöldfelületi fedettsége (%)		
3	K-st-1	K	30	1000	50	9,0	Teljes
12. Különleges sportolási célú terület (K-sp)							
	A	B	C	D	E	F	G
1	Az építési telek						

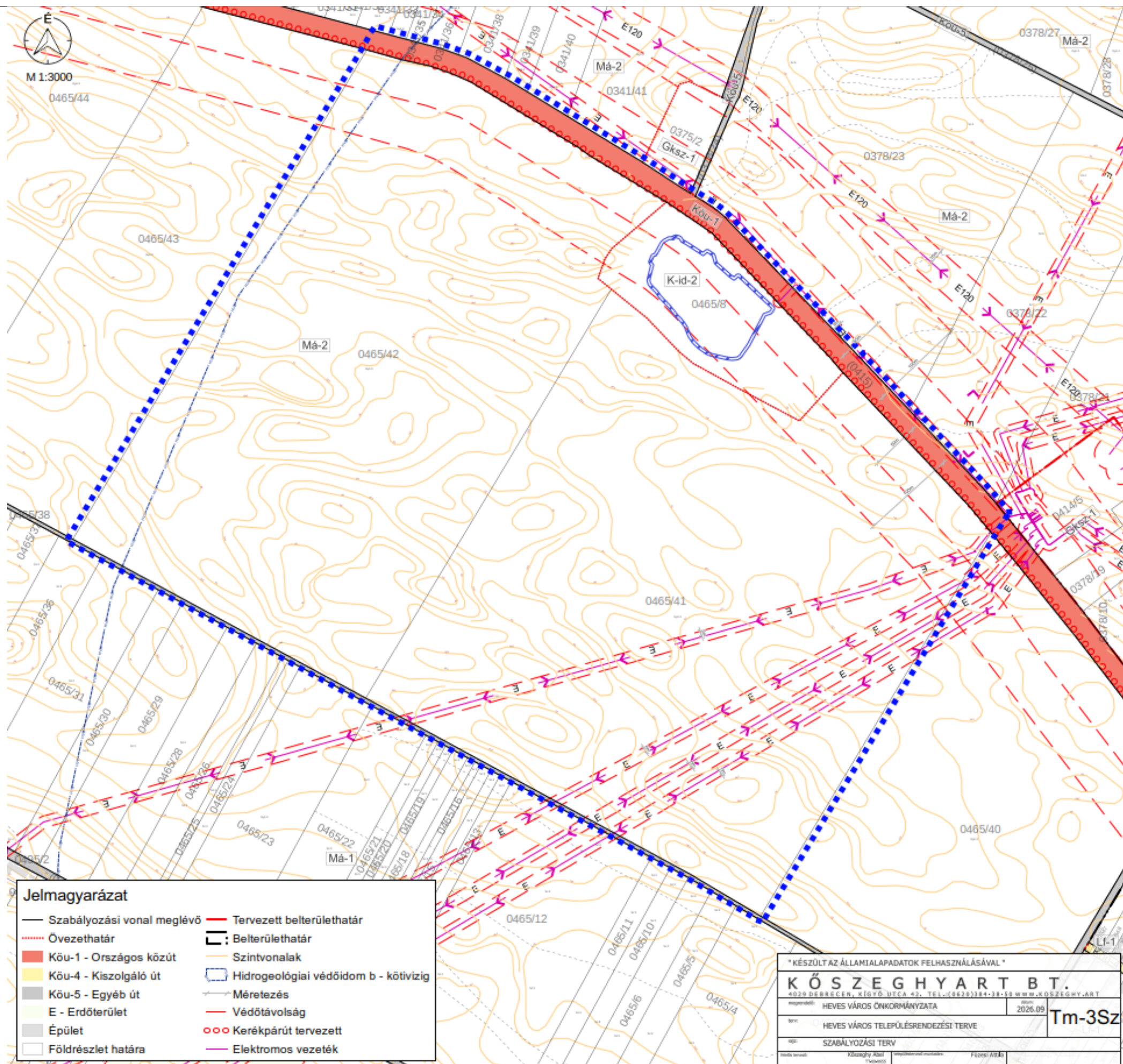
2	Építési övezeti jele	beépítési módja	legnagyobb beépítettség (%)	kialakítható legkisebb területe (m ²)	legkisebb zöldfelületi fedettsége (%)	Megengedett legnagyobb épületmagasság (m)	Előírt közművesítettség mértéke
3	K-sp-1	Sz	10	20000	70	9,0	Teljes
4	K-sp-2	Sz	40	10000	40	12,5	Teljes
13. Különleges autóbusz-pályaudvar terület (K-ap)							
	A	B	C	D	E	F	G
1	Építési	Az építési telek				Megengedett legnagyobb épületmagasság (m)	Előírt közművesítettség mértéke
2	övezeti jele	beépítési módja	legnagyobb beépítettség (%)	kialakítható legkisebb területe (m ²)	legkisebb zöldfelületi fedettsége (%)		
3	K-ap-1	Sz	30	6000	40	7,5	Teljes
14. Különleges szennyvíztisztító telep terület (K-sz)							
	A	B	C	D	E	F	G
1	Építési	Az építési telek				Megengedett legnagyobb épületmagasság (m)	Előírt közművesítettség mértéke
2	övezeti jele	beépítési módja	legnagyobb beépítettség (%)	kialakítható legkisebb területe (m ²)	legkisebb zöldfelületi fedettsége (%)		
3	K-sz-1	Sz	40	2000	40	6,0	Teljes
15. Különleges honvédelmi terület (K-h)							
	A	B	C	D	E	F	G
1	Építési	Az építési telek				Megengedett legnagyobb épületmagasság (m)	Előírt közművesítettség mértéke
2	övezeti jele	beépítési módja	legnagyobb beépítettség (%)	kialakítható legkisebb területe (m ²)	legkisebb zöldfelületi fedettsége (%)		
3	K-h-1	K	K	K	K	K	Közművesítetlen
16. Különleges energiahasznosítási terület (K-e)							
	A	B	C	D	E	F	G
1	Építési	Az építési telek				Megengedett legnagyobb épületmagasság (m)	Előírt közművesítettség mértéke
2	övezeti jele	beépítési módja	legnagyobb beépítettség (%)	kialakítható legkisebb területe (m ²)	legkisebb zöldfelületi fedettsége (%)		
3	K-e-1	Sz	40	4000	40	9,5	Teljes
17. Különleges mezőgazdasági üzemi terület (K-mű)							
	A	B	C	D	E	F	G
1	Építési	Az építési telek				Megengedett legnagyobb épületmagasság (m)	Előírt közművesítettség mértéke
2	övezeti jele	beépítési módja	legnagyobb beépítettség (%)	kialakítható legkisebb területe (m ²)	legkisebb zöldfelületi fedettsége (%)		
3	K-mű-1	Sz	40	5000	40	6,0	Részleges
4	K-mű-2	O	30	1500	40	6,0	Részleges
18. Rövidítések							
	A	B					

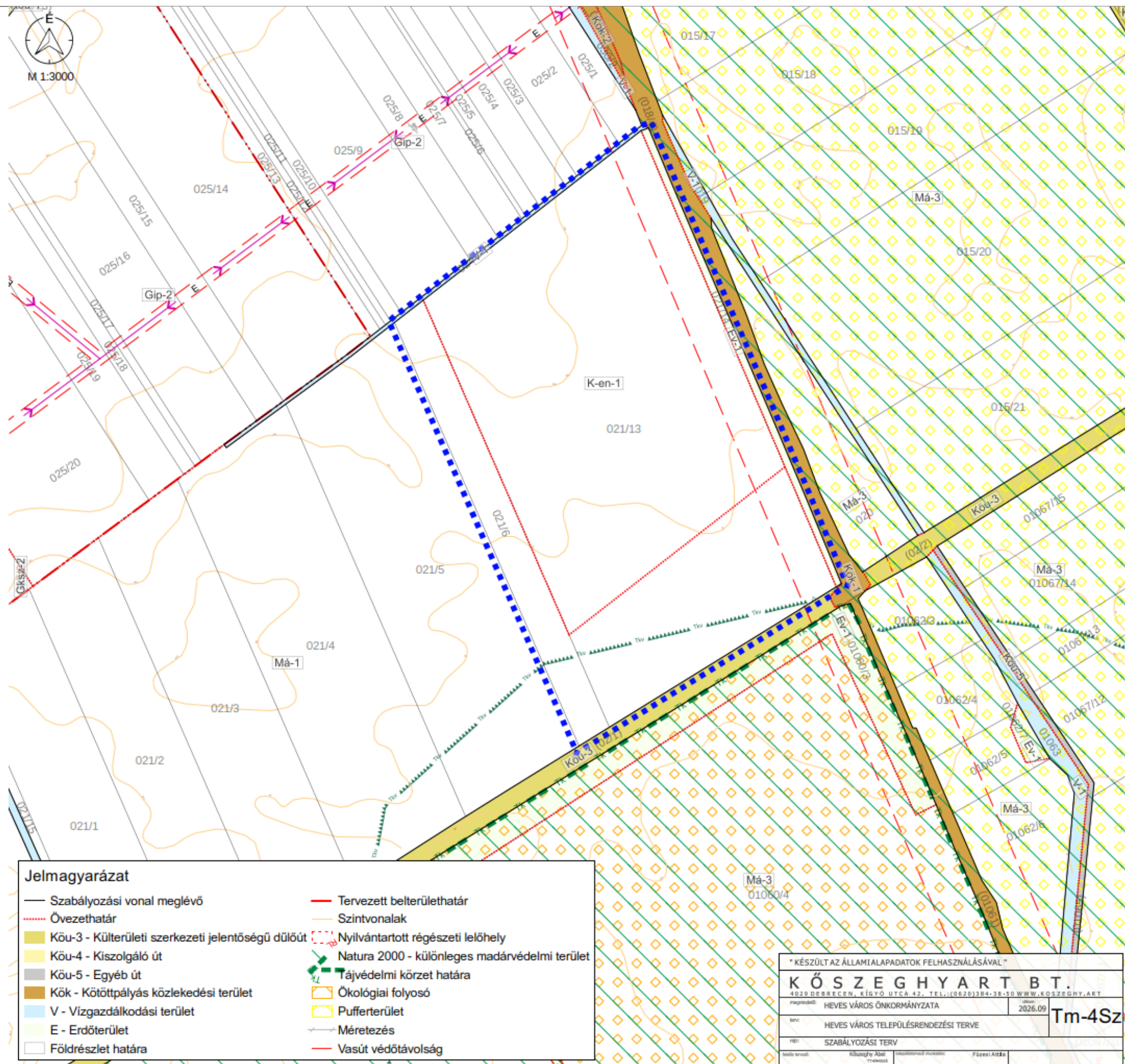
1	Rövidítések	Jelentése	
2	Sz	Szabadon álló	
3	O	Oldalhatáron álló	
4	Z	Zárt sorú	
5	K	Kialakult	

2. melléklet a(z) .../2026. (.....) Ör. rendelethez









ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK

Környezetalakítás terve

A módosítási területekre korábban elkészített környezetalakítási munkarészeket átfogóan módosítani nem vált szükségessé. A tervezett módosítások a város méretéhez képest kis területet érintenek (a közigazgatási terület 0,26%-án változik a területfelhasználás), és jellegükben három csoportba sorolhatók:

- **kialakult állapot rendezése** (1. és 3. módosítási pont): a terv a természetben már meglévő, működő használatot – ebrendészeti telep, illetve rendezvényközpont az egykori bányatónál – követi, a környezet alakításában érdemi változást nem okoz; a beépítési paraméterek a meglévő épületállományhoz igazodnak, az új övezeti előírások a további beépítést mérsékelt keretek között tartják (40%, illetve 10% beépítettség, 7,5 m épületmagasság);
- **új, beépítésre nem szánt technológiai terület** (4. módosítási pont): a napelemes kiserőmű alacsony (legfeljebb 5 m) építménymagasságú, döntően sík jellegű technológiai rendszer az iparterület szomszédságában; tájba illesztését a telekhatár menti kétszintes növénytelepítés, a gyepesített felületek fenntartása és a tükröződésmentes panelek biztosítják;
- **csereterületek** (2. és 5. módosítási pont): a belterület peremén beépítésre szánt terület szűnik meg és 0,79 ha erdőterület jön létre, a külterületen pedig 10,85 ha új erdőterület kerül kijelölésre az erdőtelepítésre javasolt terület övezetében – mindkettő a táji, környezeti állapotot javító változás.

A tervezett szabályozások minden esetben az OTÉK által meghatározott értékeken belül maradnak.

Településrendezési javaslatok

Javasolt településszerkezet, területfelhasználási rendszer

A módosítás a település szerkezetét, a területfelhasználás rendszerének alapjait nem változtatja meg. A „Módosítások ismertetése” fejezetben bemutatott változtatási szándékok alapján a településszerkezeti terv az alábbiak szerint módosul:

Mód. pont	Érintett földrészlet	Hatályos területfelhasználás	Tervezett területfelhasználás	Változó terület (ha)
1.	0302/79, 0302/156, 0302/157	Kertes mezőgazdasági terület (Mk)	Általános gazdasági terület (Gá)	0,7855
2.	0530/35 (részben)	Különleges energiahasznosítási terület (K-e)	Gazdasági erdőterület (Eg)	0,7855

Mód. pont	Érintett földrészlet	Hatályos területfelhasználás	Tervezett területfelhasználás	Változó terület (ha)
3.	0465/8	Vízgazdálkodási terület (V)	Különleges idegenforgalmi terület (K-id)	2,6749
4.	021/13 (részben)	Általános mezőgazdasági terület (Má)	Különleges megújuló energiahasznosítási terület (K-en)	10,8506
5.	0171/4 (részben)	Általános mezőgazdasági terület (Má)	Gazdasági erdőterület (Eg)	10,8506
Területfelhasználási változással érintett terület összesen:				25,9471

Az új, javasolt településszerkezeti tervlapokat nagyobb felbontásban a tervdokumentáció végén szereplő Tm-1T – Tm-5T jelű tervlapok mutatják be. A változásokat bemutató tervlapok V-1-V-5 tervlapszámmal kerül a tervdokumentáció végére. A módosítás miatt a településszerkezeti terv leírásának kiegészítése is szükséges (két új területfelhasználási egység), a változásokat a „Jóváhagyandó munkarészek” fejezet foglalja össze.

Beépítésre szánt területek

A beépítésre szánt területek közül az általános gazdasági terület (Gá) új elemként, 0,79 hektárral jelenik meg, a különleges energiahasznosítási terület (K-e) ugyanennyivel, 2,49 hektárról 1,70 hektárra csökken. A beépítésre szánt területek összkiterjedése (993,87 ha, a közigazgatási terület 10,0%-a) nem változik. Más beépítésre szánt területfelhasználási egységet a módosítás nem érint.

Beépítésre nem szánt területek

A beépítésre nem szánt területek összkiterjedése (8 940,84 ha) szintén változatlan, belső szerkezetük módosul: az általános mezőgazdasági terület 21,70 hektárral (0,30%-kal), a kertes mezőgazdasági terület 0,79 hektárral, a vízgazdálkodási terület 2,67 hektárral csökken; a gazdasági erdőterület 11,64 hektárral, a különleges idegenforgalmi terület 2,68 hektárral nő, és új elemként 10,85 hektárral jelenik meg a különleges megújuló energiahasznosítási terület. A vízgazdálkodási terület csökkenése nem jár tényleges vízfelület megszűnésével: a 0465/8 hrsz-ú ingatlanon a tó fennmarad, a HÉSZ parti sávra vonatkozó előírásai változatlanul érvényesek.

Szerkezetet meghatározó nyomvonalas és tagoló elemek

A településszerkezeti terv által rögzített szerkezetmeghatározó nyomvonalas és tagoló elemek nem módosulnak. A hatályos terv elemei (3204 j. összekötő út tervezett főúttá fejlesztése, tervezett kerékpárút-hálózat, 102. sz. vasútvonal, 132 kV-os és 20 kV-os villamos hálózat) a módosítás során figyelembevételre kerültek. Egyedül a tervezett belterületi határ vonala igazodik a 2. tervezési területen a beépítésre szánt terület új határához.

Védelmi és korlátozó elemek

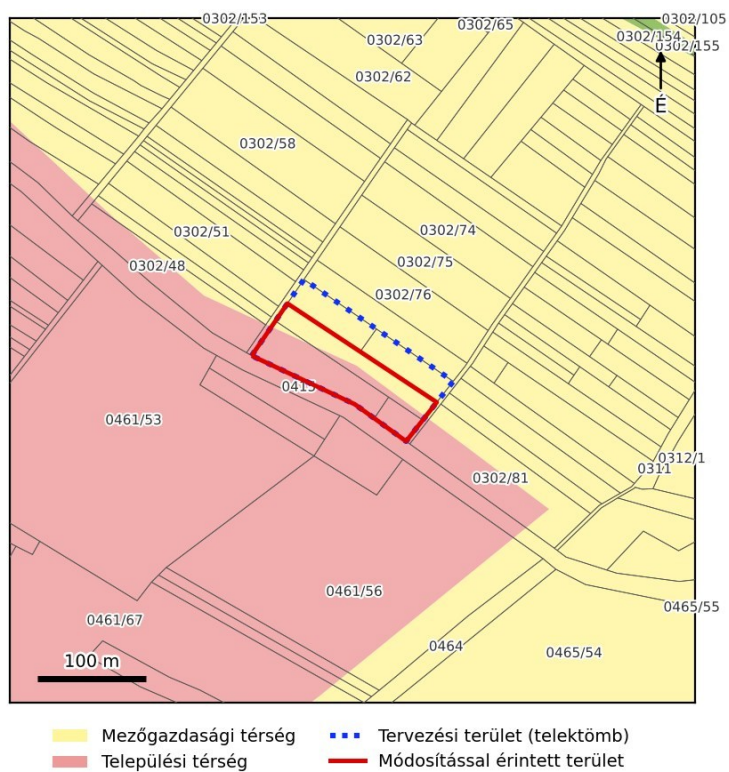
A védőtávolságokat, védőterületeket és korlátozó elemeket a településszerkezeti és a szabályozási tervlapok tartalmazzák. A tervezési területeken a tervlapokon feltüntetésre kerültek az E-TÉR adatszolgáltatása szerinti friss adatok (régészeti lelőhelyek poligonjai, a hidrogeológiai „B” védőidom lehatárolása, Natura 2000 terület, ökológiai hálózat, tájképvédelmi terület övezete, megkutatott ásványi nyersanyag-előfordulás, erdők övezete). A tervezési területek érintettségét összefoglalóan az alábbi táblázat mutatja be (● = a módosítással érintett területet érinti; ○ = csak a tervezési területet vagy közvetlen szomszédságát érinti; – = nem érinti).

Védelmi, korlátozó elem	1.	2.	3.	4.	5.
Natura 2000 terület (Hevesi-sík KMT)	–	–	–	○ (5 m)	–
Ökológiai hálózat övezetei	–	–	–	○ (puffer 23 m)	–
Tájképvédelmi terület övezete	–	–	–	○	–
MePAR védett tájelem	–	–	–	–	● (0,26 ha)
Erdőtelepítésre javasolt terület övezete	–	–	–	–	●
Nyilvántartott régészeti lelőhely	● (84%)	–	– (810 m)	– (150 m)	–
Műemlék, műemléki környezet, helyi védelem	–	–	–	–	–
Felszín alatti vízbázis „B” védőidoma	–	–	●	– (620 m)	–
Parti sáv (3 m)	–	–	● (tó)	○ (csatorna)	–
Rendszeresen belvízjárta terület övezete (MTrT)	–	● (részben)	● (részben)	●	–
Megkutatott ásványi nyersanyag-előfordulás	– (53 m)	–	● (82%)	–	–
Országos közút védőtávolsága	●	–	●	–	–
Vasút védőtávolsága (50 m)	–	–	–	●	– (150 m)
20 kV-os vezeték biztonsági övezete	–	● (39%)	○	–	–
132 kV-os vezeték biztonsági övezete	–	–	○	–	–

Az új beépítésre szánt terület kijelölésének megfelelősége (1–2. módosítási pont)

Az 1. módosítási pontban 0,7855 ha új beépítésre szánt terület kerül kijelölésre kertes mezőgazdasági területből. A Korm. rendelet 59. § (2) bekezdés b) pontja szerinti, a Méptv. követelményeinek való megfelelésről a Képviselő-testület a 30/2026. (III.26.) határozat 4. pontjában döntött. A magasabb rendű jogszabályoknak való megfelelést az alábbi táblázat foglalja össze.

Követelmény	Teljesülés
Méptv. 7. § (2): mezőgazdasági terület övezetből új beépítésre szánt terület csak azonos mértékű és legalább megegyező biológiai aktivitásértékű zöld-, mezőgazdasági vagy erdőterület csereterület kijelölésével jelölhető ki, azonos település közigazgatási területén	Teljesül: a 2. módosítási pont 7 854,64 m ² – az új kijelöléssel pontosan megegyező nagyságú – gazdasági erdőterületet jelöl ki csereterületként Heves közigazgatási területén. A csereterület biológiai aktivitásértéke (0,7855 ha × 9,0 = 7,07 pont) meghaladja az igénybe vett kertes mezőgazdasági terület eredeti értékét (0,7855 ha × 5,0 = 3,93 pont) – lásd a „Biológiai aktivitásérték változása” alfejezetet.
Méptv. 8. § (1): a zöldterület övezet nagysága összességében nem csökkenhet, és nem lehet kevesebb a beépítésre szánt terület 3%-ánál	Zöldterület nem csökken. A Korm. rendelet 18. § (2a) bekezdése alapján a százalék megállapításakor az erdőterület övezete is figyelembe vehető: zöldterület + erdőterület = 964,65 ha, a beépítésre szánt terület (993,87 ha) 97%-a.
Méptv. 8. § (2) a): lakó- és vegyes terület csatlakozzon a meglévő települési területhez	Nem releváns – gazdasági terület kerül kijelölésre.
Méptv. 8. § (2) b): 500 m-es zöldgyűrű a szomszédos települések beépítésre szánt területei között	Teljesül: az új beépítésre szánt terület a közigazgatási határtól 435 m-re fekszik, a szomszédos települések beépítésre szánt területei ettől több kilométerre találhatók.
Méptv. 8. § (2) c): 5 km-en belüli, alkalmassá tehető barnamezős terület	A Képviselő-testület a 30/2026. (III.26.) határozat 4. g) pontjában igazolta, hogy a településen nincs a rendeltetésnek megfelelő szabad vagy barnamezős terület; a kijelölés ráadásul helyhez kötött, működő telephely rendezését szolgálja.
Méptv. 8. § (3) b) és Korm. rendelet 18. § (1): a biológiai aktivitásérték nem csökkenhet	Az új beépítésre szánt terület 1 hektárnál kisebb, így számítással történő igazolás nem kötelező; a tájékoztató számítás szerint az 1–2. módosítási pont egyenlege +1,73 pont, az öt módosítási pont együttes egyenlege +43,65 pont.
OTrT 12. § (1): a közigazgatási határtól mért 250 m-en belül új beépítésre szánt terület nem jelölhető ki	Teljesül: a távolság 435 m.
OTrT 12. § (3) a): mezőgazdasági terület csak akkor sorolható újonnan beépítésre szánt területbe, ha egyidejűleg korábban beépítésre szántként kijelölt, de még be nem épített terület kerül legalább azonos nagyságban visszasorolásra	Teljesül: a 0530/35 hrsz-ú ingatlan visszasorolt része a hatályos terv szerint beépítésre szánt (K-e), beépítetlen terület, amely erdőterület övezetbe kerül; nagysága (7 854,64 m ²) megegyezik az újonnan kijelölt terület nagyságával.
OTrT 11. § b): a mezőgazdasági térség legalább 75%-a mezőgazdasági terület; a fennmaradó részen nagyvárosias lakó- és vegyes terület nem jelölhető ki	Teljesül (88,24%); gazdasági terület kijelölése nem tiltott. Az új beépítésre szánt terület mintegy 0,6 ha-on települési térségbe esik.
OTÉK 38. § (8): országos közút mellett (főút esetén a tengelytől 50–50 m) új beépítésre szánt terület – a gazdasági területek kivételével – nem jelölhető ki	Teljesül: gazdasági terület (Gá) kerül kijelölésre.
MvM rendelet 9. § (1): rendszeresen belvízjárta terület övezetében új beépítésre szánt terület csak a vízügyi igazgatási szerv hozzájárulásával	Az 1. tervezési területet az övezet nem érinti.



36. ábra Az 1. tervezési terület az MTrT térségi szerkezeti tervén (E-TÉR adatszolgáltatás)

A TELEPÜLÉSSZERKEZETI VÁLTOZÁSOK BEMUTATÁSA

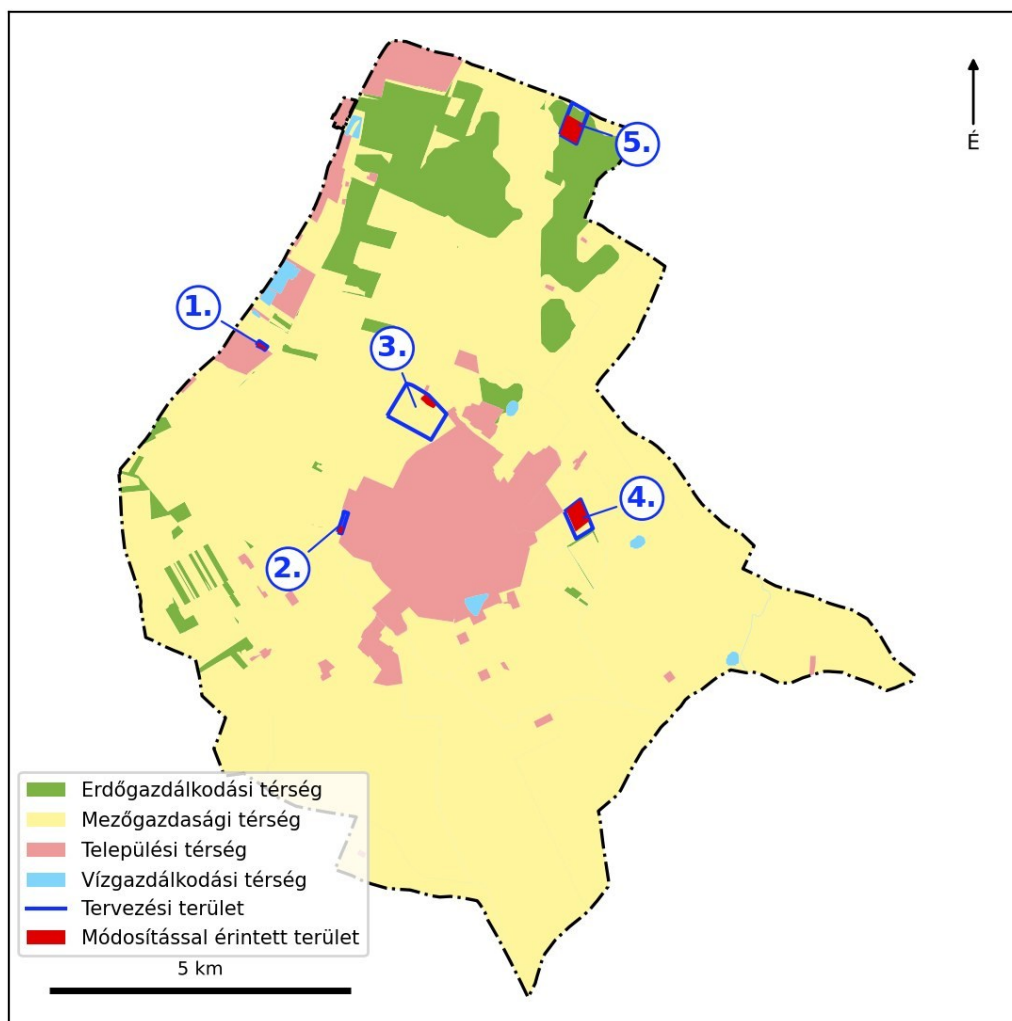
A területek, a hatályos településszerkezeti terv, a javasolt módosítások és azok indoklásának bemutatása a „Módosítások ismertetése” fejezetben, tervezési területenként történt meg.

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

Heves város településrendezési eszközeinek módosításakor a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvényt (OTrT), a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI.14.) MvM rendeletet (MvM rendelet), valamint a Heves Megye Területrendezési Tervéről szóló, a Heves Megyei Önkormányzat Közgyűlése Elnökének 5/2020. (V.7.) önkormányzati rendeletét (a továbbiakban: MTrT) kell figyelembe venni.

Térségi területfelhasználási kategóriák

Az Ország Szerkezeti Terve és az MTrT térségi szerkezeti terve a város közigazgatási területét erdőgazdálkodási, mezőgazdasági, vízgazdálkodási és települési térségbe sorolja; sajátos területfelhasználású térséget a város területén nem jelöl ki. A térségi területfelhasználási kategóriákon belül az OTrT 11. §-ának előírásait kell alkalmazni.



37. ábra Az MTrT térségi szerkezeti terve és a tervezési területek (E-TÉR adatszolgáltatás alapján)

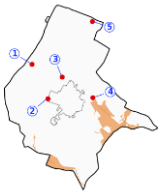
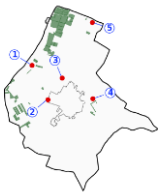
Mód. pont	Térségi besorolás	Megfelelés az OTTrT 11. §-ának
1.	települési térség (0,6 ha) és mezőgazdasági térség (0,2 ha)	Települési térségben bármely építési övezet kijelölhető [d] pont]. A mezőgazdasági térség 75%-on felüli részén csak nagyvárosias lakóterület és vegyes terület kijelölése tiltott [b] pont]; a Gá kijelölése megengedett.
2.	települési térség (0,67 ha) és mezőgazdasági térség (0,11 ha)	Az erdőterület kijelölése mindkét térségben megengedett; a mezőgazdasági térség 75%-os követelményét a 0,11 ha nem érinti érdemben.
3.	mezőgazdasági térség	Vízgazdálkodási terület módosul különleges beépítésre nem szánt területté, mezőgazdasági terület nem csökken; a térségre vonatkozó arány nem változik. (A vízgazdálkodási térséget a módosítás nem érinti.)
4.	mezőgazdasági térség	A mezőgazdasági térségen belüli mezőgazdasági terület 10,85 ha-ral csökken; a 75%-os arány a módosítás után is bőven teljesül (lásd alább).
5.	erdőgazdálkodási térség	Az erdőterület kijelölése az a) pont szerint az erdőtelepítésre javasolt terület övezetére vonatkozó szabályok figyelembevételével történik; a kijelölés a térség rendeltetésével összhangban áll.

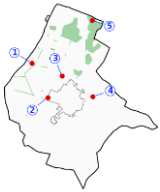
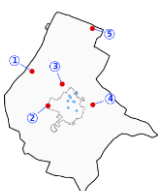
A mezőgazdasági térség az E-TÉR adatai alapján 7786,33 ha a város közigazgatási területén, amelynek legalább 75%-át (5839,75 ha) mezőgazdasági terület övezetébe kell sorolni. A hatályos településszerkezeti terv a térségen belül 6881,754 ha mezőgazdasági területet tartalmaz (88,38%). A módosítás hatására a térségen belüli mezőgazdasági terület a 4. módosítási pontban 10,8506 ha-ral, az 1. módosítási pontban (a térségbe eső telekrészen) kb. 0,19 ha-ral csökken; a módosítás utáni érték mintegy **6870,7 ha, azaz 88,24%**, így a megfelelés továbbra is jelentős tartalékkal biztosított.

Térségi területfelhasználás (MTrT 2020)	Térség területe (ha)	Előírt minimum	Hatályos terv	Módosítás után
Erdőgazdálkodási térség	982,57	az erdők övezetének 95%-a (417,9 ha)	439,2 ha az erdők övezetében (99,8%); erdőterület összesen 947,01 ha	az erdők övezetében változatlan; erdőterület összesen 958,65 ha (+11,64)
Mezőgazdasági térség	7 786,33	75% = 5 839,75 ha	6 881,75 ha (88,38%); mezőgazdasági terület összesen 7 429,76 ha	kb. 6 870,7 ha (88,24%); mezőgazdasági terület összesen 7 407,27 ha
Vízgazdálkodási térség	51,43	a vízügyi igazgatási szervvel egyeztetve	a térségen belül 10,86 ha V; vízgazdálkodási terület összesen 68,24 ha	a térségen belül változatlan; vízgazdálkodási terület összesen 65,57 ha
Települési térség	1 115,61	–	beépítésre szánt terület összesen 993,87 ha	változatlan: 993,87 ha

Az erdők övezetébe tartozó területeket az OTTrT 29. §-a szerint legalább 95%-ban erdőterület övezetbe kell sorolni; a módosítás az erdők övezetét nem érinti, erdőterületet nem szüntet meg, így a hatályos terv 99,8%-os megfelelése nem változik. Az országos jelentőségű műszaki infrastruktúra-hálózatokat és egyedi építményeket a hatályos terv tényleges nyomvonalakon tartalmazza, a módosítások azokra nincsenek hatással.

Országos övezetek ismertetése

Országos övezet	Heves város érintettsége	Tervezési terület érintettsége	A konkrét módosítás érintettsége	Térképi megjelenítés
ökológiai hálózat magterületének övezete	igen	nem	nem	
ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete	igen	nem	nem	
ökológiai hálózat puffertérületének 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	

Országos övezet	Heves város érintettsége	Tervezési terület érintettsége	A konkrét módosítás érintettsége	Térképi megjelenítés
erdőtelepítésre javasolt terület övezete	igen	igen (5. terv. ter. 93%-a)	igen (5. mód. pont egésze)	
tájképvédelmi terület övezete	igen	igen (4. terv. ter. 8,4%-a)	nem	
világörökségi és világörökségi várományos területek 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	igen (települési szintű lehatárolás; K-h terület)	nem	nem	

Az országos övezetek közül a módosítással érintett területeket egyedül az **erdőtelepítésre javasolt terület övezete** érinti, az 5. módosítási pontban. Az MvM rendelet 3. § (1) bekezdése szerint:

„3. § (1) A településrendezési eszközök készítése során az Országos Erdőállomány Adattárban nem szereplő erdőterület területfelhasználási egységeket a településfejlesztési és településrendezési célokkal összhangban – a természeti és kulturális örökségi értékek sérelme nélkül – az erdőtelepítésre javasolt terület övezet területén javasolt kijelölni.”

A csereterületként kijelölt 10,85 ha gazdasági erdőterület teljes egészében az övezeten belül fekszik, így a módosítás az övezet céljának kifejezetten megfelel. A tájképvédelmi terület övezete a 4. tervezési terület déli sávját érinti, a K-en terület azonban az övezeten kívül került lehatárolásra; az övezettel érintett telekrészen a HÉSZ 7. § (3) bekezdése szerint a tájba illeszthetőség szempontjait a Tkr. alapján kell meghatározni. Az ökológiai hálózat pufferterülete a 4. tervezési területtel határos, de azt nem érinti; az OTTrT 27. §-a a

pufferterületen is csak olyan övezet kijelölését korlátozná, amely a szomszédos magterület vagy ökológiai folyosó természeti értékeit veszélyezteti. A többi országos övezetre a módosítások nem gyakorolnak hatást.

Megyei övezetek ismertetése

Megyei övezet	Heves város érintettsége	Tervezési terület érintettsége	A konkrét módosítás érintettsége	Lehatárolás
ásványi nyersanyagvagyon övezete	igen	igen (3. terv. ter.: megkutatott falazóhomok-előfordulás)	igen (3. mód. pont 82%-a)	
rendszeresen belvízjárta terület övezete	igen	igen – MTrT szerint (2., 3., 4. terv. ter.); adatszolgáltatás szerint nem érintett	igen – MTrT szerint (2., 3., 4. mód. pont); adatszolgáltatás szerint nem	
tanyás területek övezete	–	–	–	–
földtani veszélyforrás terület övezete	nem	nem	nem	–
tájrehabilitációt igénylő terület övezete	igen (029/5, 029/7, 029/9, 029/10 és 0266 hrsz.)	nem	nem	–
borszőlő termőhelyi kataszter terület övezete	igen	igen (3. terv. ter. – a telepítési tanulmányterv szerint)	a 3. mód. ponton új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre	–
magas természeti értékű terület övezete	igen	nem; nincs adatszolgáltatás	nem; nincs adatszolgáltatás	–
összenövesszel érintett települések övezete	nem	–	–	–
Tisza-menti együttműködés övezete	nem	–	–	–
vízéróziónak kitett terület övezete	igen (Alatka)	nem	nem	

Ásványi nyersanyagvagyon övezete. Az MvM rendelet 8. §-a szerint az övezetet a településrendezési eszközökben tényleges kiterjedésének megfelelően kell lehatárolni, és

területén csak olyan területfelhasználási egység, övezet jelölhető ki, amely az ásványi nyersanyagvagyon távlati kitermelését nem lehetetleníti el. A 3. módosítási pontban kijelölt K-id-2 övezet beépítésre nem szánt, legfeljebb 10%-ban beépíthető terület, amelynek nagy része a korábbi kitermelés nyomán keletkezett vízfelület; a távlati kitermelést nem lehetetleníti el. A megkutatott előfordulás határát a Tm-3T tervlap feltünteti. A módosítás a bányafelügyelet véleményezési jogkörét érinti, a Szabályozott Tevékenységek Felügyeleti Hatósága az egyeztetésben részt vesz.

Rendszeresen belvízjárta terület övezete. Az övezet az MTrT övezeti tervlapja szerint a 2., 3. és 4. tervezési területet érinti, az E-TÉR adatszolgáltatása alapján azonban e területek nem érintettek. Az MvM rendelet 9. § (1) bekezdése szerint:

„9. § (1) A rendszeresen belvízjárta terület övezetében új beépítésre szánt terület csak akkor jelölhető ki, ha ahhoz a működési területével érintett vízügyi igazgatási szerv a településrendezési eszközök egyeztetési eljárása során adott véleményében hozzájárul.”

Az övezettel érintett módosítási pontok egyike sem jár új beépítésre szánt terület kijelölésével: a 2. módosítási pont éppen beépítésre szánt területet szüntet meg az övezetben, a 3. és 4. módosítási pont beépítésre nem szánt különleges területet jelöl ki. Az új beépítésre szánt területet tartalmazó 1. tervezési területet az övezet nem érinti. A vízügyi igazgatási szerv (KÖTIVIZIG) a véleményezési eljárásban részt vesz. A 9. § (2) bekezdése Heves város területére nem vonatkozik.

Borszőlő termőhelyi kataszter terület övezete. Az MTrT 28. §-a szerint az övezetben új beépítésre szánt terület nem jelölhető ki, és csak olyan területfelhasználási egység jelölhető ki, amely tiltja napelempark létesítését. A 3. módosítási ponton új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre; az érintett földrészlet kivett víztároló, szőlő- vagy gyümölcsös művelés alatt nem áll, napelempark elhelyezésére sem jelenleg, sem a módosítás következtében nem válik alkalmassá.

Tájrehabilitációt igénylő terület és magas természeti értékű terület övezete. A tájrehabilitációt igénylő terület övezetét az MTrT 1/D. melléklete helyrajzi számok szerint határolja le; a felsorolt ingatlanok egyike sem esik a tervezési területekre. A magas természeti értékű terület övezetére adatszolgáltatás nem áll rendelkezésre; a hatályos településrendezési eszközök a tervezési területeken ilyen övezetet nem határolnak le. A Natura 2000 területtel határos 4. tervezési terület tekintetében a Bükk Nemzeti Park Igazgatóság véleménye az egyeztetés során tisztázza az esetleges érintettséget.

Összességében megállapítható, hogy a tervezett módosítások az országos és vármegyei területrendezési tervek előírásaival nem ellentétesek.

A VÁLTOZÁSOK HATÁLYOS TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI KONCEPCIÓVAL VALÓ ÖSSZHANGJÁNAK BEMUTATÁSA

A tervezett területfelhasználási változások és az építési szabályzat módosítása a településfejlesztési koncepcióban megfogalmazott jövőképpel és célokkal összhangban vannak. A helyi gazdaság erősítését és az önkormányzati iparterület versenyképességét szolgálja a megújuló energiatermelés feltételeinek megteremtése; az idegenforgalmi kínálat bővítését a bányató menti rendezvényközpont jogi helyzetének rendezése; a települési közszolgáltatások színvonalának fenntartását az ebrendészeti telep szabályozásának rendezése; a klímavédelmi és zöldinfrastruktúra-fejlesztési célokat pedig az új erdőterület kijelölése. A telepítési tanulmánytervekről készült főépítési feljegyzések szintén megállapították a fejlesztési célok és a településfejlesztési, településrendezési célok összhangját.

SZAKÁGI JAVASLATOK

Tájrendezés

A hatályos településrendezési eszközökhöz készített tájrendezési munkarészek továbbra is érvényben maradnak. Valamennyi módosítás külterületet érint. Tájképi szempontból érdemi változást a 4. és 5. módosítási pont eredményez: a napelemes kiserőmű a keleti iparterület folytatásában, a vasútvonal és az iparterület által már meghatározott, technogén elemekkel terhelt tájrészletben jelenik meg, alacsony építménymagassággal; a tájképvédelmi terület övezetét a kijelölés elkerüli. A HÉSZ által előírt telekhatár menti kétszintes, őshonos növénytelepítés, a meglévő vasút menti erdősáv (Ev) és a gyepesített felületek a létesítmény tájba illesztését szolgálják. Az 5. módosítási pontban kijelölt erdőterület a nagytáblás szántóföldi környezetben tagoló, mozaikosságot növelő elemként jelenik meg, a meglévő fa- és bokorcsoportok megtartásával. Az 1. és 3. módosítási pont a kialakult tájhasználatot rögzíti.

Biológiai aktivitásérték változása

A Méptv. 8. § (3) bekezdés b) pontja szerint új beépítésre szánt terület kijelölésekor számításra kell igazolni, hogy a település biológiai aktivitásértéke nem csökken. A Korm. rendelet 18. § (1) bekezdése ezt az egy hektár területnagyságot meghaladó új beépítésre szánt terület kijelölése esetén írja elő. A jelen módosításban az új beépítésre szánt terület 0,7855 ha, azaz **a számítás jogszabály szerint nem kötelező**. A főépítési feljegyzésben foglaltakra és a Méptv. 7. § (2) bekezdése szerinti csereterületi követelmény („legalább azzal megegyező biológiai aktivitás értékű” csereterület) igazolására tekintettel a számítást valamennyi módosítási pontra elvégeztük, a Korm. rendelet 9. mellékletének értékmutatóival [Korm. rendelet 78. § (5) bekezdés].

Mód. pont	Hatályos területfelhasználás	Érték-mutató	Tervezett területfelhasználás	Érték-mutató	Terület (ha)	BAÉ hatályos	BAÉ tervezett	Változás
1.	Mk – kertes mezőgazdasági	5,0	Gá – általános gazdasági	0,4	0,7855	3,9273	0,3142	–3,6131
2.	K-e – megújuló energia (beépítésre szánt)	2,2	Eg – egyéb erdőterület	9,0	0,7855	1,7280	7,0692	+5,3412
3.	V – vízgazdálkodási	7,0	K-id – egyéb, helyi sajátosságot hordozó terület, legalább 65% zöldfelülettel	3,2	2,6749	18,7240	8,5596	–10,1645
4.	Má – általános mezőgazdasági	3,7	K-en – megújuló energia, legalább 65% zöldfelülettel	3,2	10,8506	40,1472	34,7221	–5,4253
5.	Má – általános mezőgazdasági	3,7	Eg – egyéb erdőterület	9,0	10,8506	40,1472	97,6554	+57,5082
Összesen:					25,9471	104,6737	148,3204	+43,6464

A módosítások együttes hatására a város biológiai aktivitásértéke **+43,65 ponttal nő**. A Méptv. 7. § (2) bekezdése szerinti csereterületi követelmény mindkét érintett módosításnál külön-külön teljesül: az 1. módosítási pontban igénybe vett kertes mezőgazdasági terület eredeti biológiai aktivitásértéke 3,9273 pont, a 2. módosítási pontban csereterületként kijelölt, azonos nagyságú (0,7855 ha) gazdasági erdőterületé 7,0692 pont; a 4. módosítási pontban igénybe vett általános mezőgazdasági terület eredeti értéke 40,1474 pont, az 5. módosítási pontban kijelölt, azonos nagyságú (10,8506 ha) gazdasági erdőterületé 97,6554 pont. A csereterületek biológiai aktivitásértéke tehát mindkét esetben meghaladja az igénybe vett terület eredeti értékét.

A 3. és a 4. módosítási pontnál alkalmazott 3,2-es értékmutató a Korm. rendelet 9. melléklet 53., illetve 46. sora szerint legalább 65%-os zöldfelület mellett alkalmazható; a HÉSZ a K-id-2 és a K-en-1 övezetben egyaránt 65%-os legkisebb zöldfelületi fedettséget ír elő. A 3. módosítási pont esetében a vízgazdálkodási terület magas (7,0) értékmutatója miatt a számított érték csökken, a tó vízfelülete és parti növényzete azonban ténylegesen fennmarad; a jogszabály a szinten tartást csak új beépítésre szánt terület kijelölése esetén írja elő.

Zöldfelületi rendszer fejlesztése

A módosítás a város zöldfelületi rendszerét összességében erősíti. Zöldterület (közkert, közpark) nem szűnik meg és nem kerül kijelölésre; az erdőterületek nagysága 947,01 hektárról 958,65 hektárra nő. Az új Gá-1 építési övezetben a legkisebb zöldfelület 25% (az OTÉK szerinti értékkel azonos), a K-id-2 övezetben a legkisebb zöldfelületi fedettség 65%, ahol vízfelület teljes értékű zöldfelületnek felel meg, a parti sávban a természetközeli növényzet megőrzését javasolt. A K-en-1 övezetben a legkisebb zöldfelületi fedettség szintén 65%, a közterület felől látható telekhatár mentén kétszintes növényállomány telepítése kötelező, a panelek alatti terület extenzíven fenntartott, kaszált gyepeként a vegyszerhasználat minimalizálásával, az inváziós fajok visszaszorításával kezelendő.

Zöldfelületi ellátottság alakulása

A módosítások lakóterületet nem érintenek, a lakosság zöldfelületi ellátottságát nem befolyásolják. Az új erdőterület és a telken belüli kötelező növénytelepítések a helyi klimatikus viszonyokra kedvező hatásúak. A növénytelepítéseknél a települési és táji adottságokhoz alkalmazkodó, nem inváziós, őshonos fajok alkalmazandók; a hatályos tervhez készült alátámasztó munkarész fafajlistája (*Acer campestre*, *Acer platanoides*, *Carpinus betulus*, *Crataegus* fajok, *Fraxinus angustifolia*, *Fraxinus excelsior*, *Populus alba*, *Populus nigra*, *Pyrus* fajok, *Quercus cerris*, *Quercus robur*, *Quercus pubescens*, *Tilia cordata*) változatlanul irányadó. A vízparti környezetben (3. tervezési terület) fűz-, nyár- és kőrisfajok, a cserjeszintben galagonya, kökény, vadrózsa, fagyal és veresgyűrű som alkalmazása javasolt.

Közlekedési javaslatok

A módosítás közlekedési hálózati elemet nem érint, új közlekedési terület kijelölése vagy megszüntetése nem történik. Az egyes tervezési területek közlekedési kapcsolatai:

- **1. és 3. tervezési terület:** megközelítésük a 3204 jelű Gyöngyös–Heves összekötő útról (Köu-1) meglévő útsatlakozással biztosított. Az utat az MTrT tervezett főútként tartalmazza, mellette tervezett kerékpárút szerepel a hatályos terven. A rendezvényközpont forgalmának esetleges növekedése esetén a csomópont fejlesztéséről a közút kezelőjével egyeztetni szükséges; a parkolást telken belül, a HÉSZ és az OTÉK előírásai szerint kell biztosítani.
- **2. tervezési terület:** a Vesszős utca (Köu-2 gyűjtőút) és a 0453 hrsz-ú külterületi szerkezeti jelentőségű dűlőút (Köu-3) határolja; a visszasorolt erdőterület és a megmaradó K-e-1 építési övezet megközelítése változatlanul biztosított.
- **4. tervezési terület:** a napelemes kiserőmű üzemi forgalma alacsony (karbantartás, ellenőrzés, vagyonvédelem), a kivitelezés idején átmeneti építési forgalommal kell számolni. A végleges megközelítést a 02/1 hrsz-ú közlekedési területről (Köu-3), a 021/13 hrsz-ú ingatlanon kialakítandó magánúton kell biztosítani; a belső üzemi utaknak a tűzoltási és karbantartási megközelítést lehetővé kell tenniük. A 102. sz. vasútvonal közelsége miatt a kezelői hozzájárulások beszerzése és a káprázásvizsgálat lehet szükséges.
- **5. tervezési terület:** az erdőterület megközelítését a meglévő külterületi utak (0174, 0165 hrsz.) biztosítják, közlekedési fejlesztést a kijelölés nem igényel.

Közművesítési javaslatok

A hatályos terv közműves alátámasztó munkarészei változatlanul érvényben maradnak; a módosítás közmű-gerinchálózati fejlesztést nem igényel.

Terv. ter.	Meglévő közműellátottság (e-közmű adatszolgáltatás)	Javaslat, követelmény
1.	Ivóvíz-gerincvezeték és hírközlési vezeték az összekötő út mentén, a telkek előtt halad; 20 kV-os hálózat és transzformátor 250–270 m-re; szennyvízcsatorna és földgázvezeték a közelben nincs (a legközelebbi 2,7 km-re).	A Gá-1 építési övezet előírt közművesítettsége teljes / hiányos; a HÉSZ 40/A. § (3) bekezdése szerint a teljes közművesítettség kiépítéséig közműpótló műtárgyak létesíthetők. Közcsatorna hiányában a szennyvíz zárt tárolóban gyűjtendő vagy egyedi szennyvíztisztító kisberendezéssel kezelendő; szikkasztás nem megengedett (HÉSZ 19. §).
2.	A Vesszős utcában ivóvíz-, szennyvíz- és földgázvezeték, a tömbön át 20 kV-os szabadvezetékek.	A visszasorolt erdőterület közműigényt nem támaszt; a K-e-1 építési övezet visszamaradó területének teljes közművesítettsége biztosítható.

Terv. ter.	Meglévő közműellátottság (e-közmű adatszolgáltatás)	Javaslat, követelmény
3.	Ivóvízvezeték az összekötő út mentén (16 m), hírközlési vezeték és transzformátorállomás az ingatlan határán; szennyvízcsatorna 570 m-re, földgázvezeték 535 m-re.	A K-id-2 övezetben az építmények elhelyezése legalább részleges közművesítettség esetén lehetséges [HÉSZ 60/A. § (4)]. A vízbázis-védőidom miatt a szennyvíz zárt rendszerű tárolása vagy egyedi tisztítása, a parkolók csapadékvízének hordalék- és olajfogón át történő elvezetése szükséges; a villamosenergia-igény növekedése esetén kapacitásbővítés válhat szükségessé.
4.	Közművezeték a területen nincs; a 20 kV-os hálózat az iparterületen, 150 m-re halad.	A kiserőmű állandó víz- és szennyvízigénnyel nem jár. A 22 kV-os közcélú hálózati csatlakozás részleteit az elosztói műszaki-gazdasági tájékoztató és a csatlakozási szerződés határozza meg; a csapadékvíz helyben tartandó, gyepesített területen szikkasztandó.
5.	Közművezeték a területen nincs.	Az erdőterület közműigényt nem támaszt.

Környezeti hatások és feltételek

A településrendezési eszközök készítésekor elsődleges szempont a város tájhasználatának és meglévő környezeti értékeinek védelme, a környezeti elemek megőrzése és lehetőség szerint állapotuk javítása. A módosítások várható környezeti hatásai környezeti elemenként:

- **Föld, talaj:** termőföld végleges más célú hasznosítására az 1. (0,79 ha, 6. minőségi osztály) és a 4. módosítási pontban (10,85 ha, döntően 5–6. minőségi osztály) kerülhet sor – mindkettő az átlagosnál gyengébb minőségű termőföld. A napelempark alatt a talaj nem kerül lefedésre, a létesítmény felhagyása után a terület mezőgazdasági művelésbe visszaállítható. Az építési munkák során a humuszos termőréteget a HÉSZ 13. §-a szerint meg kell menteni. A 2. és 5. módosítási pont szerinti erdősítés a talajvédelem szempontjából kedvező.
- **Felszíni és felszín alatti víz:** a 3. tervezési terület a vízbázis „B” védőidomán fekszik, ahol a szennyvízszikkasztás tilalma, a zárt szennyvízkezelés és az olajfogóval ellátott csapadékvíz-elvezetés biztosítja a felszín alatti víz védelmét; a tó és a 024 hrsz-ú csatorna parti sávja szabadon marad. A belvízzel mérsékeltlen veszélyeztetett területeken (4. tervezési terület) a természetes lefolyási viszonyok fenntartandók.
- **Levegő, zaj:** a napelemez kiserőmű légszennyezőanyag-kibocsátással nem jár, zajforrásai (inverterek, transzformátorok) lakóterülettől távol helyezkednek el. Az ebrendészeti telep és a rendezvényközpont zajhatása lakott területet nem érint; a HÉSZ 8–9. §-a szerinti zajvédelmi határértékeket be kell tartani. A K-id-2 övezetben megengedett kisüzemi tevékenység levegőtisztaság-védelmi övezete védett természeti területet nem érinthet (HÉSZ 10. §).
- **Élővilág:** a Natura 2000 területtel határos 4. tervezési területen a tükröződésmentes, fehér osztósávozású napelemtáblák előírása a vízirovarok és madarak megtevesztését előzi meg; a panelek alatti extenzív gyep élőhelyi értéket képvisel. A bányatónál a

fényszennyezés csökkentése és a költési időszakban a hangosított rendezvények korlátozása javasolt.

- **Hulladék:** a napelempark kivitelezése során keletkező csomagolási, fém-, kábel- és elektronikai hulladékot, valamint az életciklus végén a napelemeket a hulladékgazdálkodási előírások szerint kell kezelni.

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

Hatályos településszerkezeti tervvel való összhang bemutatása

A tervezett területfelhasználások a hatályos településszerkezeti terv rendszerébe beilleszthetők. A két új területfelhasználási egység (Gá, K-en) a leírás rendszerét követve, a meglévő egységektől egyértelműen elkülönítve jelenik meg. A településszerkezeti terv, a helyi építési szabályzat és a szabályozási terv módosítását a „Módosítások ismertetése” és a „Jóváhagyandó munkarészek” fejezetek ismertetik.

SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ

A szabályozási terv a településszerkezeti változásokat követi. A módosítás során várható övezeti változásokat az alábbi táblázat foglalja össze, a javasolt, új szabályozást nagyobb felbontásban a tervdokumentáció végén szereplő Tm-1Sz – Tm-5Sz jelű tervlapok mutatják be. A szabályozási terv övezeti változásait a Vsz-1-5 jelű tervlap ábrázolja, melyek szintén a tervdokumentáció végén szerepelnek.

Tervlap	Érintett földrészlet	Hatályos szabályozás szerinti övezet	Tervezett szabályozás szerinti övezet	Változó terület (m ²)
Tm-1Sz	0302/79, 0302/156, 0302/157	Mk-1	Gá-1 (új építési övezet)	7 854,64
Tm-2Sz	0530/35 (déli rész)	K-e-1	Eg-1	7 854,64
Tm-3Sz	0465/8	V-1	K-id-2 (új övezet)	26 748,60
Tm-4Sz	021/13 (északi rész)	Má-1	K-en-1 (új övezet)	108 506,00
Tm-5Sz	0171/4 (déli rész)	Má-2	Eg-1	108 506,00
ÖSSZESEN				259 469,88

A helyi építési szabályzat normaszövegének tervezett módosításai (az egységes szerkezetű szövegben pirossal jelölve):

- a **32. § (1) bekezdés c) pontja** új cc) alponttal egészül ki (általános gazdasági terület, Gá-1);
- új **19/A. alcím, 40/A. §** – az általános gazdasági terület (Gá) előírásai, és az 1. melléklet új 8a. pontja a Gá-1 építési övezet paramétereivel (K – 40% – 2000 m² – 25% – 7,5 m – teljes / hiányos közművesítettség);
- az **50. § f) pontja** kiegészül: az fc) alpont a K-id-2 övezettel, új ff) alpont a különleges megújuló energiahasznosítási területtel (K-en-1);
- új **60/A. §** – a K-id-2 övezet rendeltetési és beépítési előírásai (10% – 65% zöldfelület – 7,5 m – szabadon álló – legalább részleges közművesítettség);
- új **35/A. alcím, 62/A. §** – a különleges megújuló energiahasznosítási terület (K-en) előírásai (kerítés, tükröződésmentes panelek, 10 000 m² – 10% – 65% zöldfelület – 5,0 m, telekhatár menti kétszintes növényállomány);
- az **1. melléklet 16. pontjában** a K-e-1 építési övezet kialakítható legkisebb telekterülete 10 000 m²-ről 4 000 m²-re módosul.

A szabályozási terven az új övezeti határokon és övezeti jeleken túl az 1. tervezési területen építési hely és javasolt megszüntető jel, a 2. tervezési területen a tervezett belterületi határ módosul. A szabályozás egyéb elemei (szabályozási vonalak, védőtávolságok) nem változnak.

ÖNKORMÁNYZATI DÖNTÉSEK

Határozat a 2026/2. jelű módosítás megindításáról – 30/2026. (III.26.)

Heves Város Önkormányzatának
Képviselő-testülete
3360 Heves, Erzsébet tér 2.

K i v o n a t

Heves Város Önkormányzata Képviselő-testületének 2026. március 26-i testületi ülésének jegyzőkönyvéből

Heves Város Önkormányzat Képviselő-testületének 30/2026. (III.26.) határozata

Heves Város településrendezési eszközeinek 2026/2 jelű módosításának elindításáról

1. A Képviselő-testület megtárgyalta az előterjesztést, és úgy döntött, hogy a Heves, külterület 0302/156 és 0302/157 és 0302/79 hrsz. alatti ingatlanokra vonatkozóan a hatályos településrendezési eszközök módosítását támogatja.
2. A Képviselő-testület megállapítja, hogy Heves Város településrendezési eszközeinek 2026/1 jelű módosítása során a Heves, külterület 0302/156 és 0302/157 és 0302/79 hrsz. alatti ingatlanokat érintően új beépítésre szánt terület kerül kijelölésre.
3. A Képviselő-testület az új beépítésre szánt terület kijelölése okán csereterületként a Heves, külterület 0530/35 hrsz. alatti ingatlan részben, vagy egészben beépítésre nem szánt övezetbe való átsorolását támogatja.
4. A Képviselő-testület a Magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény (továbbiakban: Méptv.) 8.§ (3) bekezdésében foglaltakra tekintettel igazolja, hogy
 - a) a településrendezési eszközökben bekövetkező módosítások során zöldterület csökkentésére nem kerül sor,
 - b) a módosítás során lakó, illetve vegyes terület nem kerül kijelölésre, így a települési területhez való csatlakozás nem előírás
 - c) a településen kijelölt zöldterület övezet tárgyi módosítás kapcsán nem csökken
 - d) a módosítás során a közlekedési terület megszüntetése okán a település biológiai aktivitása nem fog csökkenni.
 - e) a Méptv. 7.§ (2) szerinti zöldterület övezetből, mezőgazdasági terület övezetből és erdőterület övezetből új beépítésre szánt területet kijelölése történik, csereterületként a 0530/35 hrsz. alatti ingatlan része, vagy egésze kerül beépítésre szánt területből beépítésre nem szánt övezetbe.
 - f) a tárgyi módosítás során új lakóterületek nem jönnek létre.
 - g) a tárgyi módosítás kapcsán kijelenti, hogy a település már beépítésre kijelölt területén belül nincs olyan szabad, építési tevékenységgel nem érintett terület vagy barnamezős terület, amely az új beépítést előírányzó rendeltetésnek és használatnak megfelel,
 - h) tárgyi módosítás során a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (a továbbiakban: Trtv.) új beépítésre szánt terület kijelölésére vonatkozó követelményei teljesülnek.
5. A Képviselő-testület a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 7.§ (8) bekezdés alapján úgy dönt, hogy a jelen határozat 1. sz.

mellékletét képező Jobbágy Tamás települési főépítész által készített - a településrendezési eszközök tárgyi módosításával kapcsolatosan a megalapozó vizsgálat és alátámasztó javaslat készítéséhez meghatározott tartalmi elemekre vonatkozó - feljegyzést elfogadja.

6. A Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert a településrendezési szerződés előkészítésére és aláírására.

Felelős: Sveiczter Sándor polgármester
Határidő: azonnal

Heves, 2026. március 26.

Sveiczter Sándor sk.
polgármester

Dr. Kovács András sk.
jegyző

A kivonat hiteles:

Heves, 2026. március 26.

Bettenbuk Mária
Bettenbuk Mária
jegyzőkönyvvezető



Határozat a 2026/3. jelű módosítás megindításáról – 117/2026. (VII.30.)

Heves Város Önkormányzatának
Képviselő-testülete
3360 Heves, Erzsébet tér 2.

K i v o n a t

Heves Város Önkormányzata Képviselő-testületének 2026. július 30-i testületi ülésének
jegyzőkönyvéből

Heves Város Önkormányzat Képviselő-testületének 117/2026. (VII.30.) határozata

Heves Város településrendezési eszközeinek 2026/3 jelű módosításának elindításáról

1. A Képviselő-testület a Kőszeghy-Art Bt. által készített telepítési tanulmányterveket megismerte. A telepítési tanulmánytervek partnerségi egyeztetése során beérkezett véleményeket a Képviselő-testület érdemben megvizsgálta, jelen döntéseinek azokat figyelembe vette. A telepítési tanulmányterv, az arról készült főépítési feljegyzés, valamint a véleményezés során beérkezett vélemények jelen döntés 1. sz. mellékletét képezik.
2. A Képviselő-testület megtárgyalta az előterjesztést, és úgy döntött, hogy a Heves, külterület 0465/8, 021/13 és 0171/4 hrsz. alatti ingatlanokra vonatkozóan a hatályos településrendezési eszközök módosítását támogatja.
3. A Képviselő-testület megállapítja, hogy a Heves Város településrendezési eszközeinek 2026/3 jelű módosítása során új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre.
4. A Képviselő-testület a biológiai aktivitásérték fenntartása okán csereterületként a Heves, külterület 0171/4 hrsz. alatti ingatlan egy részének Má területfelhasználásból Eg területfelhasználásba történő átsorolását támogatja.
5. A Képviselő-testület a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 7.§ (8) bekezdés alapján úgy dönt, hogy a jelen határozat 1. sz. mellékletét képező, Bérczes Endre települési főépítész által készített - a településrendezési eszközök tárgyi módosításával kapcsolatosan a megalapozó vizsgálat és alátámasztó javaslat készítéséhez meghatározott tartalmi elemekre vonatkozó - feljegyzést elfogadja.
6. A Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert a településtervezési szerződés előkészítésére és aláírására.

Felelős: Sveiczter Sándor polgármester
Határidő: azonnal"

Heves, 2026. július 30.

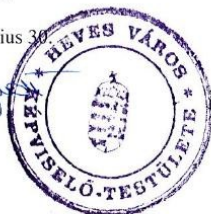
Sveiczter Sándor sk.
polgármester

Dr. Kovács András sk.
jegyző

A kivonat hiteles:

Heves, 2026. július 30.

Dr. Kozma Judit
aljegyző



Főépítési feljegyzés a tartalomról

A 30/2026. (III.26.) határozat 1. mellékletét képező, a megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat tartalmi elemeit meghatározó főépítési feljegyzés az alábbi; a 117/2026. (VII.30.) határozat 1. mellékletét képező feljegyzés a 2026/3. jelű módosításra azonos tartalmi elemeket határoz meg.

1. sz. melléklet Heves Város Önkormányzata Képviselő-testületének/2026. (III.26.)
határozatához

FŐÉPÍTÉSI FELJEGYZÉS

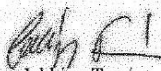
HEVES VÁROS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK 2026/2 JELŰ MÓDOSÍTÁSAVAL KAPCSOLATOSAN

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Kormányrendelet (a továbbiakban: Korm. rend.) 7. §-a alapján a megalapozó vizsgálat és alátámasztó javaslat készítésével kapcsolatban, a településrendezési feladat mértékét tekintve; a következőket határozom meg (a tervezés szempontjából releváns, jogszabály szerinti főbb lehatárolásban):

- tervi előzmények
- az intézkedést, beavatkozást igénylő területek lehatárolását, a módosítással érintett területek bemutatása.
- településrendezési javaslat / szabályozási koncepció (az egyes általános használat szerinti területeket és településrészeket, infrastruktúra-elemek bemutatásával)
- védelmi és korlátozóelemek (veszélyeztetett, illetve veszélyeztető tényezőjú területek; védőterületek, védősávok; a táj, a természeti és az épített környezet, a környezeti elemek védelmével kapcsolatos korlátozások területei). (kapott adatszolgáltatás alapján)
- a módosítással érintett területekre a biológiai aktivitásérték számítása és eredménye (amennyiben jogszabály szerint szükséges)
- területrendezési követelmények, a területrendezési követelményekkel való összhang igazolása

A megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat tartalmi elemei összevonhatók vagy átcsoportosíthatók, illetve részterületenként is kidolgozhatók. Megalapozó vizsgálatban és az alátámasztó javaslatban csak olyan mértékben szükséges ábrákat alkalmazni, hogy a módosítások alátámasztását elősegítse.

Heves, 2026. március 24.


Jóbágy Tamás
főépítész

Főépítési feljegyzés a 0465/8 hrsz-ú ingatlan telepítési tanulmánytervről

FŐÉPÍTÉSZI FELJEGYZÉS
HEVES VÁROS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK
A HEVES, KÜLTÉRÜLET 0465/8 HRSZ. ALATTI INGATLANT ÉRINTŐ
MÓDOSÍTÁSÁVAL KAPCSOLATOSAN ELKÉSZÜLT
TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERVRŐL

Tisztelt Képviselő-testület!

A Heves, külterület 0465/8 hrsz. alatti ingatlan új településrendezési besorolása kapcsán telepítési tanulmányterv készült. A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Kormányrendelet (a továbbiakban: R.) 56/A. § (1) bekezdése alapján a telepítési tanulmánytervet az alábbiakban véleményezem:

1. A telepítési tanulmányterv a jogszabályi követelményeknek megfelel, azt arra jogosult településtervező (Köszeghy Ábel, jogosultság: TT-09-0655) készítette. A telepítési tanulmányterv készítése során a R. 19. § (4) bekezdése szerinti főépítési feljegyzésben meghatározott tartalmi követelmények betartásra kerültek.
2. Az elkészült telepítési tanulmányterv bemutatja a terület aktuális állapotát és a jövőbeli fejlesztések során elérhető lehetőségeit is. Tárgyi dokumentáció alapján a tervezett módosítás Heves városra gyakorolt hatásai felmérhetők, számszerűsíthetők.
3. A telepítési tanulmánytervben ismertetett fejlesztési cél (a meglévő épületek jelenlegi felhasználása és a jövőbeni fejlesztési lehetőségeivel) összhangban áll a település településfejlesztési és településrendezési céljaival.
4. A településrendezési szerződés tervezete a területrendezési szabályokkal és a települési zöldinfrastruktúra ellátottság követelményeivel összhangban áll.
5. Új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre, így a Méptv. természeti rendszerek megőrzésével és új beépítésre szánt területek kijelölésével kapcsolatos előírásainak vizsgálata nem releváns.

Fentiek alapján a tervezett beruházás képviselő-testület általi támogatását javaslom.

Heves, 2026. június 15.



Bérczes Endre
főépítész

Főépítési feljegyzés a 021/13 hrsz-ú ingatlan telepítési tanulmánytervről

FŐÉPÍTÉSI FELJEGYZÉS

HEVES VÁROS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK
A HEVES, KÜLTERÜLET 021/13 HRSZ. ALATTI INGATLANT ÉRINTŐ
MÓDOSÍTÁSÁVAL KAPCSOLATOSAN ELKÉSZÜLT
TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERVRŐL

Tisztelt Képviselő-testület!

A Heves, külterület 021/13 hrsz. alatti ingatlan új településrendezési besorolása kapcsán telepítési tanulmányterv készült. A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Kormányrendelet (a továbbiakban: R.) 56/A. § (1) bekezdése alapján a telepítési tanulmánytervet az alábbiakban véleményezem:

1. A telepítési tanulmányterv a jogszabályi követelményeknek megfelel, azt arra jogosult településtervező (Köszeghy Ábel, jogosultság: TT-09-0655) készítette. A telepítési tanulmányterv készítése során a R. 19. § (4) bekezdése szerinti főépítési feljegyzésben meghatározott tartalmi követelmények betartásra kerültek.
2. Az elkészült telepítési tanulmányterv bemutatja a terület aktuális állapotát és a jövőbeli fejlesztések során elérhető lehetőségeit is. Tárgyi dokumentáció alapján a tervezett módosítás Heves városra gyakorolt hatásai felmérhetők, számszerűsíthetők.
3. A telepítési tanulmánytervben ismertetett fejlesztési cél (a tervezett napelemez kiserőmű) összhangban áll a település településfejlesztési és településrendezési céljaival.
4. Új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre, így a Méptv. természeti rendszerek megőrzésével és új beépítésre szánt területek kijelölésével kapcsolatos előírásainak vizsgálata nem releváns.

Fentiek alapján a tervezett beruházás képviselő-testület általi támogatását javaslom.

Heves, 2026. július 27.



Bérczes Endre
főépítész

HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT EGYSÉGES SZERKEZETBEN

Az alábbi egységes szerkezetű szöveg a tervezett módosításokat pirossal jelölve tartalmazza (a törlésre kerülő szövegrész piros, áthúzott).

Heves Város Önkormányzata Képviselő-testületének 10/2022. (X. 5.) önkormányzati rendelete

Heves város helyi építési szabályzatáról és szabályozási tervéről

Heves Város Önkormányzata Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdésének 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6. § (1) bekezdésében és a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdésének 1. pontjában 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 meghatározott állami főépítési, környezetvédelmi és természetvédelmi, népegészségügyi, közlekedési hatósági, örökségvédelmi, erdészeti, ingatlanügyi és földügyi igazgatási hatáskörben eljáró Heves Megyei Kormányhivatal, Szabályozott Tevékenységek Felügyeleti Hatósága, közlekedési és népegészségügyi hatáskörben eljáró Budapest Főváros Kormányhivatala, Bükk Nemzeti Park, Heves Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság, Jász-Nagykun-Szolnok Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság, Országos Vízügyi Főigazgatóság, Közép-Tisza-vidéki Vízügyi Igazgatóság, Technológiai és Ipari Minisztérium Vasúti Hatósági Főosztály, Technológiai és Ipari Minisztérium Léginavigációs és Repülőtéri Hatósági Főosztály, Honvédelmi Minisztérium Hatósági Főosztály, Honvédelmi Minisztérium Állami Légügyi Főosztály, Heves Megyei Rendőr-főkapitányság, Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság, Heves Megyei Önkormányzat, Erdőtelek Községi Önkormányzat, Boconád Községi Önkormányzat, Tarnaméra Községi Önkormányzat, Jászszentandrás Községi Önkormányzat, Jászivány Községi Önkormányzat, Pély Község Önkormányzata, Hevesvezekény Községi Önkormányzat, Átány Községi Önkormányzat, Tenk Községi Önkormányzat, - valamint a településfejlesztéssel, településrendezéssel és településkép-értékesítéssel összefüggő partnerségi egyeztetés helyi szabályairól szóló 20/2017. (X.12.) önkormányzati rendelet alapján meghatározott partnerek véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

ELSŐ RÉSZ

Általános rendelkezések

I. Fejezet

A rendelet hatálya és értelmező rendelkezései

1. A rendelet hatálya és alkalmazása

1. §

(1) Az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (a továbbiakban: OTÉK) előírásait az e rendeletben foglalt kiegészítésekkel és

eltérésekkel, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településfejlesztési eszközökről, valamint az egyes sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet, valamint a településkép védelméről szóló 4/2018. (III.14.) önkormányzati rendelet előírásait az e rendeletben foglalt rendelkezésekkel együtt kell alkalmazni.

(2) A Rendelet mellékletei:

- a) 1. melléklet: Építési övezetek beépítési paraméterei
- b) 2. melléklet: SZ-1 jelű szabályozási terv (M 1:4 000)

(3) A szabályozási terven ábrázolt kötelező vonalas szabályozási elemek méretezés, vagy egyértelmű térképi vonalhoz való kapcsolódás hiányában digitális méréssel állapítandók meg az önkormányzatnál tárolt digitális szabályozási terven.

(4) A szabályozási tervlapon a meglévő belterület határa és a tervezett belterület határa vonal egyben szabályozási vonal illetve övezeti határvonal is.

2. Értelmező rendelkezések

2. §

E rendelet alkalmazásában:

1. *Átlagos telekmélység*: a telek legkisebb és legnagyobb mélységének átlaga.
2. *Átmenő telek*: olyan építési telek, amely legalább két utcafronttal rendelkezik, de nem minősül sarokteleknek.
3. *Kézműipari rendeltetésű épület*: olyan gazdasági célú épület, melyben a fő termelő tevékenység gépesített munkavégzés nélkül történik, elsősorban a hagyományos kézművesség termékeinek előállításával. Az épületben hagyományos kézműipari, gépesítés nélküli termelő tevékenység, kismértékű gépesítéssel folyó, környezetet nem zavaró, jellemzően kézműipari tevékenység folytatható.
4. *Kismélységű telek*: olyan építési telek, amely átlagos telekmélysége kisebb, mint 30 m.
5. *Kiegészítő épület*: az építmények azon csoportja, amelyek az övezet vagy építési övezet előírásaiban megnevezett építmények használatát kiegészítik, különállóan épülnek, nem minősülnek mellékepítménynek és nem önálló rendeltetési egységek. A kiegészítő épület épületmagassága nem haladhatja meg a 3,5 m-t.
6. *Közforgalmú szolgáltató*: közfeladatot, illetőleg közérdekű vagy egyéb szolgáltatást, ellátást a szolgáltatás, illetve az azzal összefüggő tevékenység biztosítására szolgáló létesítménye.
7. *Zárványtelek*: olyan építési övezetben fekvő kialakult telek, amely az építési telkekre külön jogszabályban előírt megközelíthetőséggel nem rendelkezik.

II. Fejezet

Közterületekkel, közművekkel, környezetvédelemmel és egyes sajátos jogintézményekkel kapcsolatos előírások

3. Közterület alakításra vonatkozó előírások

3. §

(1) Belterületen új közúti közlekedési célú terület kiépítése során biztosítani kell

- a) legalább az egyoldali járdát a vegyes használatú utak kivételével,

- b) a 10 m-es szabályozási szélesség elérése esetén legalább egyoldali fasort, vagy zöld sávot,
- c) a felszíni vizek árokka, csapadécsatornával való elvezetését, vagy helyben szikkasztását.

(2) 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.

4. §

Egynél több telket kiszolgáló magánút csak közforgalom elől el nem zárt, legalább 12 m széles magánútként létesíthető.

4. Az épített környezet alakítására vonatkozó előírások

5. §

(1) Az épített környezet értékeinek védelmére vonatkozó szabályokat a településképi rendelet határozza meg.

(2) A lakó és vegyes építési övezetekben a saroktelken oldalhatáron álló épület a közterület felé nyílás nélküli homlokzati kialakítású nem lehet.

(3) A település közigazgatási területén kialakítandó parkolók fásítandók, legalább minden 4 parkolóhelyre 1 db lombos fát kell telepíteni, vagy a meglévőt megőrizni. A fákat úgy kell elhelyezni, hogy az elhelyezésre szánt szilárd burkolttal el nem látott felületnek - a fa törzse körül min. 1 m szélességben - legalább 3 m²/fa méretűnek kell lennie.

(4) A megújuló energiát hasznosító berendezések a kedvezőtlen tükröződés elkerülésével létesíthetők.

(5) 10 m-nél keskenyebb közterületek saroktelkein az útkereszteződéseknél a telek sarokpontjától számított 4-4 m-en belül a kerítéseket 80%-ban, 0,6 m feletti teljes magasságukban átláthatóan kell kialakítani, a csomópont beláthatósága az átláthatóságot akadályozó növényzet ültetésével nem korlátozható sem telken belül, sem közterületen.

5. Örökségvédelmi előírások

6. §

(1) A település nyilvántartott régészeti lelőhelyeit a szabályozási terv tartalmazza.

(2) A nyilvántartott régészeti lelőhelyek területén a vonatkozó jogszabályok szerint kell eljárni.

(3) A régészeti érdekű terület földmunkával érintett részén a beruházás megkezdése előtt régészeti szempontú állapotfelmérést (terepbejárást) kell végezni.

6. A táj és a természeti környezet védelmére vonatkozó előírások

7. §

(1) A nemzetközi és országos táj- és természetvédelmi területeket (a továbbiakban: védett terület) a szabályozási terv rögzíti. A védett területen a vonatkozó jogszabályok szerint kell eljárni.

(2) Az ökológiai hálózat magterületén lévő beépítésre nem szánt területeken építményt elhelyezni csak külön jogszabályban meghatározottak szerint (természetvédelmi fenntartási célból, kutatási, oktatási, bemutatási, ismeretterjesztési cél megvalósítása érdekében, ökoturisztikai, illetve a táj hagyományával összefüggő mezőgazdasági célból) lehet.

(3) A tájképvédelmi terület övezete által érintett területeken a tájba illeszthetőség szempontjait a településkép védelméről szóló rendelet tartalmazza.

7. Környezetvédelmi előírások

8. §

(1) A megengedett igénybevételi, kibocsátási, szennyezettségi határértékeket (környezetterhelési határértékeket) a hatályos országos és helyi jogszabályok alapján kell meghatározni.

(2) Zajt, illetve rezgést előidéző üzemi létesítmény, berendezés számára szolgáló építményt csak akkor és úgy szabad elhelyezni, hogy a zaj- és rezgésterhelés a területre, illetve létesítményre megállapított határértékeket ne haladja meg.

9. §

(1) Új létesítmények kialakításánál, valamint a meglévő, illetve új technológiák üzemeltetésénél a külön jogszabályban meghatározott zajvédelmi határértékeket szükséges betartani.

(2) A zajtól védendő területeket külön jogszabályban meghatározottak szerint kell figyelembe venni.

10. §

(1) Levegőtisztaság-védelmi szempontból védelmi övezetet igénylő új építmény, létesítmény kizárólag oly módon alakítható ki, helyezhető el, hogy a védelmi övezet nem érinthet

- a) lakóterületet, vegyes területet, üdülőterületet, sport célú és temető különleges területet, zöldterületet, közjóléti erdőterületet, továbbá
- b) természetvédelmi szempontból értékes területet, országos védelem alatt álló természeti területet, valamint az országos ökológiai hálózat magterületét és az ökológiai folyosó területet.

(2) Légszennyező források és létesítmények védőtávolsága, védőterülete a nagy állatlétszámú, üzemi állattartás kapcsán: az állattartó épületek, állattartó építmények és a trágya, valamint egyéb bűzös hulladék kezeléséhez szükséges építmények, felületek a meglévő belterület határától mért 500 m távolságon belül nem helyezhetők el.

(3) A (2) bekezdésben meghatározott új épület a (2) bekezdésben meghatározott védőtávolságon kívül is csak úgy építhető, ha a telken belül, a hozzá legközelebb eső lakótelek

irányában a telek teljes hosszában 10 m széles háromszintes növényállomány kerül telepítésre, mely növényállomány csak kapunyitás számára szakítható meg.

11. §

(1) A felszíni vízelvezető rendszer elemeit a vonatkozó jogszabályok előírásai szerint kell kiépíteni.

(2) A csapadékvíz környezetvédelmi érdekű helyben tartására, illetve visszatartására alkalmas műtárgyakat a vonatkozó jogszabályok előírásai szerint kell kiépíteni.

12. §

(1) A kizárólagos állami tulajdonú kisvízfolyások, tavak, tározók természetben meglévő partételtől vagy depóniájának mentett oldali lábvonalától számított 6,0 m, egyéb kisvízfolyások 3,0 m széles parti sávjait szabadon kell hagyni karbantartási és fenntartási munkálatok elvégzésére. Ezen területeken állandó épület, építmény, kerítés nem helyezhető el, és fás szárú növények telepítése is tilos.

(2) A parti sáv területét a vízügyi hatósággal egyeztetve szükséges megállapítani. Az így kijelölt terület nem beépíthető, le nem burkolható, az ott meglévő természetközeli ökoszisztémák (nádasok, ligetes fás társulások, gyepek) fennmaradását biztosítani kell.

13. §

Bármely építési munka során a termőföld védelméről, a talaj felső, humuszos termőrétegének összegyűjtéséről, megfelelő kezeléséről és a jogszabályban előírt újrahasznosításáról az építtető köteles gondoskodni.

14. §

Külterületen nagy bűzhatással járó nagyüzemi állattartó telepek, veszélyes üzemek szabályozási terven rögzített védőövezetén belül lakóépület, üdülőépület, oktatási, nevelési épület nem helyezhető el.

8. Egyes sajátos jogintézményekkel kapcsolatos előírások

15. §

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

(2) Az övezetekben és építési övezetekben a szabályozási terven meghatározott közterület szabályozás, kialakítás végrehajtása érdekében a szabályozás után visszamaradó telkek az övezet vagy építési övezet előírásaitól eltérő méretűek is lehetnek.

(3) Telek kiegészítés és telekösszevonás abban az esetben is megengedett, ha az ilyen módon kialakuló telek mérete a kiegészítés vagy telekösszevonás után kisebb marad az övezetre vagy építési övezetre előírtnál.

(4) Nyúlványos (nyeles) telek újonnan nem alakítható ki.

16. §

(1) Kötelező telekhatárt létesíteni az övezethatár mentén, amennyiben egy telket az övezethatár övezetre és építési övezetre tagol.

(2) Nem kötelező telekhatárt létrehozni két övezet határa mentén, illetve két építési övezet határa mentén sem. A különböző övezetek és építési övezetek területén csak a saját építési előírásának megfelelő paraméterek (legnagyobb beépítettség, beépítési magasság, legkisebb zöldfelületi fedettsége) érvényesíthetők. Az építési hely – amennyiben a szabályozási terv másként nem jelöli – az építési övezetek saját területén belül értelmezendő.

17. §

Telekalakítás során nem alakulhat ki – közlekedési, közműtelek kivételével – új zárványtelek.

18. §

A nevelési, oktatási intézmény telkétől, továbbá egészségügyi intézmény, valamint élelmiszer előállítására, feldolgozására, fogyasztására, forgalmazására szolgáló épülettől 50 m-es távolságon belül állattartás céljára szolgáló épület, épületrész, építmény (pl. istálló, trágyatároló) nem létesíthető.

9. Közművek előírásai

19. §

(1) A szennyvíz törzshálózat kiépítéséig zárt rendszerű - a bűzhatás és a szivárgás megakadályozására alkalmas módon megvalósított és üzemeltetett - szennyvíztároló is elhelyezhető. Ahol a szennyvízcatorna kiépült, ott az ingatlanokat a kiépítéstől számított egy éven belül kötelezően rá kell kötni.

(2) A település közigazgatási területén szennyvizet szikkasztani ideiglenes jelleggel sem szabad.

III. Fejezet *Építés általános szabályai*

10. Általános építési szabályok

20. §

(1) Építési telken melléképítmény és kiegészítő épület önállóan, főépítmény létesítése előtt csak úgy és abban az esetben építhető, ha építése, elhelyezése az építési övezetben létesíthető egyéb rendeltetési egységet tartalmazó főépítmény építési övezeti előírás szerinti elhelyezését nem akadályozza.

(2) Építési telken építményt elhelyezni akkor is lehet, ha kialakult telekméret nem éri el az építési övezetre előírt minimálisan alakítható telekméretet, de a többi – az építési telekre vonatkozó – előírás betartható, és a beépítés nem korlátozza a szomszédos telkek beépíthetőségét.

(3) Ha az építési telken meglévő épület építési helyen belülré esik, de épületmagassága nagyobb, mint az építési övezetre meghatározott megengedett legnagyobb épületmagasság, az épület felújítható, korszerűsíthető, rendeltetése megváltoztatható és bővíthető, de a bővítmény meglévő épülettől független épületmagassága nem haladhatja meg a megengedett legnagyobb értéket.

(4) Ha az építési telek meglévő beépítettségének mértéke nagyobb, mint az építési övezetre meghatározott megengedett legnagyobb beépítettség, a telken meglévő épület felújítható, korszerűsíthető, és rendeltetése megváltoztatható, de új rendeltetési egység nem alakulhat ki, és sem a beépítettség mértéke, sem a beépítési magasság nem növelhető a tetőtér beépítés esetét kivéve. Tetőtér beépítés esetén az épületmagasság legfeljebb 0,5 méterrel növelhető, amennyiben az építési övezet előírásai ezt lehetővé teszik.

(5) Amennyiben a meglévő telken már elhelyezett épület, vagy épületek részben vagy egészben a szabályozott beépítési mód szerinti építési helyen kívülre esnek, akkor a meglévő épület felújítható, korszerűsíthető, és rendeltetése megváltoztatható, de bővíteni csak az előírások szerinti építési helyen belül lehet, és a bővítéssel új rendeltetési egység nem alakítható ki. A bővítés során a meglévő épülethez önálló határfallal kell csatlakozni, és ilyen esetben az oldalhatár felőli kötelező építési vonal és „csurgótávolság” alkalmazását nem kell figyelembe venni. Felújítás, korszerűsítés során az egységes tetőszerkezet kialakíthatósága érdekében az építési helyen kívül eső tetőrész alakja a teljes tetőszerkezet kialakításához igazodó módon átépíthető a szabályozott épületmagasság betartása mellett.

21. §

Terepszint alatti építmény csak az építési helyen belül helyezhető el.

22. §

(1) Az előkert határa – amennyiben a szabályozási terv, az övezeti vagy építési övezeti előírások máshogy nem jelölik – a kialakult állapotnak megfelelő vagy 5,0 méter.

(2) Az előkert méretének meghatározása során kialakulnak tekintendő az a telektömb, melyben az egy építési övezetben lévő telkek közül minimum egy már beépült az építési övezeti előírásoknak megfelelően.

23. §

Épületrész kinyúlása a közterület fölé az eresz és az áttört korlátú erkély kivételével

- a) 12 m-nél keskenyebb utcában nem megengedett,
- b) 12-20 m közötti szélességű utcán legfeljebb 60 cm,
- c) 20 m-nél szélesebb utcán legfeljebb 90 cm lehet, de homlokzati hossza nem haladhatja meg az épület homlokzati hosszának egyharmad részét.

24. §

Oldalhatáron álló beépítés esetén az épületet teljes hosszában az építési oldalt képező telekhatárra, vagy attól 0,5-1 m közötti úgynevezett „csurgótávolságra” kell elhelyezni. Amennyiben az előírás szerinti oldalhatáron való épületelhelyezés a szomszédos ingatlanon meglévő épülettől megtartandó építmények közötti legkisebb telepítési távolság betartása miatt nem volna lehetséges, akkor az épületet az építési oldalhatárt jelentő telekhatártól távolabb, de

legfeljebb 3 m távolságra is el lehet helyezni, vagy az épületet az építési oldalt jelentő telekhatáron tűzfalasan kell kialakítani.

25. §

Az egyes övezetekben és építési övezetekben előírt zöldfelületi fedettségbe a fásított parkolók területe nem számítható be.

26. §²

Az övezetekben és építési övezetben az előírt maximális épületmagasság – a technológiai indokoltság mértékéig – az épületrészeknél illetve a műtárgyaknál túlléphető (pl.: terménytároló, keverő, siló, kémény stb.) maximum 35 m-ig, kivéve a Gip-3 jelű építési övezetben, ahol maximum 40 méterig.

27. §

A mindkét végén utcával határos, úgynevezett átmenő telek esetén, attól függetlenül, hogy a meglévő telek az építési övezeti előírások szerinti telekméreteket figyelembe vételével két önálló telekre osztható-e, a rendeltetési egységek különállóan is elhelyezhetők, úgy mintha két különálló ingatlan alakult volna ki a két utca felől.

28. §

Az előírt közművesítettség az építési övezetekben és övezetekben a közüzemi biztonság kiépítéséig közműpótló műtárgyakkal is biztosítható, illetve megújuló energia hasznosításával helyettesíthető.

29. §

(1) Ha a kismélységű telek vége nem a szomszédos telek építési oldalához csatlakozik, hátsó kertet nem kell tartani, azaz az építési hely a hátsó telekhatárhoz csatlakozik. Ebben az esetben az épületet a hátsó telekhatárig ki lehet építeni, vagy ha a szomszédos telken már épület található, minimum 3 m távolságot kell tartani a telekhatártól.

(2) Ha a kismélységű telek vége a szomszédos telek építési oldalához csatlakozik, a szomszédos telek építési övezetében előírt épületmagasság jelenti a betartandó hátsó kert méretét.

(3) Amennyiben a hátsó telekhatárhoz csatlakozó telek is jelen előírások szerinti kismélységű teleknek minősül, a hátsó telekhatárra kerülő épületet tűzfalal kell a szomszédos telekhatárhoz csatlakoztatni.

30. §

Minden önálló lakás és üdülő rendeltetési egység után egy személygépkocsi elhelyezését kell biztosítani telken belül.

² A 26. § a Heves Város Önkormányzata Képviselő-testületének 5/2024. (V. 13.) önkormányzati rendelete 1. §-ával megállapított szöveg.

11. Katasztrófavédelmi osztályba sorolás alapján meghatározott elégséges védelmi szint követelményei

31. §

(1) A város területe II. katasztrófavédelmi osztályba tartozik. A katasztrófavédelmi osztályba sorolás alapján meghatározott elégséges védelmi szint követelményeiről a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény végrehajtásáról szóló 234/2011. (XI.10.) Korm. rendelet 2. melléklete rendelkezik.

(2) Az elégséges védelmi szint biztosítása érdekében a településen a lakosság riasztása és veszélyhelyzeti tájékoztatásának tervezése indokolt.

MÁSODIK RÉSZ Beépítésre szánt területek

IV. Fejezet Építési övezetek tagolódása

32. §

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

- a) lakóterület, ezen belül
 - aa) falusias lakóterület (Lf-1, Lf-2, Lf-3),
 - ab) kertvárosias lakóterület (Lke-1, Lke-2, Lke-3),
 - ac)³ kisvárosias lakóterület (Lk-1, Lk-2, Lk-3, Lk-4, Lk-5, Lk-6, Lk-7, Lk-8, Lk-9, Lk-10),
 - ad) nagyvárosias lakóterület (Ln-1),
- b) vegyes terület, ezen belül
 - ba) településközpont vegyes 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),
 - bb) intézményi vegyes terület (Vi-1, Vi-2),
- c) gazdasági terület, ezen belül
 - ca) kereskedelmi, szolgáltató terület (Gksz-1, Gksz-2, Gksz-3, Gksz-4),
 - cb) ipari gazdasági (egyéb ipari) terület (Gip-1, Gip-2, Gip-3),
 - cc) általános gazdasági terület (Gá-1),
- d) üdülő terület, ezen belül
 - da) üdülőházas terület (Üü-1),
 - db) hétvégiházas terület (Üh-1),
- e) különleges terület, ezen belül
 - ea) különleges strand terület (K-st-1),
 - eb) különleges sportolási célú terület (K-sp-1, K-sp-2),
 - ec) Különleges autóbusz-pályaudvar terület (K-ap-1),
 - ed) Különleges szennyvíztisztító telep terület (K-sz-1),
 - ee) Különleges honvédelmi terület (K-h-1),

³ A 32. § (1) bekezdés a) pont ac) alpontja a Heves Város Önkormányzata Képviselő-testületének 32/2025. (XII. 12.) önkormányzati rendelete 1. §-ával megállapított szöveg.

- ef)* Különleges energiahasznosítási terület (K-e-1),
- eg)* Különleges mezőgazdasági üzemi terület (K-mü-1, K-mü-2).

(2) Az építési övezetek telkeinek kialakítható legkisebb területét, a beépítési módját, a beépítettség megengedett mértékét, a beépítési magasság megengedett legnagyobb mértékét, a zöldfelület legkisebb mértékét és az előírt közművesítettség mértékét az 1. mellékletben foglalt táblázatok tartalmazzák.

(3) Az építési övezetekben az építési telek beépítését megelőzően annak vízrendezéséről, a csapadékvíz elvezetés kiépítéséről előzetesen kell gondoskodni.

V. Fejezet *Lakóterületek*

12. Falusias lakóterület (Lf)

33. §

(1) A falusias lakóövezet jellemzően kis laksűrűségű, kertes beépítésű terület, mely legfeljebb négy rendeltetési egység, ezen belül két lakás elhelyezésére szolgál.

(2) Az építési övezetben elhelyezhető épület - a lakó rendeltetésen kívül -:

- a)* mező- és erdőgazdaság, valamint a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró gazdasági tevékenységi célú,
- b)* kereskedelmi, szolgáltató,
- c)* legfeljebb 10 férőhellyel rendelkező szállás jellegű,
- d)* kézműipari,
- e)* igazgatási, iroda,
- f)* üzemanyagtöltő,
- g)* hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
- h)* vendéglátó és
- i)* sport rendeltetést is tartalmazhat.

(3) Az építési övezetben nem helyezhető el

- a)* közösségi szórakoztató, kulturális épület,
- b)* önálló parkoló-terület és garázs 3,5 tonna önsúlynál nehezebb járművek számára.

(4) Az építési övezetben a hátsókert mérete 6,0 méter, kivéve kismélységű telkeknél, ahol a 29. §-ban foglalt előírások a betartandók.

(5) Az építési övezetben az oldalkert legkisebb szélessége

- a)* 12 méternél keskenyebb telkek esetén legalább 3,0 méter,
- b)* 12 méter vagy nagyobb szélességű telkek esetén az OTÉK előírásai szerinti.

(6) A kialakítható telek legkisebb szélessége 16,0 méter.

13. Kertvárosias lakóterület (Lke)

34. §

- (1) A kertvárosias lakóterület laza beépítésű, összefüggő nagy kertes, több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, elsősorban lakó rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgál.
- (2) Az építési övezetben legfeljebb hatlakásos lakóépület helyezhető el.
- (3) Az építési övezetben elhelyezhető épület - a lakó rendeltetésen kívül -:
 - a) a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó,
 - b) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
 - c) kulturális,
 - d) legfeljebb 12 férőhellyel rendelkező szállás jellegű,
 - e) kézműipari,
 - f) igazgatási, iroda,
 - g) sport,
 - h) a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású gazdasági rendeltetést is tartalmazhat.
- (4) Az építési övezetben nem helyezhető el
 - a) üzemanyagtöltő,
 - b) önálló parkoló-terület és garázs 3,5 t önsúlynál nehezebb járművek számára.
- (5) Az építési övezetben a hátsókert mérete 6,0 méter, kivéve kismélységű telkeknél, ahol a 29. §-ban foglalt előírások a betartandók.
- (6) Az építési övezetben az oldalkert legkisebb szélessége
 - a) 12 méternél keskenyebb telkek esetén legalább 3,0 méter,
 - b) 12 méter vagy nagyobb szélességű telkek esetén az OTÉK előírásai szerinti.
- (7) A kialakítható telek legkisebb szélessége 16,0 méter,

14. Kisvárosias lakóterület (Lk)

35. §

- (1) A kisvárosias lakóterület sűrű beépítésű, több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, elsősorban lakó rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgál.
- (2) Az építési övezetben elhelyezhető épület - a lakó rendeltetésen kívül -:
 - a) kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó,
 - b) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
 - c) szállás jellegű,
 - d) igazgatási, iroda,
 - e) a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású egyéb gazdasági rendeltetést is tartalmazhat.
- (3) Az építési övezetben nem helyezhető el önálló parkoló-terület és garázs 3,5 t önsúlynál nehezebb járművek számára.
- (4) Az építési övezetben a hátsókert mérete 6,0 méter, kivéve kismélységű telkeknél, ahol a 29. §-ban foglalt előírások a betartandók.
- (5) Az építési övezetben az oldalkert legkisebb szélessége
 - a) 12 méternél keskenyebb telkek esetén legalább 3,0 méter,

b) 12 méter vagy nagyobb szélességű telkek esetén az OTÉK előírásai szerinti.

(6) A kialakítható telkek legkisebb szélessége 16,0 méter.

(7)⁴ Az Lk-10 építési övezetben a szabályozási tervlapon jelölt építési helyen belül kell az épületet elhelyezni.

15. Nagyvárosias lakóterület (Ln)

36. §

(1) A nagyvárosias lakóterület sűrű beépítésű, több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, 12,5 m-es beépítési magasságot meghaladó elsősorban lakó rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgál.

(2) A nagyvárosias lakóterületen elhelyezhető épület - a lakó rendeltetésen kívül -:

- a) kereskedelmi, szolgáltató,
 - b) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
 - c) kulturális, közösségi szórakoztató,
 - d) szállás jellegű,
 - e) igazgatási, iroda,
 - f) sport, és
 - g) parkolóház
- rendeltetést is tartalmazhat.

VI. Fejezet Vegyes területek

16. Településközpont vegyes terület (Vt)

37. §

(1) A településközpont vegyes 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 terület azon részén, amelyben a gazdasági célú használat az elsődleges, egyéb közösségi szórakoztató,
- d) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
- e) kulturális, közösségi szórakoztató,
- f) kézműipari,
- g) sport rendeltetést is tartalmazhat.

(3) Az építési övezetben nem helyezhető el

- a) parkolóház, üzemanyagtöltő,

⁴ A 35. § (7) bekezdését a Heves Város Önkormányzata Képviselő-testületének 32/2025. (XII. 12.) önkormányzati rendelete 2. §-a iktatta be.

b) önálló parkoló-terület és garázs 3,5 t önsúlynál nehezebb járművek számára.

(4) A Vt-15 jelű építési övezetben a (2) bekezdésben illetve az OTÉK-ban szereplő funkciójú épületeken kívül elhelyezhető még gördeszka pálya, rendezvénytér, országzászló, sportpálya, futópálya, fitness- és tornapálya, tanösvény, kutya-futtató, ivó kutak, öntözőrendszer, térvilágítás, megújuló energiaforrást hasznosító és az ezekhez kapcsolódó és hasonló funkciójú építmények és köztárgyak.

(5) 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.

(6) Az építési övezetben a hátsókert mélysége nem lehet kevesebb 6,0 méternél, az építmény hátsókertre néző tényleges homlokzatmagasságának mértékénél, kivéve, ha a kialakult állapot szerint a hátsókert ennél kisebb és a tűzvédelmi előírások betarthatók.

(7) A Vt-6 jelű építési övezetben, amennyiben a telek szélessége eléri a 35 métert, úgy új épület elhelyezése szabadonálló beépítési módban is lehetséges.

17. Intézményi vegyes terület (Vi)

38. §

(1) Az intézményi vegyes terület elsősorban igazgatási, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális rendeltetést szolgáló épületek elhelyezésére szolgál.

(2) Az intézmény területen elhelyezhető épület – az (1) bekezdésben foglaltakon kívül –

- a) iroda, lakás, kollégium,
- b) kereskedelmi, szolgáltató, szállás,
- c) kulturális, közösségi szórakoztató,
- d) hitéleti és
- e) sport

rendeltetést is tartalmazhat.

(3) Az építési övezetben nem helyezhető el

- a) parkolóház, üzemanyag-töltő,
- b) önálló parkoló-terület és garázs 3,5 t önsúlynál nehezebb járművek számára.

(4) 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.

(5) Az építési övezetben a hátsókert mélysége nem lehet kevesebb 6,0 méternél, az építmény hátsókertre néző tényleges homlokzatmagasságának mértékénél, kivéve, ha a kialakult állapot szerint a hátsókert ennél kisebb és a tűzvédelmi előírások betarthatók.

VII. Fejezet
Gazdasági területek

18. Kereskedelmi, szolgáltató terület (Gksz)

39. §

(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, szociális, egyéb irodaépület,
- b) üzemi jellegű termelő és szolgáltató építmény,
- c) üzemi jellegű kutatóhelyek építménye,
- d) raktár és tároló építmény,
- e) sportépítmény,
- f) parkolóház, üzemanyagtöltő,
- g) egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális és
- h) egyéb közösségi szórakoztató épület is.

(3) Az építési övezetben elhelyezhető továbbá

- a) környezeti hatásuk (zaj, gépjárműforgalom stb.) miatt lakóterületen el nem helyezhető gazdasági célú épület,
- b) közlekedési és szállítási létesítmény,
- c) lóistálló, lovarda,

ha az építmény az adott területre vonatkozó övezeti előírásoknak, továbbá a rendeltetése szerinti külön hatósági előírásoknak megfelel, valamint a más rendeltetési használatból eredő sajátos hatások nem korlátozzák a szomszédos telkeknek az övezeti előírásoknak megfelelő beépítését, használatát.

(4) Az építési övezetben a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások elhelyezhetők. Önálló lakó rendeltetésű épület nem helyezhető el.

(5) Az előkert legkisebb mélysége – amennyiben az építési övezeti előírások vagy a szabályozási terv másképp nem rendelkezik – a kialakult állapotnak megfelelő, vagy 5,0 méter. Amennyiben az építési telek átlagos telekmélysége eléri az 50 métert úgy 5,0 méter és 20 méter között szabadon választható.

19. Ipari gazdasági (egyéb ipari) terület (Gip)

40. §

(1) Az egyéb ipari gazdasági terület olyan gazdasági célú ipari építmények elhelyezésére szolgál, amelyek más beépítésre szánt területen nem helyezhetők el.

(2) Az építési övezet elsősorban az ipari, az energiaszolgáltatási és a településgazdálkodás építményei elhelyezésére szolgál.

(3) Az építési övezetben csak környezeti hatás szempontjából semleges, nem jelentősen zavaró hatású (nem különlegesen veszélyes, pl. tűz-, robbanás-, fertőzőveszélyes) üzemek (pl. élelmiszeripar, könnyűipar, gépipar, fémipar, építőipar, település-ellátás) helyezhetők el.

(4) Az előkert legkisebb mélysége – amennyiben az építési övezeti előírások vagy a szabályozási terv másképp nem rendelkezik – a kialakult állapotnak megfelelő, vagy 5,0 méter. Amennyiben az építési telek átlagos telekmélysége eléri az 50 métert úgy 5,0 méter és 20 méter között szabadon választható.

(5) Az építési övezetben elhelyezhető – a (2) bekezdésben foglaltakon kívül –

- a) oktatási, egészségügyi, szociális,
- b) raktár és más tároló építmény, valamint
- c⁵⁾ kereskedelmi és szolgáltató épület is.

(6) Az építési övezetben a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások elhelyezhetők. Önálló lakó rendeltetésű épület nem helyezhető el.

(7)⁶ A Gip-3 építési övezetben amennyiben az építési telek mérete a 7 ha-t meghaladja, úgy az építési telek között felé eső előkertjében, legfeljebb 10 méter szélességben, helyben őshonos növényfajok alkalmazásával háromszintes 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 és az előkertben elhelyezhető építmények (pl. portaépület) számára.

19/A. Általános gazdasági terület (Gá)

40/A.§

(1) Az általános gazdasági terület környezetre jelentős hatást nem gyakorló ipari és gazdasági tevékenységi célú, továbbá kereskedelmi, szolgáltató és raktár rendeltetésű építmények elhelyezésére szolgál.

(2) Az építési övezetben az (1) bekezdésben foglaltakon kívül

- a) az energiaszolgáltatási és a településgazdálkodás építményei,
- b) termelő üzemek,
- c) igazgatás, iroda,
- d) hitéleti, oktatási, kutatási, egészségügyi, szociális

rendeltetést tartalmazó olyan épület is elhelyezhető, amely a terület sajátos használatát nem korlátozza, továbbá épületnek minősülő közlekedési építmény.

⁵ A 40. § (5) bekezdés c) pontja a Heves Város Önkormányzata Képviselő-testületének 5/2024. (V. 13.) önkormányzati rendelete 2. § (1) bekezdésével megállapított szöveg.

⁶ A 40. § (7) bekezdését a Heves Város Önkormányzata Képviselő-testületének 5/2024. (V. 13.) önkormányzati rendelete 2. § (2) bekezdése iktatta be.

(3) Az építési övezetben közműpótló műtárgyak a vonatkozó jogszabályok szerint létesíthetők a teljes közművesítettség kiépítéséig.

(4) Az építési övezetben a különlegesen veszélyes, (pl. tűz-, robbanás-, fertőzőveszélyes) építmények nem helyezhetők el.

(5) Nem helyezhető el az építési övezetben lakó rendeltetést tartalmazó épület, főépület hiányában gépjárműtárolón kívül önállóan terepszint alatti építmény.

VIII. Fejezet *Üdülőterületek*

20. Üdülőházas terület (Üü)

41. §

(1) Az építési övezetben olyan üdülőépületek, üdülőtáborok és kempingek helyezhetők el, amelyek elhelyezésük, méretük, kialakításuk és felszereltségük, valamint infrastrukturális ellátottságuk alapján az üdülési célú tartózkodásra alkalmasak, és amelyek túlnyomóan változó üdülői kör hosszabb tartózkodására szolgálnak.

(2) Az építési övezetben elhelyezhető – az (1) bekezdésben foglaltakon kívül –

- a) szállás jellegű épület (szálloda, panzió, több rendeltetési egységet magába foglaló üdülőház),
- b) kereskedelmi és vendéglátó épület,
- c) üdülőlétesítmények kiegészítő és kiszolgáló funkciót tartalmazó épületei és létesítményei.

21. Hétfélig házas terület (Üh)

42. §

(1) A hétfélig házas területen legfeljebb két üdülőegységet magába foglaló üdülőépület helyezhető el.

(2) Az építési övezetben nem helyezhető el lakó, közösségi szórakoztató rendeltetés sem önállóan, sem más rendeltetéssel egy épületben.

(3) Az építési övezetben elhelyezhető a terület használatával összhangban lévő rekreációs célú, kereskedelmi, vendéglátó, szolgáltató, valamint sportolást szolgáló építmény.

IX. Fejezet *Különleges beépítésre szánt területek*

22. Különleges strand terület (K-st)

43. §

(1) Az építési övezet a jelentős területigényű, zöldterületbe-ágyazottan kialakítható létesítmények elsősorban: strand-, gyógyfürdő, kemping, és kiszolgáló létesítményeinek (öltöző, fogadóépület, vizesblokk, raktárak, üdülőépület, kereskedelmi- vendéglátó-, szálláshely szolgáltató épület, kemping-, sport- és pihenőépítmények) elhelyezésére szolgál.

(2) Az építési övezetben elhelyezhető még – az (1) bekezdésben foglaltakon túl –

- a) gyógy- és wellness-,
 - b) oktatást szolgáló (pl.: tanuszoda),
- rendeltetés is.

23. Különleges sportolási célú terület (K-sp)

44. §

Az építési övezetben elhelyezhetők szabadtéri vagy fedett sportpályák, illetve olyan sportolási célú létesítmények, amelyek a környező lakóterületre nincsenek zavaró hatással. Elhelyezhetők továbbá a sportlétesítmények üzemeltetéséhez szükséges kiszolgáló épületek. Az építési övezet elsősorban sportpálya, lovarda, parkoló, idegenforgalomhoz kapcsolódó létesítmények (szálláshely, kulturális-, vendéglátó-, kereskedelmi épületek) és rekreációs célú építmények elhelyezésére szolgál.

24. Különleges autóbusz-pályaudvar terület (K-ap)

45. §

(1) Az építési övezet az autóbusz-pályaudvar különleges közlekedési területe.

(2) Az építési övezetben a közlekedést és a személyforgalmat kiszolgáló létesítmények helyezhetők el.

25. Különleges szennyvíztisztító telep terület (K-sz)

46. §

(1) Az építési övezet a szennyvíztisztító létesítmény számára fenntartott terület.

(2) Az építési övezetben a szennyvíztisztító üzemeltetéséhez szükséges mérnöki létesítmények és kiszolgáló épületek helyezhetők el.

26. Különleges honvédelmi terület (K-h)

47. §

(1) A terület a honvédség és a belbiztonság számára kizárólagosan igénybevett területeket foglalja magában.

(2) Az építési övezetben a honvédelmi feladatok ellátására szolgáló, belbiztonságot-, katasztrófaelhárítást szolgáló és a honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági létesítmények és az azokat kiegészítő építmények helyezhetők el.

27. Különleges energiahasznosítási terület (K-e)

48. §

- (1) Az építési övezet főként a megújuló energiaforrások hasznosítására kijelölt terület.
- (2) Az építési övezetben elhelyezhető a megújuló energiaforrások hasznosításával kapcsolatos építmények, a működtetéshez, karbantartáshoz kapcsolódó építmények, a szomszédos telkek rendeltetésszerű használatát nem zavaró és nem korlátozó gazdasági építmények, igazgatási és egyéb irodaépület.
- (3) A napelemtáblák közül a kevésbé tükröződő, illetve polarizáló típusúak telepíthetők (fényvisszaverődést csökkentő bevonattal).
- (4) A napelemtábláknak fehér, nem polarizáló osztó sávozást kell tartalmazniuk.

28. Különleges mezőgazdasági üzemi terület (K-mű)

49. §

- (1) Az építési övezetbe a mezőgazdasági üzemek tartoznak, ahol a mezőgazdasági termékek feldolgozása, tárolása, a mezőgazdasági gépek, és szállítóeszközök javítása folyik, amelyek nagyüzemi állattartás vagy mezőgazdasági, illetve mezőgazdasági termeléshez szorosan kapcsolódó ipari tevékenység befogadására alkalmasak.
- (2) Az építési övezetben elhelyezhetők:
- a) mezőgazdasági üzemi építmények,
 - b) a mezőgazdasági termeléssel összefüggő kereskedelmi, szolgáltató, tároló építmény,
 - c) a tevékenységhez kapcsolódó kiszolgáló rendeltetésű épületek (szociális épület, iroda, raktár, porta, stb.),
 - d) kereskedelmi célú szállás és vendéglátó épület,
 - e) mezőgazdasági gépek számára gépjavító és tároló műhelyépületek, nem közforgalmú üzemanyagtöltő állomás,
 - f) a gazdasági terület tulajdonosa, a használója és a személyzete számára sportépítmény,
 - g) a létesítmény fenntartását, üzemeltetését, védelmét szolgáló építmény és
 - h) a létesítményben a tulajdonos, használó, személyzet számára legfeljebb két lakás a telekterület 2%-áig, de maximum 150 m²-ig.
- (3) Az építési övezetben közműpótló műtárgyak a vonatkozó jogszabályok szerint létesíthetők a teljes közművesítettség kiépítéséig.

HARMADIK RÉSZ

Beépítésre nem szánt területek

X. Fejezet

Övezetek tagozódása

50. §

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

- a) közlekedési és közműterület, ezen belül
 - aa) országos közút (Köu-1),

- ab*) helyi gyűjtőút (Köu-2),
- ac*) külterületi szerkezeti jelentőségű dűlőút (Köu-3),
- ad*) kiszolgáló út (Köu-4),
- ae*) egyéb út (Köu-5),
- af*) kötőtpályás közlekedési terület (Kök-1, Kök-2),
- b*) zöldterület (Z-1),
- c*) erdőterület, ezen belül
 - ca*) védelmi erdő (Ev-1),
 - cb*) gazdasági erdő (Eg-1),
 - cc*) közjóléti erdő (Ek-1),
- d*) mezőgazdasági terület, ezen belül
 - da*) általános mezőgazdasági terület (Má-1, Má-2, Má-3),
 - db*) kertes mezőgazdasági terület (Mk-1),
- e*) vízgazdálkodási terület (V-1),
- f*) különleges beépítésre nem szánt területek, ezen belül
 - fa*) különleges bányaterület (K-b-1),
 - fb*) különleges tanpálya terület (K-tp-1),
 - fc*) különleges idegenforgalmi terület (K-id-1, **K-id-2**),
 - fd*) különleges kegyeleti park terület (K-kp-1),
 - fe*) különleges temető terület (K-t-1),
 - ff*) különleges megújuló energiahasznosítási terület (K-en-1).**

XI. Fejezet

Közlekedési és közműterületek

51. §

(1) A közlekedés és a közmű területek közül a Köu-1, Köu-2, Köu-3, Köu-4, Köu-5, Kök-1 és Kök-2 jelű övezetek az országos és a helyi közút, a kerékpárút, a gépjármű várakozóhely (parkoló) - a közterületnek nem minősülő telken megvalósuló kivételével -, a járda és gyalogút (sétány), köztér, mindezek csomópontja, vízelvezetési rendszere és környezetvédelmi építményei, a közúti, a kötőtpályás, a vízi és a légi közlekedés, a közmű és a hírközlés építményei, továbbá utcabútorok, köztárgyak helyezhetők el, valamint fasor (növényzet) elhelyezésére szolgálnak.

(2) A Köu-1, Köu-2, Köu-3, Köu-4 és Köu-5 jelű övezetben elhelyezhető - az (1) bekezdésben foglaltakon kívül - a közlekedést kiszolgáló közlekedési, kereskedelmi, vendéglátó és igazgatási gazdasági tevékenységi célú épület, a telek legfeljebb 0,2%-os beépítésével és legfeljebb 4,5 m épületmagassággal.

(3) A közforgalom elől el nem zárt magánutak műszaki kialakításánál a közforgalmú utakra érvényes előírások szerint kell eljárni.

52. §

(1) Köu-1: országos közút területének szabályozási szélessége és védőtávolsága a szabályozási terv szerinti érték,

(2) Köu-2: helyi gyűjtőutak területének szabályozási szélessége a szabályozási terv szerinti érték. Új helyi gyűjtőutak szabályozási szélessége 22 m.

(3) Köu-3: külterületi szerkezeti jelentőségű dűlőutak szabályozási szélessége a szabályozási terv szerinti érték.

(4) Köu-4: kiszolgáló utak szabályozási szélessége a szabályozási terv szerinti érték.

(5) Köu-5: egyéb utak szabályozási szélessége a szabályozási terv szerinti érték, illetve kialakult.

(6) Kök-1 és Kök-2: kötőtpályás közlekedési terület szabályozása:

- a) szabályozási vonal: jogi határvonal, illetve a szabályozási terv szerinti érték,
- b) védőtávolsága a vasút tengelytől számított 50-50 m széles terület,
- c) az övezetben elhelyezhetők: a vasutak és azok működéséhez kapcsolódó közlekedési építmények és irodák, a közlekedőket kiszolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épületek, zaj- és rezgésvédelmi műtárgyak valamint a személyzet számára szolgáló szociális épületek, illetve szolgálati lakás,
- d) az építmények maximum 6 m épületmagassággal helyezhetők el.

(7) A Kök-1 övezetben az elhelyezhető építmények által elfoglalt terület legfeljebb a telekterület 2%-a lehet.

(8) A Kök-2 övezetben az elhelyezhető építmények által elfoglalt terület legfeljebb a telekterület 10%-a lehet.

(9) A legalább 12 m szélességű utak kiépítése során mindkét oldalon, egyéb esetben az egyik oldalon fasort kell telepíteni és fenntartani, kivéve ahol az a közlekedés biztonságát veszélyeztetné, illetőleg ha a növényzet kihelyezését műszaki adottságok nem teszik lehetővé. A növénytelepítésre termőhely-idegen inváziós növényfajok nem használhatók.

XII. Fejezet *Zöldterületek (Z)*

53. §

(1) A zöldterület állandóan növényzettel fedett közterület (közpark, közkert), amely a település klimatikus viszonyainak megőrzését, javítását, ökológiai rendszerének védelmét, a pihenést és testedzést szolgálja.

(2) A zöldterületnek közútról, köztérről közvetlenül - kerekesszékkal és gyermekkocsival is - megközelíthetőnek és használhatónak kell lennie.

(3) A zöldterületen elhelyezhetők

- a) a pihenést és testedzést szolgáló építmények (sétaút, pihenőhely, tornapálya, gyermekjátszótér stb.),
- b) vendéglátó, elárusító pavilonok, nyilvános illemhelyek,
- c) a terület rendeltetésszerű használatához szükséges építmények,
- d) terepszint alatti létesítmények legalább 80 cm földtakarással, ha a szabályozási terv az építési helyet kijelöli.

(4) A zöldterület telkén épület legfeljebb 4,5 m épületmagassággal helyezhető el.

(5) Az övezetben a megengedett legnagyobb beépítettség 2%, a legkisebb zöldfelületi fedettség 65%.

XIII. Fejezet Erdőterületek

54. §

(1) Az erdőterület erdő céljára szolgáló terület.

(2) Az erdő területfelhasználási célja szerint

- a) védelmi (Ev-1),
 - b) gazdasági (Eg-1) vagy
 - c) közjóléti (Ek-1)
- lehet.

(3) A védelmi erdőben – az erdei kilátó, a magasles kivételével – épületet elhelyezni nem lehet.

(4) Gazdasági rendeltetésű erdőterületen 100000 m² telekterület felett legfeljebb 0,3%-os beépítettséggel az erdő rendeltetésének megfelelő építmények helyezhetők el.

(5) Új építmények szabadonálló beépítési móddal, legfeljebb 3,5 m épületmagassággal helyezhetők el.

(6) A közjóléti erdőterület övezetében az alábbiak is elhelyezhetők legfeljebb 5%-os beépítettséggel:

- a) szabadidő eltöltését, turizmust, testedzést szolgáló építmények (pl.: turistaház, menedékház, vendéglátó -, szálláshely szolgáltató épület, erdei tornapálya, játszóhely)
- b) kemping, táborhely,
- c) szabadidőparkok,
- d) sportlétesítmények,
- e) sportpályák (pl.: kerékpárpálya, tenispálya, kispályás futballpálya),
- f) nyomvonal jellegű sportpálya,
- g) nyomvonal jellegű szállító eszköz,
- h) nem zavaró hatású rendezvények, kiállítások ideiglenes létesítményei,
- i) kutatás-, ismeretterjesztés építményei.

XIV. Fejezet Mezőgazdasági területek

29. Általános mezőgazdasági terület (Má)

55. §

(1) Az általános mezőgazdasági területen a növénytermesztés, az állattartás, állattenyésztés, a halászat, továbbá az ezekkel kapcsolatos, a saját termék feldolgozására, tárolására és árusítására szolgáló építmények helyezhetők el.

(2) Az Má-1 övezetben

- a) a 720 m²-t el nem érő területű telken épületet elhelyezni nem szabad,

- b) a 720-1500 m² közötti területnagyságú telken - a nádas, a gyepek, a szántó művelési ágban nyilvántartottak kivételével - legfeljebb 10%-os beépítettséggel elsősorban a tárolás célját szolgáló egy gazdasági épület és terepszint alatti építmény (pince) helyezhető el,
- c) az 1500 m²-nél nagyobb, de 5000 m²-nél kisebb területnagyságú telken legfeljebb 7%-os beépítettséggel elsősorban a tárolás célját szolgáló egy gazdasági épület és terepszint alatti építmény (pince) helyezhető el,
- d) az 5000 m² területű vagy nagyobb, de 10 000 m²-nél kisebb közötti területnagyságú telken legfeljebb 5%-os beépítettséggel elsősorban a tárolás célját szolgáló egy gazdasági épület és terepszint alatti építmény (pince) helyezhető el,
- e) a legalább egy hektár területű telken építmény legfeljebb 3%-os beépítettséggel helyezhető el.

(3) Az Má-2 övezetben

- a) a 720 m²-t el nem érő területű telken épületet elhelyezni nem szabad,
- b) a 720-1500 m² közötti területnagyságú telken - a nádas, a gyepek, a szántó művelési ágban nyilvántartottak kivételével - legfeljebb 5%-os beépítettséggel elsősorban a tárolás célját szolgáló egy gazdasági épület és terepszint alatti építmény (pince) helyezhető el,
- c) az 1500 m²-nél nagyobb, de 5000 m²-nél kisebb területnagyságú telken legfeljebb 3%-os beépítettséggel elsősorban a tárolás célját szolgáló egy gazdasági épület és terepszint alatti építmény (pince) helyezhető el,
- d) az 5000 m² területű vagy nagyobb, de 10 000 m²-nél kisebb közötti területnagyságú telken legfeljebb 2%-os beépítettséggel elsősorban a tárolás célját szolgáló egy gazdasági épület és terepszint alatti építmény (pince) helyezhető el,
- e) a legalább egy hektár területű telken építmény legfeljebb 1%-os beépítettséggel helyezhető el.

(4) Az Má-3 övezetben

- a) az 5 hektárt el nem érő területű telken épületet elhelyezni nem szabad,
- b) a legalább 5 hektár területű telken építmény legfeljebb 0,1%-os beépítettséggel helyezhető el, de bruttó alapterülete nem lehet több 100 m²-nél.

(5) Az övezetben gazdasági épületeket elhelyezni szabadon álló beépítési móddal, maximum 7,5 m épületmagassággal lehet.

(6) Az övezetben lakóépület szőlő, gyümölcsös és kert művelési ág esetén 3000 m², egyéb művelési ág esetén 6000 m² telekterület felett helyezhető el úgy, hogy az a megengedett beépítettség felét nem haladhatja meg, bruttó alapterülete nem lehet több 200 m²-nél. A különálló lakóépület épületmagassága legfeljebb 5,5 m lehet.

(7) A mezőgazdasági területen több önálló telekből mezőgazdasági birtoktest alakítható ki. A birtoktest esetében a beépíthetőség a birtoktesthez tartozó összes telek területe után számítva, a (2) bekezdésben meghatározottak szerint csak az egyik telken is kihasználható (birtokközpont), ha a telek területe legalább a 10 000 m²-t eléri, és a beépítés a szomszédos telkek rendeltetésszerű használatára nincs korlátozó hatással, vagy azt nem veszélyezteti. Ebben az esetben a birtokközpont beépítettségének meghatározásakor beszámításra került telkeken épületet elhelyezni nem lehet. A birtokközpont telkén a beépítettség a 45%-ot nem haladhatja meg.

(8) A birtokközpont telkén az (1) és a (4) bekezdésben foglaltakon túl a mezőgazdasági tevékenységhez kapcsolódó szállás jellegű épület, vendéglátó épület is elhelyezhető.

(9) Az állattartó épületek trágya és híg trágya tárolását zárt műtárggyal helyben kell megoldani.

30. Kertes mezőgazdasági terület (Mk)

56. §

(1) Az övezetbe azok a mezőgazdasági területek tartoznak, ahol jellemzően kertgazdálkodást, valamint zöldség-, gyümölcsstermesztést folytatnak.

(2) Az övezetben a telkek max. 10 %-os beépítettségével elhelyezhető egy lakó vagy gazdasági épület és terepszint alatti építmény (pince). Az építmények maximális épületmagassága 5,5 m lehet.

(3) Növénytermesztés célját szolgáló fóliasátor vagy üvegház bármely földrészleten elhelyezhető. Az üvegház gerincmagassága maximum 5 m lehet.

XV. Fejezet

Vízgazdálkodási területek (V)

57. §

(1) Az övezetbe a vízgazdálkodással összefüggő területek, az álló- és folyóvizek, közcélú nyílt csatornák medre és parti sávja, valamint a vízkivételi helyek területe tartozik.

(2) Az övezetben - ha külön jogszabály másként nem rendelkezik - a közforgalmú vízi közlekedési építményeken túlmenően a vízkár-elhárítási, vízisport és a sporthorgászás célját szolgáló közösségi építmények helyezhetők el.

(3) Az övezetben a beépítettség legnagyobb mértéke legfeljebb 1%. Az elhelyezésre kerülő építmények legnagyobb épületmagassága 4 m.

XVI. Fejezet

Különleges beépítésre nem szánt területek

31. Különleges bányaterület (K-b)

58. §

(1) A különleges bányaterület a hatályos bányatelek területének a bányaművelés és ezzel közvetlenül összefüggő tevékenység céljára kijelölt része.

(2) Az övezetben elhelyezhető építmények

- a) a bányáüzemeltetéshez szükséges gazdasági épületek,
- b) a bányáüzemeltetéshez 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.

32. Különleges tanpálya terület (K-tp)

59. §

- (1) Az övezet a közlekedési tanpálya területe.
- (2) Az övezetben elhelyezhetők a tanpálya működéséhez szükséges szociális kiszolgáló épületek, parkolóterület és garázs, üzemanyagtöltő.
- (3) Az övezetben a telek legkisebb kialakítható területe 10 000 m².
- (4) Az épületek szabadon álló módon, legalább 5,0 m-es előkert megtartásával helyezendők el, legfeljebb 10% beépítettséggel, legfeljebb 7,5 méteres épületmagassággal.

33. Különleges idegenforgalmi terület (K-id-1)

60. §

- (1) A különleges idegenforgalmi terület **K-id-1 jelű övezete** a Vicán-tó és környezetének szabályozására kijelölt övezet.
- (2) A terület az ökoturisztikai, idegenforgalmi, turisztikai és az ezekhez kapcsolódó létesítményeknek ad helyet. Az élővilág bemutatására szolgáló bemutatóhelyek, megfigyelőpontok valamint a pihenést és a kikapcsolódást, továbbá a sportolást lehetővé tevő létesítmények is elhelyezhetők a telek maximum 2%-os beépítésével.
- (3) A legkisebb alakítható telek nem lehet kisebb 5000 m²-nél.
- (4) Az építmények elhelyezése legalább részleges közművesítettség esetén lehetséges.
- (5) A teljes övezet területének 30%-át vízgazdálkodási célú területként szükséges kialakítani és fenntartani, mely a Vicán-tó vízfelülete. A tó parti sávja 3 méter, melyre vonatkozó külön jogszabályban foglaltakat be kell tartani.
- (6) Az előkert mérete minimum 0 méter.
- (7) Az építmények maximum 6,0 méter épületmagassággal helyezhetők el.
- (8) Az övezetben a magaslesek, megfigyelőpontok, kilátók és hasonló építményekre vonatkozó épületmagassági korlát 35 méter.

33/A. Különleges idegenforgalmi terület (K-id-2)

60/A.§

- (1) A K-id-2 övezetben az idegenforgalomhoz kapcsolódó építmények, pihenő, sport, vízisport, ismeretterjesztő, kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó és szálláshely szolgáltató, konferencia központ létesítményei helyezhetők el.

(2) A K-id-2 övezetben környezetet nem zavaró hatású olyan gazdasági tevékenység céljára szolgáló építmény is elhelyezhető, amely az idegenforgalomhoz is kapcsolódóan élelmiszer – ital, továbbá használati eszközök kézműipari, vagy legfeljebb kisüzemi szintű – készítését szolgálja.

(3) A K-id-2 övezetben

- a) a megengedett beépítettség mértéke maximum 10%,
- b) a megengedett legnagyobb épületmagasság 7,5 méter,
- c) a telek legkisebb zöldfelületi fedettsége 65%,
- d) az épületeket szabadonálló beépítési mód szerinti építési helyen belül lehet elhelyezni.

(4) Az építmények elhelyezése legalább részleges közművesítettség esetén lehetséges.

34. Különleges kegyeleti park terület (K-kp)

61. §

(1) Az övezetben

- a) a kegyeleti park fenntartását, üzemeltetését, védelmét szolgáló épületek és
 - b) kápolna, kegyeleti emlékhely
- helyezhető el.

(2) Az övezetben épületeket szabadon állóan, legfeljebb 5%-os beépítettséggel lehet elhelyezni, legfeljebb 6,0 méteres épületmagassággal.

35. Különleges temető terület (K-t)

62. §

(1) A különleges temető területbe a településen működő temetők területe tartozik.

(2) Az övezetben elhelyezhető

- a) ravatalozó, temetőkápolna, urnafal,
- b) sírbolt és síremlék, dísz- és szórókút,
- c) iroda, üzemeltetési és szociális épület és
- d) a temető ellátásához szükséges gazdasági tevékenység célját szolgáló épület.

(3) Az övezetben épületeket szabadon állóan, legfeljebb 10%-os beépítettséggel lehet elhelyezni, legfeljebb 6,0 méteres épületmagassággal.

35/A. Különleges megújuló energiahasznosítási terület (K-en)

62/A.§

(1) A K-en jelű különleges megújuló energiahasznosítási terület övezet a településen tervezett napelemes kiserőművek elhelyezésére szolgál.

(2) Az övezet területén a megújuló energiaforrások hasznosításának sajátos építményszerűségei és a funkcióhoz közvetlenül kapcsolódó építmények (pl.: energiatároló) és a tevékenységhez szorosan kötődő, azt kiszolgáló rendeltetések helyezhetők el.

- (3) Az övezet területén elhelyezett létesítményt be kell keríteni.
- (4) A napelemtáblák közül a kevésbé tükröződő, illetve polarizáló típusúak telepíthetők (fény-visszaverődést csökkentő bevonattal).
- (5) A napelemtábláknak fehér, nem polarizáló osztó sávozást kell tartalmazniuk.
- (6) Az övezetben
- a) a kialakítható telek legkisebb területe 10000 m²,
 - b) a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke 10%,
 - c) a telek legkisebb zöldfelületi fedettsége 65%.
- (7) Az övezetben a megengedett legnagyobb épületmagasság 5,0 méter.
- (8) Az övezetbe tartozó telkek közterület felől látható telekhatára mentén kétszintes növényállomány (gyep és cserjeszint) telepítendő őshonos növényzettel, tájba illesztési céllal, mely növénytelepítés kapunyitás számára megszakítható.

NEGYPEDIK RÉSZ
Záró rendelkezések

36. Hatályba léptető rendelkezés

63. §

Ez a rendelet 2022. november 4-én lép hatályba.

37. Hatályon kívül helyező rendelkezés

64. §⁷

Sveiczner Sándor
polgármester

dr. Nagy Péter
jegyző

A rendelet kihirdetve: 2022. október 5.

⁷ A 64. § a 2010. évi CXXX. törvény 12. § (2) bekezdése alapján hatályát veszítette.

Építési övezetek beépítési paraméterei

1. Nagyvárosias lakóterület (Ln)							
	A	B	C	D	E	F	G
1	Építési	Az építési telek				Megengedett legnagyobb épületmagasság (m)	Előírt közművesítettség mértéke
2	övezeti jele	beépítési módja	legnagyobb beépítettsége (%)	kialakítható legkisebb területe (m ²)	legkisebb zöldfelületi fedettsége (%)		
3	Ln-1	K	K	K	K	K+1,5 m tetőtérbeépítés esetén	Teljes
2. Kisvárosias lakóterület (Lk)							
	A	B	C	D	E	F	G
1	Építési	Az építési telek				Megengedett legnagyobb épületmagasság (m)	Előírt közművesítettség mértéke
2	övezeti jele	beépítési módja	legnagyobb beépítettsége (%)	kialakítható legkisebb területe (m ²)	legkisebb zöldfelületi fedettsége (%)		
3	Lk-1	Z	60	200	20	7,5	Teljes
4	Lk-2	K	40	400	40	8,5	Teljes
5	Lk-3	O	40	600	50	8,5	Teljes
6	Lk-4	Sz	30	1000	50	7,5	Teljes
7	Lk-5	K	K	2000	K	K	Teljes
8	Lk-6	Sz	30	6000	50	9,5	Teljes
9	Lk-7	Sz	30	9000	50	12,5	Teljes
10	Lk-8	O	40	400	40	8,5	Teljes
11	Lk-9	O	30	600	50	8,5	Teljes
12 ⁸	Lk-10	építési hely szerint	60	800	20	9,5	Teljes
3. Kertvárosias lakóterület (Lke)							
	A	B	C	D	E	F	G
1	Építési	Az építési telek				Megengedett legnagyobb épületmagasság (m)	Előírt közművesítettség mértéke
2	övezeti jele	beépítési módja	legnagyobb beépítettsége (%)	kialakítható legkisebb területe (m ²)	legkisebb zöldfelületi fedettsége (%)		
3	Lke-1	O	30	500	50	6,5	Teljes
4	Lke-2	O	30	700	50	6,5	Teljes
5	Lke-3	O	30	700	50	6,5	Részleges
4. Falusias lakóterület (Lf)							
	A	B	C	D	E	F	G
1	Az építési telek						

⁸ Az 1. mellékletben foglalt táblázat 12. sora a Heves Város Önkormányzata Képviselő-testületének 32/2025. (XII. 12.) önkormányzati rendelete 3. § (1) bekezdésével megállapított szöveg.

2	Építési övezeti jele	beépítési módja	legnagyobb beépítettség (%)	kialakítható legkisebb területe (m ²)	legkisebb zöldfelületi fedettség (%)	Megengedett legnagyobb épületmagasság (m)	Előírt közművesítettség mértéke
3	Lf-1	O	30	900	40	5,5	Teljes
4	Lf-2	O	30	1500	40	5,5	Teljes
5	Lf-3	O	30	1500	40	5,5	Részleges
5. Intézményi vegyes terület (Vi)							
	A	B	C	D	E	F	G
1	Építési övezeti jele	Az építési telek				Megengedett legnagyobb épületmagasság (m)	Előírt közművesítettség mértéke
2		beépítési módja	legnagyobb beépítettség (%)	kialakítható legkisebb területe (m ²)	legkisebb zöldfelületi fedettség (%)		
3	Vi-1	Sz	30	3000	50	9,0	Teljes
4	Vi-2	Sz	25	10000	40	12,0	Teljes
6. Településközpont vegyes terület (Vt)							
	A	B	C	D	E	F	G
1	Építési övezeti jele	Az építési telek				Megengedett legnagyobb épületmagasság (m)	Előírt közművesítettség mértéke
2		beépítési módja	legnagyobb beépítettség (%)	kialakítható legkisebb területe (m ²)	legkisebb zöldfelületi fedettség (%)		
3	Vt-1	K	K	K	K	K	Teljes
4	Vt-2	K	K	K	K	K+1,5	Teljes
5	Vt-3	K	80	400	10	8,5	Teljes
6	Vt-4	K	60	400	20	8,5	Teljes
7	Vt-5	K	50	600	40	8,5	Teljes
8	Vt-6	Z	80	700	10	9,5	Teljes
9	Vt-7	O	40	400	40	8,5	Teljes
10	Vt-8	Sz	50	1000	40	8,5	Teljes
11	Vt-9	Sz	30	1000	50	6,5	Teljes
12	Vt-10	Sz	25	8000	40	8,5	Teljes
13	Vt-11	Sz	60	8000	20	8,5	Teljes
14	Vt-12	Sz	25	8000	40	12,5	Teljes
15	Vt-13	Sz	30	5000	30	6,5	Teljes
16	Vt-14	Sz	25	3000	40	9,0	Teljes
17	Vt-15	Sz	60	2000	20	8,5	Teljes
18	Vt-16	Sz	60	1000	10	8,5	Teljes
19	Vt-17	K	50	800	30	8,5	Teljes
7. Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület (Gksz)							
	A	B	C	D	E	F	G
1	Építési övezeti jele	Az építési telek				Megengedett legnagyobb épületmagasság (m)	Előírt közművesítettség mértéke
2		beépítési módja	legnagyobb beépítettség (%)	kialakítható legkisebb területe (m ²)	legkisebb zöldfelületi fedettség (%)		
3	Gksz-1	Sz	50	2000	30	9,0	Teljes
4	Gksz-2	Sz	50	5000	30	9,0	Teljes
5	Gksz-3	K	K	K	K	K	Részleges

6	Gksz-4	K	50	2000	30	9,0	Teljes
8. Ipari gazdasági (egyéb ipari) terület (Gip)							
	A	B	C	D	E	F	G
1	Építési	Az építési telek				Megengedett legnagyobb épületmagasság (m)	Előírt közművesítettség mértéke
2	övezeti jele	beépítési módja	legnagyobb beépítettsége (%)	kialakítható legkisebb területe (m ²)	legkisebb zöldfelületi fedettsége (%)		
3	Gip-1	Sz	50	3000	25	12,0	Teljes
4	Gip-2	Sz	50	5000	25	15,0	Teljes
5 ⁹	Gip-3	Sz	50	5000	25	17,5	Teljes
8a. Általános gazdasági terület (Gá)							
	A	B	C	D	E	F	G
1	Építési	Az építési telek				Megengedett legnagyobb épületmagasság (m)	Előírt közművesítettség mértéke
2	övezeti jele	beépítési módja	legnagyobb beépítettsége (%)	kialakítható legkisebb területe (m ²)	legkisebb zöldfelületi fedettsége (%)		
3	Gá-1	K	40	2000	25	7,5	Belterületen teljes / külterületen hiányos
9. Üdülõházas üdülõterület (Üü)							
	A	B	C	D	E	F	G
1	Építési	Az építési telek				Megengedett legnagyobb épületmagasság (m)	Előírt közművesítettség mértéke
2	övezeti jele	beépítési módja	legnagyobb beépítettsége (%)	kialakítható legkisebb területe (m ²)	legkisebb zöldfelületi fedettsége (%)		
3	Üü-1	Sz	30	1000	40	12,0	Teljes
10. Hétfélgázás üdülõterület (Üh)							
	A	B	C	D	E	F	G
1	Építési	Az építési telek				Megengedett legnagyobb épületmagasság (m)	Előírt közművesítettség mértéke
2	övezeti jele	beépítési módja	legnagyobb beépítettsége (%)	kialakítható legkisebb területe (m ²)	legkisebb zöldfelületi fedettsége (%)		
3	Üh-1	Sz	20	700	60	6,0	Teljes
11. Különleges strand terület (K-st)							
	A	B	C	D	E	F	G
1	Építési	Az építési telek				Megengedett legnagyobb épületmagasság (m)	Előírt közművesítettség mértéke
2	övezeti jele	beépítési módja	legnagyobb beépítettsége (%)	kialakítható legkisebb területe (m ²)	legkisebb zöldfelületi fedettsége (%)		
3	K-st-1	K	30	1000	50	9,0	Teljes
12. Különleges sportolási célú terület (K-sp)							
	A	B	C	D	E	F	G

⁹ Az 1. mellékletben foglalt táblázat 5. sora a Heves Város Önkormányzata Képviselő-testületének 5/2024. (V. 13.) önkormányzati rendelete 3. § (1) bekezdésével megállapított szöveg.

1	Építési övezeti 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	K-sp-1	Sz	10	20000	70	9,0	Teljes
4	K-sp-2	Sz	40	10000	40	12,5	Teljes
13. Különleges autóbusz-pályaudvar terület (K-ap)							
	A	B	C	D	E	F	G
1	Építési övezeti 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	K-ap-1	Sz	30	6000	40	7,5	Teljes
14. Különleges szennyvíztisztító telep terület (K-sz)							
	A	B	C	D	E	F	G
1	Építési övezeti 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	K-sz-1	Sz	40	2000	40	6,0	Teljes
15. Különleges honvédelmi terület (K-h)							
	A	B	C	D	E	F	G
1	Építési övezeti 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	K-h-1	K	K	K	K	K	Közművesítetlen
16. Különleges energiahasznosítási terület (K-e)							
	A	B	C	D	E	F	G
1	Építési övezeti 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	K-e-1	Sz	40	10000 4000	40	9,5	Teljes
17. Különleges mezőgazdasági üzemi terület (K-mű)							
	A	B	C	D	E	F	G
1	Építési övezeti 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	K-mű-1	Sz	40	5000	40	6,0	Részleges
4	K-mű-2	O	30	1500	40	6,0	Részleges
18. Rövidítések							

	A	B	
1	Rövidítések	Jelentése	
2	Sz	Szabadon álló	
3	O	Oldalhatáron álló	
4	Z	Zárt sorú	
5	K	Kialakult	

2. melléklet¹⁰

(A melléklet szövegét a(z) SZ-1 jelű szabályozási terv_M 14000.pdf elnevezésű fájl tartalmazza)

¹⁰ A 2. melléklet a Heves Város Önkormányzata Képviselő-testületének 5/2024. (V. 13.) önkormányzati rendelete 3. § (2) bekezdésével megállapított szöveg. A 2. melléklet a Heves Város Önkormányzata Képviselő-testületének 32/2025. (XII. 12.) önkormányzati rendelete 3. § (2) bekezdésével megállapított szöveg.

TERVLAPOK