

GYÖNGYÖS VÁROS

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVÉNEK MÓDOSÍTÁSA

KÖZBENSŐ/PARTNERSÉGI VÉLEMÉNYEZÉSI

DOKUMENTÁCIÓ

/EGYSZERŰSÍTETT ELJÁRÁSMÓD/

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



DEBRECEN, 2022. MÁRCIUS HÓ

GYÖNGYÖSVÁROS
TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK MÓDOSÍTÁSA

KÖZBENSŐ/PARTNERSÉGI VÉLEMÉNYEZÉSI DOKUMENTÁCIÓ

ALÁÍRÓLAP


GENERÁL TERVEZŐ:

KőszeghyArt Bt.

Székhely: 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; TELEPÜLÉSMÉRNÖK SZAKÉRTŐ:

KŐSZEGHY ÁBEL

TT 09-0655; SZTT 06-0655


.....

TELEPÜLÉSTERVEZŐ MUNKATÁRS:

FÜZESI ATTILA


.....

TARTALOM

Tervi előzmények	7
Tervezői nyilatkozat	10
A módosítás bemutatása.....	11
A tervezési terület ismertetése.....	19
Jóváhagyandó munkarészek	24
Helyi építési szabályzat módosítása – Rendelet-tervezet.....	24
1. melléklet a .../2021. (.....) önkormányzati rendelethez	27
Alátámasztó munkarészek.....	31
Környezetalakítás terve	31
Településrendezési javaslatok	31
A változással érintett területek összefoglalója és összefüggései - Területrendezési tervekkel való összefüggések vizsgálata	32
A változások hatályos településfejlesztési koncepcióval való összhangjának bemutatása	40
A hatályos településszerkezeti tervhez képest történő változások	40
Szakági javaslatok.....	40
Tájrendezés	40
Zöldfelületi rendszer fejlesztése.....	41
Közlekedési javaslatok.....	41
Közművesítési javaslatok	42
Hírközlési javaslatok.....	42
Környezeti hatások és feltételek	42
Hatályos településszerkezeti tervvel való összhang bemutatása	42

Kérelem az OTÉK-tól való eltéréshez.....	43
Képviselő-testületi és egyéb döntések.....	47
Partnerségi egyeztetés szabályairól szóló rendelet.....	47
Döntés a módosítás megindításáról és a kiemelt fejlesztési területről (3. pont sárgával kiemelve)	53
Önkormányzati főépítész nyilatkozata	55
Tervlapok.....	56

TERVI ELŐZMÉNYEK

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

A településre jelenleg a következő településrendezési eszközök vannak hatályban:

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

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

A település önkormányzatának képviselő-testülete a 21/2022. (I.27.) számú polgármesteri határozatában döntött a település településrendezési eszközeinek módosításáról. A határozatban több tervezési területről született döntés, azonban jelen módosítás csak az 3. pontban meghatározottakkal kapcsolatban készült. A határozat 3. pontja alapján meghatározott terület normatív szabályozásának meghatározásához a határozat szerinti földrészlet építési övezetének vizsgálata javasolt. A tervezési terület ennek megfelelően került lehatárolásra, figyelemmel az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997 évi LXXVIII. tv.-ben meghatározott telektömb fogalmára.

A településrendezési eszközök módosítása során az egyeztetési és véleményezési eljárásokkal kapcsolatos feladatokat önkormányzati főépítészként Németi László látja el.

A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Kormányrendelet) 41.§ szerinti egyszerűsített eljárásmód alkalmazásával történik a módosítás véleményeztetése. Az egyszerűsített eljárásmód abban az esetben

alkalmazható amennyiben a Kormányrendelet 32.§ (4) bekezdésében foglalt összes kritérium teljesül:

- „a) a településszerkezetet meghatározó műszaki infrastruktúra főhálózat nem változik,*
- b) nem történik új beépítésre szánt terület kijelölése, kivéve, ha a képviselő-testület döntésében a módosítást gazdaságfejlesztő beruházás megvalósulása érdekében támogatja,*
- c) nem történik zöld, vízgazdálkodási, erdő- és természetközeli terület megszüntetése.”*

A fenn megfogalmazottak közül az összes kritérium teljesül így tehát a Kormányrendelet szerinti egyszerűsített eljárás mód alkalmazható.

A város településrendezési eszközeinek módosítása a területfejlesztési koncepció, a területfejlesztési program és a területrendezési terv tartalmi követelményeiről, valamint illeszkedésük, kidolgozásuk, egyeztetésük, elfogadásuk és közzétételük részletes szabályairól szóló 218/2009. (X.6.) Korm. rendelet szerinti adatszolgáltatási eljárás megindításával kezdődött. Ezzel egy időben az Önkormányzat az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I.11.) Korm. rendelet 4.§-a szerint a tervmódosítás várható környezeti hatás jelentőségének eldöntése érdekében megkereste az érintett államigazgatási szerveket, hogy nyilatkozzanak a megküldött dokumentumok alapján szükségesnek tartják-e a környezeti vizsgálat elkészítését.

A környezet védelméért felelős szervek nyilatkozatai alapján dönthető el, hogy az általuk vizsgált szakterületek tekintetében szükséges-e a környezeti vizsgálat elkészítése. A véleményezésre rendelkezésre álló idő azonban jelen véleményezési dokumentáció elkészítésekor még nem telt le. A képviselő-testület a határidő leteltét követően a beérkezett vélemények ismeretében dönthet a környezeti vizsgálat elkészítéséről, vagy amennyiben véleményeltérést tapasztal, úgy egyeztető tárgyalás összehívását kezdeményezheti.

A Kormányrendelet által előírt partnerségi egyeztetés elektronikus úton történik figyelembe véve a veszélyhelyzettel összefüggő átmeneti szabályokról szóló 2021. évi XCIX. tv. 156-157.§ paragrafusának előírásait. A településfejlesztéssel, településrendezéssel és településkép-érvényesítéssel összefüggő partnerségi egyeztetés szabályairól szóló 31/2017. (VII.25.) Ör. rendelet (a továbbiakban: partnerségi rendelet) előírásainak megfelelően kerülnek figyelembe vételre a partnerek által benyújtott észrevételek, vélemények.

TERVEZŐI NYILATKOZAT

Gyöngyös város településrendezési eszközének módosítása a Kormányrendelet alapján annak tartalmi követelményeinek betartásával, az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII.20.) kormányrendelet előírásainak megfelelően készült.



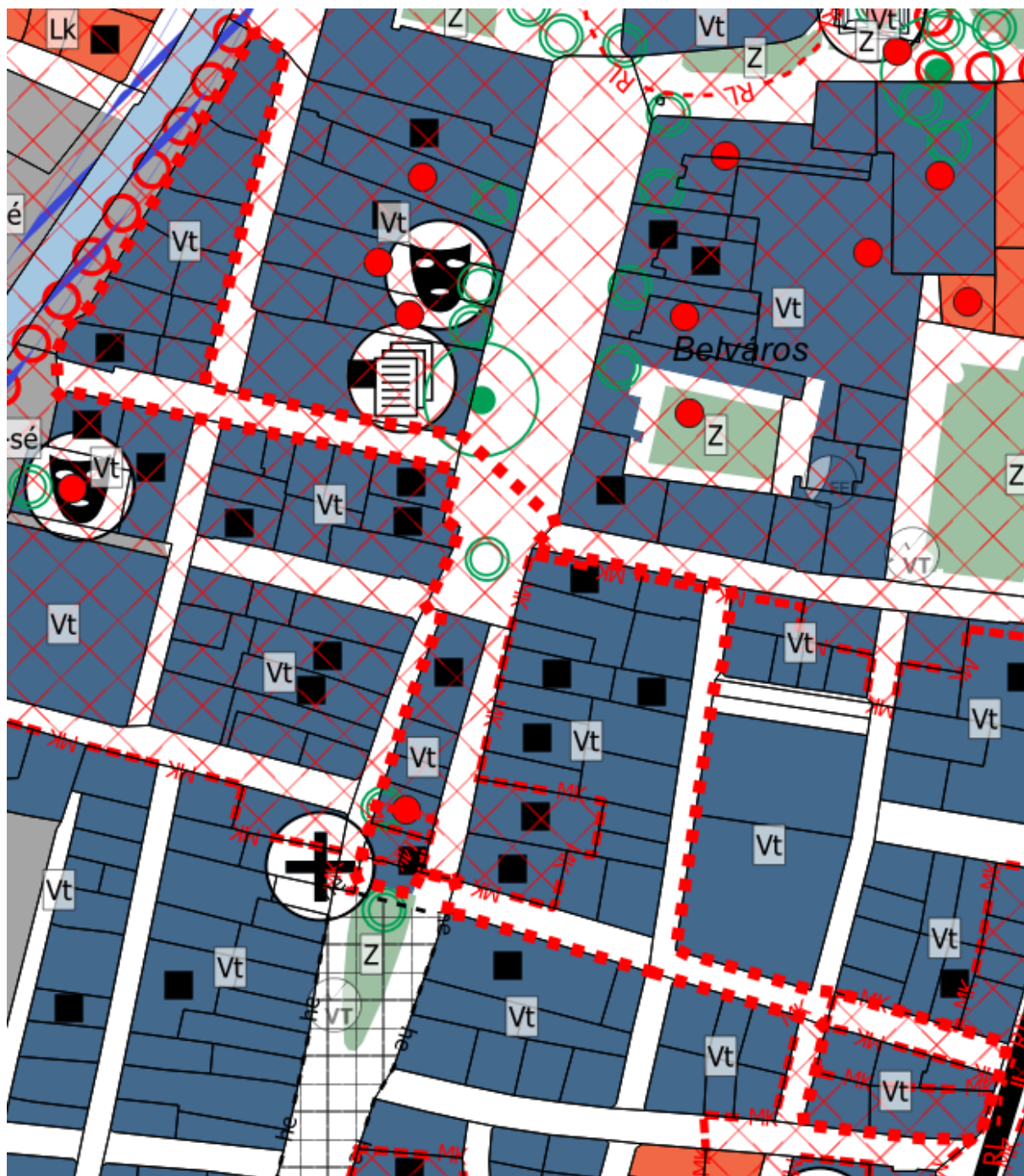
Kőszeghy Ábel

okleveles településmérnök, településmérnök szakértő

TT 09-0655, SZTT09-0655

A MÓDOSÍTÁS BEMUTATÁSA

1. A gyöngyösi Vt/VK-17 építési övezetre vonatkozó szabályozás felülvizsgálata



1. ábra Tervezési terület lehatárolása a hatályos településszerkezeti terven – piros négyzetekkel körülhatárolt terület



2. ábra Tervezési terület lehatárolása a légifelvétel alapján

Az önkormányzat rendezni kívánja a településközpont vegyes területfelhasználás Vt/Vk-17 jelű építési övezetében elhelyezkedő aprótelkes jellemzően beépített területeket, melyek jelenlegi kialakult helyzete miatt nem fejleszthetők szabályosan. A hatályos építési szabályzat (a továbbiakban: HÉSzt) az építési övezetre vonatkozóan az alábbiakat határozza meg:

HÉSz:

„39.§ (5) A lakóterületek építési övezeteiben kialakított építési telken lakás funkciójú rendeltetési egységenként a falusias (Lf) és kertvárosias (Lke) lakóterületeken legalább 300 m², míg a nagyvárosias (Ln), kisvárosias (Lk) és vegyes (Vt) lakóterületeken – kivéve a városközpontban lévő „Lk/Vk-...” és „Vt/Vk-...” építési övezetbe sorolt ingatlanokat – legalább 150 m² telekhányadot szükséges biztosítani. Ha az építési telek területe nem éri el a 300 m²-t, akkor a telken egy lakás funkciójú rendeltetési egység építhető.

44. § (1) A településközpont terület elsősorban lakó és olyan települési szintű egyéb rendeltetést szolgáló épület elhelyezésére szolgál, amely nincs zavaró hatással a lakó rendeltetésre.

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

- a) igazgatási, iroda,
- b) kereskedelmi, szolgáltató, szállás,
- c) a lakosságot és az idegenforgalmat szolgáló intézmény, közösségi szórakoztató, kulturális, valamint kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület
- d) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
- e) parkoló, parkolóház,
- f) kézműipari és
- g) sport

rendeltetést is tartalmazhat.

(3) A melléképítmények közül nem helyezhető el sem építési helyen, sem elő-, oldal-, és hátsókertben:

- a) hulladéktartály-tároló,
- b) húsfüstölő, jégverem, zöldségverem,
- c) állat ól, állatkifutó,
- d) trágyatároló, komposztáló,
- e) siló, ömlesztettanyag-, folyadék- és gáztároló.

(4) Utcavonalra előkert nélkül elhelyezett épületeknél, amennyiben az utcára lakás helyisége néz – kivéve az utcára nyíló gépjárműtárolót, tároló helyiséget, kapuáthajtót –, annak a lakás padlóvonala az utca járdaszintje fölött 0,75-0,9 m közötti magasságban helyezendő el.

(5) A meglévő lapostetős épületekre a meglévő építménymagasság növelése nélkül abban az esetben is építhető magas tető, ha az épület meglévő magassága nagyobb, mint az övezetben megengedett érték.

(6) Zártsorú beépítési módú saroktelek esetén a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke az építési övezetben meghatározottnál 20%-kal magasabb, de a 80%-ot nem lépheti túl.

77. § (1) A „.../Vk-...” jelű építési övezetekben az alábbi előírásokat is be kell tartani:

a) Az építési telek területén belül az épület elhelyezésére szolgáló területet a következők szerint kell meghatározni:

aa) a telek építési határvonala az utca felől azonos az utcafronti telekhatárral. E telekhatártól hátrahúzott homlokzat, árkád, illetve az emeleten előreugró homlokzat, zárterkély nem alakítható ki,

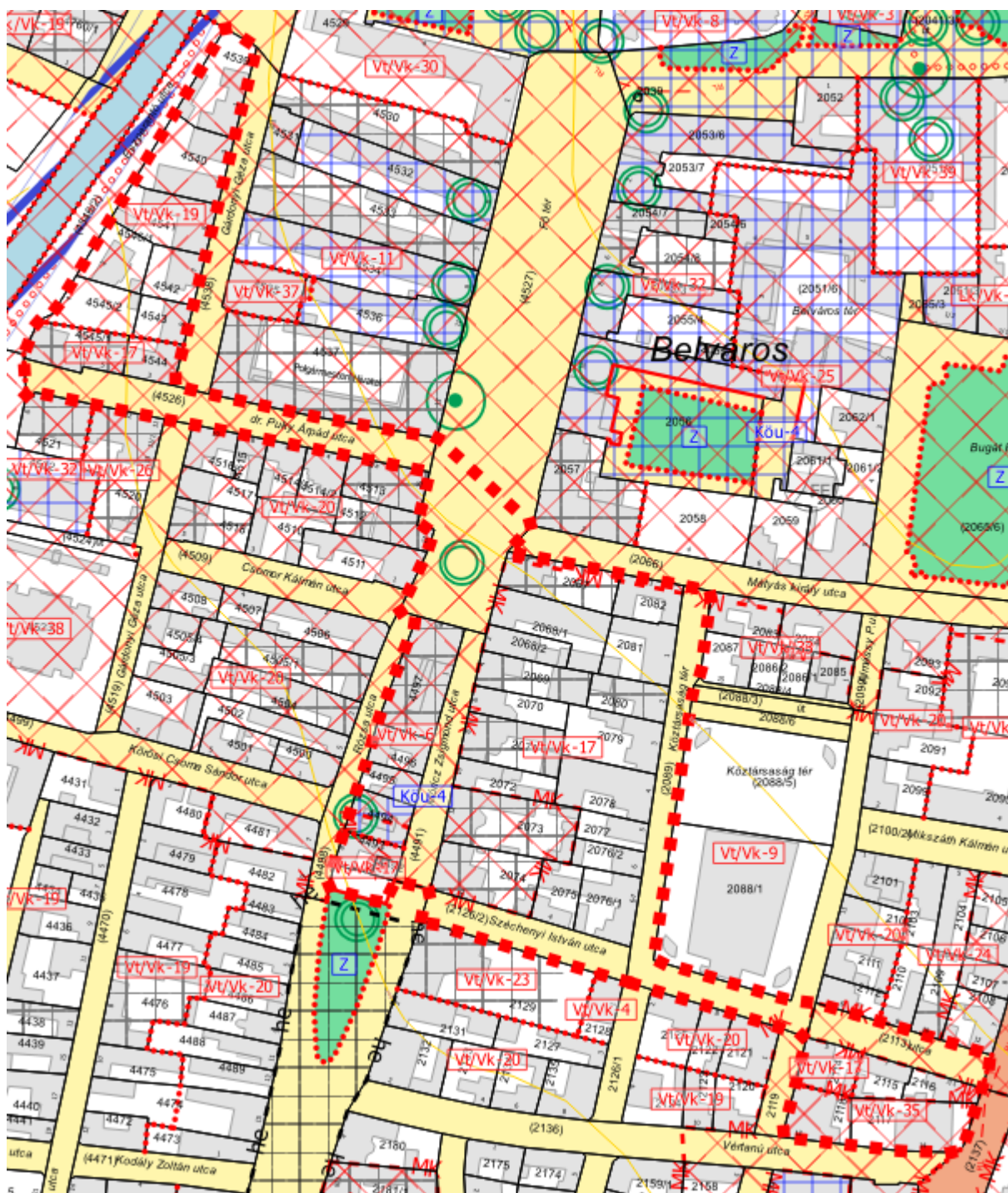
ab) zárt sorú beépítési mód esetén az építési hely a telek mindkét oldalhatáráig tart. Az építési hely területén belül az épületek új beépítés esetén a telek mindkét oldalhatárán zárt beépítéssel csatlakozzanak,

ac) meglévő „hézagosan zárt sorú” beépítés esetén tömör kerítés épített kapuépítménnyel, legalább 3,0 méter magassággal létesítendő,

ad) a fő funkciót tartalmazó épület mindenkor az utcai beépítési vonalra épüljön. Az épületszárny vagy a hátsó telekhatárig épül, vagy az épület és a hátsó telekhatár közötti távolság nem lehet kevesebb sem 6,0 m-nél, sem az oda néző homlokzat magasságának tényleges mértékénél.

(2) Az építési telken új épület építésekor egy főépület építhető. A megmaradó épülettel már beépített telken a gépjárművek saját telken történő tárolásának elősegítésére egy legfeljebb 3,0 m épületmagasságú gépjárműtároló épület építhető, ha az egyéb vonatkozó előírások betarthatók.”

	A	B	C	D	E	F	G
1	Építési övezet jele	Az építési telek				Megengedett legnagyobb épületmagasság (m)**	Előírt közművesítettség mértéke
2		beépítési módja*	legnagyobb beépítettsége (%)**	kialakítható legkisebb területe (m ²)**	legkisebb zöldfelületi fedettsége (%)		
75	Vt/Vk-17	Z	80	300	10	8,0	Teljes



3. ábra Tervezési terület lehatárolása a hatályos szabályozási terven – piros négyzetekkel körülhatárolt terület

A tervezési területen belül elhelyezkedő Vt/Vk-17 jelű építési övezetben szabályozott földrészleteket az alábbi ábra mutatja be világoszöld színnel jelölve. Ezen belül elhelyezkedő területek közül kéken sraffozott telkek a 300m² területet el nem érő telkek, melyek jellemzően 84-100%-os beépítéssel rendelkeznek.



4. ábra A tervezett szabályozás a kéken sraffozott területekre vonatkozóan készül

A telkeken az előírt 80%-os beépítést meghaladó mértékű beépítés alakult ki, több esetben 100%-ot is elérően. A területek vizsgálata során megállapítást nyert, hogy az építési övezet telkein csaknem az összes telek hátsókertje is beépített, mely egy esetleges bővítés során a szükséges engedélyek megadásának akadályát vetíti előre. A területek megfelelő

használatának biztosítása érdekében a HÉSz vonatkozó rendelkezéseinek módosítása válik szükségessé. A 300 m²-t el nem érő telkek esetében 53-267m² méretű telkek találhatók (6db). A minimális zöldfelületi fedettség a hatályos HÉSz rendelkezései szerint 10%, mely ezen telkek esetében 5,3-26,7 m² zöldfelületi fedettséget jelent. A beépítési magasság megengedett értéke 8,0 méter, mely a beépített hátsókeretek miatt olyan mértékű árnyékolással jár, mely a kisméretű zöldfelületek fenntartását nehezíti meg. A javaslat szerint a HÉSz Vt/Vk-17 építési övezetben elhelyezkedő kisméretű telkek beépítése meghaladhatja a 80%-ot és a 10% zöldfelületi fedettség mértéke csökkenthető, azonban ha a tulajdonos vagy építtető ezt szeretné kihasználni úgy az önkormányzattal közösen meghatározott területen a telkén meg nem valósuló zöldterületet önkormányzati tulajdonú zöldterületen alakítja ki és gondoskodik annak fenntartásáról. Erről külön megállapodás születhet, így a szükséges zöldfelületi fedettség kialakítása megtörténhet a városközponti területek kialakult állapotának jogszabályi harmonizációjával egyszerre.

Tekintettel a kialakult állapotra az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII.20.) Korm. rendeletben (a továbbiakban: OTÉK) megfogalmazottaktól megengedőbb szabályozás engedélyeztetése is szükséges, melyhez az OTÉK 111. § szerinti eltérési kérelmet is mellékeljük. A településközpont vegyes területfelhasználású építési övezetekre az OTÉK 2. mellékletének 1. táblázata szerint 80% megengedett legnagyobb beépítést és 10% legkisebb zöldfelületi fedettséget ír elő. A terezt szabályozás ettől eltérő, megengedőbb szabályozást irányoz elő, ezért szükséges az OTÉK 111.§ (2) bekezdésének figyelembevételével az állami főépítési hatáskörben eljáró kormányhivatal engedélyét is kikérni.

Tervezett szabályozás:

„(11) A „Vt/Vk-17” építési övezetben

a) a 300 m² telekméret alatti kisméretű telkek maximális beépítése 100%-ig növelhető, a minimális zöldfelületi fedettség mértéke 0%-ig csökkenthető, amennyiben az ingatlan tulajdonosa határozatlan ideig, de legalább 25 évig vállalja az önkormányzat által meghatározott hely-színen

(közterületen) legalább a 10 %-os mértéknek megfelelő zöldterület kialakítását és fenn-tartását.

Az erről szóló megállapodást az építési vagy fennmaradási engedély-kérelemhez kell csatolni, ¹

b) a hátsókert minimális mélységének mértéke 0 méter lehet amennyiben ezt más jogszabályi elő-írások lehetővé teszik.”

	A	B	C	D	E	F	G
1	Építési övezet jele	Az építési telek				Megengedett legnagyobb épületmagasság (m)**	Előírt közművesítettség mértéke
2		beépítési módja*	legnagyobb beépítettsége (%)**	kialakítható legkisebb területe (m ²)**	legkisebb zöldfelületi fedettsége (%)		
75	Vt/Vk-17	Z	80***	300	10***	8,0	Teljes

*** A Vt/Vk-17 építési övezetre vonatkozó eltérő szabályozást a 44.§ (11) bekezdése tartalmazza.

¹ A Heves Megyei Kormányhivatal XXX számú állami főépítési záró szakmai vélemény alapján az OTÉK-tól való eltérés engedélyezett.

A TERVEZÉSI TERÜLET ISMERTETÉSE

A tervezési terület lehatárolása során a település területén található összes Vt/Vk-17 építési övezetben lévő terület megvizsgálásra került, és a terület lehatárolása is ekként történt. Az építési övezetben megvizsgált telkek közül 6 db volt az előírt minimálisan kialakítható telekméret (300m²) alatti területű.

A tervezési terület természetvédelmi érintettsége

A tervezési terület nemzetközi-, országos, illetve helyi természetvédelmi védett értéket nem érint. A szabályozási terv tájékoztató jelleggel tünteti fel a tajertektar.hu egykori weboldalán fellelhető egyedi tájértékeket, melyek közül kettő a tervezési területen belülre esik, azonban a módosítással nem érintett. A módosítás és annak hatásai nem terjednek ki az egyedi tájértékekre, így azok védelme, megőrzése biztosított marad.



5. ábra Egyedi tájértékek a tervezési területen és annak környezetében – Zöld duplakarikával jelölve

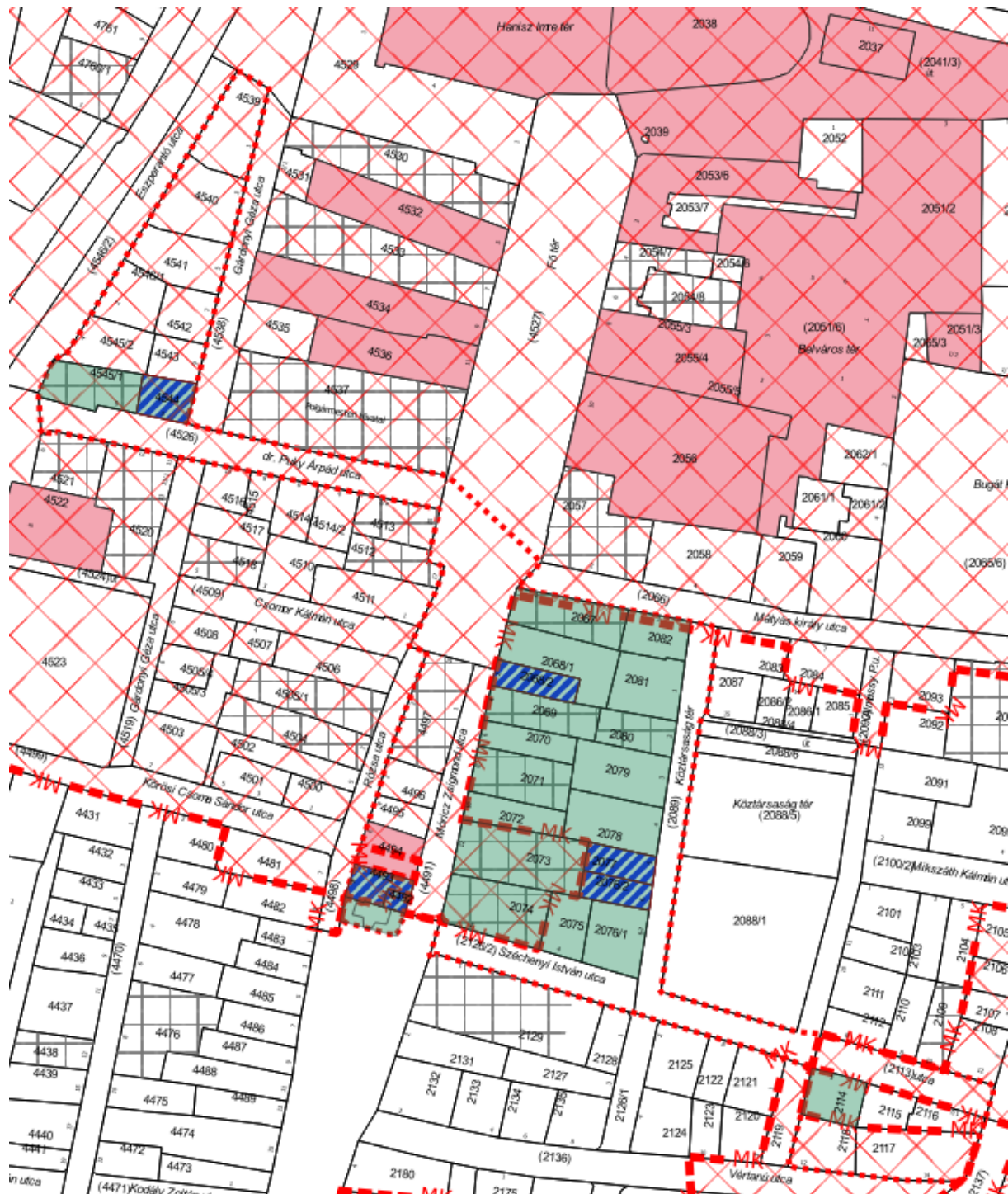
A tervezési terület örökségvédelmi érintettsége

A nyilvántartott régészeti lelőhelyek a tervezési területet nem érintik. Országos műemléki védelem alatt áll 2099 törzsszámú 5697 azonosító számmal egy lakóház a 4494 hrsz-ú földrészleten. A módosítás e műemléket nem érinti, azonban ex lege műemléki környezetével érintett az egyik módosítás alá vont földrészlet: 4493 hrsz-ú ingatlan. A

tervezési terület egy részét érinti területi műemléki védelem is, a 9340 törzsszámon 5704 azonosítószámú „Gyöngyös, a város belterületének műemléki környezete” néven. A módosítással érintett 6 ingatlan közül 1-et érinti ez utóbbi műemléki terület: 4544 hrsz. Helyi épített örökség szempontjából a tervezési terület teljes egésze a településkép védelmi rendeletben meghatározott területi védelem – városszerkezeti jelentőségű terület által érintett. A tervezett módosítások a településkép védelmi rendelettel összhangban vannak. A tervezési területen több (8) helyi védett egyedi érték is megtalálható, azonban ezekre vonatkozó építési szabályok módosítása nem tervezett.

A különböző védelmeket a hatályos szabályozási terv rögzíti. A legfrissebb adatok megkérése megtörténik, és változás esetén azok feltüntetésre kerülnek a terveken.

A módosítás a védett ingatlanokra nem fejt ki negatív hatást, jellemzően a kialakult állapot illetve egyes területek további kihasználását segíti elő.



6. ábra Tervezési terület és módosítással érintett földrészek örköségvédelmi érintettsége Jelölések: Zöld-Vt/Vk-17-építési övezetben szabályozott telkek; Kék sraffozás-módosítással érintett földrészek; Rózsaszín-nyilvántartott országos műemléki érték; Piros négyzetrácsos jelölés-műemléki környezet és területi műemléki védelemmel érintett terület; Fekete négyzetrácsos jelölés-helyi egyedi védelemmel érintett építmények telkei

A tervezési terület tájképvédelmi érintettsége

Gyöngyös területe jelentős mértékben érintett a tájképvédelmi terület övezetével, azonban a tervezési terület nem esik bele az övezettel érintett területek körébe.

Területfelhasználás változások

A tervezett módosítás során nem tervezett a területfelhasználások módosítása.

A módosítás a településképi rendelettel összhangban van, annak módosítása nem válik szükségessé.



Kőszeghy Ábel

okleveles településmérnök, településmérnök szakértő

TT 09-0655, SZTT09-0655

JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK

HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSA – RENDELET-TERVEZET

Gyöngyös Városi Önkormányzat Képviselő-testületének

../2022 (xx.xx.) önkormányzati rendelete

Gyöngyös város helyi építési szabályzatáról és szabályozási tervéről szóló

33/2020. (X.30.) önkormányzati rendelet módosításáról

Gyöngyös Városi Önkormányzat 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 településfejlesztéssel, településrendezéssel és településképvérvényesítéssel összefüggő partnerségi egyeztetés szabályairól szóló 31/2017. (VII.25.) önkormányzati rendeletben meghatározott partnerek-, továbbá a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet 41.§ (2) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljáró állami főépítész, környezetvédelmi és természetvédelmi, népegészségügyi, közlekedési hatósági, örökségvédelmi, ingatlanügyi, földügyi igazgatási és erdészeti hatáskörben eljáró Heves Megyei Kormányhivatal, közlekedési, népegészségügyi és örökségvédelmi hatáskörben eljáró Budapest Főváros Kormányhivatala, Bükk Nemzeti Park Igazgatósága, Heves Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság, Borsod-Abaúj-Zemplén Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság, Országos Vízügyi Főigazgatóság, Észak-magyarországi Vízügyi Igazgatóság, Innovációs és Technológiai Minisztérium Közlekedéspolitikáért Felelős Államtitkárság Közlekedési Hatósági Ügyekért Felelős Helyettes Államtitkárság, Innovációs és Technológiai Minisztérium Légügyi Felügyeleti Hatósági Főosztály, Honvédelmi Minisztérium Állami Légügyi Főosztály, Honvédelmi Minisztérium Hatósági Főosztály, Heves Megyei Rendőr-főkapitányság, Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság, Szabályozott Tevékenységek Felügyeleti Hatósága, valamint a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 40. § (2) bekezdésében meghatározott feladatkörében az állami főépítész hatáskörben eljáró Heves Megyei Kormányhivatal véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

A Gyöngyös város helyi építési szabályzatáról és szabályozási tervéről szóló 33/2020. (X.30.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: HÉSZ) 44.§-a a következő bekezdéssel egészül ki:

(11) A „Vt/Vk-17” építési övezetben

a) a 300 m² telekméret alatti kisméretű telkek maximális beépítése 100%-ig növelhető, a minimális zöldfelületi fedettség mértéke 0%-ig csökkenthető, amennyiben az ingatlan tulajdonosa határozatlan ideig, de legalább 25 évig vállalja az önkormányzat által meghatározott helyszínen (közterületen) legalább a 10 %-os mértéknek megfelelő zöldterület kialakítását és fenntartását. Az erről szóló megállapodást az építési vagy fennmaradási engedély-kérelemhez kell csatolni,¹

b) a hátsókert minimális mélységének mértéke 0 méter lehet amennyiben ezt más jogszabályi elő-írások lehetővé teszik.

2.§

A HÉSZ 1. mellékletének 5. Településközpont területek építési övezetei táblázata az 1. melléklet szerint módosul.

Záró rendelkezések

3.§

Ez a rendelet a kihirdetést követő 15. napon lép hatályba és az azt követő nap hatályát veszti.

Gyöngyös, 2022.

¹ A Heves Megyei Kormányhivatal HE/ÁFI/...../2022 számú állami főépítési záró szakmai vélemény alapján az OTÉK-tól való eltérés engedélyezett.

Hiesz György
polgármester

Dr. Kozma Katalin
jegyző

5. Településközpont területek építési övezetei

	A	B	C	D	E	F	G
1	Építési övezet jele	Az építési telek				Megengedett legnagyobb épületmagasság (m)**	Előírt közművesítettség mértéke
2		beépítési módja*	legnagyobb beépítettség (%)**	kialakítható legkisebb területe (m ²)**	legkisebb zöldfelületi fedettsége (%)		
3	Vt-1	Sz	50	2000	30	K	Teljes
4	Vt-2	Sz	30	800	50	K	Teljes
5	Vt-3	Z	80	2500	10	10,5	Teljes
6	Vt-4	Sz	K	K	30	7,5	Teljes
7	Vt-5	Sz	40	1000	25	7,5	Teljes
8	Vt-6	Sz	40	1200	30	7,5	Teljes
9	Vt-7	Sz	30	2000	30	10,5	Teljes
10	Vt-8	Sz	40	K	40	K	Teljes
11	Vt-9	Sz	40	1000	30	7,5	Teljes
12	Vt-10	Sz	30	1000	30	10,5	Teljes
13	Vt-11	Sz	K	800	50	K	Teljes
14	Vt-12	Sz	40	1200	30	6,0	Teljes
15	Vt-13	Sz	40	K	40	6,0	Teljes
16	Vt-14	Sz	30	1200	40	10,5	Teljes
17	Vt-15	Z	40	600	30	7,5	Teljes
18	Vt-16	Z	35	1200	40	6,0	Teljes
19	Vt-17	Sz	80	K	10	K	Teljes
20	Vt-18	K	70	K	10	K	Teljes
21	Vt-19	Z	80	200	10	7,5	Teljes
22	Vt-20	Sz	40	600	25	4,5	Teljes
23	Vt-21	O	30	600	30	4,5	Teljes
24	Vt-22	Sz	K	K	25	6,0	Teljes
25	Vt-23	Sz	40	2000	40	10,5	Teljes

26	Vt-24	O	30	600	30	6,0	Teljes
27	Vt-25	Sz	30	800	30	5,5	Teljes
28	Vt-26	Sz	40	4000	30	7,5	Teljes
29	Vt-27	Sz	50	2000	30	9,0	Teljes
30	Vt-28	K	30	800	50	6,0	Teljes
31	Vt-29	K	80	K	10	K	Teljes
32	Vt-30	Z	50	K	25	K	Teljes
33	Vt-31	Sz	30	K	40	K	Teljes
34	Vt-32	Sz	30	K	40	6,0	Teljes
35	Vt-33	K	60	K	20	K	Teljes
36	Vt-34	Z	40	1200	30	7,5	Teljes
37	Vt-35	K	50	K	30	K	Teljes
38	Vt-36	Z	60	1200	40	10,5	Teljes
39	Vt-37	Sz	35	K	30	K	Teljes
40	Vt-38	Sz	50	K	30	K	Teljes
41	Vt-39	Z	50	K	40	K	Teljes
42	Vt-40	Z	60	1000	20	6,0	Teljes
43	Vt-41	Sz	25	800	50	K	Teljes
44	Vt-42	Sz	50	K	25	K	Teljes
45	Vt-43	Sz	40	K	30	K	Teljes
46	Vt-44	K	80	400	10	K	Teljes
47	Vt-45	Sz	50	1000	25	14,0	Teljes
48	Vt-46	Sz	45	600	25	4,5	Teljes
49	Vt-47	Z	60	K	20	7,5	Teljes
50	Vt-48	Sz	40	3500	10	10,0	Teljes
51	Vt-49	Sz	K	K	10	K	Teljes
52	Vt-50	Z	40	700	30	15,0	Teljes
53	Vt-51	Sz	50	1000	25	12,0	Teljes
54	Vt/Dk-1	K	45	K	30	4,5	Teljes
55	Vt/Dk-2	Sz	30	1000	30	10,5	Teljes

56	Vt/Dk-3	Sz	30	2000	30	10,5	Teljes
57	Vt/S-1	Sz	40	500	30	7,5	Teljes
58	Vt/T-1	Sz	30	3000	30	8,0	Teljes
59	Vt/Vk-1	Sz	60	4000	20	K	Teljes
60	Vt/Vk-2	Z	60	700	30	6,0	Teljes
61	Vt/Vk-3	Sz	80	K	10	K	Teljes
62	Vt/Vk-4	Z	80	K	10	8,0	Teljes
63	Vt/Vk-5	Z	75	K	10	K	Teljes
64	Vt/Vk-6	Z	80	150	10	8,0	Teljes
65	Vt/Vk-7	Z	80	1800	10	K	Teljes
66	Vt/Vk-8	Sz	60	K	10	K	Teljes
67	Vt/Vk-9	Sz	K	K	60	K	Teljes
68	Vt/Vk-10	Z	80	200	10	5,0	Teljes
69	Vt/Vk-11	Z	60	800	20	13,0	Teljes
70	Vt/Vk-12	Z	50	9000	30	K	Teljes
71	Vt/Vk-13	Sz	60	K	30	K	Teljes
72	Vt/Vk-14	Sz	40	2000	20	8,0	Teljes
73	Vt/Vk-15	Z	70	300	20	5,5	Teljes
74	Vt/Vk-16	Z	50	K	25	K	Teljes
75	Vt/Vk-17	Z	80***	300	10***	8,0	Teljes
76	Vt/Vk-18	Z	60	800	20	6,0	Teljes
77	Vt/Vk-19	Z	60	300	20	5,5	Teljes
78	Vt/Vk-20	Z	60	300	20	8,0	Teljes
79	Vt/Vk-21	Z	60	K	20	8,0	Teljes
80	Vt/Vk-22	Z	60	800	20	5,5	Teljes
81	Vt/Vk-23	Z	80	K	10	10,0	Teljes
82	Vt/Vk-24	Z	60	300	20	6,0	Teljes
83	Vt/Vk-25	Z	80	250	10	10,5	Teljes
84	Vt/Vk-26	Z	60	400	20	6,0	Teljes
85	Vt/Vk-27	Z	60	400	20	8,0	Teljes

86	Vt/Vk-28	Z	80	2500	10	12,0	Teljes
87	Vt/Vk-29	Sz	40	9000	30	K	Teljes
88	Vt/Vk-30	Z	60	K	10	K	Teljes
89	Vt/Vk-31	Z	75	150	10	5,0	Teljes
90	Vt/Vk-32	Z	80	K	10	K	Teljes
91	Vt/Vk-33	Z	80	K	10	5,5	Teljes
92	Vt/Vk-34	Z	60	K	20	11,0	Teljes
93	Vt/Vk-35	Z	60	200	20	5,0	Teljes
94	Vt/Vk-36	K	50	1500	25	K	Teljes
95	Vt/Vk-37	Z	80	K	10	13,0	Teljes
96	Vt/Vk-38	Sz	40	K	20	K	Teljes
97	Vt/Vk-39	Z	60	2500	20	K	Teljes
98	Vt/Zs-1	Z	60	300	20	8,0	Teljes
99	Vt/Zs-2	Z	75	150	10	5,0	Teljes
100	Vt/Zs-3	Z	60	400	20	8,0	Teljes
101	Vt/Zs-4	Z	60	200	20	5,0	Teljes
102	Vt/Zs-5	Z	60	300	20	6,0	Teljes
103	Vt/Zs-6	Z	80	200	10	5,0	Teljes

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

** Rövidítés: K - kialakult

*** A Vt/Vk-17 építési övezetre vonatkozó eltérő szabályozást a 44.§ (11) bekezdése tartalmazza.

ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK

KÖRNYEZETALAKÍTÁS TERVE

A településrendezési eszközök módosítása során az épített környezet a kialakult állapothoz igazodóan szabályozottá válik. A meglévő településképre nem lesz károsító hatással. A kialakult állapot szerinti zöldterületek, illetve zöldterületek hiánya is pótlásra kerülhetnek a szabályozás hatályosulásával.

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI JAVASLATOK

Javasolt településszerkezet, területfelhasználási rendszer

A tervezési területen belül jellemzően településközpont vegyes területfelhasználás illetve a városközpontot feltáró közlekedési területek határozzák meg a településszerkezetet. A módosítás során a kialakult és hatályos településszerkezeti terv megváltoztatása, módosítása nem indokolt.

Beépítésre szánt területek

A tervezési területen belül új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre, a beépítésre szánt területek és a beépítésre nem szánt területek aránya nem változik. A módosítással a meglévő beépítésre szánt területek intenzívebb kihasználásával nem szükséges újabb termőföld igénybevétele, mely a termőfölddel való takarékos bánásmód elvének érvényesülése.

Beépítésre nem szánt területek

A beépítésre nem szánt területek tervezetten nem változnak, azonban a tervezett szabályozás hatására az önkormányzat és az építetők közt olyan megállapodás születhet, mellyel a kialakult állapotú 100%-ban már beépített területek előírt zöldfelületi fedettségét is pótolni lehet.

Szerkezet meghatározó nyomvonalas és tagoló elemek

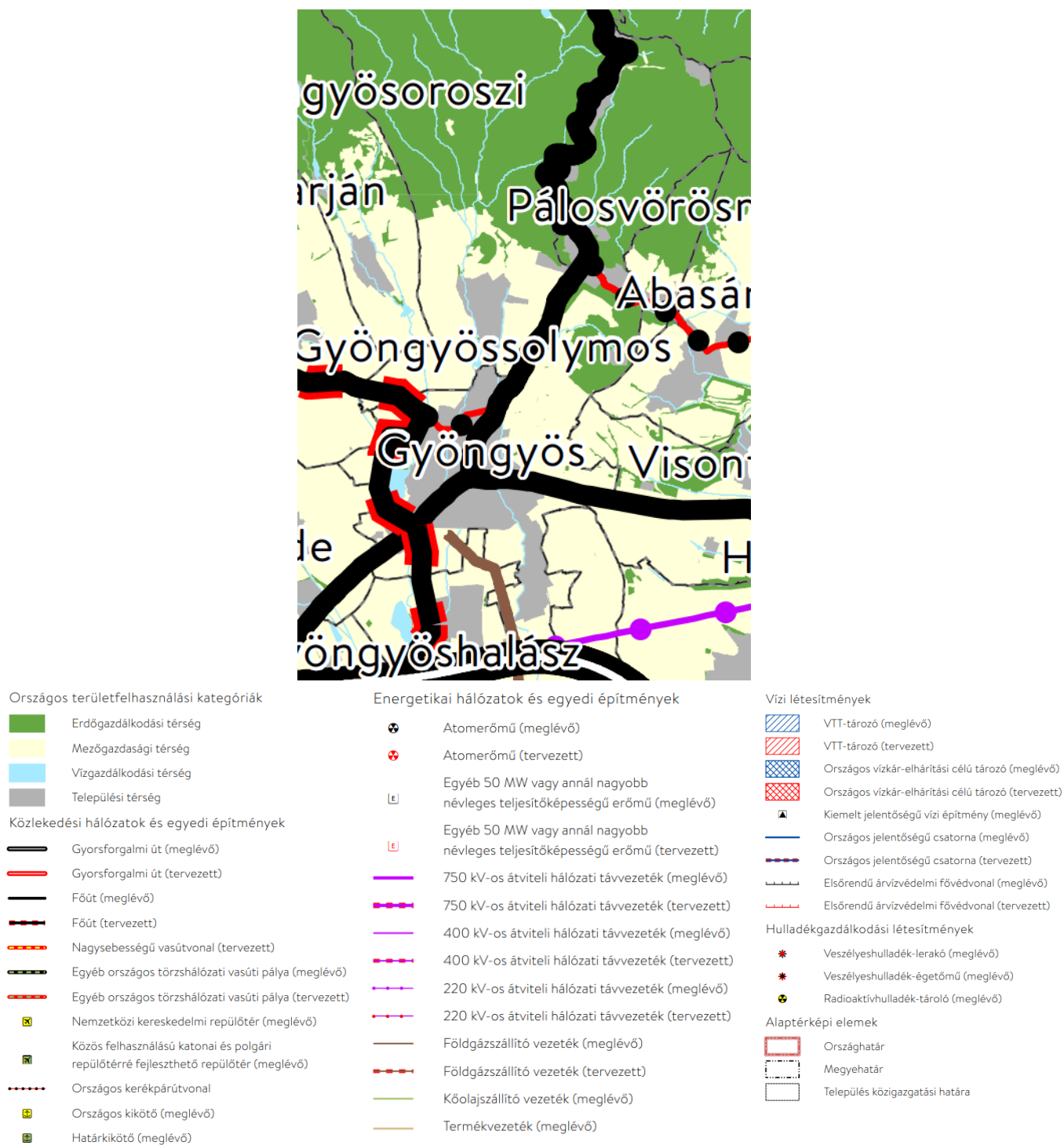
A településszerkezeti terv által rögzített szerkezetet meghatározó nyomvonalas és tagoló elemek változatlanok maradnak a módosítás során.

Védelmi és korlátozó elemek

A tervezési területet érintő környezet-, természet-, táj- és örökségvédelmi területeket a hatályos településrendezési eszközök tartalmazzák. Az adatigénylés során beérkező adatszolgáltatások alapján frissítésre kerülhetnek, amennyiben történt változás 2021 óta.

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

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



7. ábra OTrT tervlapjának részlete a város közigazgatási területének vonatkozásában

Az OTrT szerkezeti terve mezőgazdasági, erdőgazdálkodási, vízgazdálkodási, illetve települési térséget jelöl. Az OTrT az MTrT és a településrendezési tervek irányába határoz

meg betartandó előírásokat, valamint kijelöli a legfontosabb közlekedési vonalakat, valamint azokat az ellátó vezetékeket, melyeknek országos hatásuk van.

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

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

Az Ország Szerkezeti Terve által kijelölt országos jelentőségű műszaki infrastruktúra-hálózatokat és egyedi építményeket a 15.-18. § előírásainak alkalmazásával, valamint az Ország Szerkezeti Tervében meghatározott térbeli rend figyelembevételével kell kijelölni, - a megyei területrendezési tervben megállapított térségi területfelhasználási kategóriákon belül a 11. § előírásait kell alkalmazni,

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

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



8. ábra Az MTrT térségi szerkezeti tervlapjának részlete a város közigazgatási területének viszonylatában

A tervezési terület teljes területe települési térségben helyezkedik el.

Országos övezetek ismertetése

Országos övezetek	Gyöngyös város érintettsége	Tervezési terület érintettsége	A konkrét módosítás érintettsége	Lehatárolás
ökológiai hálózat magterületének övezete	igen	nem	nem	Bükk Nemzeti Park Igazgatósága adatszolgáltatása
ökológiai hálózat ökológiai folyosó övezete	igen	nem	nem	Bükk Nemzeti Park Igazgatósága adatszolgáltatása
ökológiai hálózat puffterületének övezete	igen	nem	nem	Bükk Nemzeti Park Igazgatósága adatszolgáltatása
kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete	igen	nem	nem	Lechner Tudásközpont adatszolgáltatása és OTTrT szerint
jó termőhelyi adottságú szántók övezete	igen	nem	nem	Lechner Tudásközpont adatszolgáltatása és MVM rendelet szerint
erdők övezete	igen	nem	nem	Heves Megyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály Erdőfelügyeleti Főosztály adatszolgáltatása (2020-as erdőterkép adatok)
erdőtelepítésre javasolt terület övezete	igen	nem	nem	Lechner Tudásközpont adatszolgáltatása és MVM rendelet szerint

tájképvédelmi terület övezete	igen	nem	nem	Bükki Nemzeti Park Igazgatósága adatszolgáltatása
világörökségi és világörökségi várrományos terület övezete	nem	nem	nem	OTrT alapján
vízminőség-védelmi terület övezete	igen	igen	igen	MVM rendelet szerint
nagyvízi meder övezete	nem	nem	nem	Észak-magyarországi Vízügyi Igazgatóság adatszolgáltatása alapján
VTT-tározók övezete	nem	nem	nem	Észak-magyarországi Vízügyi Igazgatóság adatszolgáltatása alapján
honvédelmi és katonai célú terület övezete	igen	nem	nem	Honvédelmi Minisztérium adatszolgáltatása alapján

A vízminőség-védelmi terület övezetét az MvM rendelet 5.§-a szabályozza:

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

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

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



9. ábra A tervezési terület a vízminőség-védelmi terület vonatkozásában

A módosítással érintett területen új beépítés nem tervezett. A helyi építési szabályzat rendelkezik a vízminőség-védelmi területről, így újabb előírás rögzítése nem indokolt a módosítással kapcsolatban.

Megyei övezetek ismertetése

Megyei övezetek	Gyöngyös város érintettsége	Tervezési terület érintettsége	A konkrét módosítás érintettsége	Lehatárolás
ásványi nyersanyagvagyon terület övezete	igen	nem	nem	Szabályozott Tevékenységek Felügyeleti Hatósága adatszolgáltatása alapján
rendszeresen belvízjárta terület övezete	nem	nem	nem	Észak-magyarországi Vízügyi Igazgatóság adatszolgáltatása alapján és az MTrT alapján
tanyás területek övezete	nem	nem	nem	MTrT alapján
földtani veszélyforrás övezete	igen	nem	nem	Szabályozott Tevékenységek Felügyeleti Hatósága

			adatszolgáltatása alapján
tájrehabilitációt igénylő terület övezete	nem		MTrT alapján
borszőlő termőhelyi kataszter terület övezete	igen (tervezési terület vélhetően nem érintett/belterület)		Nincs adatszolgáltató megjelölve a 218/2009. Korm.rendeletben sem máshol
magas természeti értékű terület övezete	nem		MTrT alapján
összenövesszel érintett települések övezete	igen – a tervezési terület nem esik a közigazgatási határ illetve annak környezetébe		MTrT alapján
Tisza-menti együttműködés övezete	nem		MTrT alapján
vízerózióknak kitett terület övezete	igen		MTrT alapján

A vízerózióknak kitett terület övezete az MTrT egyedi övezeti tervlapja alapján a teljes települést érinti. Az MTrT szövegesen határozza meg, hogy a település közigazgatási területein belül melyek, azok a területek, melyek ténylegesen az övezet részét képezik:

„a megyei területrendezési tervben megállapított övezet, amelyben az 5%-nál nagyobb lejtésű és a vízerózió káros hatásával szemben kevésbé ellenálló talajtulajdonságokkal jellemezhető területek találhatók.”

A rá vonatkozó szabályozást az MTrT 32.§-a tartalmazza:

„32. § A vízerózióknak kitett terület övezetbe tartozó települések veszélyeztetett területein olyan területfelhasználást kell előírni a települések településszerkezeti tervében, és a helyi építési szabályzatában olyan építési övezeti, övezeti előírást kell meghatározni, amely a vízerózió mértékét csökkenti.”

Tekintettel a tervezési területen belül a módosítással érintett terület meredekségére az a vízerózióknak kitett terület övezetével érintett. A tervezett területfelhasználás és a tervezett szabályozás az MTrT előírásaival összhangban készült.

Az országos és megyei tervek által meghatározott műszaki infrastruktúra hálózatot a megfelelő térbeli rend figyelembevételével a településrendezési eszközök tartalmazzák. Azokat jelen módosítás nem érinti.

A VÁLTOZÁSOK HATÁLYOS TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI KONCEPCIÓVAL VALÓ ÖSSZHANGJÁNAK BEMUTATÁSA

A területfelhasználási rendszerben nem következett be változás. A településfejlesztési koncepcióban megfogalmazott jövőképpel és célokkal összhangban vannak, a tervezett szabályozási változások azoknak megfelelően kerültek kialakításra.

A HATÁLYOS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVHEZ KÉPEST TÖRTÉNŐ VÁLTOZÁSOK

A hatályos településszerkezeti terv módosítása nem vált szükségessé.

SZAKÁGI JAVASLATOK

TÁJRENDEZÉS

A tervezett területfelhasználáshoz tájrendezési szempontból nem készült javaslat, tekintettel arra, hogy jellemzően a kialakult állapot szerinti szabályozás meghatározására irányul, mely bizonyos feltételekkel tovább fejleszthető területekké módosítja az apró telkes területeket az építési övezeten belül.

Biológiai aktivitásérték változása

A településrendezési eszközök módosítása során a biológiai aktivitásérték szinten tartásáról gondoskodni kell. Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997 évi LXXVIII. tv. (Étv.) 7.§ (3) bekezdésének b) pontja alapján az újonnan beépítésre szánt területek kijelölésével egyidejűleg a település közigazgatási területének biológiai aktivitás értéke az átminősítés előtti aktivitás értékhez képest, az e törvény végrehajtására kiadott jogszabályokban meghatározottak szerint nem csökkenhet. A településszerkezeti tervben újonnan beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre, a településszerkezeti terv változatlanul hatályban marad, így az igazolást nem szükséges elkészíteni.

ZÖLDFELÜLETI RENDSZER FEJLESZTÉSE

A Vt/Vk-17 építési övezetre előírt 10%-os zöldfelületi fedettség mértéke a 300 m²-nél kisebb telkek esetén nehezen oldható meg, többségük túlépített ezért helyben történő zöldfelületi előírás tetőkerteken volna csak megoldható. A legtöbb építmény azonban magastetős kialakítású kialakult városközponti karaktert hordoz magán. Sem településképi szempontból nem volna célszerű lapostetős zöldtetők kialakítása, és nem javasolható a 20-30 m²-es zöldfelületek fenntartása az épületekkel körülzárt területeken – melyek beépítési magassága 8,0 méter. Az ilyen esetekre került előírásra az építési szabályzatban a zöldfelületi fedettség kiváltása, mely a tulajdonosok és az önkormányzat közti közös megállapodás alapján tartható be és valósulhat meg. Tekintettel az egyes telkek jelenlegi néhol 100%-ot elérő beépítésére a tervezett szabályozás betartása során pozitív fejlesztésnek tekinthető a tulajdonosok és az önkormányzat közti megállapodás során megvalósuló zöldterületek fejlesztése.

KÖZLEKEDÉSI JAVASLATOK

A tervezési területen belül a módosítással érintett ingatlanok építési telkek ezért közterületről vagy közterület elől el nem zárt magánútról megközelíthetők. A terület közlekedési kapcsolatai kiépítettek, módosításuk nem szükséges.

Közösségi közlekedés, kerékpáros közlekedés, főbb gyalogos közlekedés, gépjármű elhelyezés

A közösségi közlekedésre, a kerékpáros közlekedésre, a gyalogos közlekedésre és gépjármű elhelyezésre a településrendezési terv módosításának hatása nincs.

KÖZMŰVESÍTÉSI JAVASLATOK

A tervezési területen új közműigénybevétel nem tervezett. Amennyiben új építmény tervezése, elhelyezése válik szükségessé a teljes közművesítettséget szükséges biztosítani, melyről a hatályos HÉSz rendelkezik.

HÍRKÖZLÉSI JAVASLATOK

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

KÖRNYEZETI HATÁSOK ÉS FELTÉTELEK

A településrendezési eszközök módosításakor nem feltételezhetők káros környezeti hatások. A környezeti elemek megőrzése és lehetőség szerint állapotuk javítása biztosíthatók.

HATÁLYOS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVVEL VALÓ ÖSSZHANG BEMUTATÁSA

A hatályos településszerkezeti terv módosítása nem tervezett. A tervezett változtatások a HÉSz normaszövegét érintik, területfelhasználási változás nem indokolt.

KÉRELEM AZ OTÉK-TÓL VALÓ ELTÉRÉSHEZ

Gyöngyös Városi Önkormányzat a Gyöngyös város helyi építési szabályzatáról és szabályozási tervéről szóló 33/2020. (X.30.) önkormányzati rendeletében meghatározott Vt/VK-17 jelű építési övezetre vonatkozó építési paramétereken kíván változtatni az építési övezetben kialakult minimális telekméretet el nem érő területekre (<300m²) vonatkozóan. A kialakult állapot szerint az építési övezetbe tartozó 6db ilyen telek jelenlegi beépítettsége meghaladja az építési övezetben megengedett mértéket, mely egyben az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII.20.) Korm. rendelet által meghatározott megengedett legnagyobb értékben került meghatározásra a tervek 2020-as jóváhagyásakor. A területen kialakult kisméretű telkek és beépítettségük indokolja a szabályozás módosítását az alábbiak szerint:

„18. Településközpont terület (Vt)

44. § (1) A településközpont terület elsősorban lakó és olyan települési szintű egyéb rendeltetést szolgáló épület elhelyezésére szolgál, amely nincs zavaró hatással a lakó rendeltetésre.

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

- a) igazgatási, iroda,
- b) kereskedelmi, szolgáltató, szállás,
- c) a lakosságot és az idegenforgalmat szolgáló intézmény, közösségi szórakoztató, kulturális, valamint kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület
- d) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
- e) parkoló, parkolóház,
- f) kézműipari és
- g) sport

rendeltetést is tartalmazhat.

(3) A melléképítmények közül nem helyezhető el sem építési helyen, sem elő-, oldal-, és hátsókertben:

- a) hulladéktartály-tároló,
- b) húsfüstölő, jégverem, zöldségverem,
- c) állat ól, állatkifutó,
- d) trágyatároló, komposztáló,
- e) siló, ömlesztettanyag-, folyadék- és gáztároló.

(4) Utcavonalra előkert nélkül elhelyezett épületeknél, amennyiben az utcára lakás helyisége néz – kivéve az utcára nyíló gépjárműtárolót, tároló helyiséget, kapuáthajtót –,

annak a lakás padlóvonala az utca járdaszintje fölött 0,75-0,9 m közötti magasságban helyezendő el.

(5) A meglévő lapostetős épületekre a meglévő építménymagasság növelése nélkül abban az esetben is építhető magas tető, ha az épület meglévő magassága nagyobb, mint az övezetben megengedett érték.

(6) Zárt sorú beépítési módú saroktelek esetén a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke az építési övezetben meghatározottnál 20%-kal magasabb, de a 80%-ot nem lépheti túl.

(7) A „Vt-41” jelű építési övezetben üdülőépület, idősek otthona célú szociális létesítmény és e rendeltetésekkel összhangban lévő, azokat szolgáló létesítmény helyezhető el.

(8) A „Vt-20” jelű építési övezetben az üdülőterület ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató és vendéglátó létesítmények helyezhetők el. Lakó rendeltetést sem önállóan, sem egybeépítve nem tartalmazhatnak az építmények.

(9) A „Vt/Vk-19” építési övezetben a 3 oldalról közterülettel határolt saroktelek esetén az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke az építési övezetben meghatározottat legfeljebb 1,0 méterrel lépheti túl.

(10) A „Vt/50” építési övezetben

a) a terepszint alatti beépítés mértéke 70%,

b) a terepszint alatti beépítés során a 29. § (1) bekezdésén túl sportolási, raktározási, nem zavaró hatású gazdasági tevékenységi funkciójú, valamint az építmény rendeltetésszerű használatához szükséges építményrész is elhelyezhető,

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

(11) A „Vt/Vk-17” építési övezetben

a) a 300 m² telekméret alatti kisméretű telkek maximális beépítése 100%-ig növelhető, a minimális zöldfelületi fedettség mértéke 0%-ig csökkenthető, amennyiben az ingatlan tulajdonosa határozatlan ideig, de legalább 25 évig vállalja az önkormányzat által meghatározott helyszínen (közterületen) legalább a 10 %-os mértéknek megfelelő zöldterület kialakítását és fenntartását. Az erről szóló megállapodást az építési vagy fennmaradási engedély-kérelemhez kell csatolni,¹

b) a hátsókert minimális mélységének mértéke 0 méter lehet amennyiben ezt más jogszabályi előírások lehetővé teszik.,,

Az OTÉK által meghatározott beépíthetőséget 80%-ban a minimális zöldfelületi fedettséget 10%-ban határozza meg a településközpont vegyes területekre. A fenti változtatás életbe léptetése érdekében kezdeményezzük az OTÉK 111.§ (2) bekezdése alapján az OTÉK-tól való eltérés engedélyezését.

Indokaink az előírások alapján a következők:

¹ A Heves Megyei Kormányhivatal HE/ÁFI/...../2022 számú állami főépítési záró szakmai vélemény alapján az OTÉK-tól való eltérés engedélyezett.

1. Különleges településrendezési okok, vagy kialakult helyzet bemutatása (111.§ (2) bek. a) pontja alapján)

A területen a 6 telek kialakult állapotú, telekosztások a közelmúltban nem történtek. A 2020-ban jóváhagyott új településrendezési eszközök az építési övezetre a legkisebb kialakítható telekméretet 300 m²-ben határozták meg, figyelemmel a jellemzően felaprózódott területre. Az olyan egyedi esetek melyek során a telekméret nem éri el a minimális telekméretet, a HÉSz a beépítést lehetővé teszi, azonban a már eleve túlépült ingatlanok esetében kizárja az esetleges bővítést, átépítést, használatbavételi és fennmaradási engedélyek kiadását. A beépítést javasolt az építési övezetben előforduló hasonló tulajdonságú telkekre normatívan szabályozni, akárcsak a zöldfelületi fedettség minimális értékét. A legkisebb zöldfelületi fedettség 10%-a egyes körbeépített, vagy teljesen beépített területeken nem tartható fenn, illetve a legkisebb telek esetén ez mindössze 5,6 m²-t jelentene. Javasolt tehát a tervezett módosítás normatív bevezetése az építési övezeten belül a kialakult állapotú területekre vonatkozóan. Új 300 m²-nél kisebb terület csak közterületi kisajátítás miatt valósulhat meg, azonban ilyen a településrendezési eszközök nem tartalmazzak jelenleg.

2. Az eltérés közérdekkel való összhangjának igazolása (111.§ (2) bekezdés b) pontja szerint)

Az eltérést az egyik tulajdonos kérelmezte az önkormányzattól. A területre vonatkozó szabályozás lehetőséget teremt, mely alkalmazása esetén a kérelmezőnek a zöldterületi fedettség kapcsán megállapodást szükséges kötnie az önkormányzattal. Közérdeket nem sért, a jelenlegi kialakult állapot rendezését szolgálja a módosítás.

3. Az OTÉK 31.§ (1) bekezdésében lévő követelmények teljesülnek, azaz *„az építményeket csak úgy szabad elhelyezni, hogy azok együttesen feleljenek meg a településrendezési, településképi, illeszkedési, a környezet-, a táj-, természet- és a műemlékvédelmi, továbbá a rendeltetési, az egészség-, a tűz-, a köz- és más biztonsági, az akadálymentességi követelményeknek, valamint a geológiai, éghajlati, illetőleg a terep, a talaj és a talajvíz fizikai,*

kémiai, hidrológiai adottságainak, illetőleg azokat ne befolyásolják károsan." (111.§ (2) bekezdés c) pontja szerint)

Településrendezési követelmények, településképi, illeszkedési és rendeltetési követelmények: a településrendezési követelményekkel összhangban van az OTÉK-tól való eltérés, a tervezett szabályozás során a szomszédos területek, építési övezetek, övezetek használhatóságára nincs befolyással. A meglévő és bővíteni szándékozott építményeknek továbbra is meg kell felelni az építészeti, statikai és tűzvédelmi szabályoknak.

Táji-, természeti- és műemlékvédelmi követelmények: A terület beállt, természetvédelmi érték nincsen a területen. A módosítás és a fejlesztési szándék nem fogja megváltoztatni a terület tájképi megjelenését. A követelményekkel összhangban van az OTÉK-tól való eltérés.

Egészség-, a tűz-, a köz- és más biztonsági, az akadálymentességi követelmények. Az OTÉK szerinti és a hatóságok által előírt egészség-, a tűz, a köz- és más biztonsági, az akadálymentességi követelményeket, attól függően vagy függetlenül, hogy milyen jellegű építmény valósul meg figyelembe kell venni a beruházónak/tulajdonosnak.

Geológiai, éghajlati, illetőleg a terep, a talaj és a talajvíz fizikai, kémiai, hidrológiai adottságainak megőrzése: a módosítás beállt területet érint. Az tervezett változtatások egyáltalán nem befolyásolják a geológiai, éghajlati és terepviszonyokat. Nem változtatja meg a talajvíz fizikai, kémiai, hidrológiai adottságait.

A jogszabályok alapján tehát nincs akadálya az OTÉK-tól való eltérés alkalmazására a gyöngyösi Vt/Vk-17 jelű építési övezetre.

Összességében megállapítható, hogy az „Vt/Vk-17” településközpont vegyes építési övezetben történő építési előírások módosítása összhangban van a magasabb rendű jogszabályokkal, a különböző szakmai, szakági érdekeket nem sérti. Ezért kérjük, hogy járuljanak hozzá Gyöngyös város helyi építési szabályzatáról és szabályozási tervéről szóló 33/2020. (X.30.) önkormányzati rendeletének a fent leírtak szerinti módosításához.

KÉPVISELŐ-TESTÜLETI ÉS EGYÉB DÖNTÉSEK

PARTNERSÉGI EGYEZTETÉS SZABÁLYAIRÓL SZÓLÓ RENDELET

Gyöngyös Város Önkormányzata Képviselő-testületének

31/2017. (VII.25.) önkormányzati rendelete

a településfejlesztéssel, településrendezéssel és településkép-érvényesítéssel

összefüggő partnerségi egyeztetés helyi szabályairól*

Gyöngyös Város Önkormányzata Képviselő-testülete az Alaptörvény 32. cikk (2) bekezdésének első fordulatában kapott felhatalmazás alapján, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdésének 1. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el.

1. A rendelet hatálya

1. §

E rendelet hatálya Gyöngyös város településfejlesztési koncepciójának (a továbbiakban: koncepció), integrált településfejlesztési stratégiájának (a továbbiakban: stratégia), településrendezési eszközeinek (a továbbiakban: településrendezési eszközök), településképi arculati kézikönyvének (a továbbiakban: kézikönyv) és településképi rendeletének (a továbbiakban: településképi rendelet) készítése, módosítása során a 3. § szerinti partnerekre, valamint a partnerségi egyeztetés szabályaira terjed ki.

2. §

A koncepció, a stratégia, a településrendezési eszközök, a kézikönyv és a településképi rendelet készítésének vagy módosításának a lakossággal, érdekképviselői, civil és gazdálkodó szervezetekkel, vallási közösségekkel történő véleményeztetése a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Korm. rendeletben (a továbbiakban: Korm. rendelet) és jelen rendeletben meghatározott szabályok szerint történik.

2. A partnerek meghatározása

3. §

(1) A partnerségi egyeztetésben az alábbi természetes személyek, jogi személyek és jogi személyiséggel nem rendelkező szervezetek (a továbbiakban: partnerek) vehetnek részt:

- a) a település közigazgatási területén ingatlannal rendelkezni jogosult, az adott településfejlesztéssel, településrendezéssel illetve településképi eszköz készítésével, vagy módosítással érintett természetes vagy jogi személy vagy jogi személyiséggel nem rendelkező szervezet,

- b) a gyöngyösi székhellyel, telephellyel rendelkező, az adott településfejlesztéssel, településrendezéssel illetve településképi eszköz készítéssel, vagy módosítással érintett gazdálkodó szervezet,
 - c) a gyöngyösi székhellyel bejegyzett civil szervezet,
 - d) a környezet védelmének általános szabályairól szóló 1995. évi LIII. törvény 98. § (2) bekezdés c) pontja alapján a településrendezési eszközök véleményezési eljárásába – a partnerségi egyeztetés megkezdése előtt legalább 30 napnál korábban – a polgármesternél írásban bejelentkező egyéb szervezet.
- (2) Az (1) bekezdés a) és b) pontjai szerinti, az adott településfejlesztéssel, településrendezéssel illetve településképi eszköz készítéssel, vagy módosítással érintett terület lehatárolását az Önkormányzat az eszköz készítéséről szóló településfejlesztési döntésében esetenként határozza meg.

3. A partnerek tájékoztatásának módja és eszközei

4. §

- (1) Konceptió vagy stratégia készítése esetén a partnerek tájékoztatása – a Korm. rendelet szerinti előzetes és munkaközi tájékoztató keretében –
- a) a Polgármesteri Hivatal Fő téri közterületre néző ablakaiban elhelyezett hirdetőfelületeken,
 - b) a Gyöngyösi Újságban vagy Heves Megyei Hírlapban,
 - c) a www.gyongyos.hu honlapon közzétett hirdetmény útján, továbbá
 - d) lakossági fórum keretén belül szóban történik.
- (2) A konceptió és a stratégia módosítása esetén a partnerek tájékoztatása az elkészült tervezetről – a Korm. rendelet szerinti munkaközi tájékoztató keretében – a www.gyongyos.hu honlapon közzétett hirdetmény útján történik.

5. §

Kézikönyv és településképi rendelet készítése vagy módosítása esetén a partnerek tájékoztatása – a Korm. rendelet szerinti előzetes és munkaközi tájékoztató keretében –

- a) a Polgármesteri Hivatal Fő téri közterületre néző ablakaiban elhelyezett hirdetőfelületeken,
- b) a Gyöngyösi Újságban vagy Heves Megyei Hírlapban,
- c) a www.gyongyos.hu honlapon közzétett hirdetmény útján, továbbá
- d) lakossági fórum keretén belül szóban történik.

6. §

- (1) Településrendezési eszközök teljes eljárásban történő készítése, módosítása esetén a partnerek tájékoztatása – a Korm. rendelet szerinti előzetes és munkaközi tájékoztató keretében –
 - a) a Polgármesteri Hivatal Fő téri közterületre néző ablakaiban elhelyezett hirdetőfelületeken,
 - b) a Gyöngyösi Újságban vagy Heves Megyei Hírlapban,
 - c) a www.gyongyos.hu honlapon közzétett hirdetmény útján, továbbá
 - d) lakossági fórum keretén belül szóban történik.
- (2) Településrendezési eszközök egyszerűsített eljárásban történő készítése, módosítása esetén, valamint a Településrendezési eszközök tárgyalásos eljárásban történő készítése, módosítása esetén a partnerek tájékoztatása az elkészült tervezetről – a Korm. rendelet szerinti munkaközi tájékoztató keretében – az (1) bekezdésben meghatározott módon történik.
- (3) A (2) bekezdésben foglaltaktól eltérően, településrendezési eszköz készítésének vagy módosításának tárgyalásos eljárása során, a Kormány által rendeletben kihirdetett veszélyhelyzet esetén, ha az érintett településen a veszélyhelyzet következményeinek a felszámolása, vagy a további, közvetlenül fenyegető veszélyhelyzet megelőzése miatt indokolt, a partnerek tájékoztatása az elkészült tervezetről – a Korm. rendelet szerinti munkaközi tájékoztató keretében, – a www.gyongyos.hu honlapon közzétett hirdetmény útján történik.
- (4) Településrendezési eszközök állami főépítési eljárásban történő készítése, módosítása esetén a partnerek tájékoztatása az elkészült tervezetről – a Korm. rendelet szerinti munkaközi tájékoztató keretében – a (3) bekezdés szerinti módon közzétett hirdetmény útján történik.

7. §

- (1) A hirdetménynek – előzetes tájékoztató esetén – tartalmaznia kell:
 - a) a Korm. rendelet 37. § (3) bekezdésében foglaltakkal összhangban az érintett államigazgatási szervek számára tájékoztatásra bocsájtott dokumentumot,
 - b) a partnerek észrevételeinek benyújtására nyitva álló határidőt és
 - c) a postacímet vagy elektronikus levélcímet, ahova az észrevétel megküldhető.

- (2) A hirdeteménynek – munkaközi tájékoztató esetén – tartalmaznia kell:
- a) az érintett államigazgatási szervek számára tájékoztatásra bocsájtott dokumentumokat, tárgyalásos és állami főépítési eljárás esetén, legalább a tervezet összefoglaló leírását és az elkészült jóváhagyandó munkarészeket,
 - b) a partnerek észrevételeinek benyújtására nyitva álló határidőt és
 - c) a postacímet vagy elektronikus levélcímet, ahova az észrevétel megküldhető.

8. §

A lakossági fórum összehívása és lebonyolítása során Gyöngyös Város Önkormányzata Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló önkormányzati rendeletében foglaltak szerint eljárni.

4. A javaslatok, vélemények dokumentálásának, elfogadásának és nyilvántartásának módja

9. §

- (1) A partnerek a lakossági fórumon szóban észrevételt tehetnek, amelyet jegyzőkönyvbe kell foglalni. A lakossági fórumot követő 8 napon belül, valamint lakossági fórum hiányában a hirdetemény közzétételét számított 15 napon belül a partnerek írásos észrevételeket tehetnek az alábbi módokon:
- a) papír alapon a polgármesternek címezve, Gyöngyös Város Önkormányzata címére (3200 Gyöngyös, Fő tér 13.) történő megküldéssel, vagy
 - b) elektronikus levélben a hirdeteményben meghatározott e-mail címre történő megküldéssel.
- (2) Azt a partnert, aki az (1) bekezdés szerint közétett határidőn belül véleményt nem nyilvánított, javaslatot nem tett, a határidő leteltét követően hozzájáruló partnernek kell tekinteni, az egyeztetés további szakaszaiban és az elfogadási szakaszban egyaránt.
- (3) Tárgyalásos eljárásban, az egyeztető tárgyalás vonatkozásában az eljárásban érintett partnernek az egyeztető tárgyalást megelőző partnerségi egyeztetésben jogszabályon alapuló ellenvéleményt tett partnert kell tekinteni.
- (4) Az (1) bekezdés szerint beérkezett vélemények tisztázása érdekében a polgármester a véleményező partnerrel meghívásos egyeztető tárgyalás keretében további egyeztetést kezdeményezhet, amelyről jegyzőkönyvet kell készíteni.

- (5) Azt a partnert, aki a partnerségi egyeztetés során határidőn belül véleményt nem adott, vagy adott, de a (4) bekezdés szerinti meghívásos egyeztető tárgyaláson a meghívás ellenére nem vett részt, kifogást nem emelő partnernek kell tekinteni, az egyeztetés további szakaszaiban és elfogadási szakaszban egyaránt.
- (6) A beérkezett javaslatokat, véleményeket a főépítész az (1) bekezdésben megjelölt határidő elteltét követően továbbítja a kézikönyv, településképi rendelet, fejlesztési dokumentum vagy a településrendezési eszköz készítésével megbízott tervezőnek.
- (7) A tervező a véleményekkel, javaslatokkal kapcsolatos szakmai véleményét – a tervezési szerződésben megállapított határidőben – megküldi az önkormányzat részére, a polgármesternek címezve.
- (8) A szakmai javaslatok alapján a főépítész a vélemények, javaslatok elfogadására, el nem fogadás esetén indokolására vonatkozóan döntés-tervezetet készít.

10. §

- (1) A beérkezett vélemények, javaslatok elfogadásáról vagy el nem fogadásáról, az el nem fogadás indoklásáról – a (2) bekezdésben foglalt kivétellel – a képviselő-testület dönt.
- (2) Településrendezési eszköz tárgyalásos vagy állami főépítész eljárásban történő lefolytatása esetén a beérkezett partneri vélemények, javaslatok elfogadásáról vagy el nem fogadásáról, az el nem fogadás indoklásáról a polgármester dönt.
- (3) Minden a partnerségi egyeztetéssel kapcsolatos Korm. rendeletben és jelen rendeletben nem szabályozott kérdésben a polgármester dönt, a vonatkozó eljárási szabályok megtartása mellett.

11. §

- (1) A jelen rendeletben foglaltak szerint beérkezett véleményeket, javaslatokat a főépítész a tárgy és az eljárási szakasz rögzítésével, a beérkezés sorrendjében nyilvántartja.
- (2) Az (1) bekezdés szerinti nyilvántartás legalább az alábbiakat tartalmazza:
 - a) a véleményező, javaslattevő nevét, továbbá lakhelyét, székhelyét, vagy telephelyét,
 - b) a vélemény beérkezésének időpontját,

- b) a vélemény, javaslat rövid tartalmát,
- c) a véleményezési szakaszt lezáró, vagy a 10. § (2) bekezdés szerinti döntést követően a véleményt, javaslatot elfogadó, vagy elutasító képviselő-testületi határozat számát, illetve a polgármester döntését.

(3) Az (1) bekezdés szerinti dokumentumokat a közfeladatot ellátó szervek iratkezelésére vonatkozó szabályok szerint, az ott meghatározott határidőig kell őrizni.

5. Az elfogadott koncepció, stratégia, kézikönyv, településképi rendelet és település-fejlesztési eszköz nyilvánosságát biztosító intézkedések

12. §

A polgármester – a feladatkör szerint illetékes szervezeti egységek útján – gondoskodik az elfogadott koncepció, stratégia, kézikönyv, településképi rendelet és településrendezési eszköz elfogadást követő 15 napon belüli közzétételéről, a www.gyongyos.hu honlapon. A honlapon történő közzététel nem mentesít a Korm. rendelet 43. és 43/B. §-a szerinti egyéb közzétételi szabályok teljesítése alól.

13. §

Az elfogadott koncepcióról, stratégiáról és ezek módosításáról szóló, a Korm. rendelet 30. § (13) bekezdésében foglaltak szerinti tájékoztatásról a polgármester a főépítész útján gondoskodik.

6. Záró rendelkezések

14. §

E rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba, rendelkezéseit a hatályba lépését követően induló egyeztetési eljárásokban kell alkalmazni.

Hiesz György
polgármester

Dr. Rédei Rita
aljegyző

** A Képviselő-testület a rendeletet 2017. július 24-i rendkívüli ülésén fogadta el.*

DÖNTÉS A MÓDOSÍTÁS MEGINDÍTÁSÁRÓL ÉS A KIEMELT FEJLESZTÉSI TERÜLETRŐL (3. PONT SÁRGÁVAL KIEMELVE)

K i v o n a t !

Gyöngyös Városi Önkormányzat Képviselő-testülete 2022. január 27-i ülésének jegyzőkönyvéből:

Gyöngyös Városi Önkormányzat Képviselő-testületének

21/2022. (I.27.) önkormányzati határozata:

Gyöngyös Városi Önkormányzat Képviselő-testülete áttekintette és megtárgyalta a „Helyi építési szabályzat módosítására vonatkozó tervezési program jóváhagyására és új HÉSZ módosítások megkezdésére” vonatkozó javaslatot, és az alábbi döntést hozta.

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

- 1.1 Szív utcai ingatlanok esetében a beépítési mód felülvizsgálata
- 1.2 TESCO ingatlanon keresztül tervezett közút felülvizsgálata
- 1.3 Napkelte utcai (Esthajnal u. előtti szakaszon) tervezett szabályozási vonal felülvizsgálata, törlése
- 1.4 Bocskai utcai építés övezetekben a beépíthetőség felülvizsgálata
- 1.5 Hátsókerth szabályozásának kiegészítése különösen a városközponti ingatlanok vonatkozásában
- 1.6 Erzsébet királyné utcában az 1578 hrsz-ú ingatlan melletti szabályozási vonal módosítása
- 1.7 McDrive melletti szabályozási vonalak módosítása a kialakult állapotnak megfelelően
- 1.8 Mátrafüred, Abasári utca mögötti 6402 hrsz-ú közterület újra szabályozása
- 1.9 Volt laktanyában 2740/56 hrsz-ú ingatlanra vonatkozóan beépítési százalék módosítása
- 1.10 Gyár utcai GKSz-16 jelű építési övezet övezeti jellemzőinek (beépítési % és magasság) módosítása
- 1.11 Közpark kialakítása a 4051/72 hrsz-ú ingatlan egy részéből a tervezett 4051/85 hrsz-on.

2. A Képviselő-testület a hatályos építési szabályzat és szabályozási terv módosítására vonatkozó igények közül a Déli Külhatár utca déli oldalán lévő 0258/30-31, 0258/34-36 és 0258/73-74 hrsz-ú ingatlanok belterületbe vonásának, a Kovács utcai Lk-39 jelű építési övezet, az 1973 és 2010 hrsz-ú „közút” módosításának, a Kömlei Károly Sporttelep és Városi Sport- és Rendezvénycsarnok 2741/1 hrsz-ú ingatlanára vonatkozó módosítás előkészítésével, tervezés megkezdésével egyetért. Felkéri a Főépítést a szükséges intézkedések elvégzésére.

Határidő: 2022 december 31.

Felelős: Némethi László főépítész

3. A Képviselő-testület a 2077 hrsz-ú ingatlannal kapcsolatos, OTÉK előírásoktól való eltéréssel járó módosítás megkezdését támogatja.

4. A Képviselő-testület a 11114 hrsz-ú közút jelentős szűkítését eredményező módosítás megkezdését nem támogatja.

5. A Képviselő-testület felkéri a Főépítést a kérelmezők – döntésnek megfelelő – írásbeli tájékoztatására.

Határidő: 2022 február 15.

Felelős: Némethi László főépítész

Kmf.

*Hiesz György sk.
polgármester*

*Dr. Kozma Katalin sk.
jegyző*

Kivonat hitelül:
Gyöngyös, 2022. január 28.



ÖNKORMÁNYZATI FŐÉPÍTÉS NYILATKOZATA

GYÖNGYÖSI KÖZÖS ÖNKORMÁNYZATI HIVATAL
POLGÁRMESTERI KABINET
FŐÉPÍTÉS
3200 GYÖNGYÖS, Fő tér 13.

Szám: 18/3-26/2022.

Tárgy: NYILATKOZAT

Gyöngyös város településrendezési eszközeinek a Vt/Vk-17 építési övezetre vonatkozó módosítása céljából készült tervdokumentációval kapcsolatban önkormányzati főépítésként az alábbi nyilatkozatot teszem.

A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Rendelet) 3/A. § értelmében a **településrendezési eszköz készítése során új megalapozó vizsgálat készítése nem szükséges.** A tervezett módosítás kis területet érint és az arra vonatkozó megállapítások továbbra is érvényesek.

A Rendelet 9.§ (6) bekezdésében foglaltakra figyelemmel nyilatkozom, hogy a Gyöngyös város településrendezési eszközeinek módosításának vonatkozásában a **Rendelet 3. melléklet szerinti alátámasztó javaslat tartalmi elemei közül csak a tervezett szabályozást bemutató szöveges illetve rajzi munkarészek elkészítését tartom indokoltnak** jelen módosítás kapcsán a dokumentációhoz csatolni. A tervezett változtatás nem olyan léptékű, hogy további alátámasztó munkarészek készüljenek, ezért a jóváhagyandó munkarészek szakmailag megfelelő kidolgozása szükséges, de azokon túl külön tervlap készítése nem indokolt.

Kérem a fentiek szíves tudomásul vételét!

Gyöngyös, 2022. február 28.




Némethi László
főépítész

TERVLAPOK