

GYÖNGYÖS VÁROS

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVÉNEK MÓDOSÍTÁSA

VÉLEMÉNYEZÉSI DOKUMENTÁCIÓ

/EGYSZERŰSÍTETT ELJÁRÁSMÓD/

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



DEBRECEN, 2024. FEBRUÁR HÓ

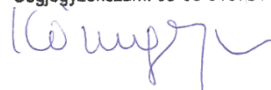
GYÖNGYÖSVÁROS
TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK MÓDOSÍTÁSA

VÉLEMÉNYEZÉSI DOKUMENTÁCIÓ
ALÁÍRÓLAP

GENERÁL TERVEZŐ:

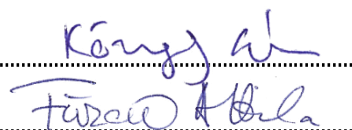
KőszeghyArt Tervezők Betéti Társaság
4029 Debrecen, Kígyó utca 42.
Tel.: +36 20 384 38 50
e-mail: koszeghyart@gmail.com

KőszeghyArt Bt.
4029 Debrecen, Kígyó utca 42.
Adószám: 25977969-2-09
Cégjegyzékszám: 09-06-016754



TELEPÜLÉSTERVEZŐ MUNKATÁRS: KŐSZEGHY ÁBEL TT-09-0655

TELEPÜLÉSTERVEZŐ MUNKATÁRS: FÜZESI ATTILA



TARTALOM

Tervi előzmények.....	6
Tervezői nyilatkozat.....	13
Módosítási pontok.....	14
Módosítások ismertetése.....	15
1. módosítási pont – 1. tervezési terület.....	15
A tervezési terület érintettsége.....	18
2. módosítási pont – 2. tervezési terület.....	22
A tervezési terület érintettsége.....	32
3. és 14. módosítási pont – 3. tervezési terület.....	34
A tervezési terület érintettsége.....	38
4. módosítási pont – 4. tervezési terület.....	41
A tervezési terület érintettsége.....	44
5. módosítási pont– 5. tervezési terület.....	46
A tervezési terület érintettsége.....	49
6. módosítási pont– 6. tervezési terület.....	52
A tervezési terület érintettsége.....	56
7., 8. és 12. módosítási pont – 7. tervezési terület.....	57
A tervezési terület érintettsége.....	61
9. módosítási pont – 8. tervezési terület.....	65
A tervezési terület érintettsége.....	67
10. módosítási pont – 9. tervezési terület.....	69
A tervezési terület érintettsége.....	72

11. módosítási pont – 10. tervezési terület.....	73
A tervezési terület érintettsége.....	75
13. módosítási pont – 11. tervezési terület.....	78
A tervezési terület érintettsége.....	81
15. módosítási pont.....	83
Összefoglalás.....	83
Jóváhagyandó munkarészek.....	85
Határozati javaslat.....	85
../2024. (.....) sz. ökt. határozat 1. melléklete.....	86
../2024. (.....) sz. ökt. határozat 2. melléklete.....	88
../2024. (.....) sz. ökt. határozat 3. melléklete.....	91
Helyi építési szabályzat módosítása – Rendelet-tervezet.....	101
1. melléklet a(z) ../2024. (.....) önkormányzati rendelethez.....	107
2. melléklet a(z) ../2024. (.....) önkormányzati rendelethez.....	123
Alátámasztó munkarészek.....	135
Környezetalakítás terve.....	135
Településrendezési javaslatok.....	139
A változással érintett területek összefoglalója és összefüggései - Területrendezési tervekkel való összefüggések vizsgálata.....	141
A változások hatályos településfejlesztési koncepcióval való összhangjának bemutatása.....	154
A hatályos településszerkezeti tervhez képest történő változások.....	154
Szakági javaslatok.....	158
Tájrendezés.....	158
Zöldfelületi rendszer fejlesztése.....	158

Közlekedési javaslatok	158
Közművesítési javaslatok	159
Hírközlési javaslatok	160
Környezeti hatások és feltételek.....	160
Hatályos településszerkezeti tervvel való összhang bemutatása.....	160
Képviselő-testületi és egyéb döntések	162
Határozat a módosítás megindításáról.....	162
Főépítészti nyilatkozat a tartalomról.....	164
Tervlapok.....	166

TERVI ELŐZMÉNYEK

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

A településre jelenleg a következő településrendezési eszközök vannak hatályban:

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

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

A település önkormányzatának képviselő-testülete 2023-ban hozott döntést a településrendezési eszközök 2023. évi 4. módosításáról. A 259/2023. (X.26.) sz. K.t. határozatban több részterület kismértékű módosítását határozta el az önkormányzat, melyek közt önkormányzati igények, helyi lakossági kérelmek és vállalkozói fejlesztési célok is megjelennek. Az önkormányzat a tervezett változtatások közül egy esetben tartotta szükségesnek a telepítési tanulmányterv elkészítését, melyet a módosítások megindítása előtt elkészítettett a vállalkozás és a soron következő testületi ülésre beterveztett az önkormányzat főépítésze.

A módosítási szándékok az alábbi 15 pontban foglalhatók össze, melyek összesen 11 tervezési területtel határozhatók le. A módosítások többsége településszerkezeti tervet is érinti, de akad olyan is, aminek csak szabályozási vonzata van, illetve a helyi építési szabályzat normaszövegének módosításával jár.

Az **1. módosítási pont**ban az önkormányzat a Vahot Imre utca 6. szám alatti ingatlan tulajdonosával megállapodva az 5707 hrsz-ú földrészlet méretének növelését támogatta. Egy korábbi (2023-ban jóváhagyott) módosítással már déli irányban a Forrás utca felé kiszélesítésre került, azonban a vételi szándék a nyugati irányban lévő közterületi kiszélesedésre is kiterjedt. A mostani módosítás során ennek a cca. 148 m²-es közúti közlekedési területként szabályozott területnek a kisvárosias lakóterületbe történő átsorolása történik.

A **2. módosítási pont**ban a város belterületén telephellyel rendelkező vállalkozás bővíteni kívánja üzemcsarnokát. Az elmúlt években megtervezett fejlesztések első két ütemét sikeresen megvalósította a vállalkozás, azonban a felülvizsgált településrendezési eszközök a további fejlesztéseknek gátat szabtak a 2935/46 hrsz-ú földrészleten. Mivel a meglévő telephely adott, ezért a vállalkozás helyben kívánja fejleszteni az üzemcsarnokot. Azért, hogy a tervezett fejlesztések megvalósulhassanak a 2935/46 hrsz-ú földrészlet általános gazdasági terület (Gá) területfelhasználásba kerül módosításra. A terület északnyugati irányban bővítésre kerülne, úgy, hogy a Lignit utca ÉK-DNY irányú szakaszát a 2936 hrsz-ú földrészlet DK-i határához helyeznénk át a 2935/34 hrsz-ú földrészlet igénybevételével – mely szintén a vállalkozás tulajdonában áll. Az áthelyezett közlekedési terület és a meglévő telephely (2935/46 hrsz) között felszabaduló területrész a 2935/46 hrsz-ú földrészlethez kerülne csatolásra – telekalakítási eljárás során, így e terület is általános gazdasági terület (Gá) területfelhasználásba kerülne módosításra. A Kőút utca kivezetése a Karácsondi útra szükséges a meglévő telephelyek által generált tehergépjármű forgalom érdekében és a csapadékvízvezetés körös rendszerű kialakítása érdekében is. Ehhez egy korábbi kikötés újbóli megnyitása szükséges. A 2935/13 hrsz-ú földrészlet egy része így közúti közlekedési területbe történő módosítását irányozza elő a terv kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület területfelhasználásból.

A **3. módosítási pont**ban a belterületi 1982 hrsz-ú földrészleten tervezett felújítás és bővítés. A terület optimális kihasználhatósága érdekében a telken építési hely kijelölése történik és a helyi építési szabályzat szöveges pontosítása válik szükségessé. A beépítés során a jelenlegi építési övezet által előírt zöldfelületi fedettség megtartásra kerül, épületmagassági korlát is betartott marad.

A **4. módosítási pont**ban a 4545/2 hrsz-ú földrészlet területfelhasználása településközpont vegyes (Vt) területből garázs különleges területre (K-g) kerül módosításra. A tulajdonos lakóépületet – mint fő rendeltetés – nem kíván építeni, azonban a belváros parkolósűke és gépjármű-elhelyezési nehézségei miatt a területen garázsok megvalósítását tervezi. A terület garázsok kialakítására bár alkalmas,

azonban a településközpont vegyes területen teljes közművesítés az elvárt, s a tervezett építmények ezt nem igénylik. A terület specifikus hasznosítására javasolt a módosítás végrehajtása.

Az **5. módosítási pontban** a Mátyás Király utca 4 szám alatti parkolóterület értékesítésre került. A Fő tér 10. szám udvarának feltárásához az önkormányzat továbbra is biztosítani kívánja a megközelítési lehetőséget, melynek kijelölése a szabályozási terven szükséges. A 2058 hrsz-ú földrészlet keleti határán 6 méter széles közúti közlekedési terület (Köu) kerül kijelölésre a településközpont vegyes területből (Vt).

A **6. módosítási pontban** elsősorban a helyi építési szabályzat hátsókerti szabályozásának felülvizsgálata történik. A város beépített területeinek jelentős részén a kialakult beépítés során a hátsókertek kialakult mérete 0,0 méter. Ennek szabályozását ott szükséges megtartani, ahol maga a kialakult telekmérete, beépítések az építési telek optimális beépítését máshogyan nem teszik lehetővé. Ugyanakkor az Óráló és Áchim András utca kereszteződésében kialakult állapot szerint kerül meghatározásra az építési övezet. A jelenlegi beépítettségek figyelembe vételével a 653-656, 832-833, és 835-837 hrsz-ú földrészletek kertvárosias lakóterület területfelhasználásból kisvárosias lakóterületbe kerülnek módosításra – továbbá építési hely kijelölése is szükségessé válik.

A **7.-8. és 12. módosítási pontban** a módosítások jellegét és területi elhelyezkedését tekintve összevontan mutatjuk be azokat. A farkasmályi Sziluett Hotel előtt kiszabályozott, a 8823 hrsz-ú közlekedési területet érintően és a 8751/21-22, 8751/32, 8751/3 hrsz-ú telkek tervezett összevonása érdekében a hozzájuk vezető tervezett közlekedési terület kerül megszüntetésre. A közlekedési területek megszüntetésével az érintett telkek megközelíthetők maradnak, az önkormányzatnak a kisajátítási kötelezettsége- és egyes utak fenntartásának kötelezettsége megszűnik, a telkek építési korlátozása megszűnik. A hotel északi oldalán megszűnő közlekedési terület (067/44 hrsz-ú földrészlet egy része) a szomszédos idegenforgalmi különleges (K-id) illetve kertes mezőgazdasági területbe kerül (Mk). A 8823 hrsz-ú közlekedési terület egy részének megszüntetése a szomszédos területek kialakult beépítése miatt szükséges azok telekrendezéséhez.

Itt a közlekedési területből kertes mezőgazdasági terület (Mk) kerül meghatározásra. A pincék telekrendezéséhez és borterasz kialakításához a 8757/31 hrsz-ú telken tervezett közlekedési terület megszüntetésre kerül és pince különleges terület (K-pi) kerül meghatározásra.

A **9. módosítási pont**ban több telek összevonásával egy jól hasznosítható terület alakult ki a 4267/14 hrsz-ú földrészleten. A tulajdonos gyorséttermet kíván megvalósítani, mellyel a településrendezési eszközök összhangban vannak. A természetben már kialakított és kialakítani szükséges közlekedési építményeket (járda, gyalogátkelőhely) összhangba kell hozni a telekhatárokkal. A telekhatárrendezéshez szükséges kismértékű korrekció a szabályozási vonalban, s a területfelhasználásokban egyaránt. A módosítás során a módosítandó területek a 100 m² területet sem érik el.

A **10. módosítási pont**ban a Pillangó utca 4 telkét (166, 168, 381 és 382 hrsz.) érintő szabályozási vonal törlését kérte az önkormányzat. A meglévő szervízút 6 méter szélességű, mely elkeskenyedik ezen részekén, azonban gyalogútként szabályozott – így a szélesítés nélkül is funkcióját betölti és a lakótelkek korlátozása is megszűnik az önkormányzat kisajátítási kötelezettségével együtt. A szabályozás törlésével a kertvárosias lakóterületekbe kerülnek a közlekedési területek. A módosuló terület itt cca. 135 m² méretűek.

A **11. módosítási pont**ban a Kálvária utca nyugati oldalában elhelyezkedő 5347/4 hrsz-ú földrészleten az önkormányzat a hamarosan nyitó Szent Erzsébet Katolikus Óvoda parkolószükségletének biztosítását kívánja elérni. A terület közúti közlekedési területbe kerül átsorolásra kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület (Gksz) területfelhasználásból. A terület kijelölésével az önkormányzat kisajátítja az ingatlant.

A **13. módosítási pont**ban a Pesti út 18 szám alatti földrészlet tulajdonosa a meglévő lakóházának felújítását tervezi, melyhez az épületmagassági szabályozás pontosítását kérte az önkormányzattól. Az érintett telektömbben a kialakult beépítéseket megvizsgálva 5 telket érintően új építési övezet

meghatározása javasolt, mely figyelembe veszi a már kialakult beépítést, épületmagasságokat. Ennek megfelelően területfelhasználás változás nem tervezett, de új építési övezetként kerül bevezetésre az Lk-55 kisvárosias lakóterület építési övezete.

A **14. módosítási pontban** a korábban már ismertetett hátsókerti előírások kerültek megvizsgálásra. Az önkormányzat szándéka alapján a hátsókerti szabályozás 0,0 méterben kerül meghatározásra a Vt/Vk-18 építési övezetben, mely a településen csak egy helyen található - a Török Ignác utca páratlan oldalán 3 számtól a 17. számig tart.

A **15. módosítási pontban** a helyi építési szabályzat módosítása várható, mely a fent részletezettek kidolgozásához szükséges, mivel a helyi építési szabályzat rajzi és szöveges mellékletei is változnak, valamint egyes szabályozások normatív jellege alapján, azok előírásokkal rögzíthetők.

2023. július 1-ig a közlekedési területből történő beépítésre szánt területbe történő módosítás új beépítésre szánt terület kijelölésnek számított. A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Kormányrendelet) 2023. július 1-ével hatályba lépő módosítása azonban ezen változtatott. A Kormányrendelet 78/D.§ (4) bekezdése az alábbiakról rendelkezik:

„(4) Helyi építési szabályzat készítése és módosítása során nem minősül új beépítésre szánt terület kijelölésnek

a) az olyan építési övezetbe sorolás, amelyet a 2021. július 1-jét megelőzően hatályos szabályok alapján készült településszerkezeti terv már beépítésre szánt területként határozott meg, azzal, hogy a helyi építési szabályzat készítése, módosítása során igazolni kell, hogy a településszerkezeti terv készítésekor teljesítették a kiemelt térségi és megyei területrendezési tervben meghatározott területrendezési követelményeket – ideértve a táj- és természetvédelmi területi övezetek lehatárolását és az övezetre vonatkozó szabályokat –, valamint a településszerkezeti terv készítésekor megfeleltek a természetvédelmi jogszabályoknak,

b) ha a közút elhelyezése céljára szolgáló terület csökkentése miatt növekszik a beépíthető terület nagysága.”

A módosítások során több esetben történik közúti közlekedési terület megszüntetése beépítésre szánt területek javára (1., 2., 7., 8., 9., 10. módosítási pont). Az összes beépítésre szánt terület kijelölése nem éri el a fél hektár területet sem. (0,44 ha).

A fenti szabályozás értelmében azonban e területek kijelölése nem számít beépítésre szánt terület kijelölésnek.

A Kormányrendelet 68.§ szerinti egyszerűsített eljárás mód alkalmazásával történik a módosítás véleményeztetése. Az egyszerűsített eljárás mód több esetben is alkalmazható:

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

a) készítése vagy módosítása esetén, ha

aa) az Étv. 6. § (2) bekezdése szerint vagy a nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű beruházások megvalósításának gyorsításáról és egyszerűsítéséről szóló törvény hatálya alá tartozó ügy tárgyát képező építési beruházás megvalósítása miatt indokolt,

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

b) módosítása esetén, ha

ba) a képviselő-testület döntésével kiemelt fejlesztési területté nyilvánított területen, beruházás megvalósítása miatt indokolt,

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

1. a településszerkezetet meghatározó műszakiinfrastruktúra-főhálózat nem változik,

2. nem történik új beépítésre szánt terület kijelölése, és

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

Jelen módosítás az (1) bekezdés b) pont bb) alpontja szerint válik egyszerűsített eljárásban véleményezendő módosítássá.

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

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

A Kormányrendelet által előírt partnerségi egyeztetés a véleményezési szakaszban kétféleképp történik. Az egyik az E-TÉR digitális egyeztető felületén, ahol a Kormányrendeletben meghatározottak szerint az egyszerűsített eljárásra jellemzően csak a partner ad véleményt. A másik a 2023. januárjában hatályba lépett Kormányrendelet-változás alapján lakossági fórum megtartásával a Kormányrendelet 65.§-a alapján. A veszélyhelyzet ideje alatt egyes szervezetek működésére vonatkozó, továbbá egyes közigazgatási eljárási szabályok megállapításáról szóló 146/2023. (IV.27.) Korm. rendelet 2.§-a alapján a partnerségi egyeztetés elektronikus úton is lefolytatható, így lakossági fórum megtartására nincs szükség.

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

TERVEZŐI NYILATKOZAT

Gyöngyös város településrendezési eszközének módosítása Kormányrendelet 78.§ (1) bekezdés b) alpontja szerint a Kormányrendelet VIII. és IX. Fejezetében meghatározott eljárási szabályainak betartásával a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Régi R.) tartalmi követelményeinek betartásával (Hiv.: Régi R. 45.§ (6) bekezdés), az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII.20.) kormányrendelet előírásainak megfelelően készült.



Kőszeghy Ábel
okleveles településmérnök
TT 09-0655

MÓDOSÍTÁSI PONTOK

1. módosítási pont: A Vahot Imre 6. szám alatti ingatlan (5707 hrsz) bővítése a közlekedési terület igénybevételével. A közúti közlekedési területből (Köu) kisvárosias lakóterület (Lk) kerül kijelölésre.
2. módosítási pont: A Schneider Electric Hungária Zrt. a meglévő telephelyét bővíteni kívánja. A módosítás során a 2935/37 hrsz-ú közlekedési terület (Köu) áthelyezése történik a 2935/34 hrsz-ú földrészlet északi határára. Az így felszabaduló terület a meglévő telephellyel egy földrészletre kerülne összevonásra és a területfelhasználása általános gazdasági (Gá) területre módosulna. Valamint a Kőkút utca zsákutca jellegét megszüntetve a Karácsondi útra történő kikötését irányozza elő a terv a 2935/13 hrsz-ú földrészlet felé.
3. módosítási pont: A Kossuth Lajos utca 29/2. szám (1982 hrsz.) alatti ingatlan övezeti előírásainak módosítása, pontosítása meglévő tervek alapján. Területfelhasználás változás nem történik.
4. módosítási pont: Az Eszperantó utca 4 szám (4545/2 hrsz.) alatti ingatlan vegyes településközponti (Vt) területfelhasználásból különleges garázs terület (K-g) területfelhasználásba kerül.
5. módosítási pont: A Fő tér 10 és a Mátyás király utca közötti közlekedési átjárás biztosítása a 2058 hrsz-ú földrészleten keresztül. A változó területfelhasználások településközpont vegyes terület (Vt) és közúti közlekedési terület (Köu).
6. módosítási pont: Hátsókerti előírások felülvizsgálata, meglévő szabályozás vizsgálata – az Órálló és Áchim András utca kereszteződésében (653, 654, 655, 656, 832, 833, 835, 836 és 837 hrsz.) fekvő ingatlanok szabályozása. A változó területfelhasználások kertvárosias lakóterület (Lke) és kisvárosias lakóterület (Lk).
7. módosítási pont: Farkasmály településrészben a közlekedési területek vizsgálata – 067/44 hrsz-ú földút egy részének megszüntetése. A változó területfelhasználások idegenforgami különleges terület (K-id) és közúti közlekedési terület (Köu).

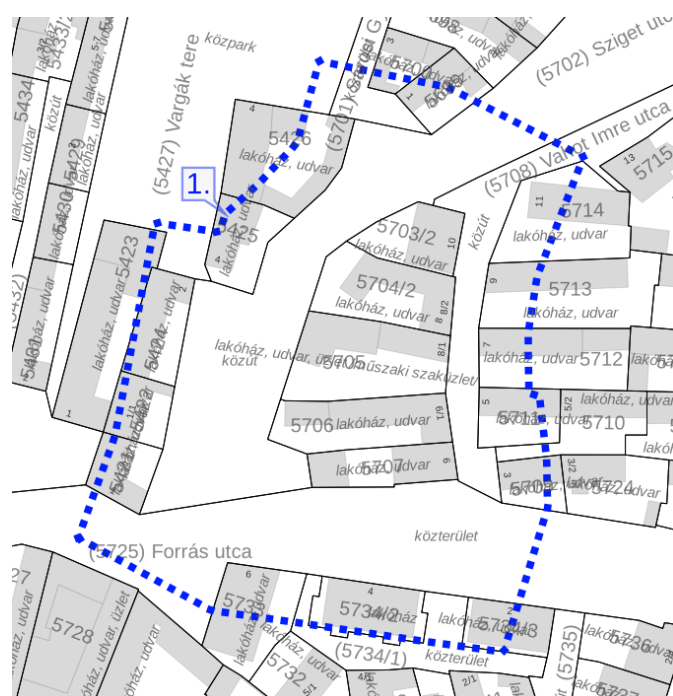
8. módosítási pont: Farkasmály településrészen a 8731 hrsz-ú földrészletet érintő közlekedési terület kiszabályozás megszüntetése a jövőbeni telekalakítási eljárásokhoz. A változó területfelhasználások pince különleges terület (K-pi) és közúti közlekedési terület (Köu).
9. módosítási pont: Telekalakítási eljáráshoz a természetben már kialakult állapot rögzítése a 4267/14, 4267/1 hrsz-ú földrészletek közt. A változó területfelhasználások nagyvárosias lakóterület (Ln) és közúti közlekedési terület (Köu).
10. módosítási pont: A Pillangó utca 4 telkét (166, 168, 381 és 382 hrsz földrészleteket) érintő szabályozás törlése. A változó területfelhasználások kisvárosias lakóterület (Lk) és közúti közlekedési terület (Köu).
11. módosítási pont: A Kálvária utca nyugati oldalán parkolóterület kijelölése az 5347/4 hrsz-ú földrészleten. A változó területfelhasználások kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület (Gksz) és közúti közlekedési terület (Köu).
12. módosítási pont: A Farkasmály településrészen a 8801/10 hrsz-ú földrészlet telekrendezéséhez a 8823 hrsz-ú közlekedési terület módosítása. A változó területfelhasználások kertés mezőgazdasági terület (Mk) és közúti közlekedési terület (Köu).
13. módosítási pont: Az épületmagasság meghatározása a 2379 hrsz-ú földrészleten elhelyezkedő építmény felújításához. A kialakult állapot szerinti szabályozás meghatározása a fenti földrészleten és környezetében. Területfelhasználás változás nem történik.
14. módosítási pont: A hátsókert szabályozásának vizsgálata – 0,0 méteres hátsókeri szabályozás a Vt/Vk-18 építési övezetben. Területfelhasználás változás nem történik.
15. módosítási pont: A helyi építési szabályzat módosítása a megrendelővel egyeztetve – szükség esetén.

MÓDOSÍTÁSOK ISMERTETÉSE

1. MÓDOSÍTÁSI PONT – 1. TERVEZÉSI TERÜLET

Az 1. módosítási pontban az önkormányzat a Vahot Imre utca 6. szám alatti ingatlan tulajdonosával megállapodva az 5707 hrsz-ú földrészlet méretének növelését támogatta a közterület rovására. Egy

korábbi (2023-ban jóváhagyott) módosítással már déli irányban a Forrás utca felé kiszélesítésre került, azonban a vételi szándék a nyugati irányban lévő közterületi kiszélesedésre is kiterjedt. A mostani módosítás során ennek a cca. 148 m²-es közúti közlekedési területként szabályozott területnek a kisvárosias lakóterületbe történő átsorolása történik. A Sziget utca – Forrás utca és Vahot Imre utca által három oldalról is közterülettel határos telek a telektömb többi telkéhez képest keskenyebb, és kisebb. A telek hasznosítását, szabályos beépítését a telekméret növelésével kívánják elérni, mely a közlekedési területek csökkenésével jár. A módosítás során az 5702 hrsz-ú Sziget utca, mely közúti közlekedési terület területfelhasználásban és Köu-4 Kiszolgáló út övezetben szabályozott kerül módosításra. A módosítással érintett cca. 148 m²-es földrészletrész az 5707 hrsz-ú kisvárosias lakóterület területfelhasználás, az Lk-16 jelű építési övezet meghatározása válik szükségessé a tervezett telekrendezéshez.

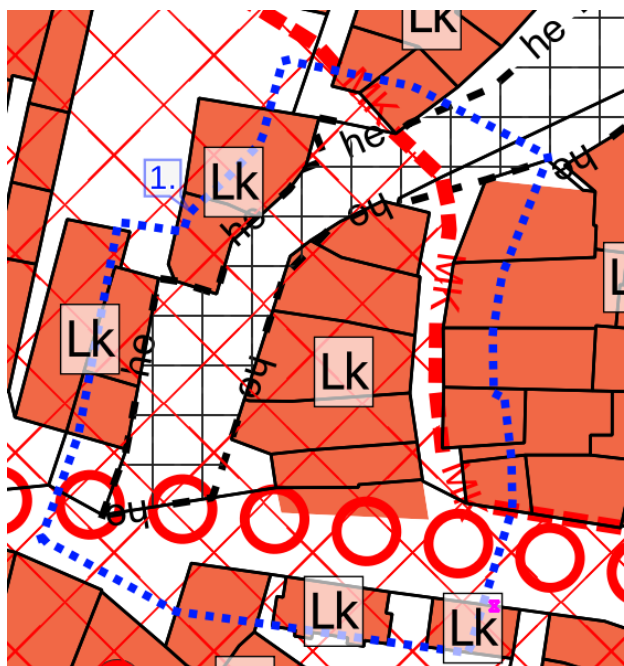


1. ábra 1. tervezési terület - 1. módosítási pont

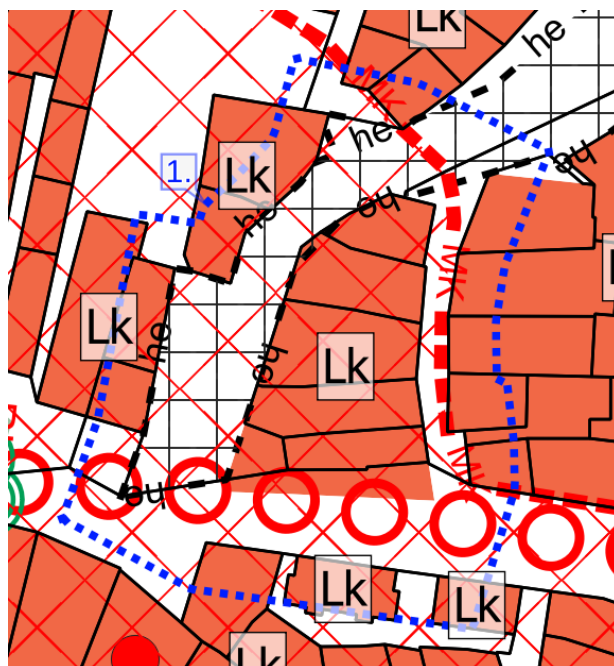
Az építésügyi jogszabályok előírásai szerint a tervezési területek lehatárolása telektömbre kell kiterjedjen. Az Étv. 2022. év végi változása alapján a telektömb fogalma megváltozott az épített

környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény veszélyhelyzet ideje alatt történő eltérő alkalmazásáról szóló 525/2022. (XII.16.) Korm. rendelet 2.§ (1) bekezdésének figyelembevételével. Így a lehatárolt tervezési terület az 1. módosítási pontra vonatkozóan a következő:

1. tervezési terület: Gyöngyös belterület Forrás utca – Vahot Imre utca – Sziget utca által határolt telektömb.



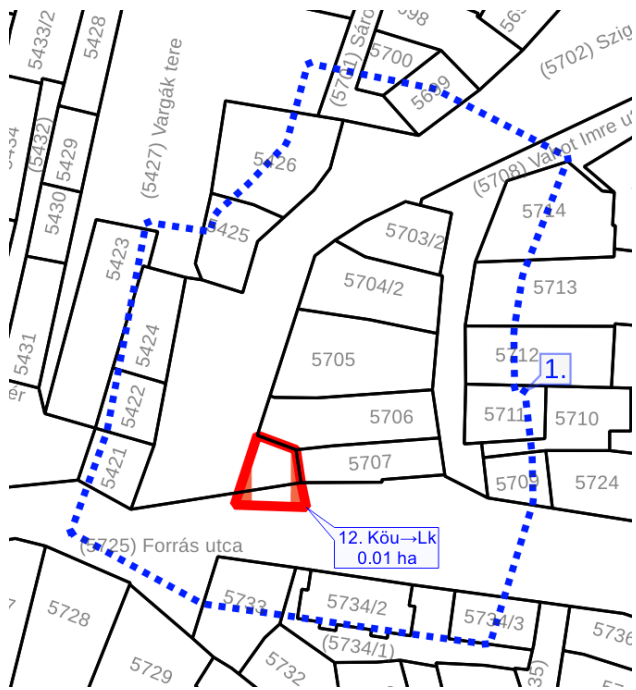
2. ábra Hatályos településszerkezeti terv - részlet



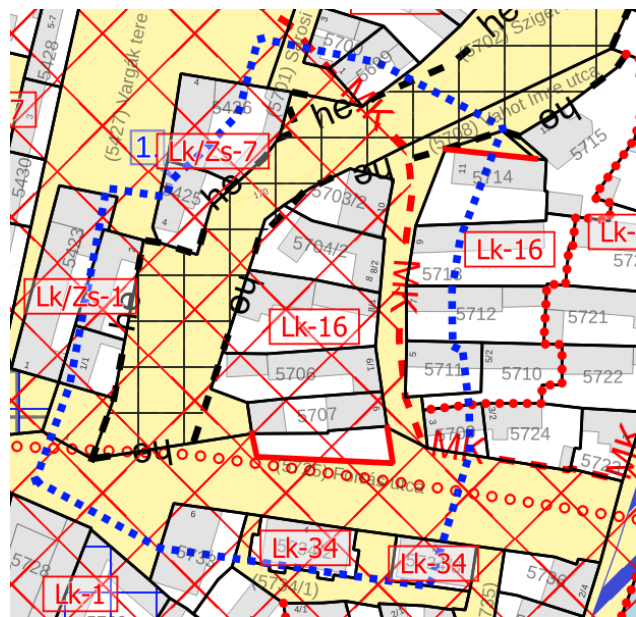
3. ábra Tervezett településszerkezeti terv - részlet

A módosítás során 0,01 ha (kerekítve) közúti közlekedési terület (Köü) kerül kisvárosias lakóterület (Lk) területfelhasználásba. Az így kialakuló telek mérete 552 m²-t fogja elérni a telekrendezés során. Az Lk-16 építési övezetben a legkisebb kialakítható telekméret 300 m² – tehát ebből következik, hogy maga az összevont terület nem osztható meg újra, így új, a jelenleginél kisebb telek kialakítására nincs mód, azonban annak hasznosíthatósága optimálisabb a jelenlegi állapotnál.

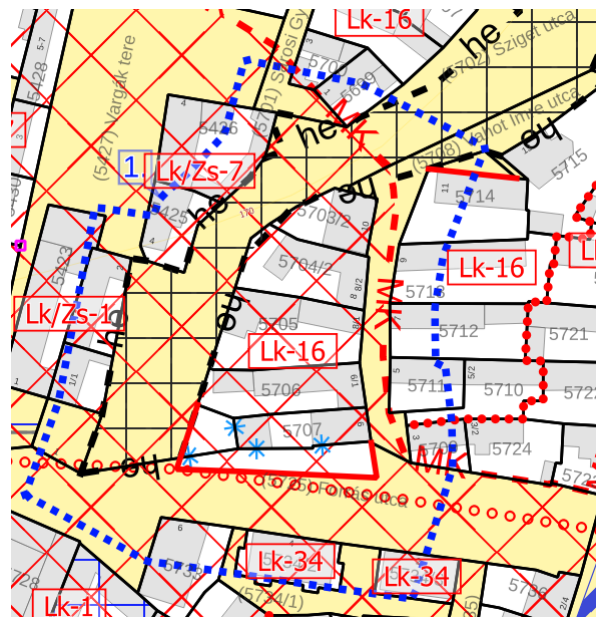
A tervezett állapot a szomszédos területek hasznosíthatóságát nem akadályozza, a közlekedési területek kialakult állapotúak.



4. ábra A településszerkezeti változások az 1. tervezési területen belül



5. ábra Hatályos szabályozási terv - részlet



6. ábra Tervezett szabályozási terv - részlet

A HÉSZ szöveges módosítása jelen módosítási pontban nem válik szükségessé.

A TERVEZÉSI TERÜLET ÉRINTETTSÉGE

Természet- és tájvédelem:

Az 1. tervezési terület nemzetközi, országos sem helyi természetvédelmi területet, védendő értéket nem érint. A tervezési terület nem érintett az országos ökológiai hálózat övezeteivel. A területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI.14.) MvM rendelet (a továbbiakban: MvM rendelet) által meghatározott és lehatárolt tájképvédelmi terület övezetét a tervezési terület nem érinti. Az önkormányzat képviselő-testületének a Gyöngyös város településképe védelméről szóló 16/2018. (III.29.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: Tkr.) a tervezési területet vonatkozóan kertvárosias településképi szempontból meghatározó területként szabályozza. A Tkr. vonatkozó előírásainak a módosítás megfelel, azokkal nem ellentétes.

Örökségvédelmi érintettség

Az 1. tervezési területen belül nyilvántartott régészeti lelőhely nem található. A tervezési terület országosan védett műemléket, műemlék telkét nem érinti. A tervezési terület érinti az Országos Műemléki Felügyelőség 17011/1981. számú határozatával meghatározott „Gyöngyös, a város belterületének műemléki környezete” megnevezésű 9340 törzsszámú, 5704 azonosítószámú műemléki környezet. Továbbá a törvény által meghatározott műemléki területek az un. ex-lege műemléki környezetek a tervezési terület egészét érintik, melyet a hatályos tervek fel is tüntetnek. Az 1. tervezési területet érinti a Szt. Orbán-templom ex-lege műemléki környezete (tsz.: 2078, azon.sz.: 27222) és a Lakóház ex-lege műemléki környezete (tsz.:2111, azon.sz.: 27260). A védett műemlékekre a tervezett módosításnak nem várható negatív hatása. A módosítással érintett 5707 hrsz-ú földrészlet beépítése során figyelemmel kell lenni az országos érvényű örökségvédelmi jogszabályokra.

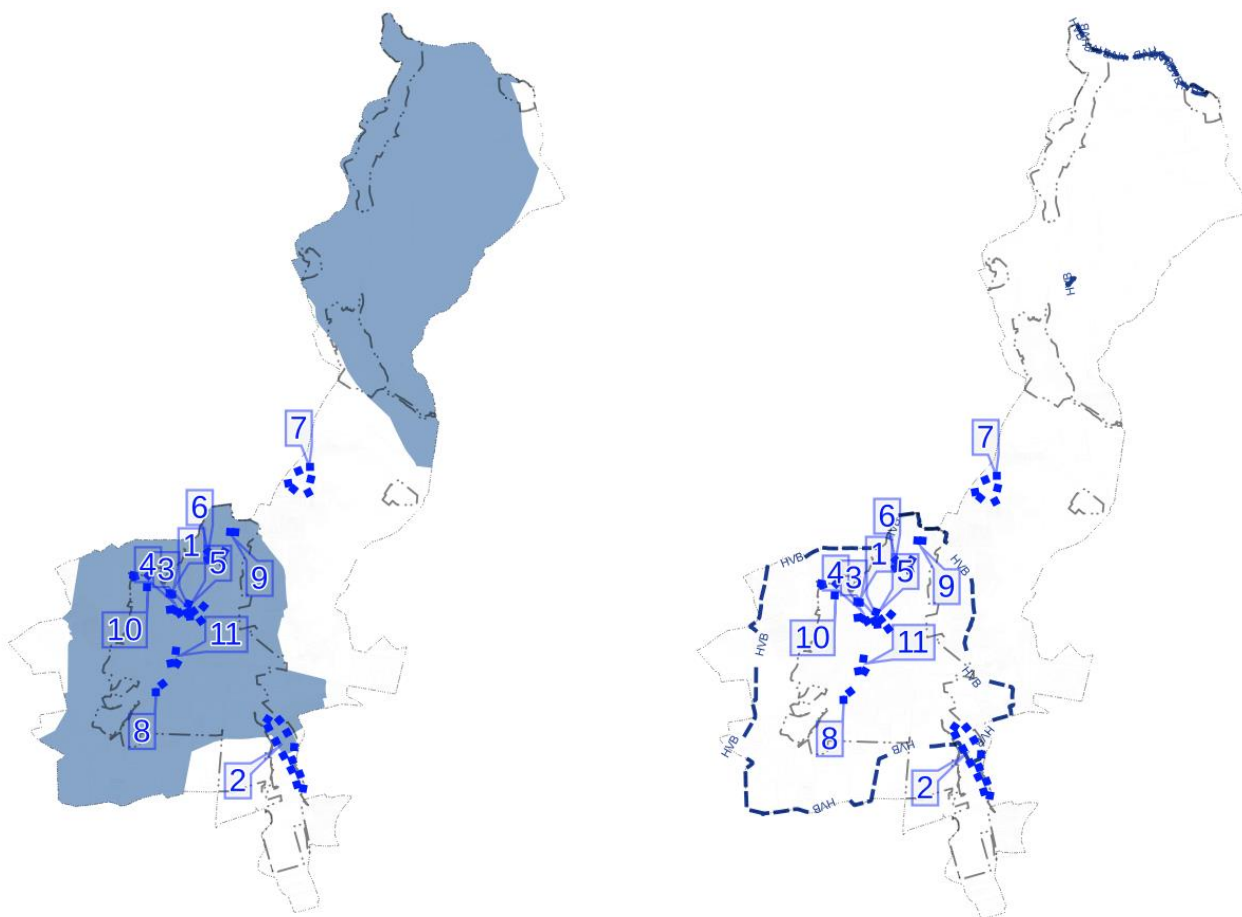
Az 1. tervezési terület védett beépítésű útvonalat érint – *„A volt patakmeder ívét követve a Sziget utca – Bihari János utca és Menház utca a Berényi utcától a Menház utca 33-ig”*. Továbbá városszerkezeti jelentőségű helyi területi védelem is érinti.

A tervezett módosítás a védett településszerkezethez, beépítési vonalakhoz igazodva készülnek, azokra negatív hatást nem válthatnak ki.

Helyi egyedi védelem alatt álló építmény a tervezési területen belül nem található.

Környezetvédelmi érintettség:

A település jelentős része így az 1. tervezési terület is érintett a vízminőség-védelmi terület övezetével. A tervezési területek közül csupán a 7. nem érintett a vízminőség-védelmi terület övezetével és az ugyanezen területen elhelyezkedő térségi ivóvízellátást biztosító Gyöngyös-Gyöngyöshalász-Atkár ivóvízbázis hidrogeológiai 'B' védőidomának felszíni vetületével. A tervezett módosítások során a felszín alatti vizek minőségének állapotromlása nem várható. A helyi építési szabályzat (továbbiakban: HÉSZ) tartalmaz előírásokat a felszín alatti vizek védelmére vonatkozóan, melyekre országos érvényű szabályok és a kijelölő határozat is megadják a betartandó előírásokat. A módosítás vonatkozásában a csapadékvíz-elvezető rendszer módosítása nem tervezett.



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

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

A vízminőség-védelmi terület övezetére vonatkozó előírásokat a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI.14.) MvM rendelet (a továbbiakban: MvM rendelet) 5.§-a az alábbiak szerint határozza meg:

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

(2) A vízminőség-védelmi terület övezetébe tartozó települések településrendezési eszközeinek készítése során ki kell jelölni a 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.

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

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

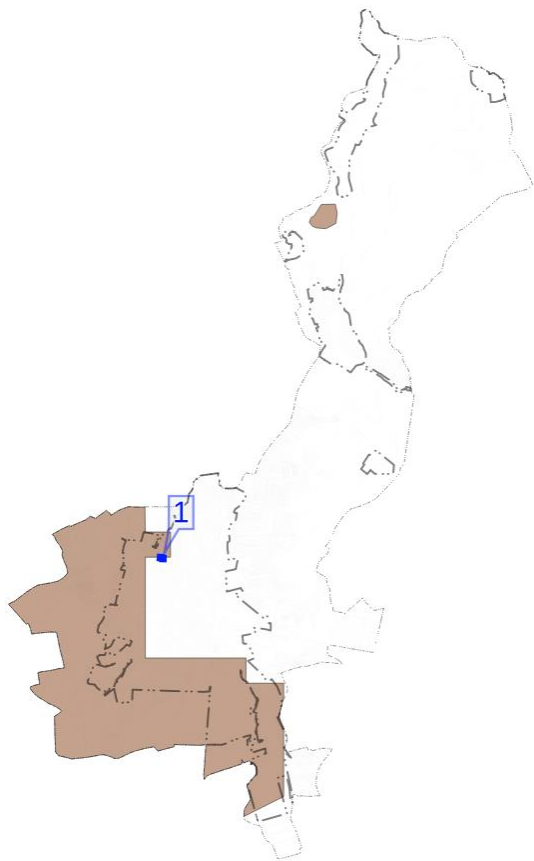
b) új vegyszertároló, hulladékkezelő létesítmény - a komposztáló telepet és az átrakóállomást kivéve - nem létesíthető."

A tervezett szabályozás a teljes közművesítettséget ír elő, így a keletkező szennyvíz elszállításáról, ártalommentes elhelyezéséről a beruházónak gondoskodnia szükséges. A helyi építési szabályzat jelenleg is tartalmaz a vízminőség megővésére vonatkozó előírásokat, azok kiegészítése a módosítás során nem válik szükségessé. A BKÜ-re vonatkozó előírás jelen módosítás során nem releváns.

A műszaki infrastruktúra hálózatok közül az Heves Megyei Önkormányzat Közgyűlésének Elnökének a Heves Megye Területrendezési Tervéről szóló 5/2020. (V.7.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: MTrT) térségi szerkezeti tervlapja a tervezési területen nem ábrázol országos vagy térségi meglévő, vagy tervezett elemet. Az MTrT térségi övezeti tervlapja települési térséget határoz meg az 1. tervezési területre

Az 1. tervezési területet érinti az ásványi nyersanyagvagyon övezete – legalábbis az E-TÉR adatszolgáltatása szerint. A Magyar Bányászati és Földtani Szolgálat honlapjáról elérhető adatbázis

szerint azonban a területet bányatelek, megkutatott ásványvagyon készlet nem érinti. Az ellentmondás tisztázása érdekében a Szabályozott Tevékenységek Felügyeleti Hatóságának véleményét várjuk.



8. ábra Ásványi nyersanyagvagyon övezete - ETÉR adatszolgáltatás

Az övezetre vonatkozó szabályokat az MvM rendelet 8.§-a az alábbiak szerint határozza meg:

„8. § (1) Az ásványi nyersanyagvagyon övezetét a településrendezési eszközökben kell tényleges kiterjedésének megfelelően lehatárolni.

(2) Az (1) bekezdés szerinti területen, a településrendezési eszközökben csak olyan területfelhasználási egység, építési övezet vagy övezet jelölhető ki, amely az ásványi nyersanyagvagyon távlati kitermelését nem lehetetleníti el.”

A tervezett módosítás az övezeti lehatárolással nem áll összhangban, ezért kérjük a bányafelügyeleti hatáskörben eljáró hatóságot az adatok pontosítására.

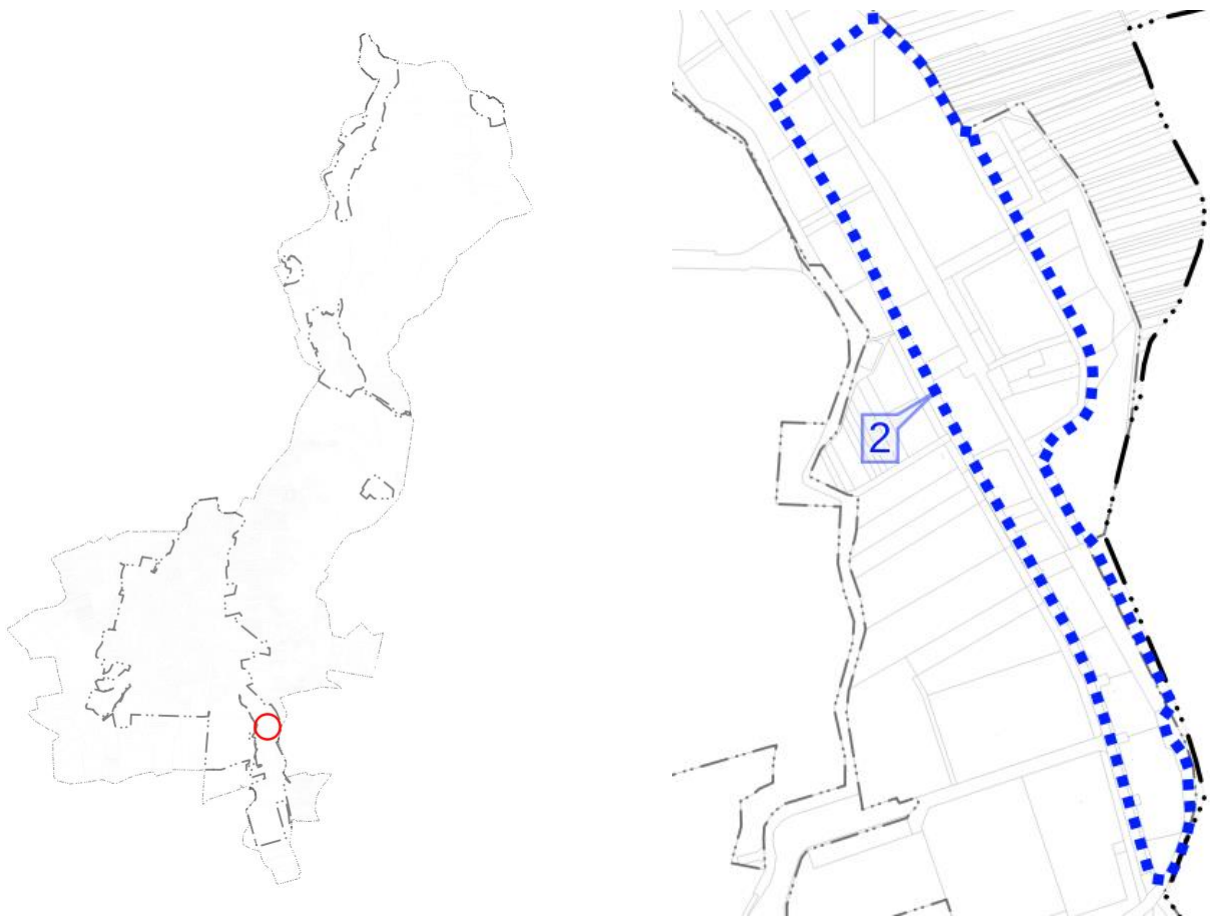
Az E-TÉR adatszolgáltatás csupán a nyersanyagot tartalmazza – lignit. Egyéb adatot nem tartalmaz.

A tervezett módosítás hatásait tekintve nem tekinthető jelentősnek.

2. MÓDOSÍTÁSI PONT – 2. TERVEZÉSI TERÜLET

A 2. módosítási pontban a város belterületén telephellyel rendelkező vállalkozás bővíteni kívánja üzemcsarnokát. Az elmúlt években megtervezett fejlesztések első két ütemét sikeresen megvalósította a vállalkozás, azonban a felülvizsgált településrendezési eszközök a további fejlesztéseknek gátat szabtak a 2935/46 hrsz-ú földrészleten. Mivel a meglévő telephely adott, ezért a vállalkozás helyben kívánja fejleszteni az üzemcsarnokot. Azért, hogy a tervezett fejlesztések megvalósulhassanak a 2935/46 hrsz-ú földrészlet általános gazdasági terület (Gá) területfelhasználásba kerül módosításra. A terület északnyugati irányban bővítésre kerülne, úgy, hogy

a Lignit utca ÉK-DNY irányú szakaszát a 2936 hrsz-ú földrészlet DK-i határához helyeznénk át a 2935/34 hrsz-ú földrészlet igénybevételével – mely szintén a vállalkozás tulajdonában áll. Az áthelyezett közlekedési terület és a meglévő telephely (2935/46 hrsz) között felszabaduló területrész a 2935/46 hrsz-ú földrészlethez kerülne csatolásra – telekalakítási eljárás során, így e terület is általános gazdasági terület (Gá) területfelhasználásba kerülne módosításra. A Kőkút utca kivezetése a Karácsondi útra szükséges a meglévő telephelyek által generált tehergépjármű forgalom érdekében és a csapadékvízvezetés körös rendszerű kialakítása érdekében is. Ehhez egy korábbi kikötés újbóli megnyitása szükséges. A 2935/13 hrsz-ú földrészlet egy része így közúti közlekedési területbe történő módosítását irányozza elő a terv kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület területfelhasználásból. A 2935/13 hrsz-ú földrészlet gazdasági területként történő hasznosítása jelenleg csak a szomszédos területekbe olvasztásával lehetséges, ezért javasolt ennek a földrészletnek egy részét igénybe venni a Kőkút utca és a Karácsondi út kapcsolatának biztosítása céljából.



9. ábra 2. tervezési terület – 2. módosítási pont

A tervezési terület az alábbiak szerint került lehatárolásra, az 1. módosításnál leírt jogszabályhelyek alapján:

Gyöngyös belterület a Karácsondi út (3204. jelű Gyöngyös-Heves összekötő út) – 2943/2 hrsz-ú földrészleten tervezett közlekedési terület – 2939/10 hrsz-ú földrészleten tervezett közlekedési terület – Kőkút utca – 2935/9 hrsz-ú iparvasút – meglévő belterületi határ – 11210/2 hrsz-ú iparvasút által határolt telektömb.

A vállalkozás jelenlegi üzemi telephelye a 2935/46 hrsz-on helyezkedik el, melynek jelenlegi beépítettsége meghaladja a 60%-ot. A helyben történő fejlesztéshez a hatályos településrendezési eszközök gátat szabnak. A fejlesztéseket több ütemben kívánják megvalósítani.

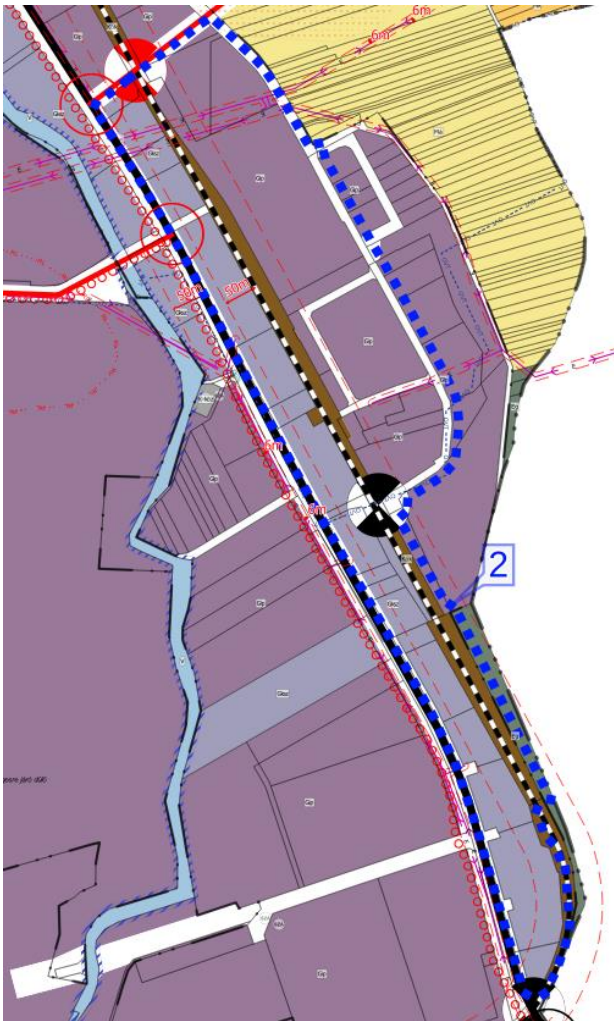
Az érintett területen a jelenlegi területfelhasználás részben (egyéb) ipari gazdasági területfelhasználást, részben közúti közlekedési terület (Köu) területfelhasználást határoz meg. A termőfölddel való takarékos bánásmód elvét követve, a fejlesztések gazdaságos kivitelezése a jövőbeni termelésre való tekintettel is indokoltá teszik a vállalkozás helyben történő fejlesztését, új beépítésre szánt terület kijelölése nélkül.

A jelenlegi területfelhasználást (egyéb) ipari területről (Gip) általános gazdasági (Gá) területre módosulna, mivel az OTÉK szerint az itt megengedhető legnagyobb beépíthetőség 50% helyett 70%-ra emelkedik.

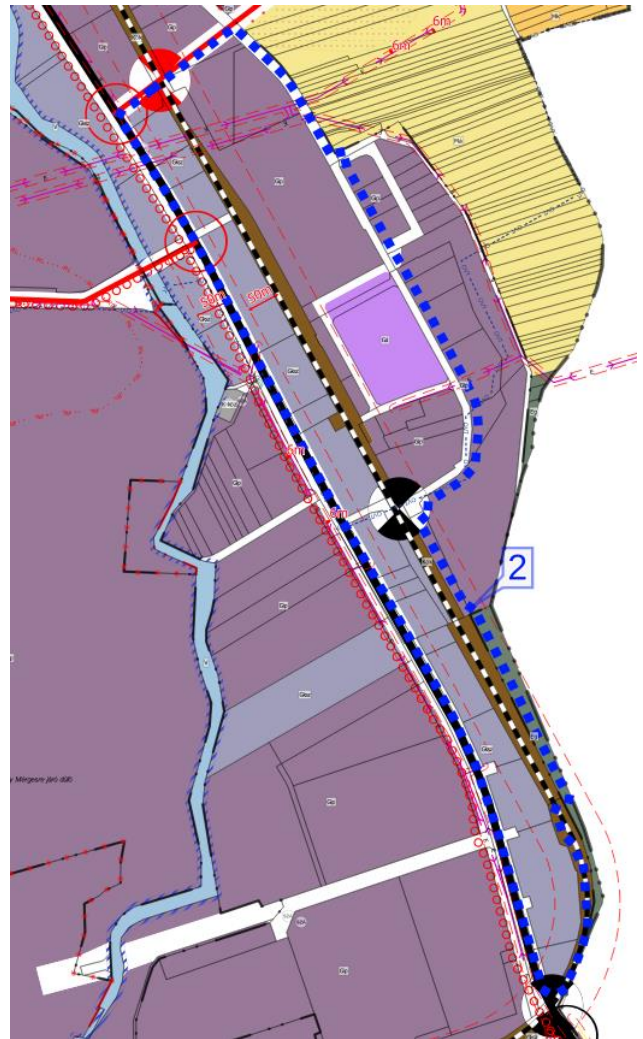
A vállalkozás továbbá kérelmezte a Kőkút utca kivezetésének megoldását a Karácsondi út felé. A jelenlegi állapot szerint a Kőkút utca szolgál a telephely megközelítésére, melyet jelentős tehergépjármű forgalom és a dolgozók által generált személygépjármű forgalom is terhel. A jelenlegi állapot szerint a Kőkút utca zsákutca, melyen megfordulni a vállalkozás által megvalósított Lignit utcai körbe-közlekedéssel lehetséges. A javaslat szerint az egykori bányatáró út újranívósításával a Kőkút utca az iparvágányon a meglévő keresztezésen áthaladva a régi csatlakozáson (2935/13 hrsz-ú földrészlet) érné el a Karácsondi utat. E földrészlet már nem önkormányzati terület, melynek kisajátításához a terület közúti közlekedési területbe sorolása és kiszabályozása szükséges a jelenlegi kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület (Gksz) területfelhasználásból.

1. táblázat Változással érintett területének kimutatása - 2. módosítási pont

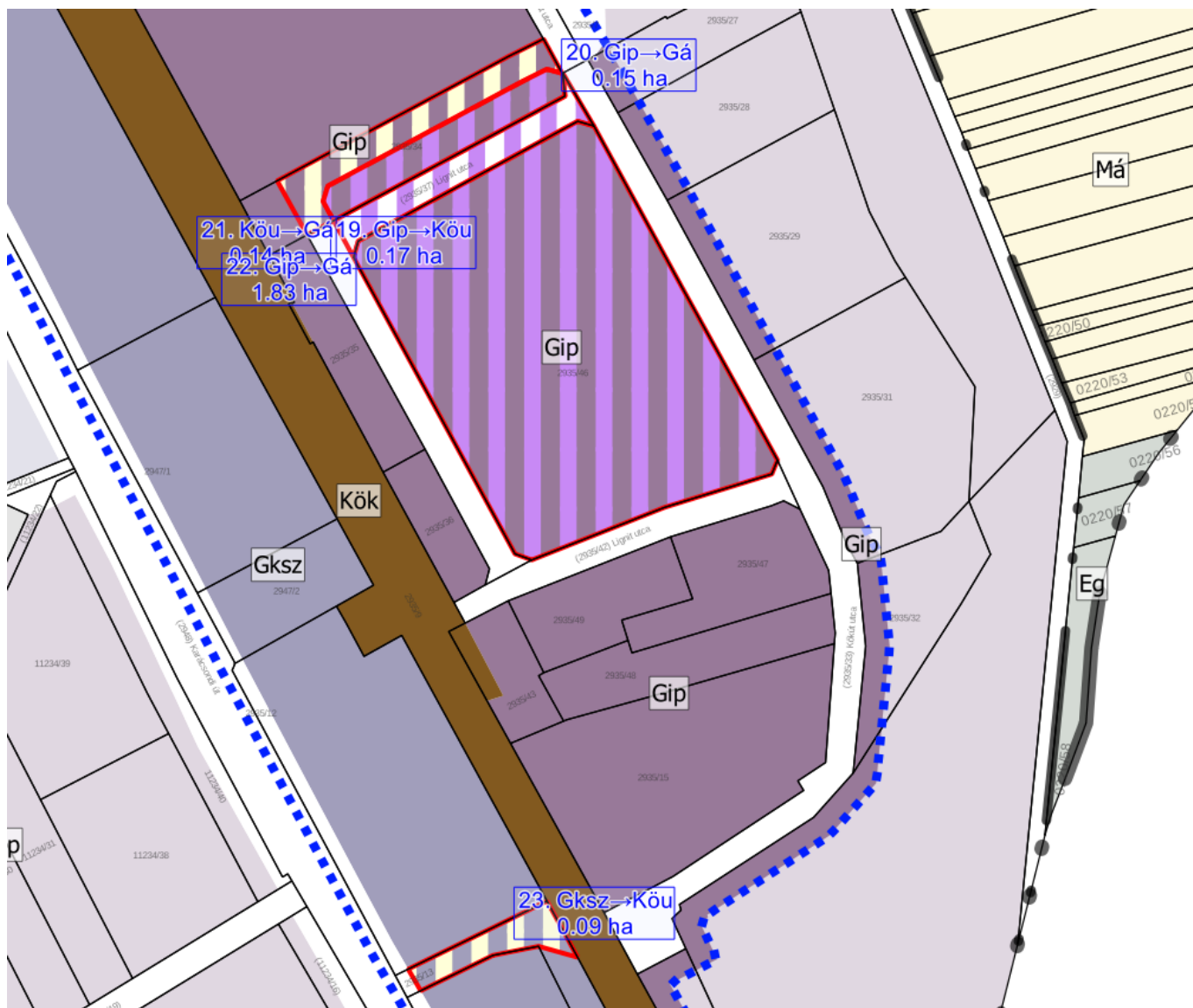
Hatályos területfelhasználás jele	Tervezett területfelhasználás jele	Változó terület mértéke
Gip	Köu	0,17
Gip	Gá	0,15
Köu	Gá	0,14
Gip	Gá	1,83



10. ábra Hatályos településszerkezeti terv - részlet



11. ábra Tervezett településszerkezeti terv - részlet



12. ábra Településszerkezeti változások a 2. tervezési területen a 2. módosítási pont vonatkozásában

Mivel a jelenlegi területfelhasználási rendszer nem tartalmazza az általános gazdasági terület területfelhasználást így annak bevezetése indokolt. Ezért a településszerkezeti terv leíró részének kiegészítése is szükségessé válik.

A módosítás során a településszerkezeti terv leírásának 3.A felsorolását kiegészíteni szükséges az alábbiak szerint (pirossal jelölve a változó részeket).

„A) Beépítésre szánt területek:

1) Lakóterület

- a) nagyvárosias lakóterület (Ln)
- b) kisvárosias lakóterület (Lk)
- c) kertvárosias lakóterület (Lke)
- d) falusias lakóterület (Lf)

2) Vegyes terület

a) településközpont vegyes terület (Vt)

3) Gazdasági terület

a) kereskedelmi, szolgáltató terület (Gksz)

b) ipari terület (Gip)

c) általános gazdasági terület (Gá)

4) Üdülő területek

a) üdülőházas terület (Üü)

b) hétvégházas területek (Üh)

5) Különleges terület

a) honvédelmi terület (K-hon)

b) garázs terület (K-g)

c) idegenforgalmi terület (K-id)

d) állatkert terület (K-ál)

e) bevásárlóközpont terület (K-bk)

f) egészségügyi terület (K-eü)

g) közműterület (K-köz)

h) mezőgazdasági üzemi terület (K-mü)

i) oktatási terület (K-ok)

j) pince terület (K-pi)

k) sportolási célú terület (K-sp)

l) strand terület (K-st)

m) temető terület (K-t)

Szükséges módosítani a 3.1. fejezében szereplő beépítésre szánt területekre vonatkozó táblázatát az alábbiak szerint:

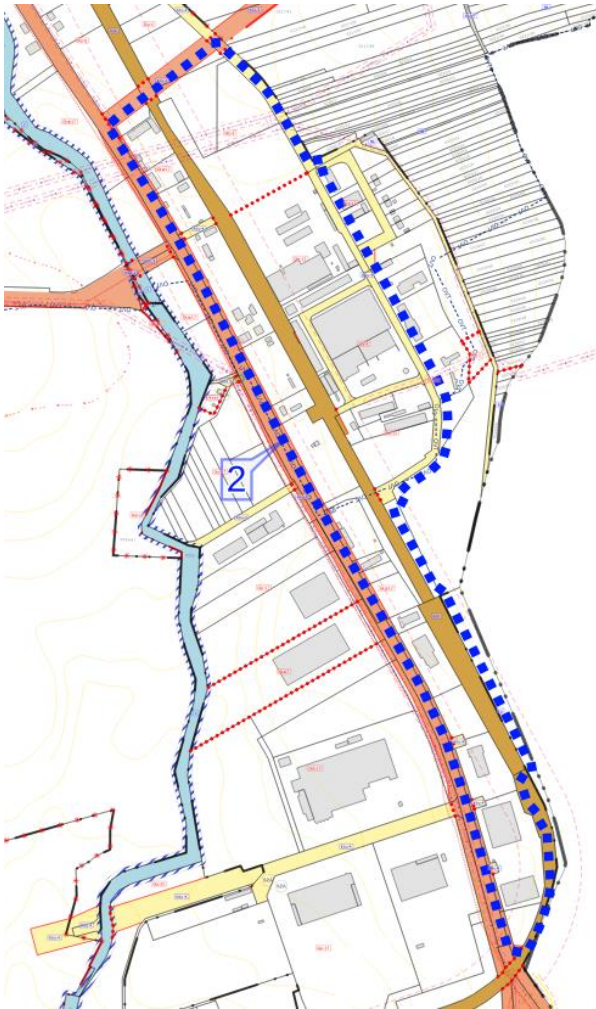
	Területfelhasználási egység	Megengedett legnagyobb beépítési sűrűség	Közművesítettség mértéke
Ln	Nagyvárosias lakóterület	3,0	teljes
Lk	Kisvárosias lakóterület	1,5	teljes
Lke	Kertvárosias lakóterület	0,6	teljes
Lf	Falusias lakóterület	0,5	részleges
Vt	Településközpont vegyes terület	2,4	teljes
Gksz	Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület	2,0	teljes

Gip	Ipari gazdasági terület	1,5	teljes
Gá	Általános gazdasági terület	2,0	teljes
Üü	Üdülõházas terület	1,0	teljes
Üh	Hétvégi házas terület	0,2	teljes
K-hon	Különleges honvédelmi terület	2,0	kialakult
K-g	Különleges garázs terület	0,4	közművesítetlen
K-id	Különleges idegenforgalmi terület	1,0	részleges
K-ál	Különleges állatkert terület	0,6	teljes
K-bk	Különleges bevásárlóközpont terület	1,5	teljes
K-eü	Különleges egészségügyi terület	2,0	teljes
K-köz	Különleges közműterület	0,4	hiányos
K-mü	Különleges mezõgazdasági üzemi terület	1,0	teljes
K-ok	Különleges oktatási terület	2,0	teljes
K-pi	Különleges pince terület	0,2	hiányos
K-sp	Különleges sportolási célú terület	1,5	teljes/részleges
K-st	Különleges strand terület	1,5	teljes
K-t	Különleges temető terület	0,4	hiányos

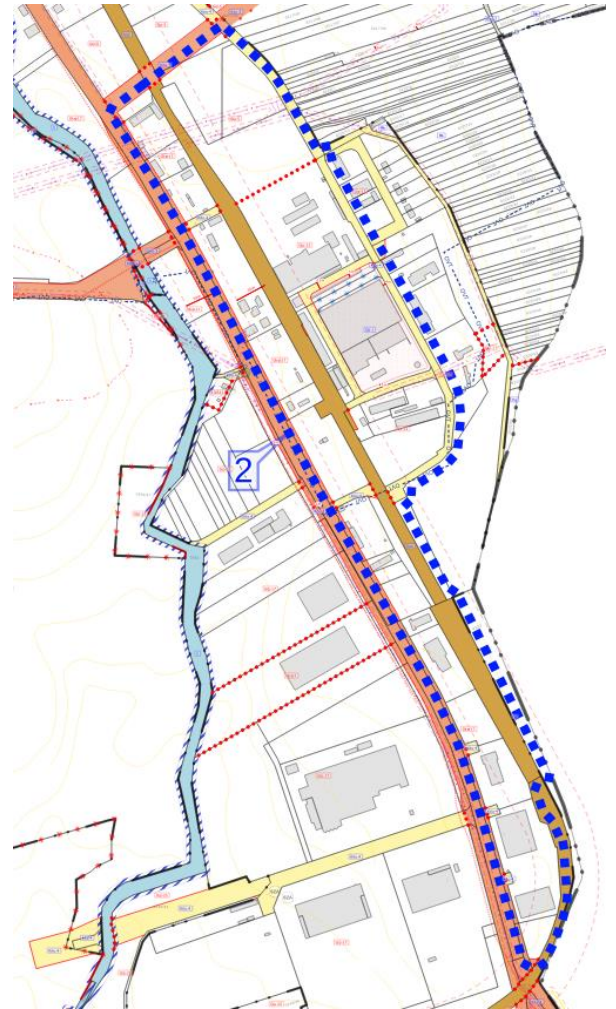
Szükséges kiegészíteni a 3.2.3 fejezetet a következõ 3.2.3.3. alponnttal az alábbiak szerint:

„3.2.3.3. *Általános gazdasági terület (Gá)*

Az általános gazdasági területkörnyezetre jelentős hatást nem gyakorló ipari és gazdasági tevékenységi célú, továbbá kereskedelmi, szolgáltató és raktár rendeltetésű építmények elhelyezésére szolgál, mely területen lakás rendeltetési egység még kivételesen sem helyezhető el!"



13. ábra Hatályos szabályozási terv - részlet



14. ábra Tervezett szabályozási terv - részlet

A tervezett szabályozás szerint figyelembe véve a tervezett jövőbeni fejlesztési elképzeléseket a kialakításra tervezett (meglévő telephely és az azzal összevonásra kerülő) területeken az építési hely is kijelölésre került.

A 2935/46 hrsz-ú telephely Gip-8 jelű építési övezetbe tartozik.

7. Ipari területek építési övezetei

	A	B	C	D	E	F	G
1	Építési övezet jele	Az építési telek				Megengedett legnagyobb épületmagasság (m)**	Előírt közművesítettség mértéke
2		beépítési módja*	legnagyobb beépítettsége	kialakítható	legkisebb zöld-		

			(%)**	legkisebb területe (m ²)**	felületi fedettsége (%)		
10	Gip-8	K	50	1000	25	15,0	Teljes

* Rövidítések: Sz - szabadonálló, K - kialakult

** Rövidítés: K - kialakult

A 2935/34 hrsz-ú földrészletet Gip-12 építési övezetbe, míg a 2935/37 hrsz-ú Lignit utcát Köu-4 jelű Kiszolgáló utak megnevezésű övezetbe sorolja a hatályos szabályozási terv.

7. Ipari területek építési övezetei

	A	B	C	D	E	F	G
1	Építési övezet jele	Az építési telek				Megengedett legnagyobb épületmagasság (m)**	Előírt közművesítettség mértéke
2		beépítési módja*	legnagyobb beépítettsége (%)**	kialakítható legkisebb területe (m ²)**	legkisebb zöld- felületi fedettsége (%)		
14	Gip-12	K	45	1000	25	15,0	Teljes

* Rövidítések: Sz - szabadonálló, K - kialakult

** Rövidítés: K - kialakult

A Lignit utca áthelyezésével egy szélességében, keresztmetszetében megegyező közlekedési terület kerül kijelölésre a 2935/34 hrsz-ú földrészleten, kikötéssel a Kőkút utcára – szemben a Hajlék utcai buszfordulóval. A 2935/34 hrsz-ú földrészlet délebbi része – mely az új Lignit utcai nyomvonalától a Lignit utca korábbi nyomvonala felé esik és a Lignit utca korábbi nyomvonala Gá-1 jelű általános gazdasági építési övezetbe kerül módosításra akárcsak a 2935/46 hrsz-ú földrészlet teljes területe. A Gá-1 jelű építési övezet újonnan bevezetésre kerülő építési övezet, melyre vonatkozó szabályozás megalkotása is tervezési feladat. A fejlesztési cél elérése érdekében a következő beépítési paraméterek javasoltak.

7.a. Általános gazdasági területek építési övezetei

	A	B	C	D	E	F	G
1	Építési övezet jele	Az építési telek				Megengedett legnagyobb épületmagasság (m)**	Előírt közművesítettség mértéke
2		beépítési módja*	legnagyobb beépítettsége (%)**	kialakítható legkisebb területe (m ²)	legkisebb zöld- felületi fedettsége (%)		

3	Gá-1	K	70	1000	25	15,0	Teljes
---	------	---	----	------	----	------	--------

*** Rövidítések: K - kialakult**

A tervezett szabályozási előírások nagyban a korábbi ipari területre vonatkozó előírásokkal megegyeznek, azoktól kismértékben térnek el, melyeket egyrészt az OTÉK eltérő szabályozása indokolja, másrészt a terület sajátos használatához illeszkednek. Az OTÉK előírásai az (egyéb) ipari gazdasági terület övezeteiben a gazdasági rendeltetésű épületen belül a tulajdonos és a használó számára szolgáló lakó rendeltetést is lehetővé teszi, míg az általános gazdasági terület építési övezeteiben erre nincs lehetőség.

A javasolt szabályozás alapján a helyi építési szabályzat kiegészítése válik szükségessé az alábbiak szerint:

„19/A. Általános gazdasági terület (Gá)

45/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 elhelyezhető 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) Ha az építési övezeti előírás vagy a szabályozási terv másképp nem rendelkezik az előkertben portaépület, legfeljebb 20 m² alapterülettel elhelyezhető.

(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.

(6) Az építési övezetben amennyiben az építési telket minden oldalról közterület határolja, és az a 2. mellékletben közúti közlekedési területként kiszabályozott, úgy az 1. mellékletben meghatározott az építési telek legnagyobb beépítettsége érték 5%-kal túlléphető, míg az építési telek legkisebb zöldfelületi fedettsége érték 5%-kal csökkenthető."

A módosítás hatására a tervezett fejlesztések megvalósíthatóvá válnak. A tervezett irodaépület és csarnoképület-bővítés engedélyeztetése megkezdődhet, valamint a tervezett telekalakítási eljárásokhoz is a településrendezési eszközök összhangja biztosítottá válik. A módosítás során káros hatás nem valószínűsíthető, a közlekedési kapcsolat megteremtése a Karácsondi úttal a közlekedési nehézségeket is csökkenti az érintett területen. A közlekedési területek megvalósulásával a csapadékvíz-elvezetés rendszere is körös rendszerré alakítható át, mely csökkenti a fenntartási, karbantartási költségeket mind az önkormányzat mind a telephelyek részére.



15. ábra Beépítési terv - 2935/46, 2935/37, 2935/34 hrsz-ú földrészleteken való fejlesztés megvalósításához

A TERVEZÉSI TERÜLET ÉRINTETTSÉGE

Természet- és tájvédelem:

Természet- és tájvédelem:

A 2. tervezési terület nemzetközi, országos sem helyi természetvédelmi területet, védendő értéket nem érint. A tervezési terület nem érintett az országos ökológiai hálózat övezeteivel. Az MvM rendelet által meghatározott és lehatárolt tájképvédelmi terület övezetét a tervezési terület nem érinti. Az önkormányzat képviselő-testületének a Gyöngyös város településképe védelméről szóló 16/2018. (III.29.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: Tkr.) a tervezési területet ipari-kereskedelmi településképi szempontból meghatározó területként szabályozza. A Tkr. vonatkozó előírásainak a módosítás megfelel, azokkal nem ellentétes.

Örökségvédelmi érintettség

A 2. tervezési területen belül nyilvántartott régészeti lelőhely nem található. A tervezési terület országosan védett műemléket, műemlék telkét nem érinti. A tervezési terület nem érint műemléki környezetet. A 2. tervezési területen helyi területi védelem, helyi egyedi védelem nem található.

A tervezett módosítás védett vagy védelemre tervezett örökségi elemet nem érint.

Környezetvédelmi érintettség:

A település jelentős része így a 2. tervezési terület is érintett a vízminőség-védelmi terület övezetével, ahogyan ez az 1. módosítási pontban már bemutatásra került. Ugyanígy a felszín alatti vízbázis védelmére kijelölt hidrogeológiai 'B' védőidom is érinti a tervezési területet. A tervezett módosítások során a felszín alatti vizek minőségének állapotromlása nem várható. A helyi építési szabályzat (továbbiakban: HÉSZ) tartalmaz előírásokat a felszín alatti vizek védelmére vonatkozóan, melyekre országos érvényű szabályok és a kijelölő határozat is megadják a betartandó előírásokat. A meglévő csapadékvíz elvezető rendszer karbantartására és felújítására csak a szükséges intézkedések megtétele után kerülhet sor. Szolgalmat szükséges az illetékeseknek bejegyeztetni a 2935/15 hrsz-ú telekre, valamint a Kőkút utca kivezetésével, annak lezárt szakaszát közterület céljára biztosítani szükséges az önkormányzat.

A 2. tervezési területet is érinti az ásványi nyersanyagvagyon övezete – legalábbis az E-TÉR adatszolgáltatása szerint. A Magyar Bányászati és Földtani Szolgálat honlapjáról elérhető adatbázis

szerint azonban a területet bányatelek, megkutatott ásványvagyon készlet nem érinti. Az ellentmondás tisztázása érdekében a Szabályozott Tevékenységek Felügyeleti Hatóságának véleményét várjuk.

A műszaki infrastruktúra hálózatok közül az MTrT térségi szerkezeti tervlapja a tervezési területen mentén tervezett térségi kerékpárútvonalat (Kisköre-Heves-Karácsond-Gyöngyös) ábrázol, valamint a 3204 jelű Gyöngyös-Heves összekötőutat, mint meglévő mellékút ábrázolja. A Kőkút utca ez utóbbi országos közútra való kikötéséhez a közút kezelőjének hozzájárulása és a külön jogszabályban meghatározott előírások betartása szükséges. Az MTrT térségi övezeti tervlapja települési térséget határoz meg a 2. tervezési területre.

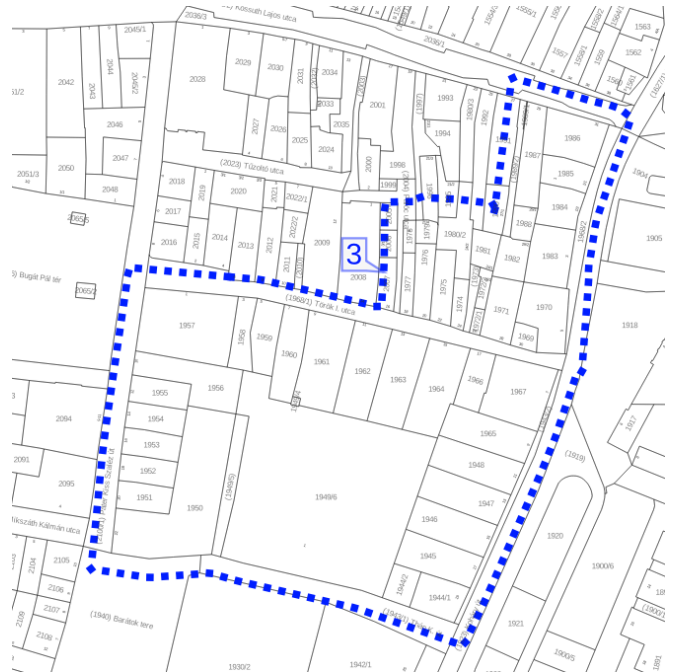
A településrendezési eszközök mind a hatályos, mind a tervezett tervlapok a tervezési területre vonatkozó korlátozásokat tartalmazzák.

3. ÉS 14. MÓDOSÍTÁSI PONT – 3. TERVEZÉSI TERÜLET

A 3. tervezési területen belül két módosítási pontra vonatkozó változtatás is megjelenik. A 3. módosítási pont és a 14. módosítási pont csaknem egy utcányira helyezkednek el egymástól. A két módosítási igény is jellemzően az építési hely egyértelmű meghatározását, pontosítását kívánja elérni egy-egy adott fejlesztéshez, de normatív szabályozással ahol az megoldható.

A tervezési terület jelen módosítások esetében a következőképpen alakul:

3. tervezési terület: Gyöngyös belterület Kossuth Lajos utca – Koháry út – Thán Károly utca – Barátok tere – Páter Kiss Szaléz út – Török Ignác utca – Palóc utca – tervezett közlekedési terület – 1982/2 hrsz-ú közlekedési terület által határolt tömb.

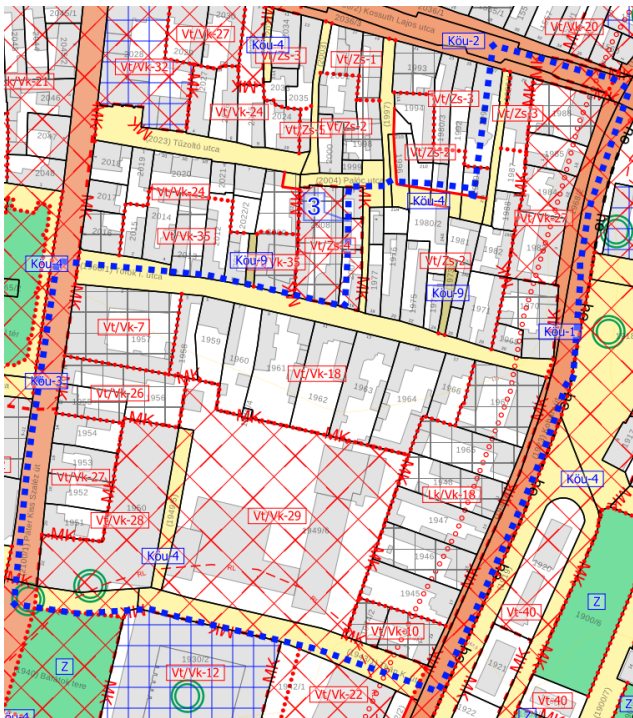


16. ábra 3. tervezési terület – 3.és 14. módosítási pontok

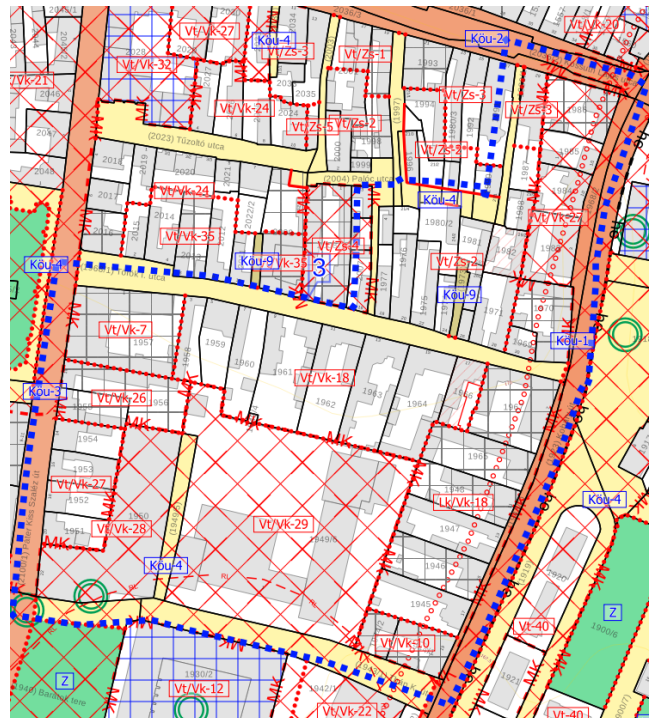
A **3. módosítási pont**ban a belterületi 1982 hrsz-ú földrészleten tervezett felújítás és bővítés. A terület optimális kihasználhatósága érdekében a telken építési hely kijelölése történik és a helyi építési szabályzat szöveges pontosítása válik szükségessé. A beépítés során a jelenlegi építési övezet által előírt zöldfelületi fedettség megtartásra kerül, épületmagassági korlát is betartott marad.

Az 1982 hrsz-ú földrészlet tulajdonosa a meglévő építmények felújítását, bővítését kívánja megvalósítani. A városban egyedülálló zsellérközös szabályozás a legtöbb esetben egyértelműen meghatározza az építés helyét, azonban vannak olyan speciális esetek, mint például a kérelmezett ingatlan is. A tervek szerint keretes jelleggel, egy belső udvar kialakítása lenne a cél, azonban a jelenlegi előírások az építési helyre vonatkozó meghatározások az igényes tömegformálását nem teszik lehetővé.

Az 1982 hrsz-ú földrészletet a Kossuth Lajos utca felől lehet megközelíteni az 1989/2 hrsz-ú „nyélszerű” úton. A telek mindössze 367 m² és jelenlegi beépítettsége 54%-ot is meghaladja. A



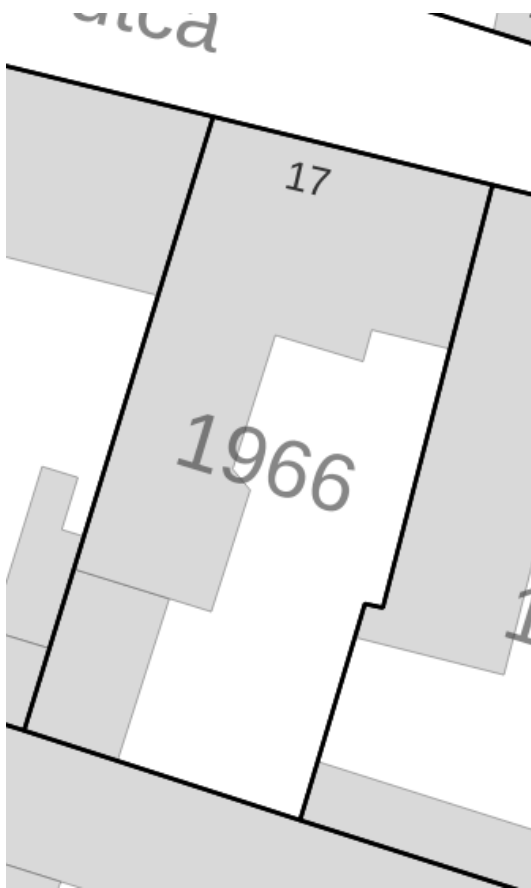
19. ábra Hatályos szabályozási terv - részlet



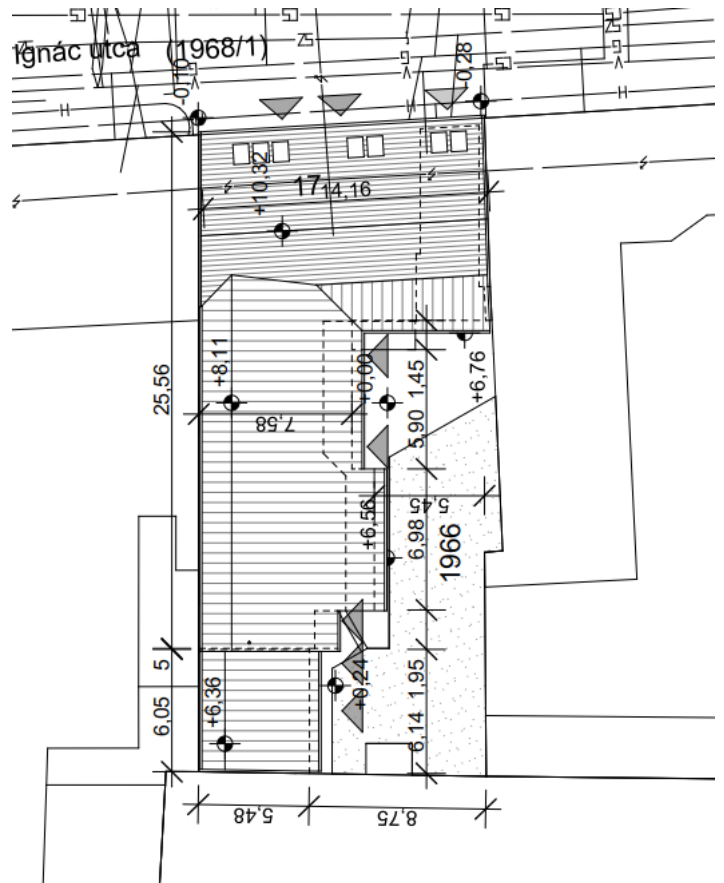
20. ábra Tervezett szabályozási terv - részlet

A **14. módosítási pont**ban a korábban már ismertetett hátsókerti előírások kerültek megvizsgálásra. Az önkormányzat szándéka alapján a hátsókerti szabályozás 0,0 méterben kerül meghatározásra a Vt/Vk-18 építési övezetben, mely a településen csak egy helyen található - a Török Ignác utca páratlan oldalán 3 számtól a 17. számig tart.

A Vt/Vk-18 építési övezetben összesen a fent leírtak szerint 8 telek helyezkedik el. A 8 telekből 4 telek esetében a hátsókertbe épület, épületrész helyezkedik el, mely a hatályos szabályozás szerint megtartható, felújítható, de bővítésük csak építési helyen belül helyezhető el. A maradék 4 építési telek közül 2-ben is beépített a hátsókert a légifelvétel szerint. Ezen építmények fennmaradásához az építési helynek szükséges kiérnie a telek hátsó telekhatáráig. Az érintett építési övezetben az 1966 hrsz-ú földrészleten tervezett beruházás, ahol a meglévő építmény kismértékű bővítése is tervezett. A tervezett fejlesztés megvalósításához a telken szintén meghatározásra került az építési hely. A meglévő szabályozás alapvetően megfelelő, azonban vannak egyedi esetek, ahol eltérően szükséges szabályozni a kialakult és a tervezett állapotokat. A Vt/Vk-18 építési övezetben ezért a hátsókert legkisebb mélysége 0,0 méterben került megállapításra.



21. ábra Földhivatali alaptérkép - részlet 2024. január



22. ábra Tervezett beépítés helyszínrajza

A TERVEZÉSI TERÜLET ÉRINTETTSÉGE

Természet- és tájvédelem:

A 3. tervezési terület nemzetközi, országos sem helyi természetvédelmi területet, védendő értéket nem érint. A 3. tervezési területen belül két egyedi tájérték található. Elhelyezkedésüket a hatályos tervek rögzítik. A tervezett módosítások az egyedi tájértékeket nem érintik, rájuk nem fejtenek ki hatást.



23. ábra Egyedi tájértékek a 3. tervezési területen belül és annak környezetében

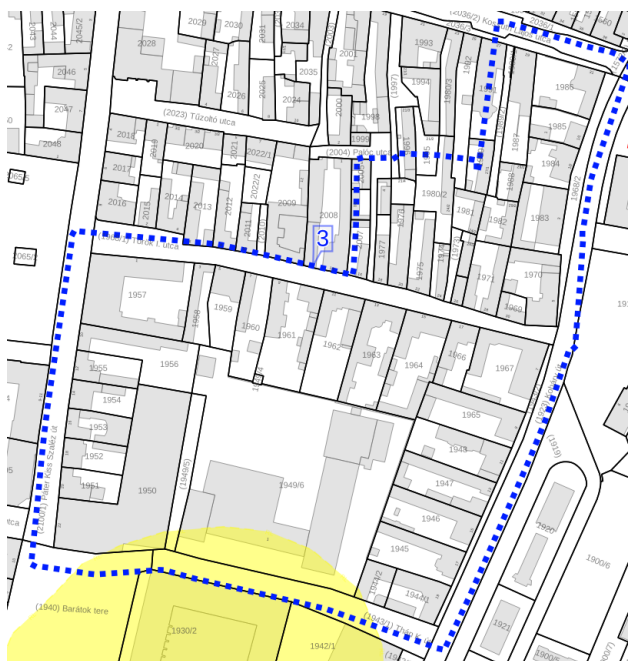
A két érintett egyedi tájérték: a Ferences Műemlék Könyvtár, Gyöngyös és egy Feszület.

A tervezési terület nem érintett az országos ökológiai hálózat övezeteivel. Az MvM rendelet által meghatározott és lehatárolt tájképvédelmi terület övezetét a tervezési terület nem érinti. A Tkr. a tervezési területet vonatkozóan történeti városközpont településképi szempontból meghatározó területként szabályozza. A Tkr. vonatkozó előírásainak a

módosítás megfelel, azokkal nem ellentétes.

Örökségvédelmi érintettség

A 3. tervezési területet érinti nyilvántartott régészeti lelőhely, azonban azt a módosítás nem érinti.



24. ábra A 3. tervezési terület régészeti lelőhellyel való érintettsége

A 39035 azonosító számú Ferences templom és kolostor megnevezésű régészeti lelőhely a tervezési terület déli részét érinti. A tervezett módosítások nem érintik. A régészeti lelőhely védelmének biztosítása érdekében a vonatkozó jogszabályok maradéktalan betartása szükséges az egyes a területen megvalósításra kerülő beruházás esetén.

A tervezési terület országosan védett műemléket, műemlék telkét nem érinti, azonban a tervezési terület környezetében számos védett művi érték található. A törvény által meghatározott műemléki területek az un. ex-lege műemléki környezetek a tervezési terület egy részét érintik, melyet a hatályos tervek fel is tüntetnek. A 3. tervezési területet érinti az Ispita ex-lege műemléki környezete (tsz.: 2071, azon.sz.: 27240), a Római katolikus (Árpád-házi Szent Erzsébet) ex-lege műemléki környezete (tsz.:2090, azon.sz.: 27243), a Ferences templom ex-lege műemléki környezete (tsz.: 2106, azon.sz.:



27214) és a Volt Ferences monostor ex-lege műemléki környezete (tsz.: 2107, azon.sz.: 27216). A védett műemlékekre a tervezett módosításnak nem várható negatív hatása. A módosítással érintett 1966 és 1982 hrsz-ú földrészlet nem részei a műemléki környezetnek. A műemléki környezetben tervezett beépítések során figyelemmel kell lenni az országos érvényű örökségvédelmi jogszabályokra.

25. ábra A tervezési terület műemléki környezettel való érintettsége

A 3. tervezési területet városszerkezeti jelentőségű helyi

területi védelem is érinti. A tervezett módosítások a védett településszerkezethez igazodva készülnek, azokra negatív hatást nem válthatnak ki.



26. ábra Helyi egyedi védelem alatt álló épületek telkei

Helyi egyedi védelem alatt álló építmények és érintik a tervezési területet. A módosítással érintett Vt/Vk-18 építési övezetben elhelyezkedő épületek valamint az építési hely kijelöléssel érintett földrészletek helyi védelem alatt nem állnak. A tervezett módosítások a helyi egyedi védelem alatt álló épületeket hátrányosan nem érintik.

Környezetvédelmi érintettség:

A település jelentős része így a 3. tervezési terület is érintett a vízminőség-védelmi terület övezetével, ahogyan ez az 1. módosítási pontban már bemutatásra került. Ugyanígy a felszín alatti vízbázis védelmére kijelölt hidrogeológiai 'B' védőidom is érinti a tervezési területet. A tervezett módosítások során a felszín alatti vizek minőségének állapotromlása nem várható. A helyi építési szabályzat (továbbiakban: HÉSZ) tartalmaz előírásokat a felszín alatti vizek védelmére vonatkozóan, melyekre országos érvényű szabályok és a kijelölő határozat is megadják a betartandó előírásokat. A tervezett módosítások során a felszín alatti vizek minőségének állapotromlása nem várható. A módosítás vonatkozásában a csapadékvíz-elvezető rendszer módosítása nem tervezett.

A műszaki infrastruktúra hálózatok közül az MTrT térségi szerkezeti tervlapja a tervezési terület keleti határa mentén tervezett térségi kerékpárútvonalat (Kisköre-Heves-Karácsond-Gyöngyös) ábrázol, valamint a 24. sz. Gyöngyös-Parád-Eger másodrendű főutat, mint meglévő főút, ábrázolja.

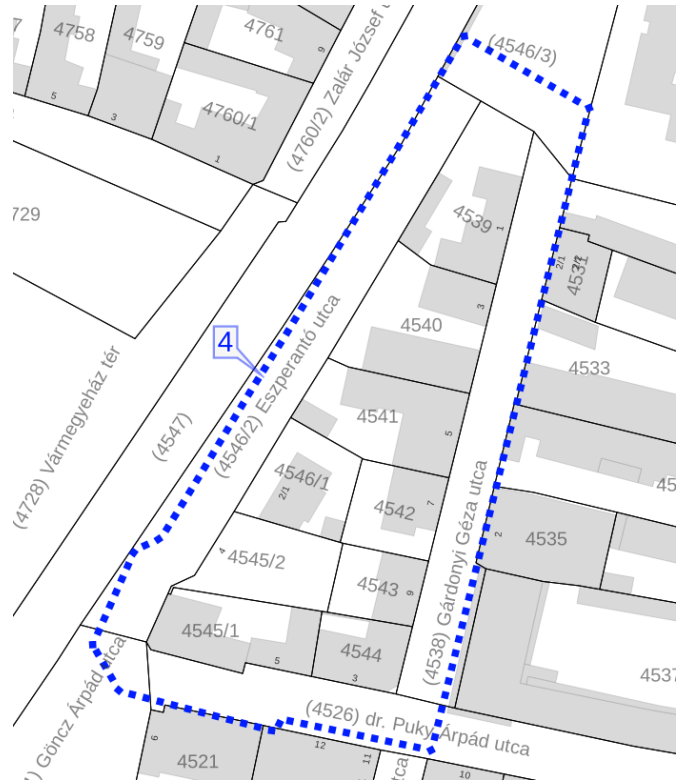
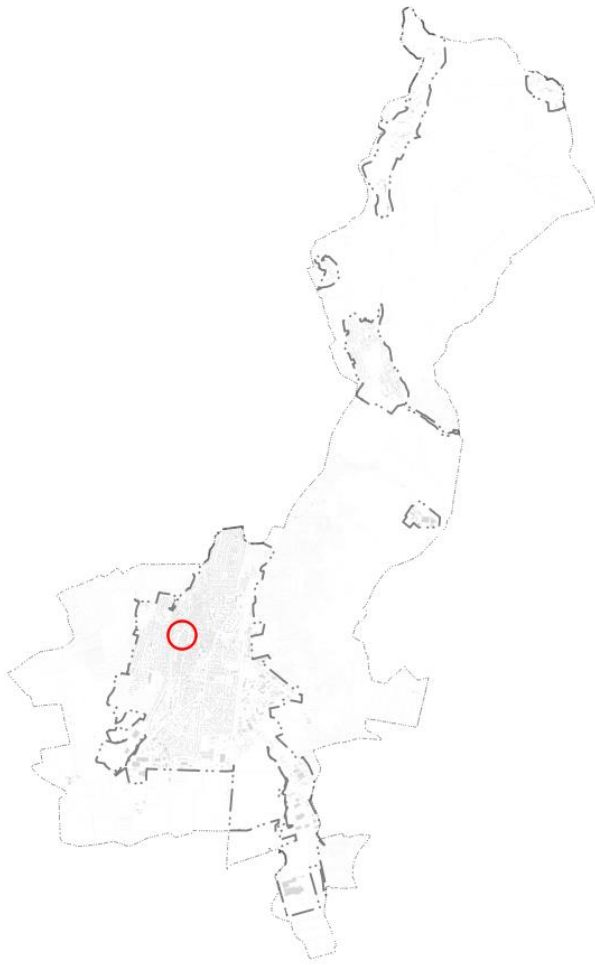
Az MTrT térségi övezeti tervlapja települési térséget határoz meg a 3. tervezési területre.

A településrendezési eszközök mind a hatályos, mind a tervezett tervlapok a tervezési területre vonatkozó korlátozásokat tartalmazzák.

4. MÓDOSÍTÁSI PONT – 4. TERVEZÉSI TERÜLET

A 4. módosítási pontban a 4545/2 hrsz-ú földrészlet területfelhasználása településközpont vegyes (Vt) területből garázs különleges területre (K-g) kerül módosításra. A tulajdonos lakóépületet – mint fő rendeltetés – nem kíván építeni, azonban a belváros parkolószerű és gépjármű-elhelyezési nehézségei miatt a területen garázsok megvalósítását tervezi. A terület garázsok kialakítására bár alkalmas, azonban a településközpont vegyes területen teljes közművesítés az elvárt, s a tervezett építmények ezt nem igénylik. A terület specifikus hasznosítására javasolt a módosítás végrehajtása.

A tervezési terület az 1. módosítási pontban ismertetett jogszabályi előírások alapján a 4. tervezési terület Gyöngyös belterület Gárdonyi Géza utca – Eszperantó utca – dr. Puky Árpád utca által határolt telektömb.



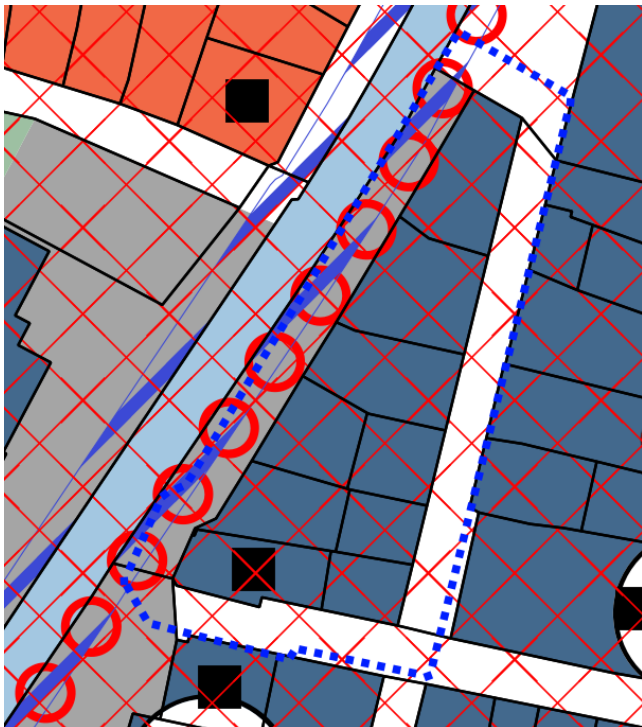
27. ábra 4. tervezési terület – 4. módosítási pont

A tervezési területen belül a 4545/2 hrsz-ú földrészlet az egyetlen beépítetlen telek. A terület tulajdonosa felismerve a belváros igényeit a parkolóterületek hiányát, a telken garázsokat kíván létesíteni, mely fedett gépjárműtárolásra adnak lehetőséget a környéken élőknek. A hatályos településrendezési eszközök alapján a terület településközpont vegyes terület területfelhasználásban Vt/Vk-19 jelű építési övezetben helyezkedik el. A hatályos szabályozás alapján a településközpont vegyes területekre a teljes közművesítés kötelező, azonban a telek tulajdonosa nem kíván lakórendeltetést építeni a területen így irreálisan nagy költségvonzata lenne a teljes közművesítés kialakításának tekintettel a terület garázként történő hasznosítása esetén.

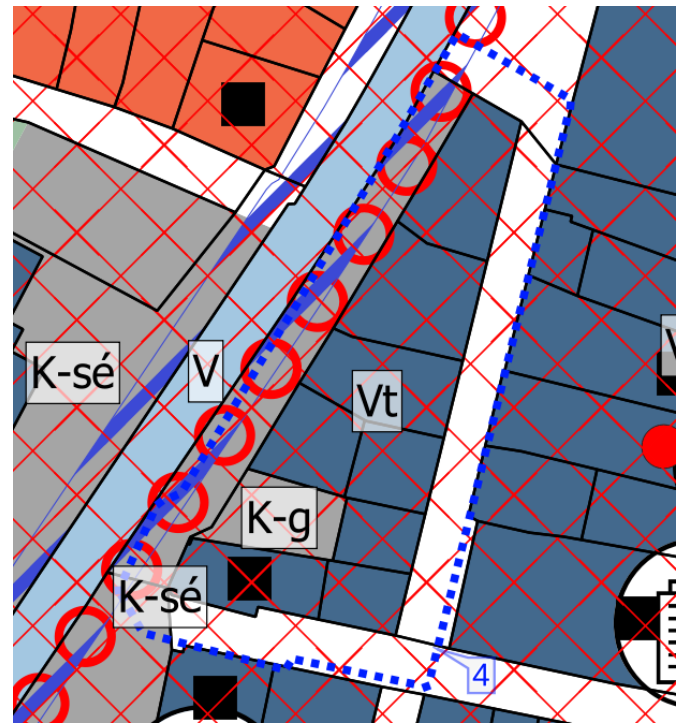
A kérelemben foglaltak szerint garázs különleges terület területfelhasználásba kerül módosításra a telek K-g-1 építési övezetbe. Így a beépíthetőség 60%-ról 40%-ra csökken a telken, valamint a zöldfelületi előírás a hatályos 20%-os előíráshoz képest megduplázódik. A beépítési magasság 3,0

méter lesz a korábbi 5,5 méterről, így egy garázsokat tartalmazó garázssoron kívül a területen más rendeltetési egység várhatóan nem alakul ki.

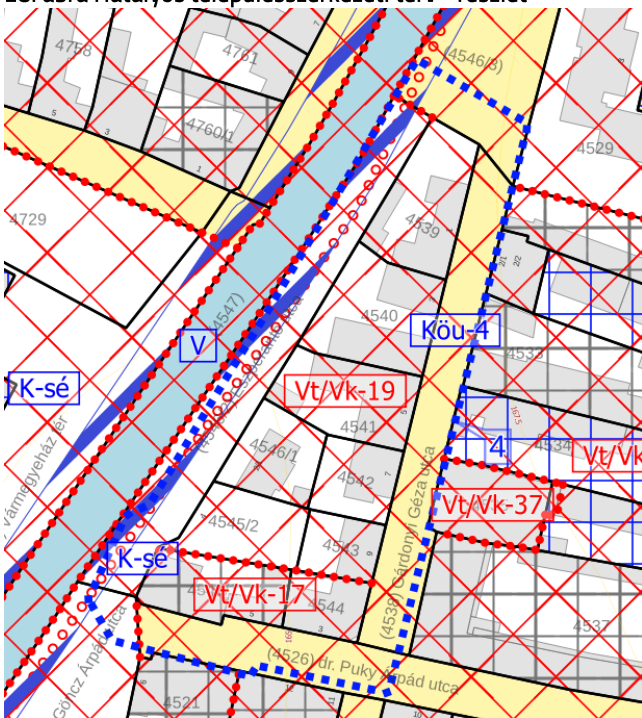
A módosítással érintett terület mindössze 443 m², mely optimális esetben cca. 8-10 garázs kialakításának adhat helyet.



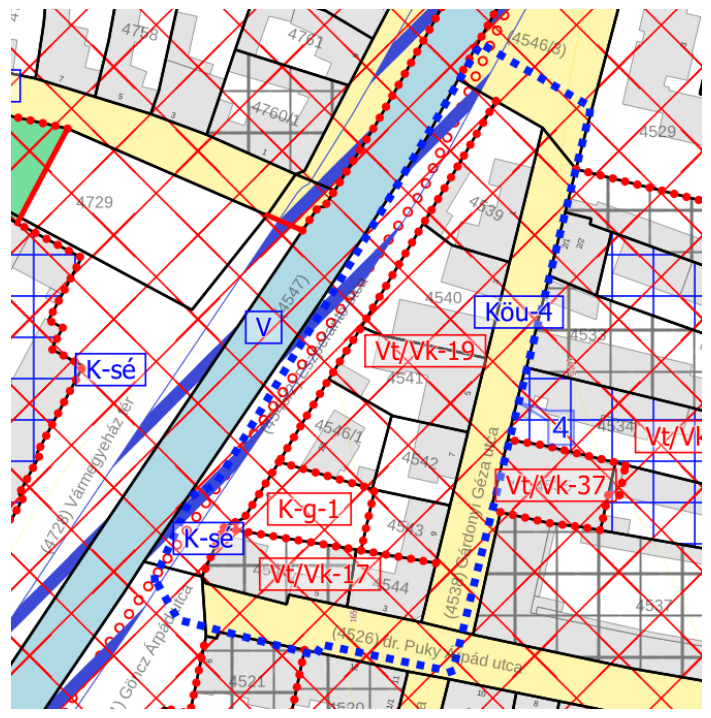
28. ábra Hatályos településszerkezeti terv - részlet



29. ábra Tervezett településszerkezeti terv - részlet



30. ábra Hatályos szabályozási terv - részlet



31. ábra Tervezett szabályozási terv - részlet

	A	B	C	D	E	F	G
1	Építési	Az építési telek				Megengedett legnagyobb épületmagasság (m)**	Előírt közművesítettség mértéke
2	övezet jele	beépítési módja*	legnagyobb beépítettség (%)**	kialakítható legkisebb területe (m ²)**	legkisebb zöld-felületi fedettsége (%)		
77	Vt/Vk-19	Z	60	300	20	5,5	Teljes

	A	B	C	D	E	F	G
1	Építési övezet	Az építési telek				Megengedett legnagyobb épületmagasság (m)**	Előírt közművesítettség mértéke
2	jele	beépítési módja*	legnagyobb beépítettség (%)	kialakítható legkisebb területe (m ²)**	legkisebb zöld-felületi fedettsége (%)		
3	K-g-1	Z	40	1000	40	3,0	Közművesítetlen

A garázs különleges területen jellemzően több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, gépkocsi tároló funkciójára szolgáló épületek elhelyezésére szolgál.

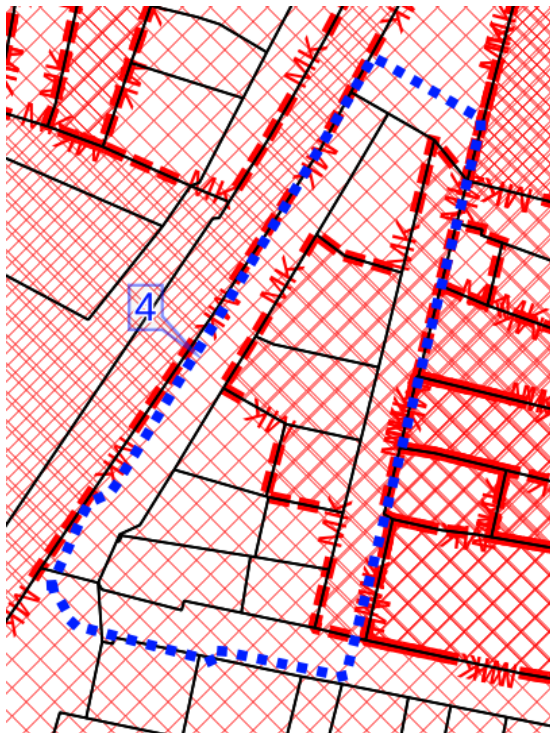
A TERVEZÉSI TERÜLET ÉRINTETTSÉGE

Természet- és tájvédelem

A 4. tervezési terület nemzetközi, országos sem helyi természetvédelmi területet, védendő értéket nem érint. A tervezési terület nem érintett az országos ökológiai hálózat övezeteivel. Az MvM rendelet által meghatározott és lehatárolt tájképvédelmi terület övezetét a tervezési terület nem érinti. A Tkr. a tervezési területet történeti városközpont településképi szempontból meghatározó területként szabályozza. A Tkr. vonatkozó előírásainak módosítása szükséges, tekintettel az előírt magastetőre illetve a kerítés kialakításának vonatkozásában is.

Örökségvédelmi érintettség

A 4. tervezési területen belül nyilvántartott régészeti lelőhely nem található. A tervezési terület országosan védett műemléket, műemlék telkét nem érinti. A tervezési terület érinti az Országos Műemléki Felügyelőség 17011/1981. számú határozatával meghatározott „Gyöngyös, a város



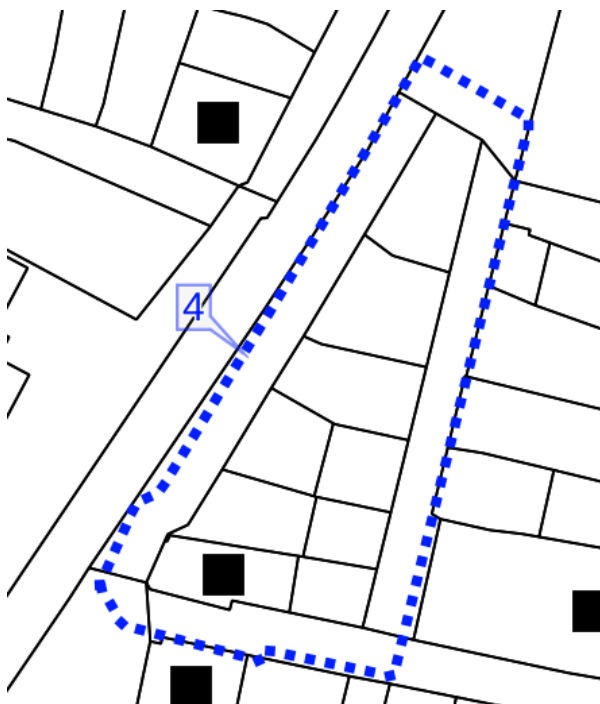
32. ábra A tervezési terület műemléki környezettel való érintettsége

belterületének műemléki környezete” megnevezésű 9340 törzsszámú, 5704 azonosítószámú műemléki környezet. Továbbá a törvény által meghatározott műemléki környezet területe az un. ex-lege műemléki környezet a tervezési területet érinti. A 4. tervezési területet a Heves Megyei Bank Rt. ex-lege műemléki környezete (tsz.: 10249, azon.sz.: 27231) érinti. Ez utóbbi exlege műemléki környezet a módosítással érintett 4545/2 hrsz-ú földrészletet nem érinti. A védett műemlékekre a tervezett módosításnak nem várható negatív hatása. A módosítással érintett 4545/2 hrsz-ú földrészlet beépítése során figyelemmel kell lenni az országos érvényű örökségvédelmi jogszabályokra.

A 4. tervezési területet városszerkezeti jelentőségű helyi

területi védelem is érinti.

A tervezett módosítás a védett településszerkezethez igazodva készül, azokra negatív hatást nem válthatnak ki.



33. ábra Helyi egyedi védelem alatt álló épületek telkei

Helyi egyedi védelem alatt álló építmény és érinti a 4. tervezési területet. A módosítással érintett földrészlet szomszédságában elhelyezkedő építmények helyi védelem alatt állnak. A tervezett módosítások a helyi egyedi védelem alatt álló épületeket hátrányosan nem érintik.

Környezetvédelmi érintettség:

A település jelentős része így a 4. tervezési terület is érintett a vízminőség-védelmi terület övezetével, ahogyan ez az 1. módosítási pontban már bemutatásra került. Ugyanígy a felszín alatti vízbázis védelmére kijelölt hidrogeológiai 'B' védőidom is érinti a tervezési területet. A tervezett módosítások során a felszín alatti vizek minőségének állapotromlása nem várható. A helyi építési szabályzat (továbbiakban: HÉSZ) tartalmaz előírásokat a felszín alatti vizek védelmére vonatkozóan, melyekre országos érvényű szabályok és a kijelölő határozat is megadják a betartandó előírásokat. Amennyiben a tervezett építési övezetben létesítendő építmények használata során szennyvíz keletkezik, úgy a helyi építési szabályzat külön előírásai a zsír- és olajfogó műtárgy beépítését is rögzítik. A szabályozási terv feltünteti a gyöngyösi Nagy-patak 6,0 méteres parti sávját a patak telekhatárától tájékoztató jelleggel. A parti sávot a medervonaltól szükséges meghatározni, így a pontos lehatárolás érdekében a HÉSZ előírja a pontosítás szükségességét. A parti sáv érinti a 4. tervezési területet, de a módosítással érintett földrészletet nem.

A műszaki infrastruktúra hálózatok közül az MTrT térségi szerkezeti tervlapja a tervezési területen belül műszaki infrastruktúra országos vagy térségi elemét nem határozza meg. Az MTrT térségi övezeti tervlapja települési térséget határoz meg a 4. tervezési területre.

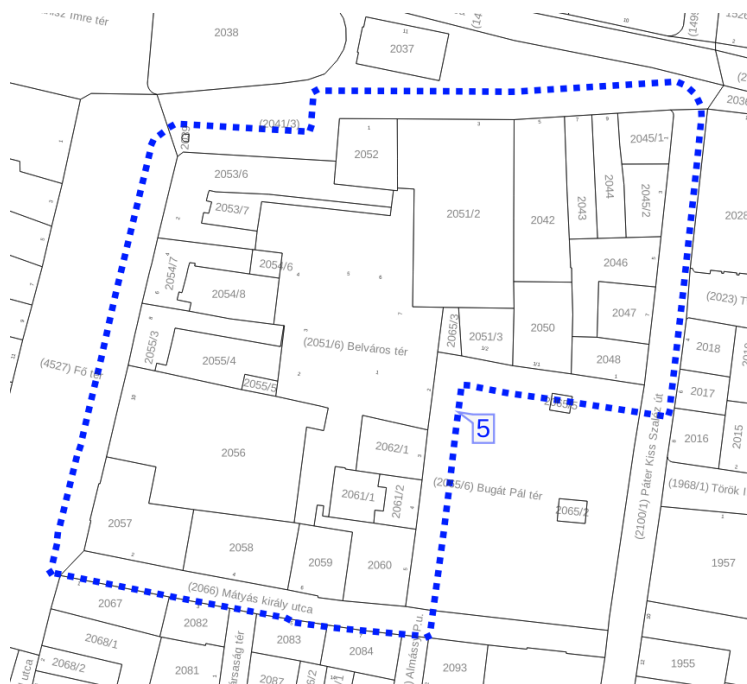
A településrendezési eszközök mind a hatályos, mind a tervezett tervlapok a tervezési területre vonatkozó korlátozásokat tartalmazzák.

5. MÓDOSÍTÁSI PONT – 5. TERVEZÉSI TERÜLET

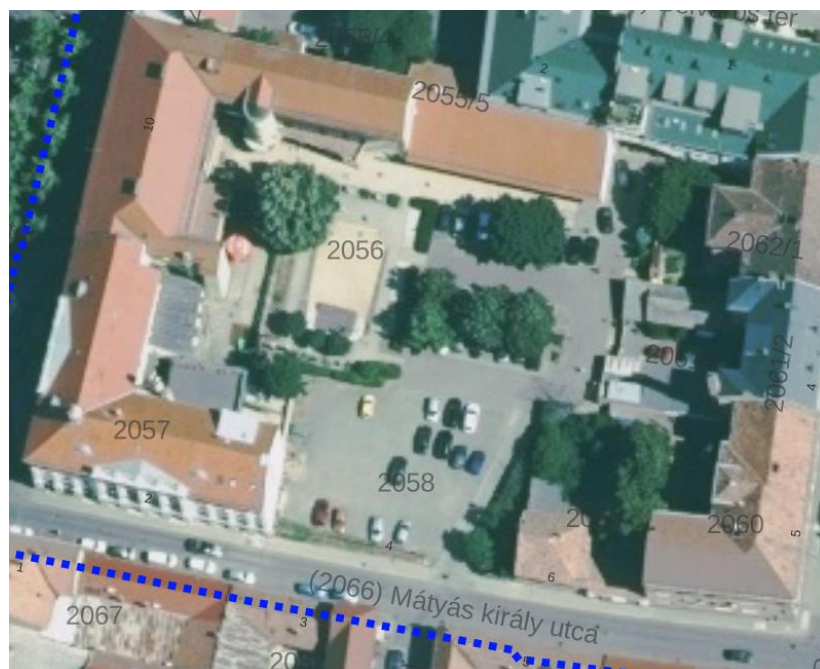
Az 5. módosítási pontban a Mátyás Király utca 4 szám alatti parkolóterület értékesítésre került. A Fő tér 10. szám udvarának feltárásához az önkormányzat továbbra is biztosítani kívánja a megközelítési lehetőséget, melynek kijelölése a szabályozási terven szükséges. A 2058 hrsz-ú földrészlet keleti határán 6 méter széles közúti közlekedési terület (Köu) kerül kijelölésre a településközpont vegyes területből (Vt).

A tervezési terület a korábban bemutatottak alapján az alábbiak szerint került meghatározásra:

5. tervezési terület: Gyöngyös belterület Mátyás király utca – Fő tér – Szent Bertalan utca – Páter Kiss Szaléz utca által határolt telektömb.



34. ábra 5. tervezési terület – 5. módosítási pont

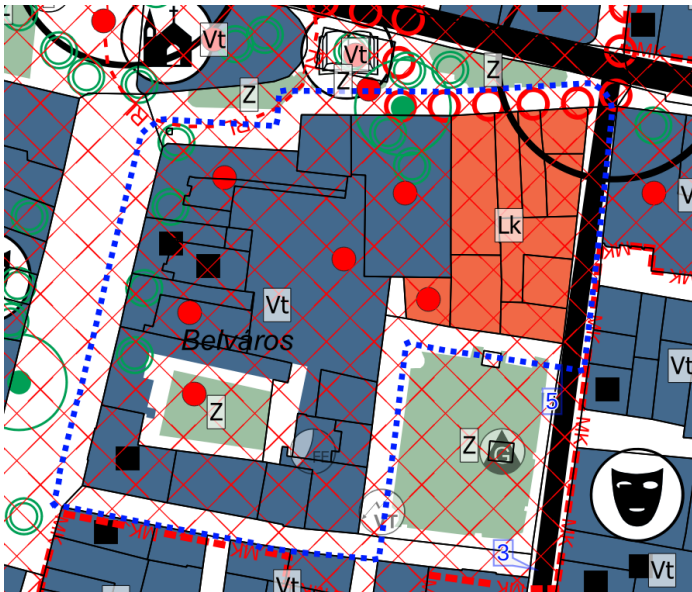


35. ábra Légifelvétel a módosításra kerülő területről

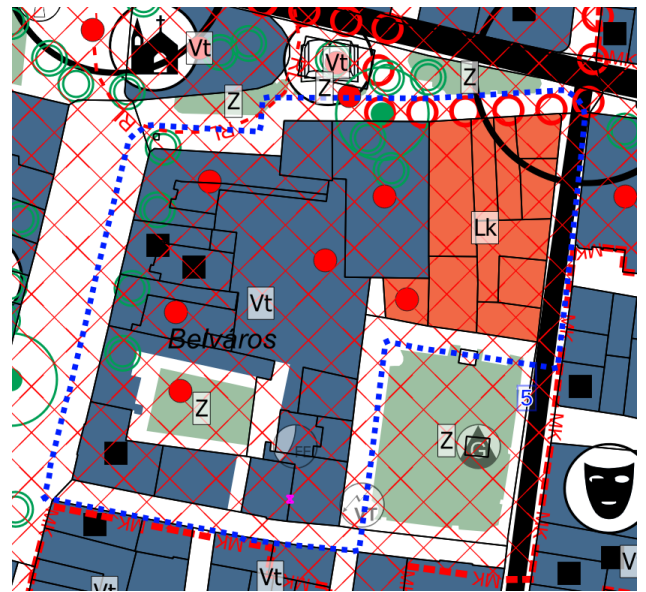
A módosítással a tervezési területen belül elhelyezkedő 2058 hrsz-ú földrészlet érintett. A területen jelenleg felszíni gépjárműparkoló üzemel, melyen keresztül a Fő tér 10 szám belső udvarának elérése biztosított.

A terület értékesítésre került, és az új tulajdonos beépíteni kívánja a telket. Az önkormányzat szándéka alapján a Fő-tér 10 belső udvarának elérése továbbra is biztosítandó a 2058 hrsz-ú

földrészlet felől, így a szükséges terület kiszabályozása, közlekedési területként történő jelölése válik szükségessé a módosítás során.



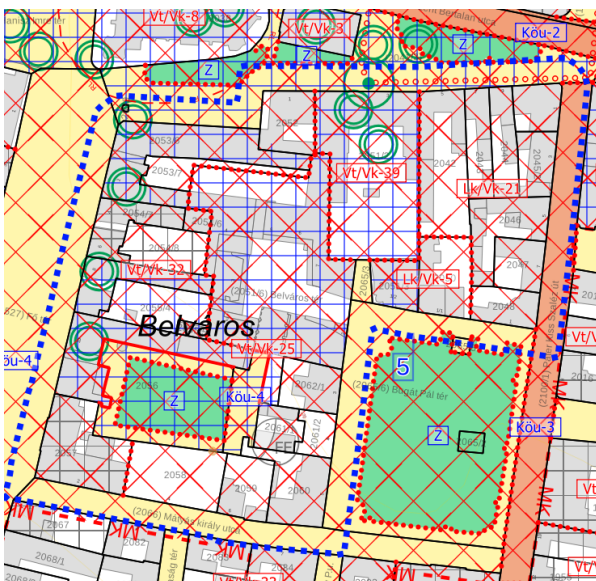
36. ábra Hatályos településszerkezeti terv - részlet



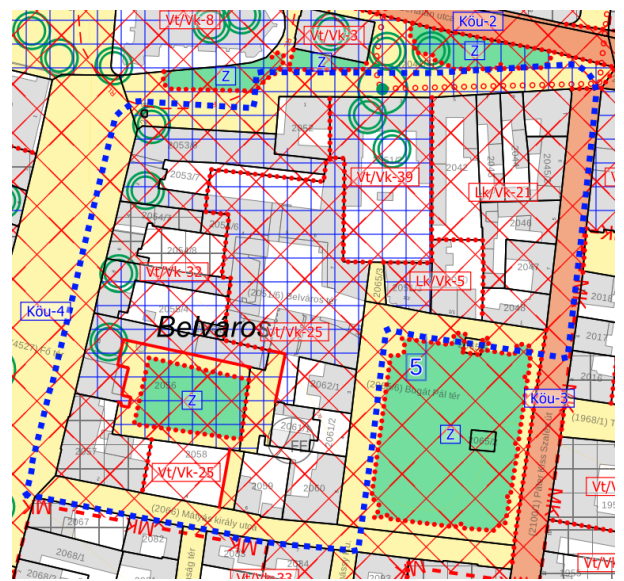
37. ábra Tervezett településszerkezeti terv - részlet

A módosítás során egy cca. 6 méter széles területsáv kerül közúti közlekedési terület területfelhasználásba, mely cca 144 m² területű. A területen vagy egy kétirányú (váltakozó forgalmi irányú), vagy egy egyirányú forgalom kialakítása lehetséges, melynek kivezetése a Bugát Pál utca felé lenne megoldható. Különválasztott gyalogos forgalom az egyirányú kialakítás mellett biztosítható. A két forgalmi irányú megoldás csak vegyes használati útként lehetséges. A belső udvar megközelítése jelenleg is biztosított közforgalmú áthajtókon keresztül.

A szabályozási terven a településszerkezeti változások átvezetése történik.



38. ábra Hatályos szabályozási terv – részlet



39. ábra Tervezett szabályozási terv - részlet

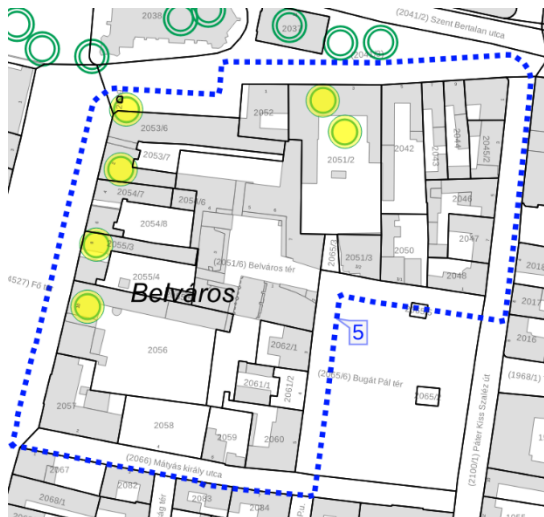
A HÉSZ szöveges módosítása jelen módosítási pontban nem válik szükségessé.

A TERVEZÉSI TERÜLET ÉRINTETTSÉGE

Természet- és tájvédelmi érintettség

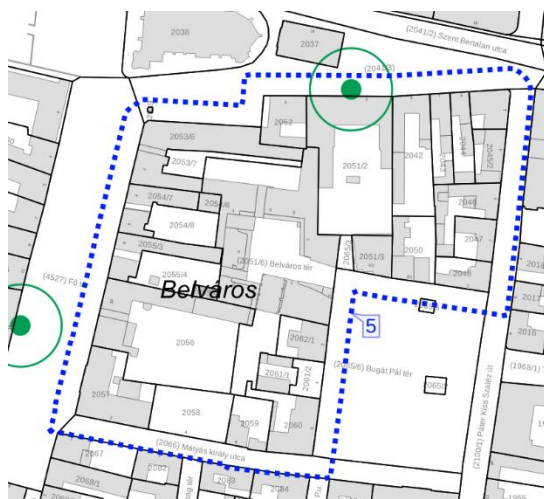
Az 5. tervezési terület nemzetközi, országos természetvédelmi területet, védendő értéket nem érint.

Az 5. tervezési területen belül hat egyedi tájérték található. Elhelyezkedésüket a hatályos tervek rögzítik. A tervezett módosítások az egyedi tájértékeket nem érintik, rájuk nem fejtenek ki hatást.



40. ábra Egyedi tájértékek az 5. tervezési területen belül és annak környezetében

A hat tervezési területtel érintett egyedi tájérték: a Kereskedelmi Bank Székház, a Római katolikus plébánia (Szent Korona-ház), a Grassalkovich palota (Városi Könyvtár), Szt. Donát-szobor, a Rákóczi-ház és a Fő tér 8. szám alatti lakóház. (Az egyedi tájértékekre vonatkozó adatok az egykor még működő tájérték kataszterből, a tajterektar.hu oldalról származnak.)



Helyi természetvédelmi értéket a Plébánia kerti japán akácok képviselnek, melyek a tervezési terület északi határában találhatók.

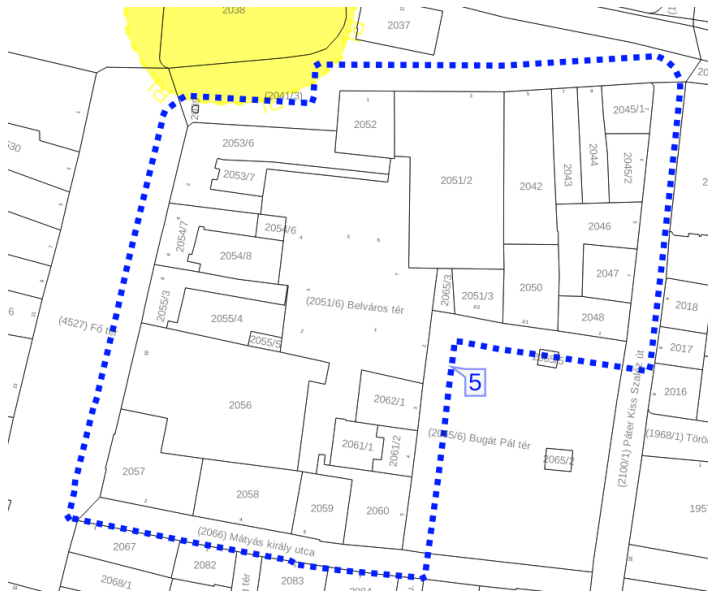
41. ábra Helyi természetvédelem alatt álló értékek a tervezési területen és annak környezetében

A tervezett módosítások sem az egyedi tájértékeket, sem a természeti védelem alatt álló növényeket nem érintik.

Az MvM rendelet által meghatározott és lehatárolt tájképvédelmi terület övezetét a tervezési terület nem érinti. A Tkr. a tervezési területet történeti városközpont településképi szempontból meghatározó területként szabályozza. A Tkr. vonatkozó előírásainak a módosítás megfelel, azokkal nem ellentétes.

Örökségvédelmi érintettség

Az 5. tervezési területet érinti nyilvántartott régészeti lelőhely, azonban azt a módosítás nem érinti.

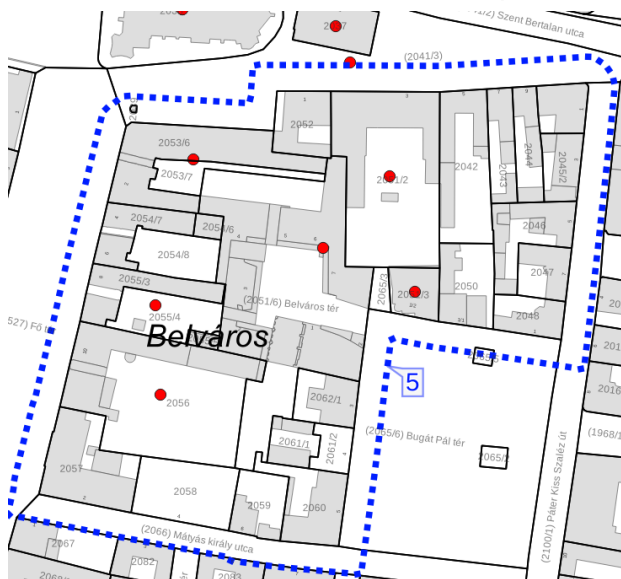


A 48859 azonosító számú Szt. Bertalan templom megnevezésű régészeti lelőhely a tervezési terület déli részét érinti. A tervezett módosítások nem érintik. A régészeti lelőhely védelmének biztosítása érdekében a vonatkozó jogszabályok maradéktalan betartása szükséges az egyes a területen megvalósításra kerülő beruházás esetén.

42. ábra Az 5. tervezési terület régészeti lelőhellyel való érintettsége

A tervezési terület több országosan védett műemléket, illetve műemlékek telkét érinti, azonban a konkrét módosítás a műemléki védelem alatt álló építményekre nincs hatással, azok telkét nem érinti.

Az 5. tervezési területen belül helyezkedik el a Szt. Donát-szobor (tsz.: 2077, azon.sz.:5700), a



Kereskedelmi Bank Székház (tsz.: 2082, azon.sz.: 5675), a Lakóház (tsz.: 2084, azon.sz.: 5677), a Grassalkovich-palota (Városi Könyvtár) (tsz.: 2085, azon.sz.: 5679) és a Római katolikus plébánia (Szent Korona-ház) (tsz.: 2094, azon.sz.: 5701). Az 5. tervezési területen belül a megközelítés biztosítása a műemlékek telkeit nem érinti. A hatályos tervek a védett értékeket feltüntetik, azokban változás nem következik be.

43. ábra Országos műemlékek a tervezési területen belül

A tervezési terület érinti az Országos Műemléki Felügyelőség 17011/1981. számú határozatával meghatározott „Gyöngyös, a város belterületének műemléki környezete” megnevezésű 9340 törzsszámú, 5704 azonosítószámú műemléki környezetet. A törvény által meghatározott műemléki környezetek az un. ex-lege műemléki környezetek a tervezési terület egy részét érintik, melyet a hatályos tervek fel is tüntetnek. Az 5. tervezési területet érinti a Szt. Donát-szobor ex-lege műemléki környezete (tsz.: 2077, azon.sz.:27254), a Kereskedelmi Bank Székház ex-lege műemléki környezete (tsz.: 2082, azon.sz.: 27228), a Lakóház ex-lege műemléki környezete (tsz.: 2084, azon.sz.: 27230), a Grassalkovich-palota (Városi Könyvtár) ex-lege műemléki környezete (tsz.:2085, azon.sz.: 27232), az Orczy-levéltár ex-lege műemléki környezete (tsz.: 2086, azon.sz.:27233), a Jezsuita gimnázium (Pátzay János Zeneiskola) ex-lege műemléki környezete (tsz.: 2093, azon.sz.: 27256), a Római katolikus plébánia (Szent Korona-ház) ex-lege műemléki környezete (tsz.: 2094, azon.sz.: 27255), a Római

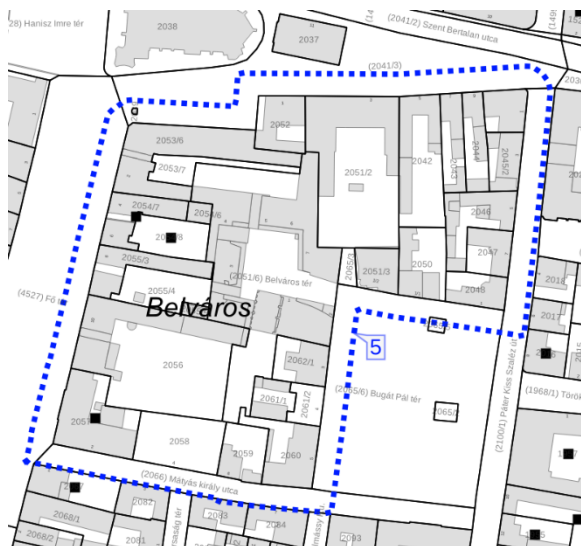


44. ábra A tervezési terület érintettsége a műemléki környezetekkel

katolikus templom (Szent Bertalan) ex-lege műemléki környezete (tsz.: 2101, azon.sz.: 27225), a Kőkereszt ex-lege műemléki környezete (tsz.: 2102, azon.sz.: 27227) és a Heves Megyei Bank Rt. ex-lege műemléki környezete (tsz.: 10249, azon.sz.: 27231). A védett műemlékekre a tervezett módosításnak nem várható negatív hatása. A módosítással érintett 2058 hrsz-ú földrészlet is érintett a műemléki környezettel. A műemléki környezetben tervezett beépítések során

figyelemmel kell lenni az országos érvényű örökségvédelmi jogszabályokra. A tervezett közlekedési terület nem ellentétes a műemléki értékek védelmére megalkotott jogszabályokkal.

Az 5. tervezési területet városszerkezeti jelentőségű helyi területi védelem is érinti. A tervezett módosítás a védett településszerkezethez igazodva készült, azokra negatív hatást nem válthat ki.



45. ábra Helyi egyedi védelem alatt álló épületek telkei

Környezetvédelmi érintettség

A település jelentős része, így az 5. tervezési terület is érintett a vízminőség-védelmi terület övezetével, ahogyan ez az 1. módosítási pontban már bemutatásra került. Ugyanígy a felszín alatti vízbázis védelmére kijelölt hidrogeológiai 'B' védőidom is érinti a tervezési területet. A tervezett módosítások során a felszín alatti vizek minőségének állapotromlása nem várható. A helyi építési szabályzat (továbbiakban: HÉSZ) tartalmaz előírásokat a felszín alatti vizek védelmére vonatkozóan, melyekre országos érvényű szabályok és a kijelölő határozat is megadják a betartandó előírásokat.

A műszaki infrastruktúra hálózatok közül az MTrT térségi szerkezeti tervlapja a tervezési területen belül műszaki infrastruktúra országos vagy térségi elemét nem határozza meg. Az MTrT térségi övezeti tervlapja települési térséget határoz meg az 5. tervezési területre.

A településrendezési eszközök mind a hatályos, mind a tervezett tervlapok a tervezési területre vonatkozó korlátozásokat tartalmazzák. Azokban a módosítás során nem következik be változás.

6. MÓDOSÍTÁSI PONT– 6. TERVEZÉSI TERÜLET

A 6. módosítási pontban elsősorban a helyi építési szabályzat hátsókerti szabályozásának felülvizsgálata történik. A város beépített területeinek jelentős részén a kialakult beépítés során a hátsókertek kialakult mérete 0,0 méter. Ennek szabályozását ott szükséges megtartani, ahol maga a kialakult telekméret, beépítések az építési telek optimális beépítését máshogyan nem teszik

lehetővé. Ugyanakkor az Őrálló és Áchim András utca kereszteződésében kialakult állapot szerint kerül meghatározásra az építési övezet. A jelenlegi beépítettségek figyelembe vételével a 653-656, 832-833, és 835-837 hrsz-ú földrészletek kertvárosias lakóterület területfelhasználásból kisvárosias lakóterületbe kerülnek módosításra – továbbá építési hely kijelölése is szükségessé válik.

A tervezési terület a korábbiakban meghatározott módon a következőként került lehatárolásra:

6. tervezési terület: Gyöngyös belterület Szív utca – Felsőpatak utca – 822 hrsz-ú közlekedési terület – Zöldkert utca – Papföld utca által határolt telektömb.



46. ábra 6. tervezési terület – 6. módosítási pont

A módosítási kérelmet az Áchim András utcai beépítések miatt nyújtották be az önkormányzathoz. A kialakult állapot alapján elmondható, hogy az egykor kertvárosias lakóterület feldarabolódásával kisméretű telkek kerültek kialakításra, melyek már sem jellegükben sem beépítésükben nem tükrözik a kertvárosias jelleget. A kisméretű telkek sűrű beépítése jellemzően a kisvárosias beépítést képvisel, melyek több esetben is a hátsókertbe nyúlóan alakultak ki. A mindösszesen 4 lakótömböt magába foglaló tervezési területen belül jellemzően előfordul a hátsókert beépítése, azonban ezt nem lehet minden esetben legális beépítéssé tenni. A nagyobb méretű telkeken egyáltalán nem engedhető meg ezen területek beépítése, ugyanis az építési hely is jóval nagyobb s jobban kihasználható. A kisméretű

már kialakult esetekben azonban egyes fennmaradási engedélyek előfeltétele, hogy a meglévő építmények megfeleljenek a hatályos szabályozásnak. A kertvárosias lakóterületek beépíthetősége az OTÉK szerint 35% lehet. A jelenlegi szabályozás 30%-ban határozza meg az Lke-13 jelű építési övezet megengedett maximális beépíthetőségét. A telektömb beépítése vegyes. Van ahol meghaladja a 30%-ot de többségében alulmarad. A beépítési vizsgálat során azonban fontos megjegyezni, hogy csak a szabályos, földhivatali alaptérképen feltüntetett építmények kerültek figyelembe vételre – akárcsak a teljes terv felülvizsgálatakor.



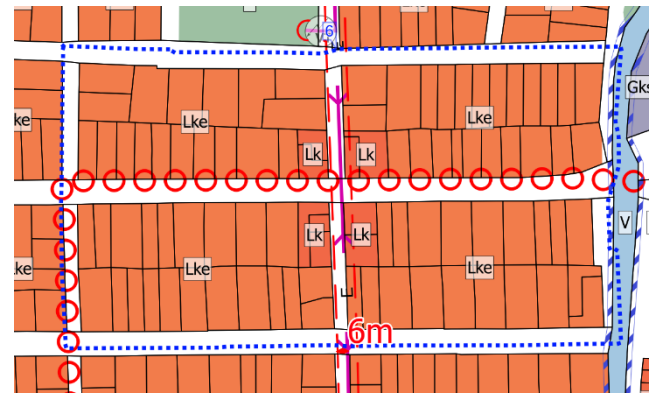
47. ábra Beépítettségi vizsgálat - földhivatali alapadatok felhasználásával

Egyes telkeken azonban a túlzott és sok esetben szabálytalan beépítések következtében közel 60%-os beépítés is kialakulhatott. Az önkormányzat figyelemmel a már szabályos beépítésekre a 653-656, 832-833 és 835-837 hrsz-ú földrészletek vonatkozásában kívánja módosítani a hatályos területfelhasználást kertvárosias lakóterületről, kisvárosias lakóterület területfelhasználásra.

Egyes esetekben az építési hely kijelölése is szükségessé válik, mivel a kialakult beépítettség ezt indokolja. Így a 935 hrsz-ú földrészletre az építési hely is meghatározásra került. Elmondható, hogy sok esetben az elmúlt évtizedekben kialakult telekszerkezet, a telekalakítási eljárások tették szabálytalaná egyes építmények elhelyezését, azonban az építési szabályok betartása esetén a szabálytalan beépítések elkerülhetők, s ezáltal a fennmaradási engedélyek is kiadhatók.



48. ábra Hatályos településszerkezeti terv - részlet



49. ábra Tervezett településszerkezeti terv - részlet

A módosítás során az érintett földrészeket Lke területfelhasználásból Lk területfelhasználási egységbe kerülnek. A módosítás által érintett földrészek területe: cca. 2826 m². Településrendezési szempontból a telektömbök, sőt akár az egész Lke-13 jelű építési övezet felülvizsgálata indokolt lenne, azonban az önkormányzatnak nem célja legalizálni a szabálytalan beépítéseket. A helyi rendelet megalkotásának célja a szabályozott építés, mely be nem tartása esetén az építetők nem jogkövető magatartása a jövőben problémákat szülhet. A szabályozási terv módosítása a településszerkezeti változások átvezetésével, építési hely kijelölésével jár. A módosításra kerülő 9 telek Lk-24 jelű építési övezetbe kerül módosításra.



50. ábra Hatályos szabályozási terv - részlet



51. ábra Tervezett szabályozási terv - részlet

3. Kertvárosias lakóterületek építési övezetei

	A	B	C	D	E	F	G
1	Építési övezet jele	Az építési telek				Megengedett legnagyobb épületmagasság (m)**	Előírt közművesítettség mértéke
2		beépítési módja*	legnagyobb beépítettsége (%)	kialakítható legkisebb területe (m ²)**	legkisebb zöldfelületi fedettsége (%)		
14	Lke-13	K	30	K	50	K	Teljes

2. Kisvárosias lakóterületek építési övezetei

	A	B	C	D	E	F	G
1	Építési övezet	Az építési telek				Megengedett legnagyobb épületmagasság (m)**	Előírt közművesítettség mértéke
2	jele	beépítési módja*	legnagyobb beépítettség (%)**	kialakítható legkisebb területe (m ²)**	legkisebb zöldfelületi fedettsége (%)		
26	Lk-24	K	60	K	20	K	Teljes



52. ábra A módosítással érintett földrészeket légifelvétel

A módosítás hatására a beépíthetőség jelentősen növekszik, a zöldfelületi előírás csökken. A módosítás hatása azonban elhanyagolható mégis, mivel a kialakult állapot szerint a tervezett szabályozás jobban megfelel a meglévő állapotnak.

A helyi építési szabályzatban egyes speciális helyzetű telkek hátsókertje kerül szabályozásra – ilyenek a kismélységű telkek, melyek szabályozását már jelenleg is tartalmazta a HÉSZ, vagy a kis méretű telkek (500m²-t el nem érő területtel...stb.).

A TERVEZÉSI TERÜLET ÉRINTETTSÉGE

Természet- és tájvédelmi érintettség

A 6. tervezési terület nemzetközi, országos sem helyi természetvédelmi területet, védendő értéket nem érint. A tervezési terület nem érintett az országos ökológiai hálózat övezeteivel. Az MvM rendelet által meghatározott és lehatárolt tájképvédelmi terület övezetét a tervezési terület nem érinti. A Tkr. a tervezési területet kertvárosias lakóterület településképi szempontból meghatározó területként szabályozza. A Tkr. vonatkozó előírásainak a módosítás megfelel, azokkal nem ellentétes.

Örökségvédelmi érintettség

A 6. tervezési területen belül nyilvántartott régészeti lelőhely nem található. A tervezési terület országosan védett műemléket, műemlék telkét nem érinti. A tervezési terület nem érint műemléki környezetet. A 6. tervezési területen helyi területi védelem, helyi egyedi védelem nem található.

A tervezett módosítás védett vagy védelemre tervezett örökségi elemet nem érint.

Környezetvédelmi érintettség:

A település jelentős része így a 6. tervezési terület is érintett a vízminőség-védelmi terület övezetével, ahogyan ez az 1. módosítási pontban már bemutatásra került. Ugyanígy a felszín alatti vízbázis védelmére kijelölt hidrogeológiai 'B' védőidom is érinti a tervezési területet. A tervezett módosítások során a felszín alatti vizek minőségének állapotromlása nem várható. A HÉSZ tartalmaz előírásokat a felszín alatti vizek védelmére vonatkozóan, melyekre országos érvényű szabályok és a kijelölő határozat is megadják a betartandó előírásokat.

A szabályozási terv feltünteti a Mérges-patak 6,0 méteres parti sávját a patak telekhatárától tájékoztató jelleggel. A parti sávot a medervonaltól szükséges meghatározni, így a pontos lehatárolás érdekében a HÉSZ előírja a pontosítás szükségességét. A parti sáv érinti a 6. tervezési területet, de a módosítással érintett földrészletet nem. Az Áchim András utcán középfeszültségű elektromos légvezeték is szerepel a hatályos településrendezési eszközökben, melyek védőtávolságát a tervek feltüntetik. A módosítás a védett területekre nincs hatással.

A műszaki infrastruktúra hálózatok közül az MTrT térségi szerkezeti tervlapja a tervezési területen belül műszaki infrastruktúra országos vagy térségi elemét nem határozza meg. Az MTrT térségi övezeti tervlapja települési térséget határoz meg a 6. tervezési területre.

A településrendezési eszközök mind a hatályos, mind a tervezett tervlapok a tervezési területre vonatkozó korlátozásokat tartalmazzák. Azokban a módosítás során nem következik be változás.

7., 8. ÉS 12. MÓDOSÍTÁSI PONT – 7. TERVEZÉSI TERÜLET

A **7.-8. és 12. módosítási pontban** a módosítások jellegét és területi elhelyezkedését tekintve összevontan mutatjuk be azokat. A farkasmályi Sziluett Hotel előtt kiszabályozott, a 8823 hrsz-ú

közlekedési területet érintően és a 8751/21-22, 8751/32, 8751/3 hrsz-ú telkek tervezett összevonása érdekében a hozzájuk vezető tervezett közlekedési terület kerül megszüntetésre. A közlekedési területek megszüntetésével az érintett telkek megközelíthetők maradnak, az önkormányzatnak a kisajátítási kötelezettsége- és egyes utak fenntartásának kötelezettsége megszűnik, a telkek építési korlátozása megszűnik. A hotel északi oldalán megszűnő közlekedési terület (067/44 hrsz-ú földrészlet egy része) a szomszédos idegenforgalmi különleges (K-id) illetve kertés mezőgazdasági területbe kerül (Mk). A 8823 hrsz-ú közlekedési terület egy részének megszüntetése a szomszédos területek kialakult beépítése miatt szükséges azok telekrendezéséhez. Itt a közlekedési területből kertés mezőgazdasági terület (Mk) kerül meghatározásra. A pincék telekrendezéséhez és borteraszkialakításához a 8757/31 hrsz-ú telken tervezett közlekedési terület megszüntetésre kerül és pince különleges terület (K-pi) kerül meghatározásra.

A tervezési terület az alábbiak szerint került lehatárolásra:

7. tervezési terület: Gyöngyös külterület 066 hrsz-ú közlekedési terület – 067/34 hrsz-ú közlekedési terület – 067/44 hrsz-ú közlekedési terület – 8823 hrsz-ú közlekedési terület – 8822 hrsz-ú közlekedési terület – 8751/28 hrsz-ú közlekedési terület – 072/18 hrsz-ú közlekedési terület – 7802 hrsz-ú közlekedési terület – 064 hrsz-ú közlekedési terület által határolt telektömb. Ide tartozik a 7., 8., és 12. módosítási pont.



53. ábra 7. tervezési terület - 7., 8. és 12. módosítási pont

Az önkormányzati határozat szerint az alábbi módosítások hajtandók végre:

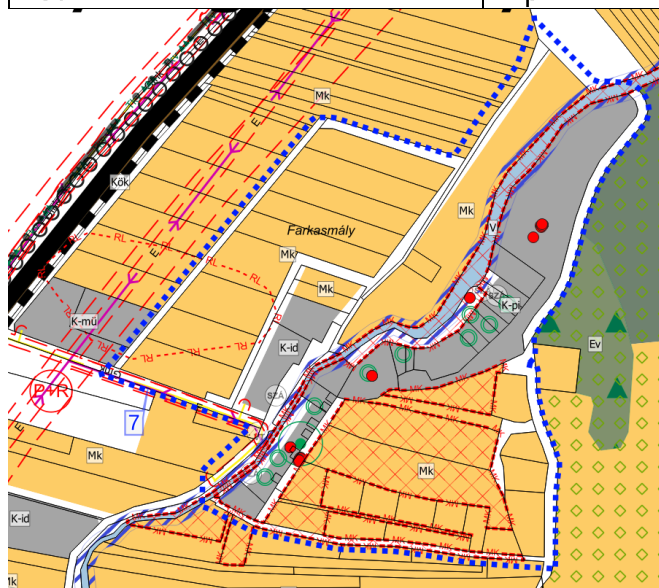
7. módosítási pont: Farkasmály „Sziluett Borhotel” melletti 067/4 hrsz—ú földút egy részének megszüntetése, értékesítésre való előkészítése

8. módosítási pont: A farkasmályi 8751/23-24 hrsz-ú préházak előtti közterületrész megszüntetése, illetve telek céljára való szabályozása

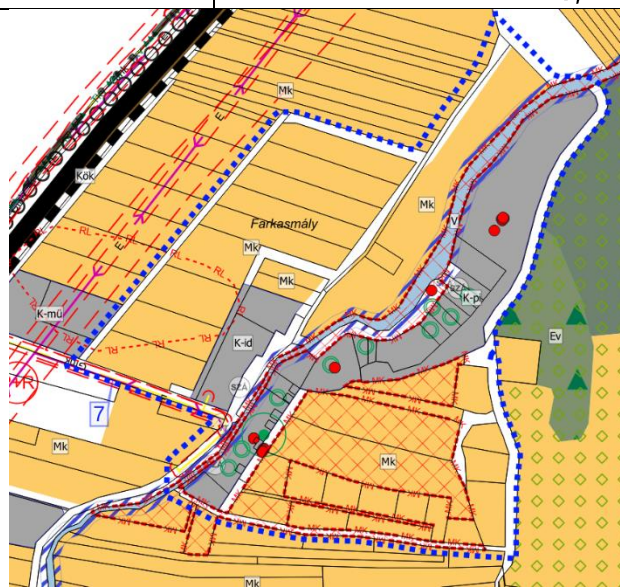
12. módosítási pont: Farkasmályi 8823 hrsz-ú út szabályozása.

A fent leírtak alapján az egyes közlekedési területek vonatkozásában az önkormányzat meg kívánja szüntetni a kiszabályozott területeket, egyrészt értékesítési szándékkal, másrészt a területek telekalakíthatóságának szándékával. A módosítások szerint a megszűnő közlekedési területek vagy csak terv szintűek voltak, vagy amennyiben kialakult közlekedési területről beszélünk, úgy a megszüntetésük által is megközelíthetőek maradnak a környező területek. A megszüntetésre kerülő közlekedési területek jellemzően idegenforgalmi különleges területbe, pince különleges területbe illetve kertés mezőgazdasági területbe kerülnek visszasorolásra. A módosítások területi mértéke a tervezési területen belül cca 3224 m².

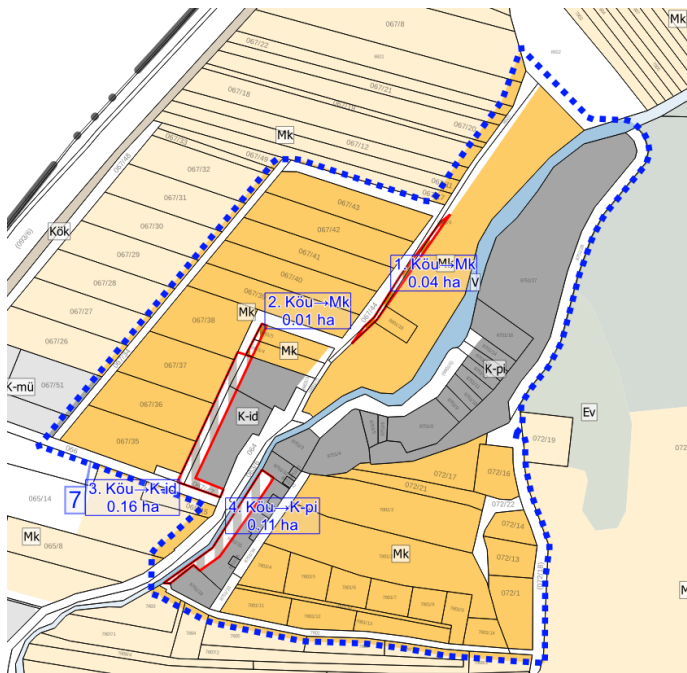
Hatályos területfelhasználás jele	Tervezett területfelhasználás jele	Változó terület (ha)
Köu	Mk	0,04
Köu	Mk	0,01
Köu	K-id	0,16
Köu	K-pi	0,11



54. ábra Hatályos településszerkezeti terv - részlet



55. ábra Tervezett településszerkezeti terv - részlet

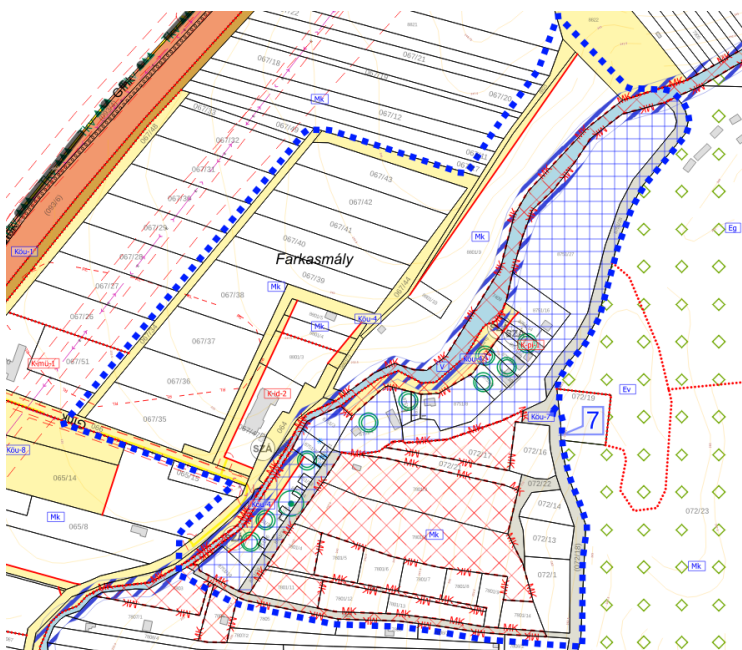


56. ábra Településszerkezeti változások a 7. tervezési területen

területre kilógnak. A 8823 hrsz-ú közlekedési terület mellett szintén közlekedési terület helyezkedik el (067/44 hrsz) – s a természetben is inkább ezen irányban halad az út. Itt a mezőgazdasági dűlőút 8 méteres minimális szélességére törekedtünk. A pincesor esetében a borospincéket a patak felől feltáró tervezett közlekedési terület kerül megszüntetésre, mely során a kérelmezett telekalakítások végrehajthatóvá válnak, s a terület borudvarként hasznosíthatóvá válhat a jövőben valamint ezáltal az önkormányzat kisajátítási kötelezettségét is megszüntetve.

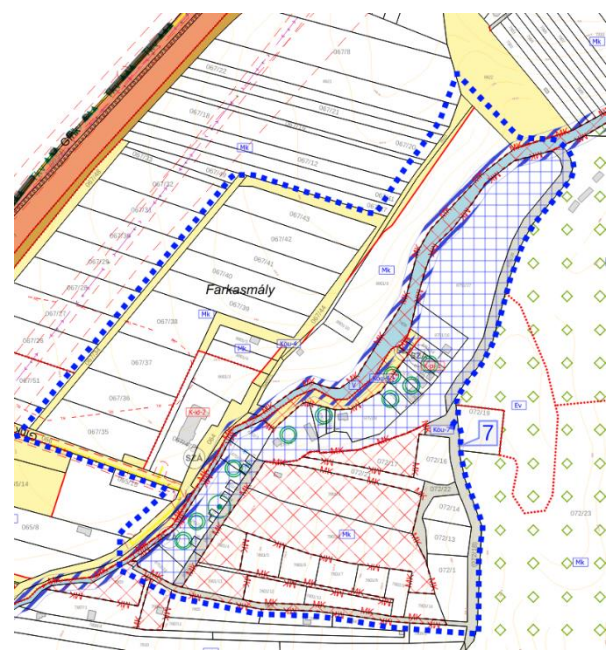
A tervezett szabályozás szerint elsősorban a településszerkezeti terv változásainak átvezetése indokolt.

A 67/44 hrsz-ú földrészletet érintő közlekedési terület megszüntetése során a visszamaradó terület az idegenforgalmi különleges terület területfelhasználásba kerül. Az önkormányzat felajánlja vételre a hotel tulajdonosának. A 8823 hrsz-ú közlekedési terület a 8801/10 hrsz-ú telek beépítésének és telekrendezéséhez szükséges, mivel az építmények a közlekedési



57. ábra Hatályos szabályozási terv - részlet

A HÉSZ szöveges módosítása jelen módosítási pontban nem válik szükségessé.



58. ábra Tervezett szabályozási terv - részlet

A borospincék feltárását célzó 8751/31 hrsz-ú földrészleten megszűnő közlekedési terület is értékesíthetővé válik az önkormányzat részéről és ezáltal azok hasznosítása kedvezőbb területi adottságokkal biztosítható.

A tervezett szabályozás a területek optimálisabb hasznosíthatóságát irányozza elő, az önkormányzat terheit csökkentve. A jelenleginél kedvezőtlenebb állapot kialakulásához várhatóan nem vezet.

A TERVEZÉSI TERÜLET ÉRINTETTSÉGE

Természet- és tájvédelmi érintettség

A 7. tervezési terület nemzetközi, országos természetvédelmi területet, védendő értéket nem érint. A 7. tervezési területen belül kilenc egyedi tájérték található. Elhelyezkedésüket a hatályos tervek

rögzítik. A tervezett módosítások az egyedi tájértékeket nem érintik, rájuk nem fejtenek ki hatást.

A kilenc tervezési területtel érintett egyedi tájérték: egy gémeskút, egy emlékmű, szobor, egyedülálló oszlop és 7 külterületi pince megnevezéssel szerepelt az adatbázisban. (Az egyedi tájértékekre vonatkozó adatok az egykor még működő tájérték kataszterből, a tajertekar.hu oldalról származnak.)



59. ábra Egyedi tájértékek a 7. tervezési területen belül és annak környezetében



60. ábra Helyi természetvédelem alatt álló értékek a tervezési területen és annak környezetében

Helyi természetvédelmi értéket a Farkasmályi pincesor képvisel.

A tervezett módosítások sem az egyedi tájértékeket, sem a természeti védelem alatt álló növényeket nem érintik.

Az MvM rendelet által meghatározott és lehatárolt tájképvédelmi terület övezete érinti a tervezési területet.

A vonatkozó jogszabályi előírásokat az MvM rendelet az alábbiak szerint határozza meg.

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

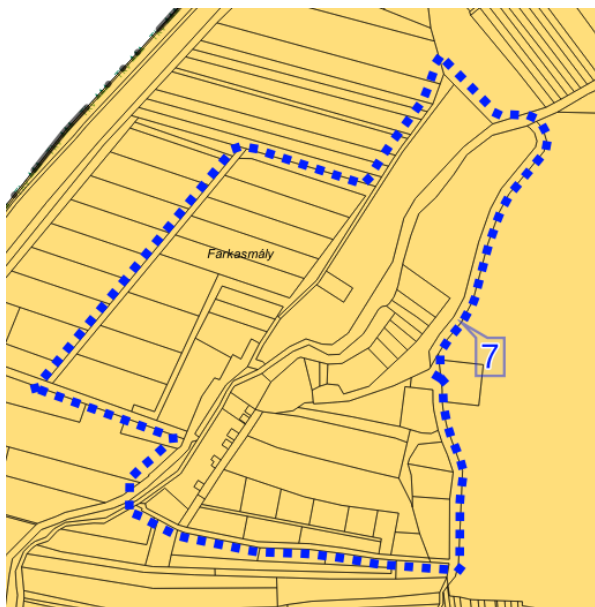
(2) A tájképvédelmi terület övezetével érintett területre a tájképi egység, a hagyományos tájhasználat fennmaradása, valamint a tájba illesztés biztosítása érdekében – a településképi védelméről szóló törvény vagy annak felhatalmazása alapján kiadott jogszabály eltérő rendelkezésének hiányában – meg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

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

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

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

(4) A tájképvédelmi terület övezetében a közlekedési, elektronikus hírközlési és energetikai infrastruktúra-



61. ábra A tájképvédelmi terület övezete a teljes tervezési területet érinti.

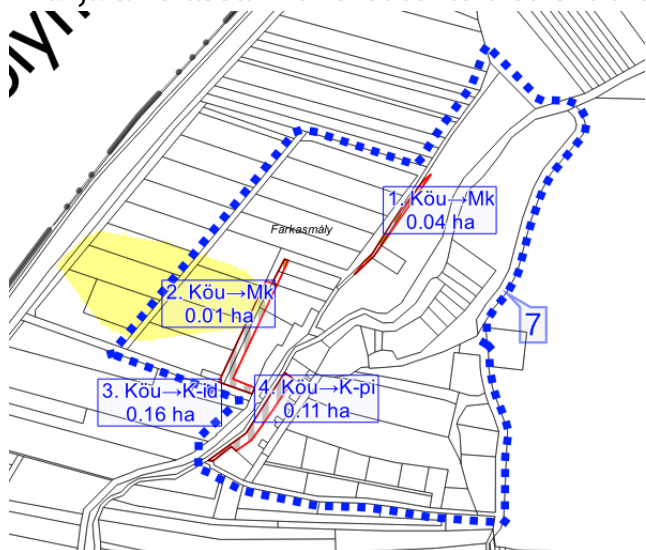
hálózatokat, továbbá az erőműveket a tájképi egység megőrzését és a hagyományos tájhasználat fennmaradását nem veszélyeztető műszaki megoldások alkalmazásával kell megvalósítani.”

A közlekedési területek csökkentésével a tájképben jelentős változás nem következik be. A Tkr. rendelkezik a területen történő építés tájba illesztésének szabályairól, a HÉSZ pedig meghatározza az építés helyi rendjét. A tervezett módosítás nem ellentétes a magasabb rendű jogszabályokban meghatározottakkal.

A Tkr. a tervezési terület nagyobb részét beépítetlen területként, míg a pincesor területét Farkasmály településképi szempontból meghatározó területként szabályozza. A Tkr. vonatkozó előírásainak a módosítás megfelel, azokkal nem ellentétes.

Örökségvédelmi érintettség

A 7. tervezési területet érinti nyilvántartott régészeti lelőhely, melyet a konkrét módosítás is érint. azonban azt a módosítás nem érint. A 97091 azonosító számú Farkasmály megnevezésű nyilvántartott régészeti lelőhely a tervezési terület nyugati határában helyezkedik el. A terv hatályba lépésével azonban nem várható az örökségi értékek sérülése, mivel az önkormányzat értékesíteni kívánja a korábban közlekedési területként szabályozott területet. Amennyiben a hotel tulajdonosa



62. ábra A régészeti lelőhely sárgával kiemelve és a tervezett változások a tervezési területen



63. ábra Országosan védett műemlékek a tervezési területen belül

meg is vásárolja a régészeti terület az oldalkertet fogja érinteni a telekalakítást követően, mely területen építmény nem helyezhető el. A hatályos és a tervezett tervlapok is feltüntetik a lelőhely kiterjedését, így a területen bármilyen földmunkával járó beruházás estén az örökségvédelmi jogszabályokban meghatározott előírások betartása kötelező.

A tervezési terület több országosan védett műemléket, illetve műemlékek telkét érinti, azonban a konkrét módosítás a műemléki védelem alatt álló építményekre nincs hatással.

A tervezési területen belül a pincesor építményei védettek; törzsszámuk 2079, azonosítószámuk: 19075-19096, 13839-13842, 5671. A tervezett módosítások a tervezési területen belül a

műemlékek telkeit nem érintik. A hatályos tervek a védett értékeket feltüntetik, azokban változás nem következik be.



64. ábra A tervezési terület műemléki környezettel való érintettsége és a tervezett változtatások

A törvény által meghatározott műemléki környezet, un. ex-lege műemléki környezet a tervezési terület egy részét érinti, melyet a hatályos tervek fel is tüntetnek. A 7. tervezési területet a Farkasmályi pincék és prэшázak ex-lege műemléki környezete (tsz.: 2079, azon.sz.: 27272) érinti. A védett műemlékekre a tervezett módosításnak nem várható negatív hatása. A műemléki környezetet a tervezett módosítások nem érintik. A tervezett módosítások nem ellentétesek a műemléki értékek védelmére megalkotott jogszabályokkal.

A 7. tervezési területen helyi egyedi védelem alatt az épített örökségi elemek közül a pincesor országosan nem védett elemei állnak. A tervezett módosítás a védett elemekhez igazodva készült, azokra negatív hatást nem válthat ki. A tervezett módosítások a helyi egyedi védelem alatt álló építményeket hátrányosan nem érintik.

Környezetvédelmi érintettség

A szabályozási terv feltünteti a Mérges-patak 6,0 méteres parti sávját a patak telekhatárától tájékoztató jelleggel. A parti sávot a medervonaltól szükséges meghatározni, így a pontos lehatárolás érdekében a HÉSZ előírja a pontosítás szükségességét. A parti sáv érinti a 8751/31 hrsz-ú földrészleten tervezett módosítást, azonban a parti sávra vonatkozó országos szabályok betartása a terület módosításával nem változnak meg. Így a nagyvízi meder, a parti sáv, a vízjárta és a fakadó vizek által veszélyeztetett területek használatáról, hasznosításáról, valamint a folyók esetében a nagyvízi mederkezelési terv készítésének rendjére és tartalmára vonatkozó szabályokról szóló 83/2014. (III.14.) Korm. rendeleteinek betartása a területen továbbra is kötelező.

A műszaki infrastruktúra hálózatok közül az MTrT térségi szerkezeti tervlapja a tervezési területen belül meglévő földgázelosztó vezetéket ábrázol, melyet a hatályos tervek védőtávolságukkal együtt ábrázolnak. A műszaki infrastruktúra országos vagy térségi elemét nem határozza meg. Az MTrT térségi övezeti tervlapja a tervezési területre vonatkozóan mezőgazdasági-, vízgazdálkodási-, és települési térséget határoz meg. A tervezett módosítások mezőgazdasági- és települési térséget érintenek. A tervezett változtatások a térségi előírásokkal nem ellentétesek.

A településrendezési eszközök mind a hatályos, mind a tervezett tervlapok a tervezési területre vonatkozó korlátozásokat tartalmazzák. Azokban a módosítás során nem következik be változás.

9. MÓDOSÍTÁSI PONT – 8. TERVEZÉSI TERÜLET

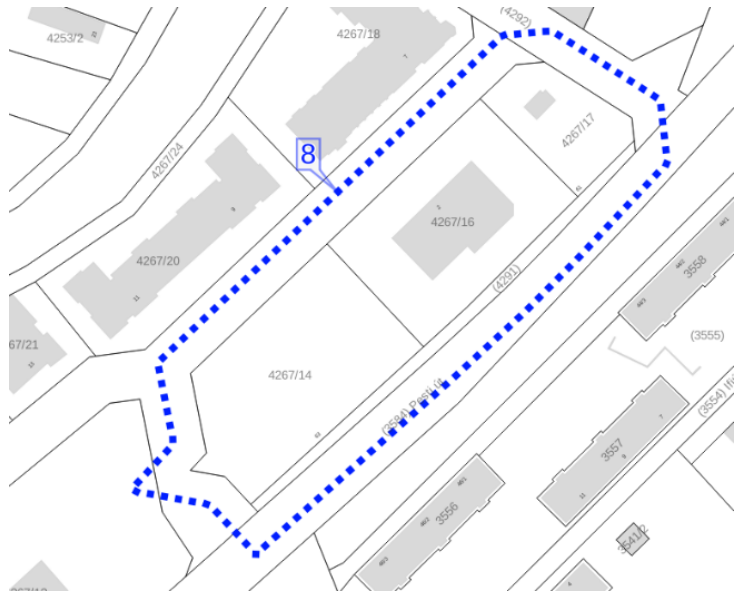
A 9. módosítási pontban több telek összevonásával egy jól hasznosítható terület alakult ki a 4267/14 hrsz-ú földrészleten. A tulajdonos gyorséttermet kíván megvalósítani, mellyel a településrendezési eszközök összhangban vannak. A természetben már kialakított és kialakítani szükséges közlekedési építményeket (járda, gyalogátkelőhely) összhangba kell hozni a telekhatárokkal. A telekhatárrendezéshez szükséges kismértékű korrekció a szabályozási vonalban, s a területfelhasználásokban egyaránt. A módosítás során a módosítandó területek a 100 m² területet sem érik el.

A tervezési terület a korábbiakban meghatározottak szerint az alábbiak szerint határolható le:

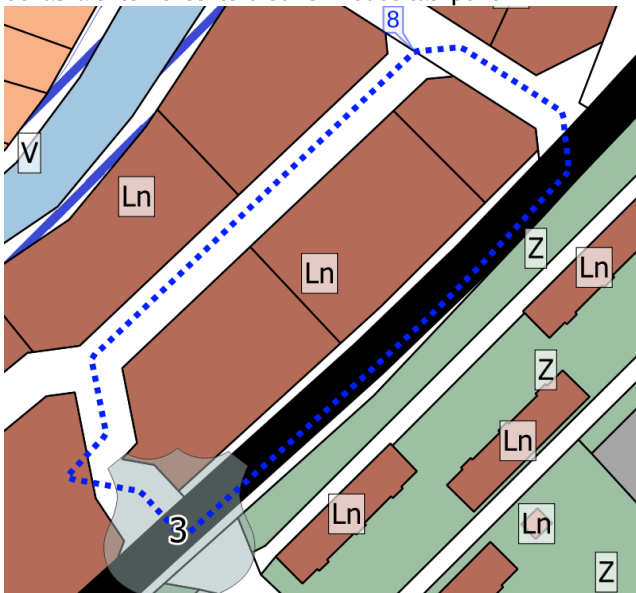
Gyöngyös belterület Pesti út – 4267/1 hrsz-ú közlekedési terület – 4292 hrsz-ú közlekedési terület által határolt telektömb.

A tervezési területen belül a tervezett telekalakításokhoz szükséges a közúti közlekedési terület (Köu) és a nagyvárosias lakóterület (Ln) közötti kismértékű területfelhasználási módosítás.

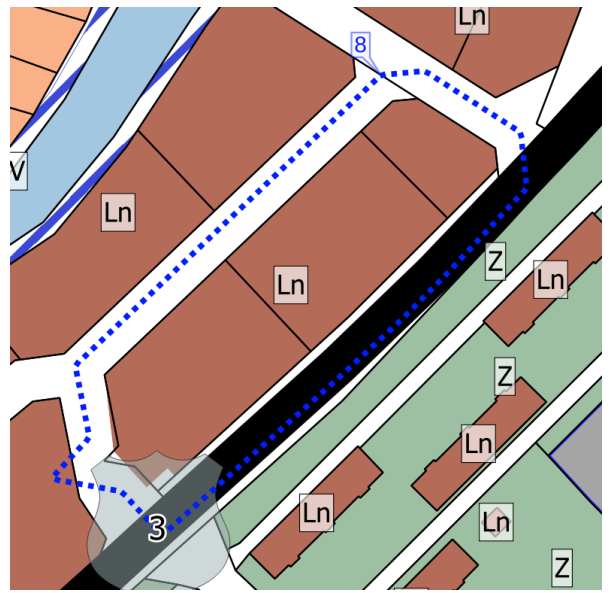
A módosítás célja a telekrendezés eredményes lefolytatása. A meglévő és tervezett természetbeni állapotnak megfelelő szabályozás kialakításával a szükséges közlekedési építmények elhelyezése biztosítható. Káros, közérdeket nem szolgáló állapot kialakulása nem várható.



65. ábra 8. tervezési terület - 9. módosítási pont



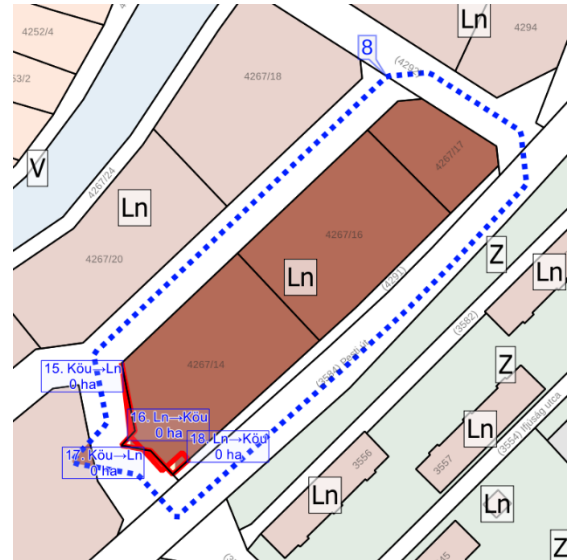
66. ábra Hatályos településszerkezeti terv - részlet



67. ábra Tervezett településszerkezeti terv - részlet

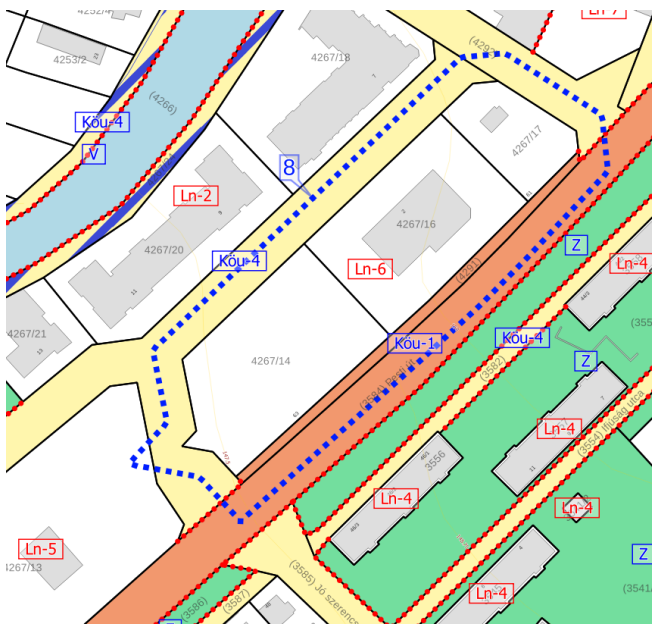
A változások nem településszerkezeti szintűek, de a településszerkezeti terv és szabályozási terv közti összhang biztosítása érdekében szükségesek.

Hatályos területfelhasználás jele	Tervezett területfelhasználás jele	Területe (m2)
Köu	Ln	29,36
Ln	Köu	17,64
Köu	Ln	20,35
Ln	Köu	32,11

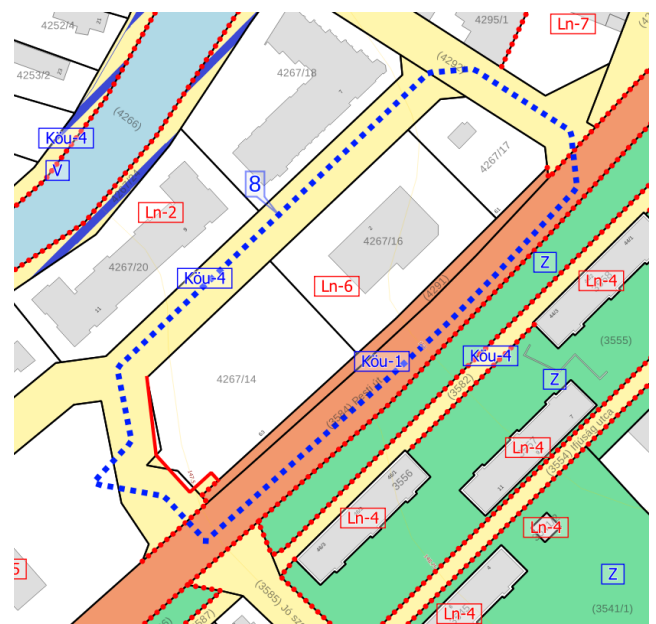


A tervezett szabályozási terv a településszerkezeti változásokat követi le. Egyéb módosítás nem tervezett a területen.

68. ábra A településszerkezeti változások a 9. módosítási pontban



69. ábra Hatályos szabályozási terv - részlet



70. ábra Tervezett szabályozási terv - részlet

A HÉSZ szöveges módosítása jelen módosítási pontban nem válik szükségessé.

A TERVEZÉSI TERÜLET ÉRINTETTSÉGE

Természet- és tájvédelmi érintettség

A 8. tervezési terület nemzetközi, országos sem helyi természetvédelmi területet, védendő értéket nem érint. A tervezési terület nem érintett az országos ökológiai hálózat övezeteivel. Az MvM rendelet

által meghatározott és lehatárolt tájképvédelmi terület övezetét a tervezési terület nem érinti. A Tkr. a tervezési területet lakótelepi karakter településképi szempontból meghatározó területként szabályozza. A Tkr. vonatkozó előírásainak a módosítás megfelel, azokkal nem ellentétes. A tervezési terület egyedi tájértéket nem érint.

Örökségvédelmi érintettség

A 8. tervezési területen belül nyilvántartott régészeti lelőhely nem található. A tervezési terület országosan védett műemléket, műemlék telkét nem érinti. A tervezési terület nem érint műemléki környezetet. A 8. tervezési területen helyi területi védelem, helyi egyedi védelem nem található.

A tervezett módosítás védett vagy védelemre tervezett örökségi elemet nem érint.

Környezetvédelmi érintettség

A település jelentős része így a 8. tervezési terület is érintett a vízminőség-védelmi terület övezetével, ahogyan ez az 1. módosítási pontban már bemutatásra került. Ugyanígy a felszín alatti vízbázis védelmére kijelölt hidrogeológiai 'B' védőidom is érinti a tervezési területet. A tervezett módosítások során a felszín alatti vizek minőségének állapotromlása nem várható. A helyi építési szabályzat (továbbiakban: HÉSZ) tartalmaz előírásokat a felszín alatti vizek védelmére vonatkozóan, melyekre országos érvényű szabályok és a kijelölő határozat is megadják a betartandó előírásokat. A módosítás nincs hatással a vízbázis-védelmi terület övezetére, sem a hidrogeológiai védőidom területére.

A műszaki infrastruktúra hálózatok közül az MTrT térségi szerkezeti tervlapja a tervezési területen déli határa mentén meglévő főút (3. sz. Budapest-Hatvan-Gyöngyös-Füzesabony-(Mezőkövesd-Miskolc-Szikszo-Encs-Tornyosnémeti-(Szlovákia))) ábrázol. A tervezett módosítás a műszaki infrastruktúra elemet nem érinti. Az MTrT térségi övezeti tervlapja települési térséget határoz meg a 8. tervezési területre.

A településrendezési eszközök mind a hatályos, mind a tervezett tervlapok a tervezési területre vonatkozó korlátozásokat tartalmazzák. A tervezett változtatások nem ellentétesek a magasabb rendű jogszabályokkal.

10. MÓDOSÍTÁSI PONT – 9. TERVEZÉSI TERÜLET

A 10. módosítási pontban a Pillangó utca 4 telkét (166, 168, 381 és 382 hrsz.) érintő szabályozási vonal törlését kérte az önkormányzat. A meglévő szervízút 6 méter szélességű, mely elkeskenyedik ezen részekén, azonban gyalogútként szabályozott – így a szélesítés nélkül is funkcióját betölti és a lakótelkek korlátozása is megszűnik az önkormányzat kisajátítási kötelezettségével együtt. A szabályozás törlésével a kertvárosias lakóterületekbe kerülnek a közlekedési területek. A módosuló terület itt cca. 135 m² méretűek.

A tervezési terület a korábban ismertettek alapján az alábbiak szerint került lehatárolásra:

Gyöngyös belterület Pillangó utca – 156 hrsz-ú közlekedési terület – Mérges – patak – 408 hrsz-ú közlekedési terület által határolt telektömb.

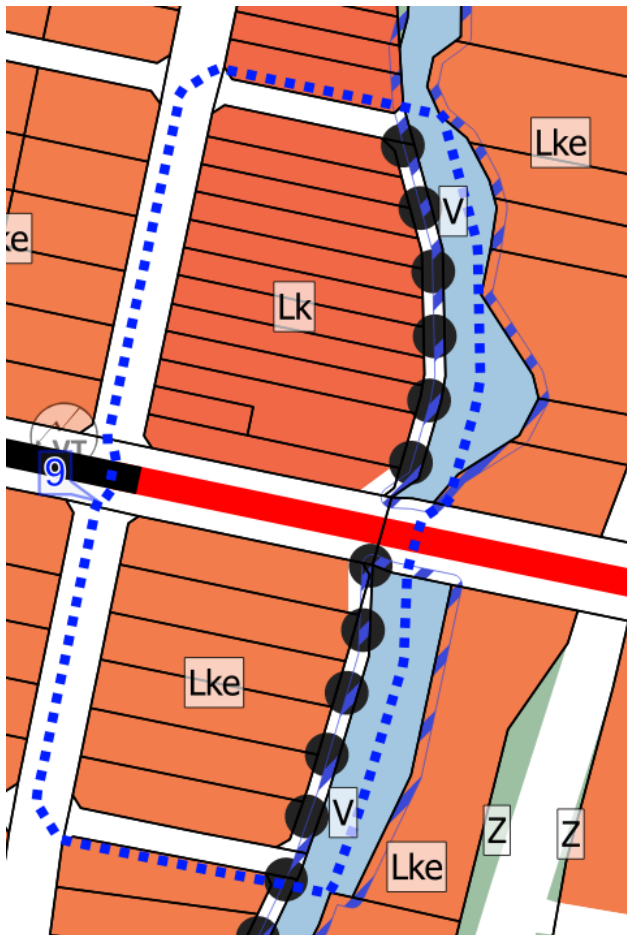


71. ábra 9. tervezési terület - 10. módosítási pont

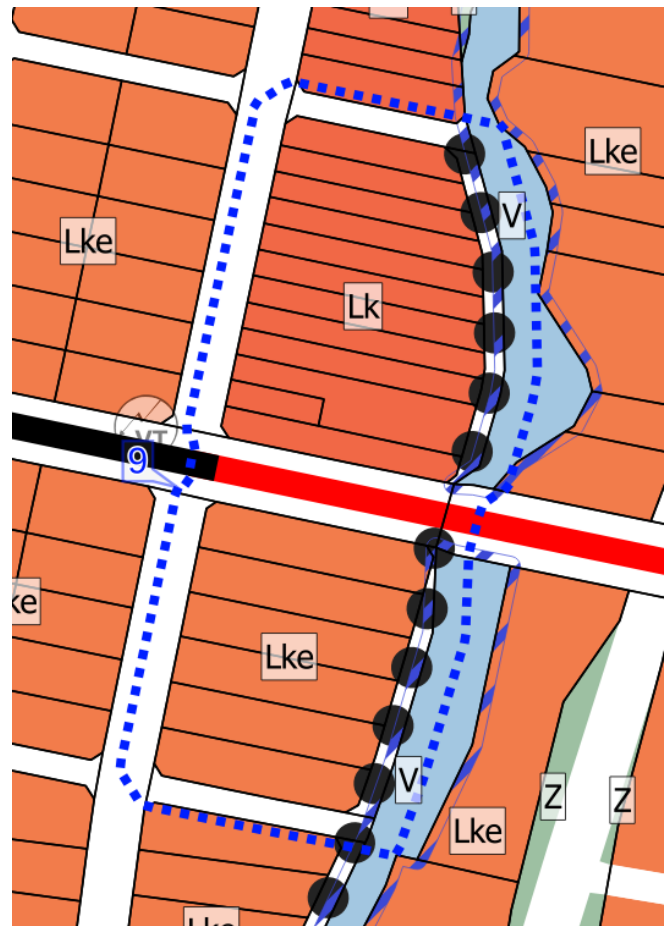
A hatályos településrendezési eszközök a Mérges-patak belterületi szakaszán meglévő önkormányzati közlekedési területeket szélesíti, a 166, 168, 381 és 382 hrsz.-ú ingatlanok érintésével. A meglévő közlekedési terület gyalogútként szabályozott, melynek szélesítését az önkormányzat nem kívánja

megvalósítani, valamint a területek kisajátítását sem tervezi. Az önkormányzat a közérdekűség fennállásának megszűnésével a szabályozás törlése mellett döntött.

A visszamaradó területek így a Szőlőskert utca két oldalán fekvő telkek építési övezeteibe sorolja vissza az érintett területeket. A módosítás során így a közlekedési terület kisvárosias lakóterület és kertvárosias lakóterület kerül kijelölésre.



72. ábra Hatályos településszerkezeti terv - részlet



73. ábra Tervezett településszerkezeti terv - részlet

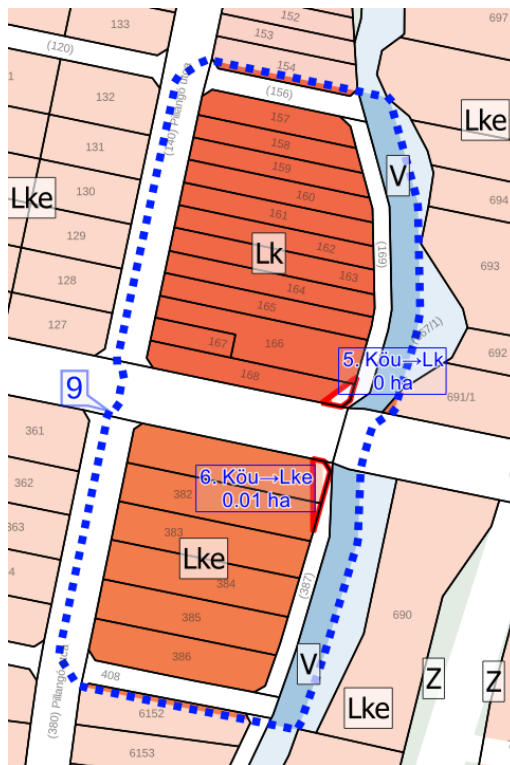
A Pillangó utcában 4 ingatlan hátsó része szabályozással érintett, hogy a Mérgező-patak partját közterületen meg lehessen közelíteni. (A patak keleti partja magántelkekkel határos.) A patak melletti szervízút 6 méter keskeny, de a Szőlőskert utcára való kicsatlakozásnál cca. 2-3 méterre szűkül. Tekintettel arra, hogy a patak önkormányzati tulajdonban van nem szükséges az utat a magáningatlanok rovására szélesíteni, ezért a szabályozási vonal törlése javasolt.

A településszerkezeti tervet érintő változások elhanyagolhatók, kis mértékűek. A településszerkezeti és szabályozási tervlapok összhangjának biztosítása érdekében azonban szükséges a módosítások elvégzése.

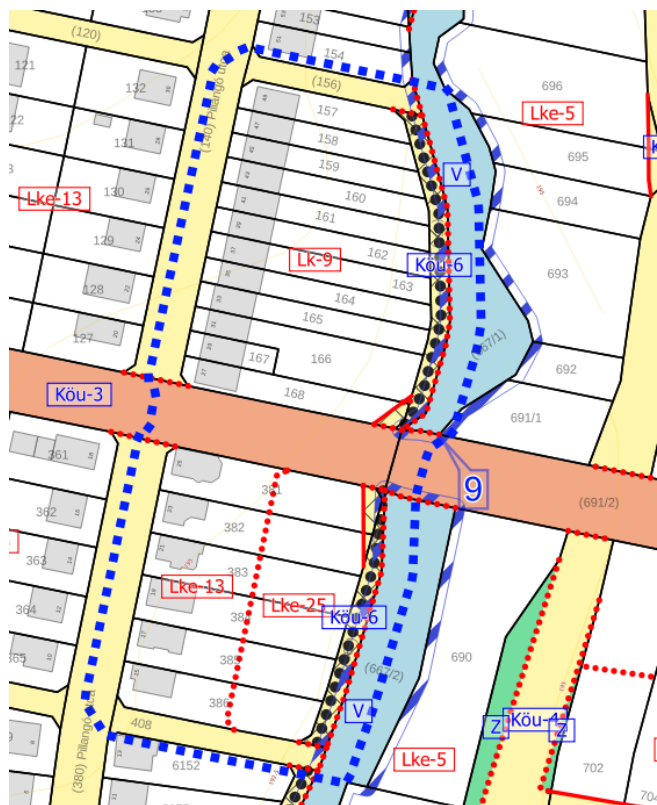
Hatályos területfelhasználás jele	Tervezett területfelhasználás jele	Változó terület (m ²)
Köu	Lk	49,66
Köu	Lke	85,31

A kiszabályozás megszüntetésével a közlekedési terület kialakult állapota marad fenn, az önkormányzat kisajátítási kötelezettsége megszűnik s egyszerre a telkeket érintő korlátozás is megszűnik.

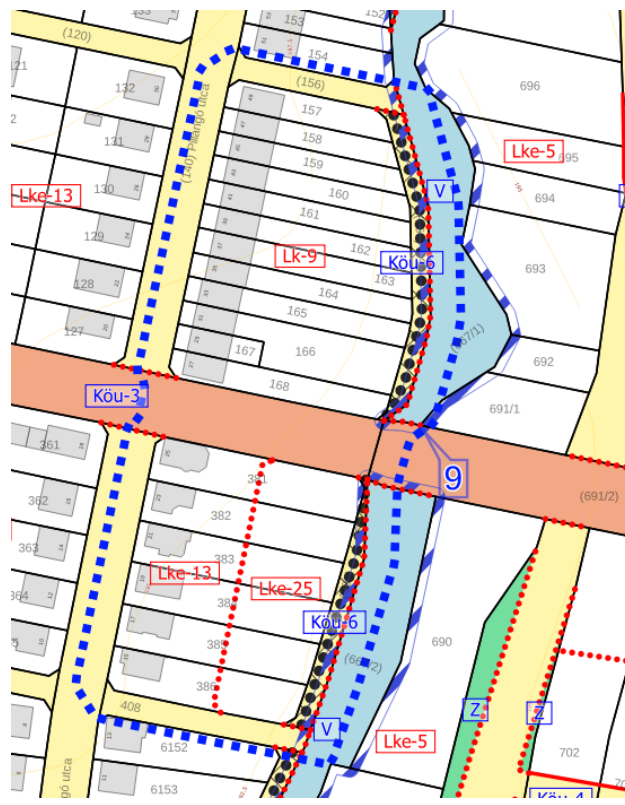
A településszerkezeti terv változását leköveti a szabályozási terv is.



74. ábra Területfelhasználás-változások a 10. módosítási pont szerint



75. ábra Hatályos szabályozási terv - részlet



76. ábra Tervezett szabályozási terv - részlet

A HÉSZ szöveges módosítása jelen módosítási pontban nem válik szükségessé.

A TERVEZÉSI TERÜLET ÉRINTETTSÉGE

Természet- és tájvédelmi érintettség

A 9. tervezési terület nemzetközi, országos sem helyi természetvédelmi területet, védendő értéket nem érint. A tervezési terület nem érintett az országos ökológiai hálózat övezeteivel. Az MvM rendelet által meghatározott és lehatárolt tájképvédelmi terület övezetét a tervezési terület sem érinti. A Tkr. a tervezési terület északi részét sorházas beépítésű lakóterületként, a dél telektömböt kertvárosias lakóterület karakterű településképi szempontból meghatározó területként szabályozza. A Tkr. vonatkozó előírásainak a módosítás megfelel, azokkal nem ellentétes. A tervezési terület egyedi tájértéket nem érint.

Örökségvédelmi érintettség

A 9. tervezési területen belül nyilvántartott régészeti lelőhely nem található. A tervezési terület országosan védett műemléket, műemlék telkét nem érinti. A tervezési terület nem érint műemléki környezetet. A 9. tervezési területen helyi területi védelem, helyi egyedi védelem nem található.

A tervezett módosítás védett vagy védelemre tervezett örökségi elemet nem érint.

Környezetvédelmi érintettség

A település jelentős része így a 9. tervezési terület is érintett a vízminőség-védelmi terület övezetével, ahogyan ez az 1. módosítási pontban már bemutatásra került. Ugyanígy a felszín alatti vízbázis védelmére kijelölt hidrogeológiai 'B' védőidom is érinti a tervezési területet. A tervezett módosítások során a felszín alatti vizek minőségének állapotromlása nem várható. A helyi építési szabályzat (továbbiakban: HÉSZ) tartalmaz előírásokat a felszín alatti vizek védelmére vonatkozóan, melyekre országos érvényű szabályok és a kijelölő határozat is megadják a betartandó előírásokat. A módosítás nincs hatással a vízbázis-védelmi terület övezetére, sem a hidrogeológiai védőidom területére.

A műszaki infrastruktúra hálózatok közül az MTrT térségi szerkezeti tervlapja nem határoz meg műszaki infrastruktúra meglévő vagy tervezett elemet. Az MTrT térségi övezeti tervlapja települési térséget határoz meg a 9. tervezési területre.

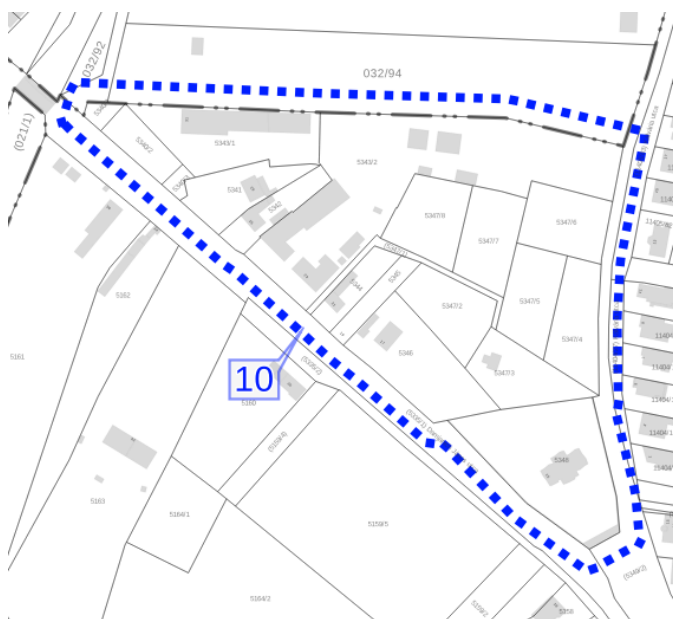
A településrendezési eszközök mind a hatályos, mind a tervezett tervek a tervezési területre vonatkozó korlátozásokat tartalmazzák. A tervezett változtatások nem ellentétesek a magasabb rendű jogszabályokkal.

11. MÓDOSÍTÁSI PONT – 10. TERVEZÉSI TERÜLET

A 11. módosítási pontban a Kálvária utca nyugati oldalában elhelyezkedő 5347/4 hrsz-ú földrészleten az önkormányzat a hamarosan nyitó Szent Erzsébet Katolikus Óvoda parkolószükségletének biztosítását kívánja elérni. A terület közúti közlekedési területbe kerül átsorolásra kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület (Gksz) területfelhasználásból. A terület kijelölésével az önkormányzat kisajátítja az ingatlant.

A tervezési terület az alábbiak szerint került lehatárolásra:

Gyöngyös belterület Damjanich János utca – meglévő belterületi határ – Kálvária utca által határolt terület.

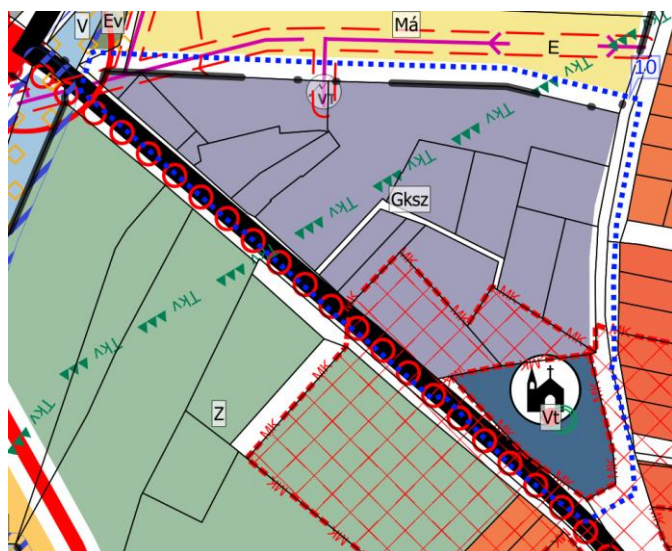


77. ábra 10. tervezési terület - 11. módosítási pont

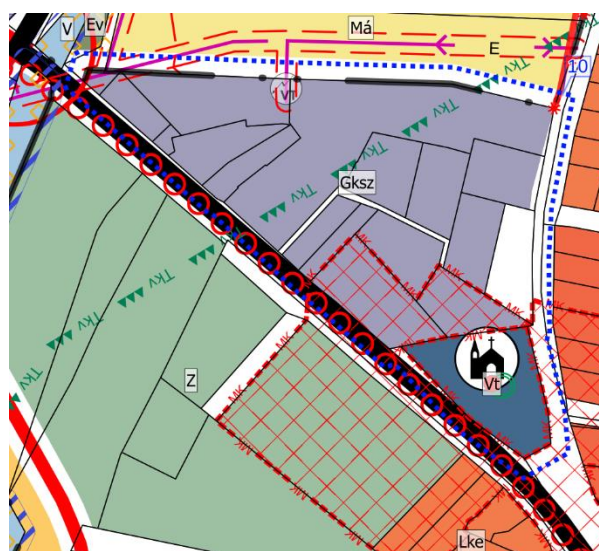
Tervezeten 2024 szeptemberében nyitja meg kapuit a Szent Erzsébet Katolikus Óvoda a Kálvária utcában. A feltételezhető forgalmi többlet-terhelésre és parkolóigényre tekintettel ajánlatos területet biztosítani gépjármű várakozóhelyek számára. Erre legalkalmasabb közvetlenül a Kálvária templom mögötti/melletti ingatlan.

A hatályos településrendezési eszközök a módosítással érintett ingatlant 5347/4 hrsz-ú földrészletet kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület területfelhasználásban, Gksz-1 jelű építési övezetben szabályozzák részben, melyet a Kálvária utca szélesítésének szabályozása érint a hatályos tervek alapján. A módosítás során a Gksz-1 jelű építési övezetben szabályozott területrész kerül közúti közlekedési terület területfelhasználásba, Köu-8 jelű jelentős parkolóterület övezetbe.

A módosítás célja a terület kisajátításának lehetőségének jogszabályi háttérének megteremtése, ezzel lehetőséget biztosítva a tervezett oktatási intézmény parkolószükségleteinek biztosítására.



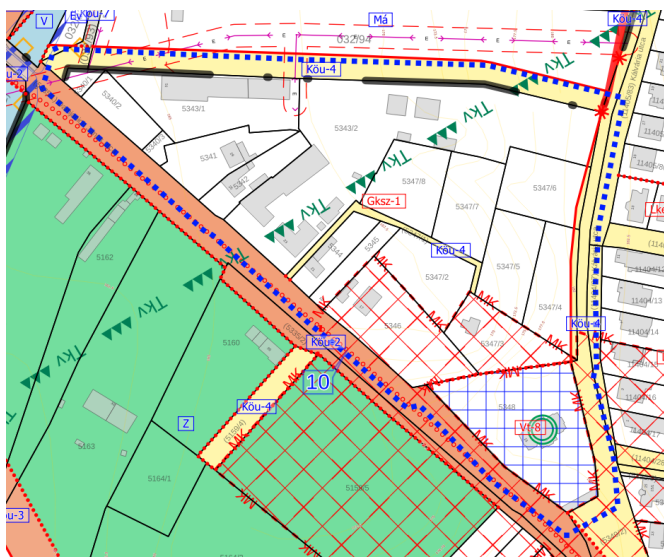
78. ábra Hatályos településszerkezeti terv - részlet



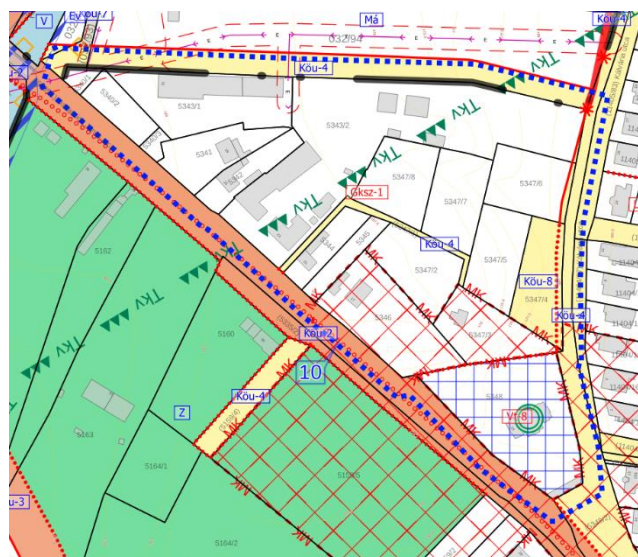
79. ábra Tervezett településszerkezeti terv - részlet

A módosítás során beépítésre szánt területek csökkenése várható. A terület jelenleg beépítetlen. A tervezett változtatás cca. 1269 m²-t érint.

A szabályozási terven a településszerkezeti változás átvezetése szükséges. A HÉSZ szöveges módosítása jelen módosítási pontban tervezett változtatások okán nem válik szükségessé.



80. ábra Hatályos szabályozási terv - részlet



81. ábra Tervezett szabályozási terv - részlet

A tervezett módosítások, a tervezett kisajátítás közérdeket szolgál, ezért az ingatlan településrendezési besorolása szükséges.

A TERVEZÉSI TERÜLET ÉRINTETTSÉGE

Természet- és tájvédelmi érintettség

A 10. tervezési terület nemzetközi, országos sem helyi természetvédelmi területet, védendő értéket



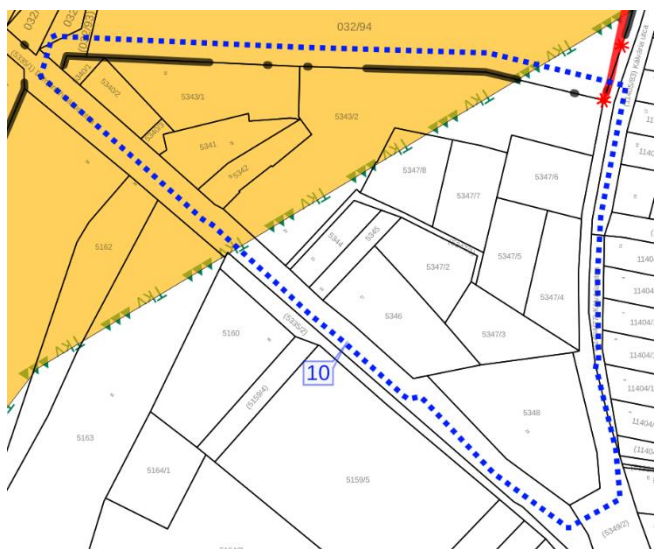
nem érint. A 10. tervezési területen belül egy darab egyedi tájérték található. Elhelyezkedését a hatályos tervek rögzítik. A tervezett módosítások az egyedi tájértéket nem érintik, rá nem fejtene ki hatást.

A tervezési területtel érintett egyedi tájérték a Kálvária. (Az egyedi tájértékekre vonatkozó adatok az egykor még működő tájérték kataszterből, a tajertekar.hu oldalról származnak.)

82. ábra Egyedi tájérték a 10. tervezési területen belül és annak környezetében érintik.

A tervezett módosítások az egyedi tájértéket nem

Az MvM rendelet által meghatározott és lehatárolt tájképvédelmi terület övezete érinti a tervezési terület.



83. ábra A tervezési terület tájképvédelmi terület övezetével való érintettsége

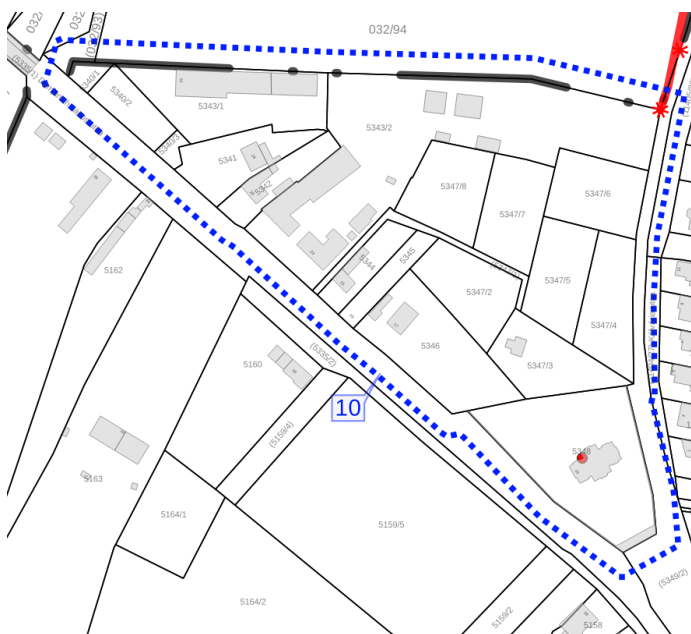
A konkrét módosítással érintett 5347/4 hrsz-ú földrészlet az övezettel nem érintett.

A magasabb rendű jogszabályi előírásoknak megfelel a tervezett módosítás, azokkal nem ellentétes.

A Tkr. a tervezési területet nem beépített terület karakterű településképi szempontból nem meghatározó területként szabályozza. A terület jellemzően beépített így javasolt a Tkr. jövőbeni módosítása során meghatározni a településképi

szabályokat. A módosítás azonban a jelenleg nem ellentétes a Tkr. vonatkozó előírásaival.

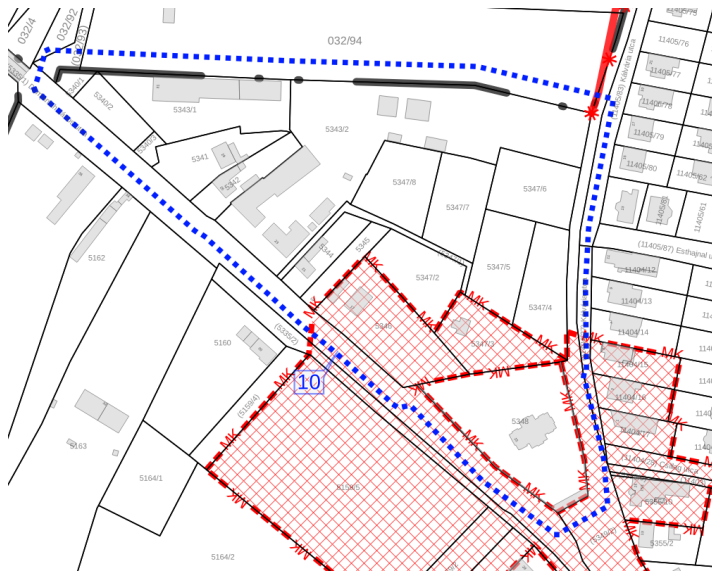
Örökségvédelmi érintettség



84. ábra Műemlékek a tervezési területen belül

A 10. tervezési területen belül nyilvántartott régészeti lelőhely nem található. A tervezési terület országosan védett műemléket, műemlék telkét érinti, azonban a műemlék telkére, a védett műemléki értékre a tervezett módosításnak nincs hatása. A 10. tervezési területen belül található az 5348 hrsz-ú földrészleten a Kálvária megnevezésű (azon.sz.: 5664, tsz.: 2074). A tervezett módosítás a műemlék telkét nem érinti.

Továbbá a törvény által meghatározott műemléki környezet az un. ex-lege műemléki környezet a tervezési terület egy részét érinti, melyet a hatályos tervek fel is tüntetnek. A 10. tervezési területet a Kálvária ex-lege műemléki környezete (tsz.: 2074, azon.sz.: 27218) érinti. A védett műemlékekre,



85. ábra Műemléki környezet a tervezési területen belül

egyedi védelmet nem érint.

Környezetvédelmi érintettség

A település jelentős része így a 10. tervezési terület is érintett a vízminőség-védelmi terület övezetével, ahogyan ez az 1. módosítási pontban már bemutatásra került. Ugyanígy a felszín alatti vízbázis védelmére kijelölt hidrogeológiai 'B' védőidom is érinti a tervezési területet. A tervezett módosítások során a felszín alatti vizek minőségének állapotromlása nem várható. A helyi építési szabályzat (továbbiakban: HÉSZ) tartalmaz előírásokat a felszín alatti vizek védelmére vonatkozóan, melyekre országos érvényű szabályok és a kijelölő határozat is megadják a betartandó előírásokat. A módosítás nincs hatással a vízbázis-védelmi terület övezetére, sem a hidrogeológiai védőidom területére. A kialakítandó parkolóterület vízelvezetését szükséges megoldani, a meglévő nyílt árok megtartásával akár. A terület rendszeres tisztításáról az önkormányzatnak szükséges gondoskodnia az üzemeltetés ideje alatt.

A tervezési terület közvetlen határában műszaki infrastruktúra hálózatok közül az MTrT térségi szerkezeti tervlapja a tervezett országos kerékpárútvonalat ábrázolja (Szentgotthárd – Zalaegerszeg – Keszthely – Siófok – Székesfehérvár – Budapest – Hatvan – Gyöngyös – Eger – Debrecen – Nyírábrány), mint műszaki infrastruktúra tervezett elemét. Az MTrT övezeti tervlapja ugyan nem

műemléki környezetre a tervezett módosításnak nem várható negatív hatása. A módosítással érintett 5347/4 hrsz-ú földrészleten tervezett parkolóterület a műemléki környezetre nem gyakorol hatást, a földrészletet a műemléki környezet nem érinti. Mindemellett az országos szabályok betartásával az épített környezet sérülésének elkerülése megvalósítható.

A tervezési terület helyi területi védelmet, helyi

ábrázolja, de a kerékpárút nyomvonal a 2406 jelű Szurdokpüspöki – Gyöngyös összekötő út mentén halad. A településrendezési tervek a műszaki infrastruktúra elemeket ábrázolja a megfelelő térbeli rend figyelembevételével. A módosításoknak a műszaki infrastruktúra-hálózatra nincs hatásuk. Az MTrT térségi övezeti tervlapja települési térséget határoz meg a 10. tervezési területre.

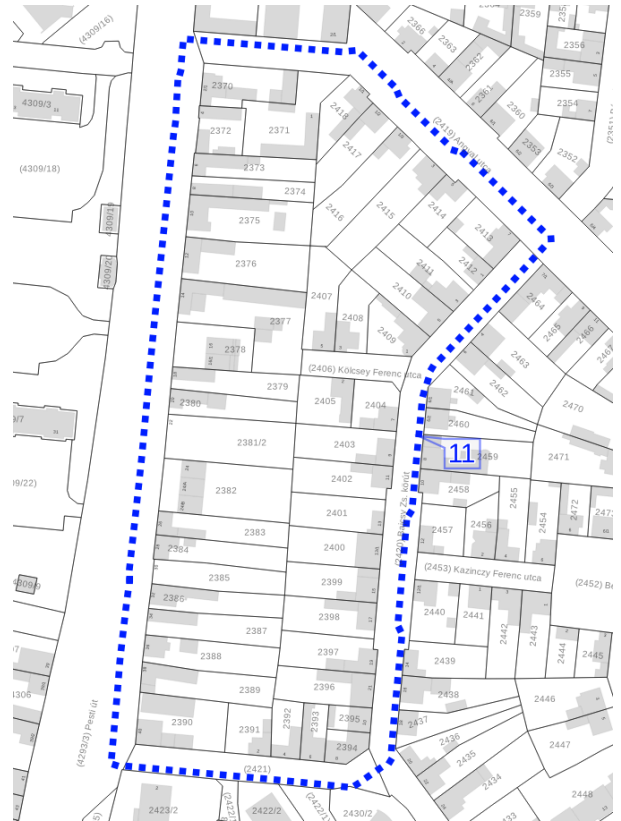
A településrendezési eszközök mind a hatályos, mind a tervezett tervlapok a tervezési területre vonatkozó korlátozásokat tartalmazzák. A tervezett változtatások nem ellentétesek a magasabb rendű jogszabályokkal.

13. MÓDOSÍTÁSI PONT – 11. TERVEZÉSI TERÜLET

A **13. módosítási pont**ban a Pesti út 18 szám alatti földrészlet tulajdonosa a meglévő lakóházának felújítását tervezi, melyhez az épületmagassági szabályozás pontosítását kérte az önkormányzattól. Az érintett telektömbben a kialakult beépítéseket megvizsgálva 5 telket érintően új építési övezet meghatározása javasolt, mely figyelembe veszi a már kialakult beépítést, épületmagasságokat. Ennek megfelelően területfelhasználás változás nem tervezett, de új építési övezetként kerül bevezetésre az Lk-55 kisvárosias lakóterület építési övezete.

A tervezési terület az alábbiak szerint került lehatárolásra:

Gyöngyös belterület Pesti utca – Angyal utca – Bajcsy Zsilinszky körút – 2421 hrsz-ú közlekedési terület.



86. ábra 11. tervezési terület - 13. módosítási pont

A kérelemben foglaltak szerint kérik az épületmagasság meghatározását a kialakult épületmagassági szabályozás esetében, különösen az Lk-28 jelű építési övezetben. Az önkormányzathoz beérkezett kérelem alapján a Pesti utcán egy építmény felújítása tervezett, mely a jelenlegi szabályozás alapján kialakult beépítési magassággal szabályozott. A tervezett felújítás során vélhetően nem férne bele a kialakult állapotú szabályozásba. A kialakult épületmagassággal szabályozott telektömbök a hatályos településrendezési eszközök alapján azért kerültek pont így szabályozásra, mert a telektömbben elhelyezkedő ingatlanok, illetve már beépített területek nem szabályozhatók normatív szempontok alapján. Ha az egyik telken megemljük az épületmagasságot, úgy lehet az oldalkertek nem lesznek betarthatók, ha csökkentjük úgy pedig a szintszámot is korlátozzuk. A módosítás során a Pesti utca Lk-28 jelű építési övezetben fekvő telkeit vizsgáltuk.

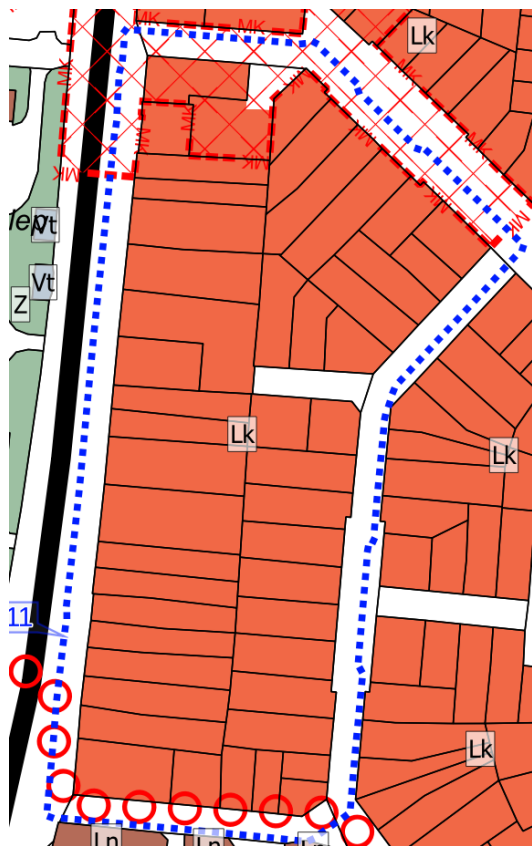
Megállapítást nyert, hogy a 18. szám alatt elhelyezkedő építmény engedélyeztetése esetén nem csupán az épületmagasság okozhat problémát, hanem az aktuális földhivatali alaptérkép szerinti épületnek sem felel meg a jelenlegi beépítés.

Tágabb körben megvizsgálva a területet látható, hogy a 2378-2379, 2381/2, 2382 hrsz-ú földrészletek hasonló beépítéssel rendelkeznek – akár fel van tüntetve az alaptérképen akár nincs.

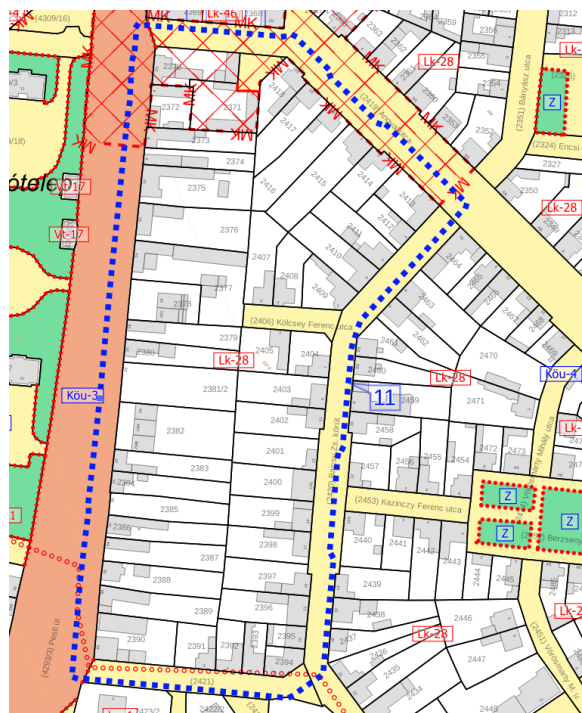
A normatív szabályozás elvét követve javasolt a hasonló adottságú telkek ugyanolyan építési jogokkal rendelkező építési övezetbe sorolása.

A hatályos településszerkezeti terv jelenleg kisvárosias lakóterület területfelhasználást állapít meg a területre, mely jelen módosítás során változatlanul marad.

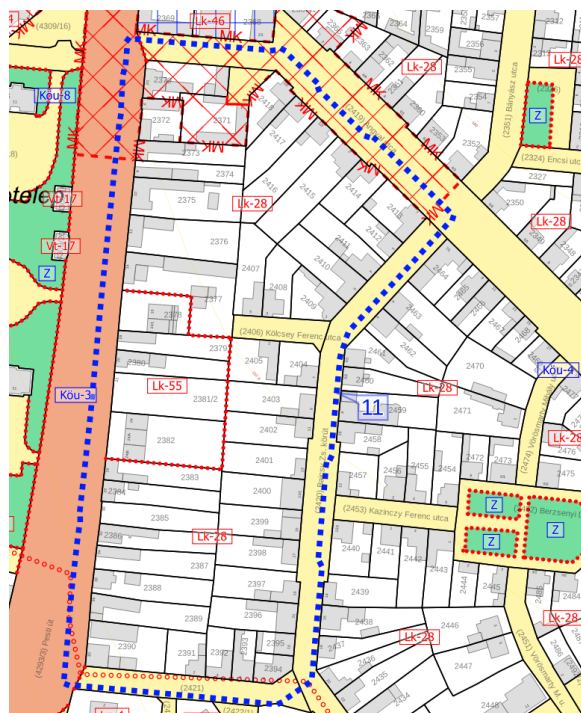
A módosítás során az érintett 5 telek építési övezeti módosítása javasolt – egy új építési övezetre, mely jelenleg még nem szerepel az építési szabályzatban.



87. ábra Hatályos- és tervezett településszerkezeti terv - részlet



88. ábra Hatályos szabályozási terv - részlet



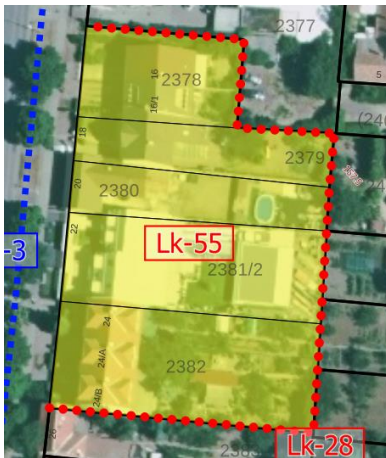
89. ábra Tervezett szabályozási terv – részlet

A hatályos szabályozás szerint az Lk-28 jelű építési övezetben a HÉSZ 1. melléklete szerint:

2. Kisvárosias lakóterületek építési övezetei

	A	B	C	D	E	F	G
1	Építési	Az építési telek				Megengedett legnagyobb épületmagasság (m)**	Előírt közművesítettség mértéke
2	övezet jele	beépítési módja*	legnagyobb beépítettség (%)**	kialakítható legkisebb területe (m ²)**	legkisebb zöldfelületi fedettsége (%)		
30	Lk-28	K	50	550	30	K	Teljes
57	Lk-55	Cs	50	550	30	7,5	Teljes

A tervezett módosítás szerint a beépítési mód kialakultról csoportos beépítésre változik, valamint a kialakult beépítési magasság 7,5 méterben kerül szabályozásra.



90. ábra A jelenlegi beépítés légifelvétele

Tekintettel arra, hogy az új építési övezet előkert szabályozása is problémás, mert a meglévő építmények a hátrahúzva jelennek meg, így az előkert legkisebb mélységének mértéke is meghatározásra került a helyi építési szabályzatban.

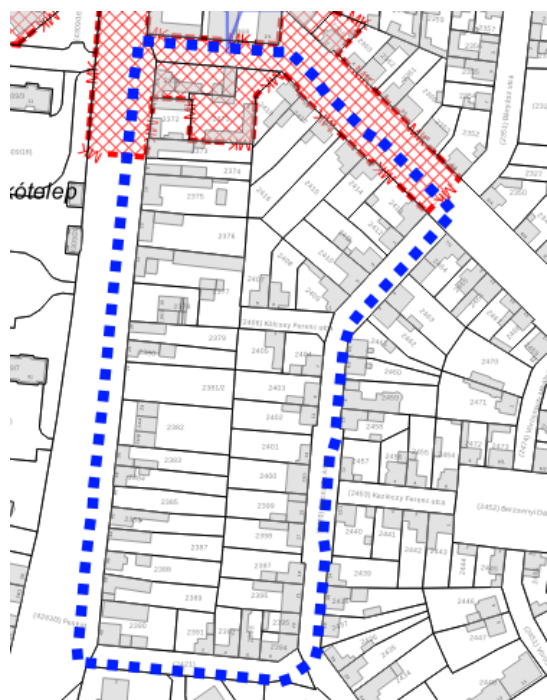
A módosítás várható hatása, hogy a meglévő építmények földhivatali feltüntetése lehetséges lesz, mivel megfelelnek az építési szabályzat előírásainak, továbbá a tervezett tetőfelújítási munkák is megkezdődhetnek az engedélyek kiadhatóvá válnak. A módosítás által káros, visszafordíthatatlan hatás nem várható.

A TERVEZÉSI TERÜLET ÉRINTETTSÉGE

Természet- és tájvédelmi érintettség

A 11. tervezési terület nemzetközi, országos sem helyi természetvédelmi területet, védendő értéket nem érint. A tervezési terület nem érintett az országos ökológiai hálózat övezeteivel. Az MvM rendelet által meghatározott és lehatárolt tájképvédelmi terület övezetét a tervezési terület sem érinti. A Tkr. a

tervezési területet kertvárosias lakóterület karakterű településképi szempontból meghatározó területként szabályozza. A Tkr. vonatkozó előírásainak a módosítás megfelel, azokkal nem ellentétes. A tervezési terület egyedi tájértéket nem érint.



91. ábra A tervezési terület műemléki környezettel való érintettsége

Örökségvédelmi érintettség

A 11. tervezési területen belül nyilvántartott régészeti lelőhely nem található. A tervezési terület országosan védett műemléket, műemlék telkét nem érinti.

Továbbá a törvény által meghatározott műemléki környezet az un. ex-lege műemléki környezet a tervezési terület egy részét érinti, melyet a hatályos tervek fel is tüntetnek. A 11. tervezési területet a Volt Angyal csárda ex-lege műemléki környezete (tsz.: 2118, azon.sz.: 27245) érinti.

A tervezett módosítások a műemléki környezetet nem érintik, azokra hatást nem gyakorolnak.

A tervezési terület helyi területi védelmet, helyi egyedi védelmet nem érint.

Környezetvédelmi érintettség

A település jelentős része így a 11. tervezési terület is érintett a vízminőség-védelmi terület övezetével, ahogyan ez az 1. módosítási pontban már bemutatásra került. Ugyanígy a felszín alatti vízbázis védelmére kijelölt hidrogeológiai 'B' védőidom is érinti a tervezési területet. A tervezett módosítások során a felszín alatti vizek minőségének állapotromlása nem várható. A helyi építési szabályzat (továbbiakban: HÉSZ) tartalmaz előírásokat a felszín alatti vizek védelmére vonatkozóan, melyekre országos érvényű szabályok és a kijelölő határozat is megadják a betartandó előírásokat. A módosítás nincs hatással a vízbázis-védelmi terület övezetére, sem a hidrogeológiai védőidom területére.

A műszaki infrastruktúra hálózatok közül az MTrT térségi szerkezeti tervlapja nem határoz meg műszaki infrastruktúra meglévő vagy tervezett elemet. Az MTrT térségi övezeti tervlapja települési térséget határoz meg a 11. tervezési területre.

A településrendezési eszközök mind a hatályos, mind a tervezett tervlapok a tervezési területre vonatkozó korlátozásokat tartalmazzák. A tervezett változtatások nem ellentétesek a magasabb rendű jogszabályokkal.

15. MÓDOSÍTÁSI PONT

A **15. módosítási pont**ban a helyi építési szabályzat módosítása várható, mely a fent részletezettek kidolgozásához szükséges, mivel a helyi építési szabályzat rajzi és szöveges mellékletei is változnak, valamint egyes szabályozások normatív jellege alapján, azok előírásokkal rögzíthetők.

A HÉSZ módosítása a korábban bemutatott 14 módosítási pont szerinti változások szabályozásának és előírások bevezetésének érdekében válik szükségessé. A hatályos szabályozások kis mértékű pontosítása is szükséges jellemzően az építési hely meghatározása érdekében. Új elemként jelenik meg az építési szabályzatban az általános gazdasági építési övezet, melyet a 2. módosításban foglalt változtatások miatt szükséges bevezetni. Valamint előírások javítása is néhol megjelenik a HÉSZ módosító rendelet tervezetében. A részletes módosítások bemutatása a jóváhagyandó munkarészek közt, a rendelet tervezetben kerül dokumentálásra. A könnyebb értelmezhetőség érdekében a tervdokumentáció tartalmazza a hatályos HÉSZ-t, melyben pirossal jelölve vannak a változó részek.

ÖSSZEFOGLALÁS

Módosítások során megállapítható, hogy a település továbbra is igyekszik a befelé való terjeszkedést alkalmazni, a termőföldek mennyisége védelme érdekében, ott ahol ez lehetséges. A tervezett változtatási igények bár szám szerint soknak tűnik, apró, kisebb, változtatások, pontosítások miatt válnak szükségessé az egyes területek optimálisabb használata érdekében. A terv megvalósulásával sem várható zavaró, káros hatásokkal járó beruházás. A kismértékű pontosítások, az egyes telekrendezési, fennmaradási, vagy épp engedélyezési eljárásokhoz szükségesek, melyek akár egy kiviteli terv szintű terv alapján is szükségessé válhatnak. A tervezési területek többsége olyan területet érint, ahol védett érték található, azonban megállapítható, hogy ezen kisebb pontosítások, a védett

értékekre nem jelentenek veszélyt, vagy kockázatot. A terv a természet-, környezet-, és tájvédelemmel valamint az örökségvédelemmel érintett területekre vonatkozó előírásokat figyelembe veszi, és nem irányoz elő olyan hatást kiváltó változtatást, mely a jelenleginél kedvezőtlenebb állapotot eredményezne.

A biológiai aktivitásérték pótlása abban az esetben kötelező, mely esetben új beépítésre szánt terület kijelölése tervezett. A Kormányrendelet 78/D.§ (4) bekezdése értelmében a közlekedési területek csökkentésével kialakuló új beépítésre szánt területek nem minősülnek új beépítésre szánt terület kijelölésnek. A terv szerint csak olyan új beépítésre szánt terület kerül kijelölésre, mely a közúti közlekedési területek csökkenésével keletkezik. A településszerkezeti terv változásait a hatályos településszerkezeti terv leíró részein is át kell vezetni (pl.: Területi mérleg).

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

Kőszeghy Ábel
okleveles településmérnök
TT 09-0655

JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK

HATÁROZATI JAVASLAT

...../2024. (.....) sz. K.T. határozat

Gyöngyös Városi Önkormányzat Képviselő-testülete az alábbi határozatot hozta:

GYÖNGYÖS VÁROS

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK

a több részterületet érintő módosításával kapcsolatban a

településszerkezeti terv 2023. évi 4. módosítását jóváhagyja

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

Felelős: Hiesz György polgármester

Határidő: azonnal

Gyöngyös, 2024.....

Hiesz György

polgármester

../2024. (.....) SZ. ÖKT. HATÁROZAT 1. MELLÉKLETE

I. Gyöngyös Városi Önkormányzat Képviselő-testülete a Gyöngyös Város Településszerkezeti Tervének megállapításáról szóló 217/2020. (X.29.) sz. határozatának 1. mellékletének 3. Területfelhasználás fejezetében az A) Beépítésre szánt területek 3) Gazdasági terület pontja kiegészül a következő c) ponttal:

„c) általános gazdasági terület (Gá)'

II. Gyöngyös Városi Önkormányzat Képviselő-testülete a Gyöngyös Város Településszerkezeti Tervének megállapításáról szóló 217/2020. (X.29.) sz. határozatának 1. mellékletének 3.1. fejezetének 1. táblázata helyébe a következő táblázat lép:

„

	Területfelhasználási egység	Megengedett legnagyobb beépítési sűrűség	Közművesítettség mértéke
Ln	Nagyvárosias lakóterület	3,0	teljes
Lk	Kisvárosias lakóterület	1,5	teljes
Lke	Kertvárosias lakóterület	0,6	teljes
Lf	Falusias lakóterület	0,5	részleges
Vt	Településközpont vegyes terület	2,4	teljes
Gksz	Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület	2,0	teljes
Gip	Ipari gazdasági terület	1,5	teljes
Gá	Általános gazdasági terület	2,0	teljes
Üü	Üdülőházas terület	1,0	teljes
Üh	Hétvégi házas terület	0,2	teljes
K-hon	Különleges honvédelmi terület	2,0	kialakult
K-g	Különleges garázs terület	0,4	közművesítetlen
K-id	Különleges idegenforgalmi terület	1,0	részleges
K-ál	Különleges állatkert terület	0,6	teljes
K-bk	Különleges bevásárlóközpont terület	1,5	teljes

K-eü	Különleges egészségügyi terület	2,0	teljes
K-köz	Különleges közműterület	0,4	hiányos
K-mü	Különleges mezőgazdasági üzemi terület	1,0	teljes
K-ok	Különleges oktatási terület	2,0	teljes
K-pi	Különleges pince terület	0,2	hiányos
K-sp	Különleges sportolási célú terület	1,5	teljes/részleges
K-st	Különleges strand terület	1,5	teljes
K-t	Különleges temető terület	0,4	hiányos

„

III. Gyöngyös Városi Önkormányzat Képviselő-testülete a Gyöngyös Város Településszerkezeti Tervének megállapításáról szóló 217/2020. (X.29.) sz. határozatának 1. mellékletének 3. fejezetének 3.2.3. Gazdasági területek pontja kiegészül a következő alponnttal:

„3.2.3.3. Általános gazdasági terület (Gá)

Az általános gazdasági terület környezetre jelentős hatást nem gyakorló ipari és gazdasági tevékenységi célú, továbbá kereskedelmi, szolgáltató és raktár rendeltetésű építmények elhelyezésére szolgál, mely területen lakás rendeltetési egység még kivételesen sem helyezhető el!”

../2024. (.....) SZ. ÖKT. HATÁROZAT 2. MELLÉKLETE

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

Területi mérleg a tervezett településszerkezeti terv szerint			
Területfelhasználási egység megnevezése	Rövid jelölése	217/2020. (X.29.) ÖKT határozat szerint (módosítva a 25/2021. (VII.5.), 81/2021. (VII.5.), 101/2021. (X.11.), 223/2022. (VI.23.) sz., 274/2022. (IX.22.) sz., 209/2023. (VI.29.) sz. és a 259/2023. (X.2.) sz. ÖKT határozatokkal) Terület (ha)	../2024. (.....) ÖKT határozattal módosított településszerkezeti terv alapján Terület (ha) -2023/IV. módosítás
Beépítésre szánt területek			
Nagyvárosi lakóterület	Ln	23,71	23,71
Kisvárosias lakóterület	Lk	129,71	130,01
Kertvárosias lakóterület	Lke	172,92	172,65
Falusias lakóterület	Lf	25,24	25,24
Településközpont vegyes terület	Vt	70,83	70,77
Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület	Gksz	229,48	229,26
Ipari gazdasági terület	Gip	436,50	434,34
Általános gazdasági terület	Gá	0,00	2,13
Üdülõházas terület	Üü	46,05	46,05
Hétfélig házas terület	Üh	2,8	2,8
Különleges honvédelmi terület	K-hon	101,96	101,96
Különleges garázs terület	K-g	8,59	8,63
Különleges idegenforgalmi terület	K-id	1,29	1,45
Különleges állatkert terület	K-ál	1,44	1,44
Különleges bevásárlóközpont terület	K-bk	9,75	9,75
Különleges egészségügyi terület	K-eü	41,26	41,26
Különleges közműterület	K-köz	19,97	19,97
Különleges mezõgazdasági üzemi terület	K-mü	7,33	7,33
Különleges oktatási terület	K-ok	27,93	27,93
Különleges pince terület	K-pi	2,25	2,36
Különleges sportolási célú terület	K-sp	31,81	31,81
Különleges strand terület	K-st	2,39	2,39
Különleges temető terület	K-t	23,37	23,37
Beépítésre nem szánt területek			
Közúti közlekedési terület	Köu	443,41	443,32
Kötõttpályás közlekedési terület	Kök	25,59	25,59

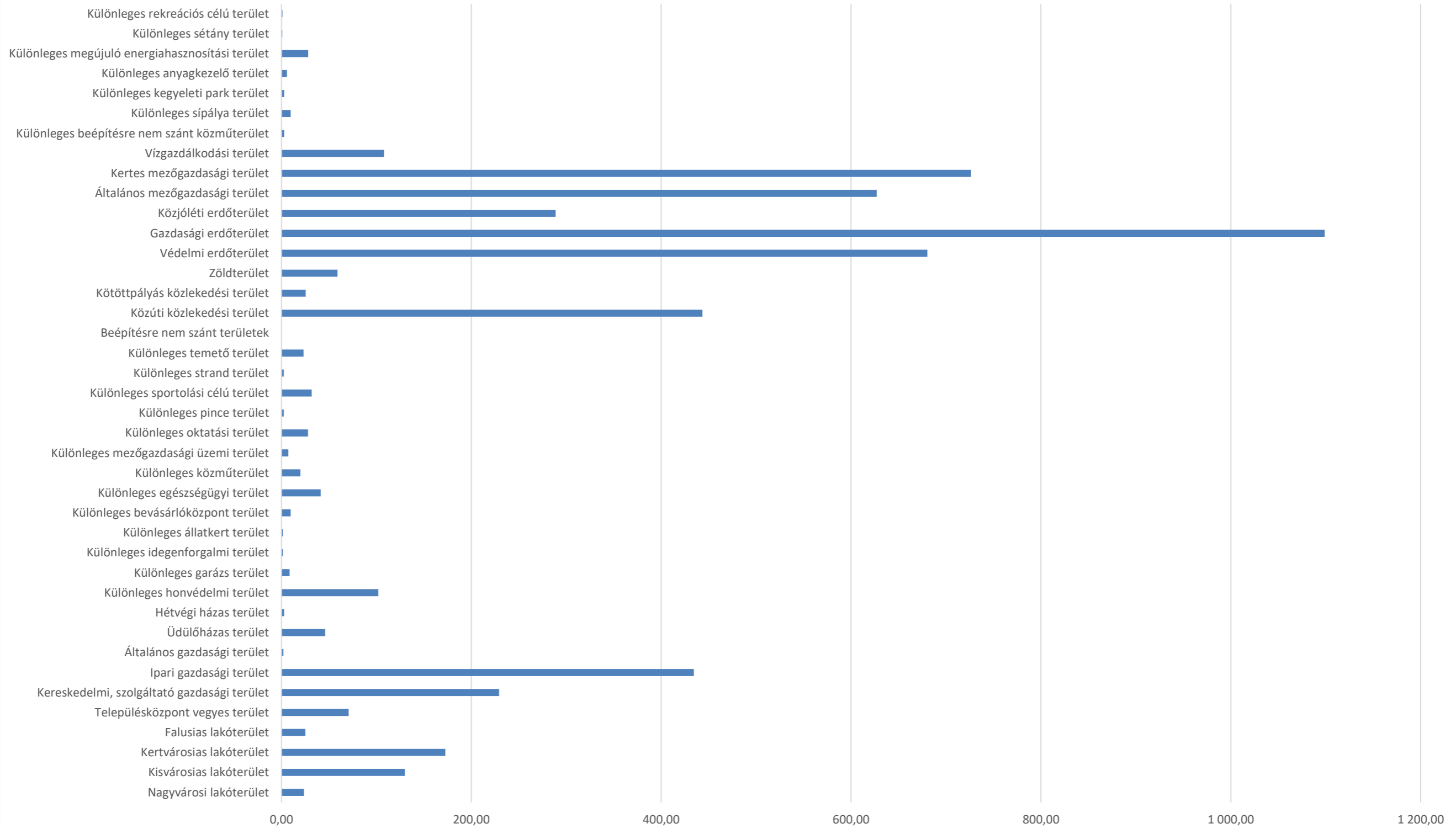
Zöldterület	Z	59,08	59,08
Védelmi erdőterület	Ev	680,44	680,44
Gazdasági erdőterület	Eg	1098,89	1098,89
Közjóléti erdőterület	Ek	288,77	288,77
Általános mezőgazdasági terület	Má	627,11	627,11
Kertes mezőgazdasági terület	Mk	726,29	726,35
Vízgazdálkodási terület	V	107,96	107,96
Különleges beépítésre nem szánt közműterület	K-közb	2,9	2,9
Különleges sípálya terület	K-sí	9,76	9,76
Különleges kegyeleti park terület	K-kp	2,83	2,83
Különleges anyagkezelő terület	K-ak	5,78	5,78
Különleges megújuló energiahasznosítási terület	K-en	28,07	28,07
Különleges sétány terület	K-sé	0,98	0,98
Különleges rekreációs célú terület	K-rek	1,18	1,18

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

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

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

TERÜLETI MÉRLEG

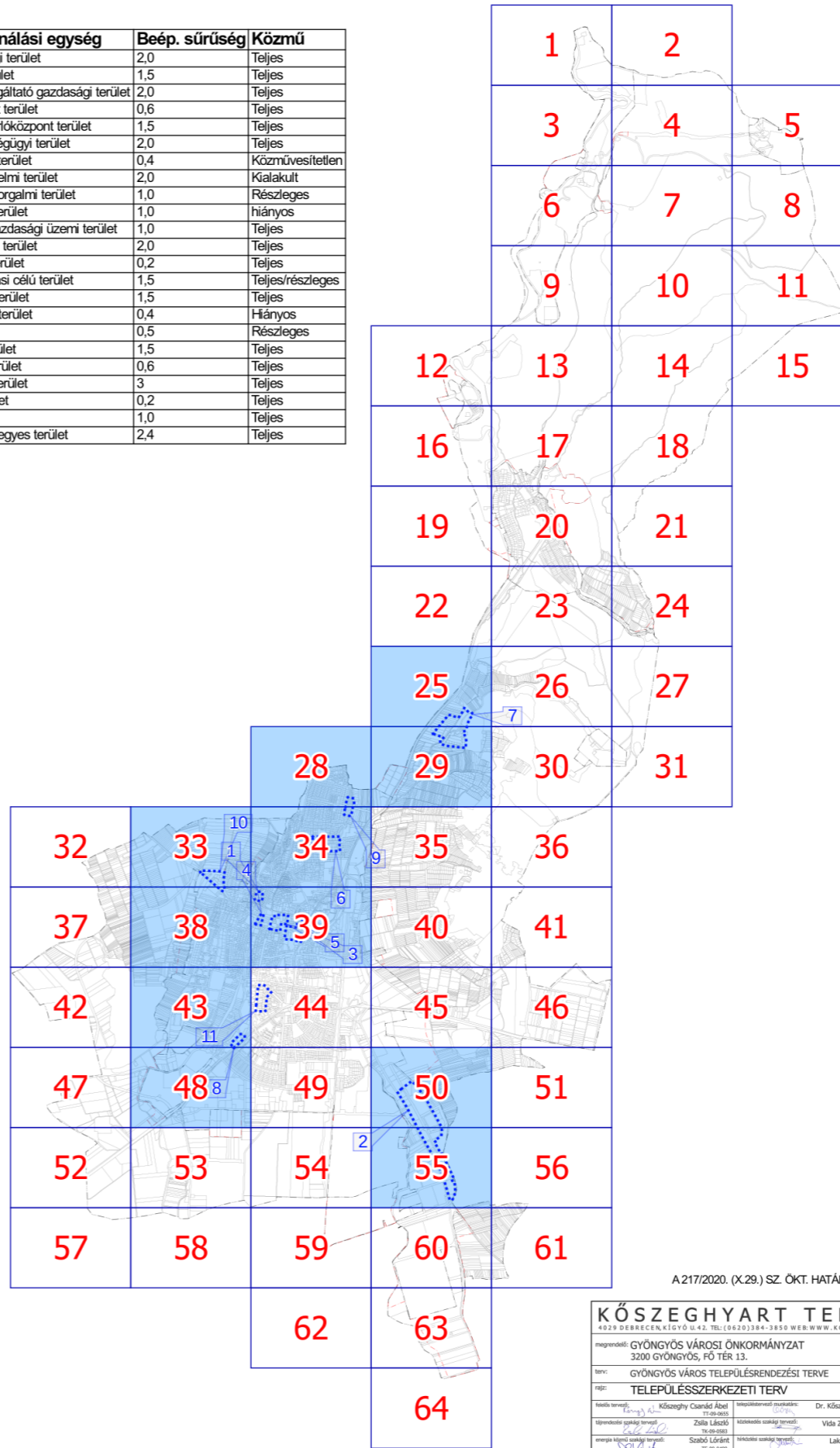


Jelmagyarázat

- Területfelhasználási egységek - beépítésre szánt területek**
- Nagyvárosias lakóterület
 - Kisvárosias lakóterület
 - Kertvárosias lakóterület
 - Falusias lakóterület
 - Településközpont vegyes terület
 - Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület
 - Ipari gazdasági terület
 - Általános gazdasági terület
 - Üdülőházas terület
 - Hétfélgéphas terület
 - Különleges honvédelmi terület
 - Különleges garázs terület
 - Különleges idegenforgalmi terület
 - Különleges állatkert terület
 - Különleges bevásárlóközpont terület
 - Különleges egészségügyi terület
 - Különleges közműterület
 - Különleges mezőgazdasági üzemi terület
 - Különleges oktatási terület
 - Különleges pince terület
 - Különleges sportolási célú terület
 - Különleges strand terület
 - Különleges temető terület
- Területfelhasználási egységek - beépítésre nem szánt területek**
- Gazdasági erdőterület
 - Védelmi erdőterület
 - Közjóléti erdőterület
 - Általános mezőgazdasági terület
 - Kertes mezőgazdasági terület
 - Zöldterület
 - Vízgazdálkodási terület
 - Közúti közlekedési terület
 - Kötőpályás közlekedési terület
 - Különleges beépítésre nem szánt közműterület
 - Különleges sípálya terület
 - Különleges kegyeleti park terület
 - Különleges anyagkezelő terület
 - Különleges sétány terület
 - Különleges megújuló energiahasznosítási terület
 - Különleges rekreációs terület
- Intézmények**
- Intézmény piktogram**
- Igazgatási központ
 - Kegyeleti park
 - Művelődési központ
 - Orvosi rendelő
 - Temető
 - Templom
 - Sportközpont
 - Tervezett sportközpont
 - Tervezett szabadidő központ
 - Oktatási központ
 - Egészségügyi központ
 - Kemping
 - Kórház
 - Művelődési központ
 - Strand
 - Szállás
 - Strand tervezett
- Alaptérképi elemek**
- Közigazgatási határ
 - Belterület határa - meglévő
 - Belterület határa - tervezett
 - Földrészlet határ
 - Megszüntetési jel
- Örökségvédelem**
- Országos (nemzetközi) művi értékvédelem**
- Nyilvántartott régészeti lelőhely
 - Műemlék
 - Műemléki környezet
- Helyi művi értékvédelem**
- Helyi jelentőségű védett érték
 - Helyi területi védelem határa
 - Helyi területi védelem határa - beépítési vonal
- Táj- és természetvédelem**
- Nemzetközi táj- és természetvédelem**
- Natura 2000 - Különleges madárvédelmi terület
 - Natura 2000 - Kiemelt jelentőségű természetmegőrzési terület
- Országos és térségi táj- és természetvédelem**
- Fokozottan védett természetvédelmi terület határa
 - Országos jelentőségű természetvédelmi terület - Sás-tó láp
 - Országos jelentőségű természetvédelmi terület - Gyöngyösi Sár-hegy TT

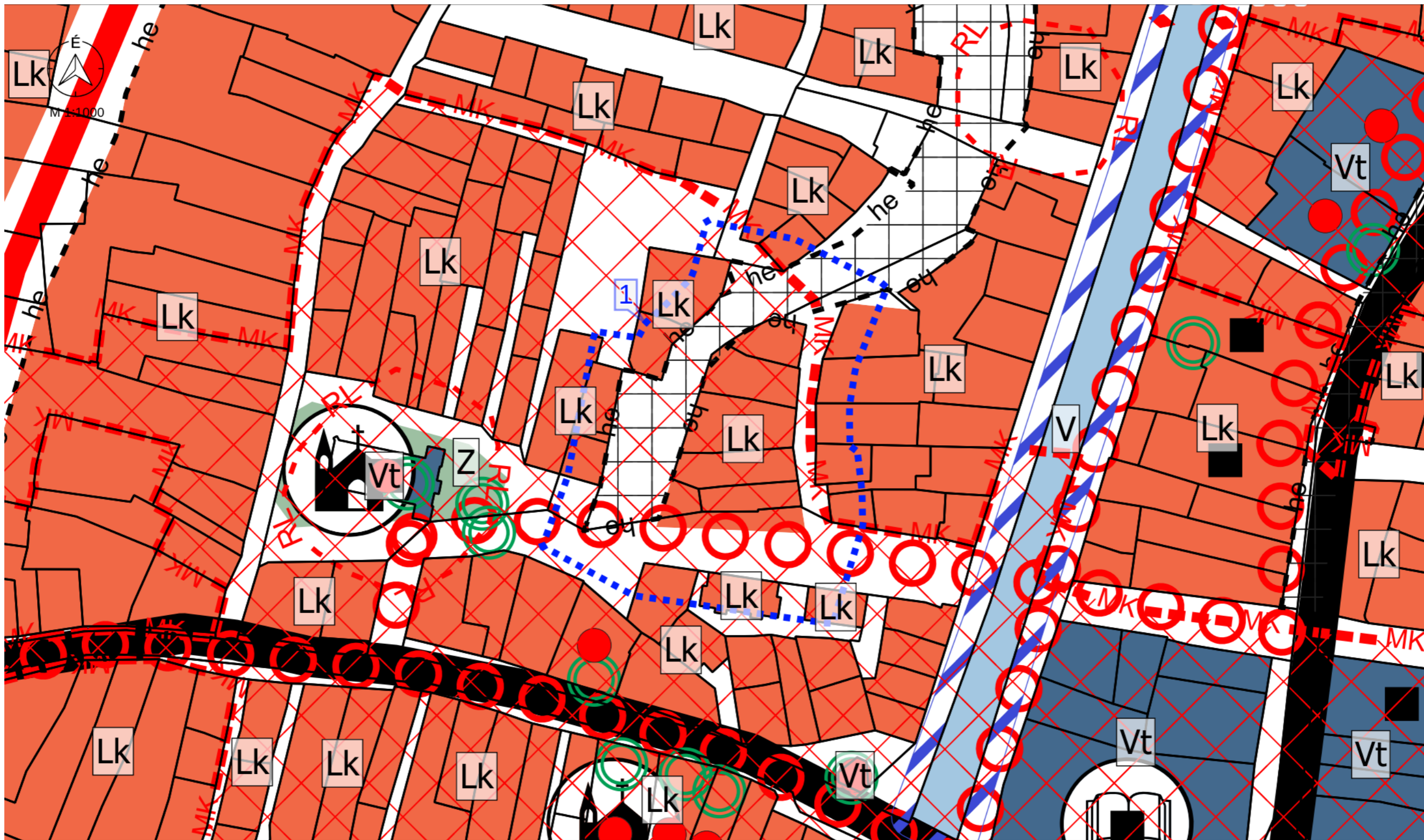
- Országos jelentőségű természeti emlék és védett természeti érték - Földvár
 - Tájvédelmi körzet határa - Mátrai TK
 - Tájképvédelmi terület övezete
 - Országos Ökológiai Hálózat Magterület övezete
 - Országos Ökológiai Hálózat Ökológiai folyosó övezete
 - Országos Ökológiai Hálózat Pufferterület övezete
 - Egyedi tájérték (tájékoztató jellegű)
- Helyi táj- és természetvédelem**
- Helyi jelentőségű védett természeti érték
- Környezetvédelem**
- Talaj- és vízvédelem**
- Vízminőség-védelmi terület övezete
 - Felszíni víz parti sávja
- Egyéb**
- Asványi nyersanyag tekintetében megkutatott terület határa
 - Védőterület, védőtávolság, védősáv határa
- Nyomvonalas elemek, objektumok**
- Közúti közlekedés**
- Gyorsforgalmi út - meglévő
 - Főút (I. és II. rendű) meglévő
 - Főút tervezett
 - Országos mellékút meglévő
 - Országos mellékút tervezett
 - Gyűjtőút meglévő
 - Gyűjtőút tervezett
 - Kerékpárút meglévő
 - Kerékpárút tervezett
 - Gyalogút
 - Tervezett P+R parkoló
- Kötőpályás közlekedés**
- Vasúti mellékvonalak
 - Vasútállomás
- Légi közlekedés**
- Repülőtér
- Híd / Alagút / Csomópont**
- Felüljáró / Aluljáró meglévő
 - Felüljáró / Aluljáró tervezett
 - Szintbeni csomópont - meglévő
 - Szintbeni csomópont - tervezett
 - Szintbeni vasúti kereszteződés - meglévő
 - Szintbeni vasúti kereszteződés - tervezett
- Közművek, híradás**
- Vízközművek**
- Vízvíz
 - Víznyomó
 - Vízvezető, medence
 - Szennyvíztisztító
 - Szennyvíztisztító
- Energia közművek**
- Nagynyomású földgáz szállítóvezeték tervezett "A" nyomvonal
 - Nagynyomású földgáz szállítóvezeték tervezett "B" nyomvonal
 - Nagynyomású földgáz szállítóvezeték védőtávolság - "A" nyomvonal
 - Nagynyomású földgáz szállítóvezeték védőtávolság - "B" nyomvonal
- Villamos energia**
- Villamos energia alállomás
 - Villamosenergia transzformátor állomás
 - Középfeszültségű elektromos vezeték (35kV-ig)
 - Nagyfeszültségű elektromos vezeték (132 kV)
 - Villamosenergia átviteli hálózat - MAVIR (Detk-Zugló II 220 kV)
- Földgáz**
- Gázátadó állomás
 - Gázfogadó állomás
 - Gáznyomáscsökkentő
 - Nagy-középfeszültségű földgáz gerincelvezető vezeték
 - Nagynyomású földgáz szállítóvezeték
 - Fáklyavezeték
- Távhő**
- Fűtőerőmű
- Hírközlés**
- Átjátszó állomás, adótorony
 - Bányászati hírközlő kábel
- Térségi szerkezeti elemek**
- Jó termőhelyi adottságú szántó
 - Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete
 - Erdők övezete

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




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

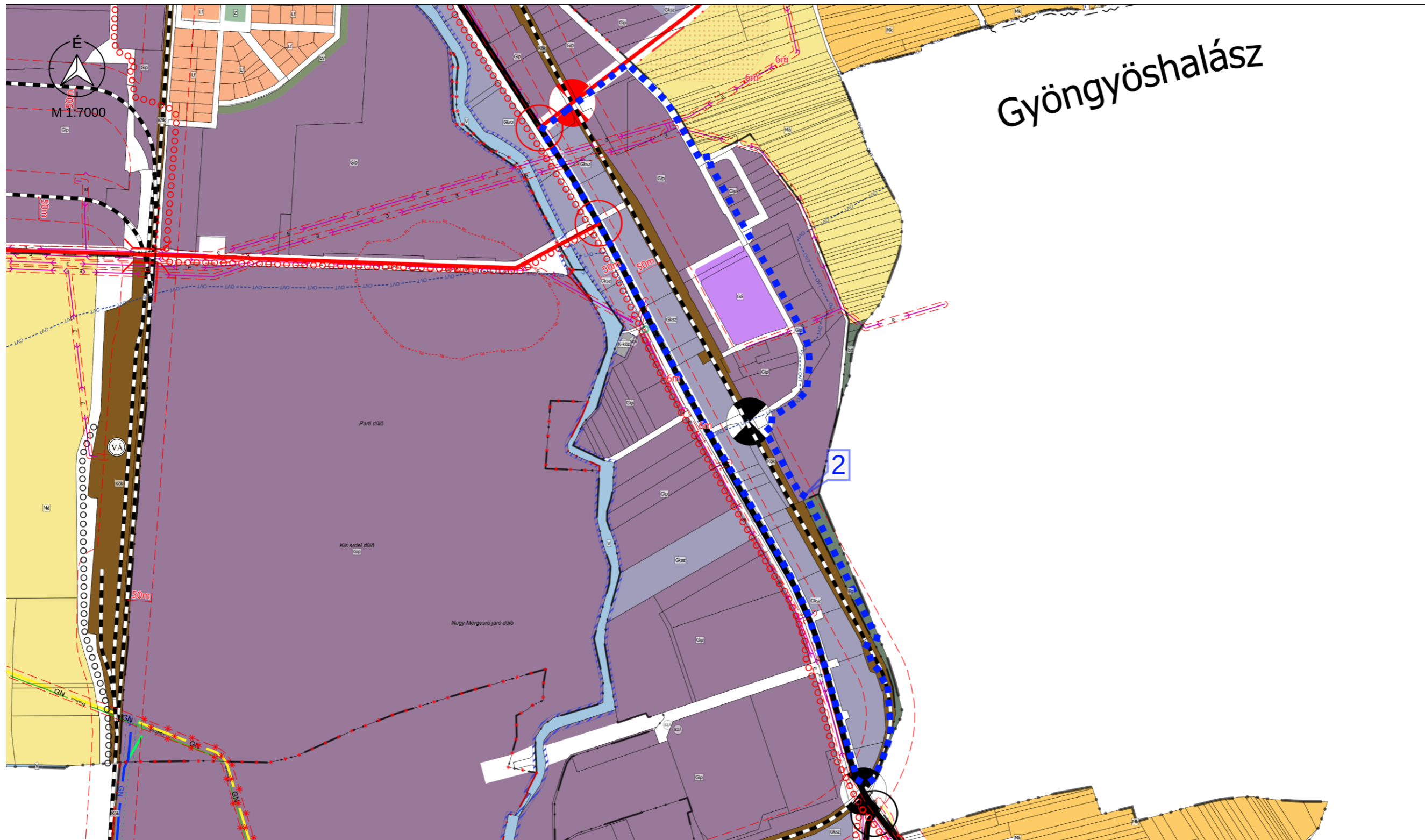
KÖSZEGHYART TERVEZŐK BT.			
4029 DEBRECENI KÖZV. U.41. TEL: (0620)384-3850 WEB: WWW.KOSZEGHYART.TERVEZOK.BT.			
megrendelő: GYÖNGYÖS VÁROSI ÖNKORMÁNYZAT 3100 GYÖNGYÖS, FŐ TÉR 13.	éves: 2024.01.	T-1	
terv: GYÖNGYÖS VÁROS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVE	skála: M 1:3000		
TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV			
tervező: Kőszeghy Csaba	tervező: Kőszeghy Attila	tervező: Kőszeghy Attila	tervező: Kőszeghy Attila
tervező: Zsolt László	tervező: Vida Zoltán	tervező: Szabó Lóránt	tervező: Szabó Lóránt
tervező: Szabó Lóránt	tervező: Lakatos László	tervező: Lakatos László	tervező: Lakatos László



M 1:1000 - 1. TERVEZÉSI TERÜLET


Jelmagyarázat
 Tervezési terület

" KÉSZÜLT AZ ÁLLAMI ALAPADATOK FELHASZNÁLÁSÁVAL "		
K Ö S Z E G H Y A R T B T.		
<small>4029 DEBRECEN, KÍGYÓ UTCA 42. TEL.: (0620) 384-38-50 WWW.KOSZEGHY.ART</small>		
megrendelő:	GYÖNGYÖS VÁROSI ÖNKORMÁNYZAT	dátum: 2024.01
terv:	GYÖNGYÖS VÁROS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVE	Tm-1T
rajz:	TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVLAP - 1. TERVEZÉSI TERÜLET	
felelős tervező:	Köszeghy Ábel TT-09-0655	településtervező munkatárs: Fűzesi Attila

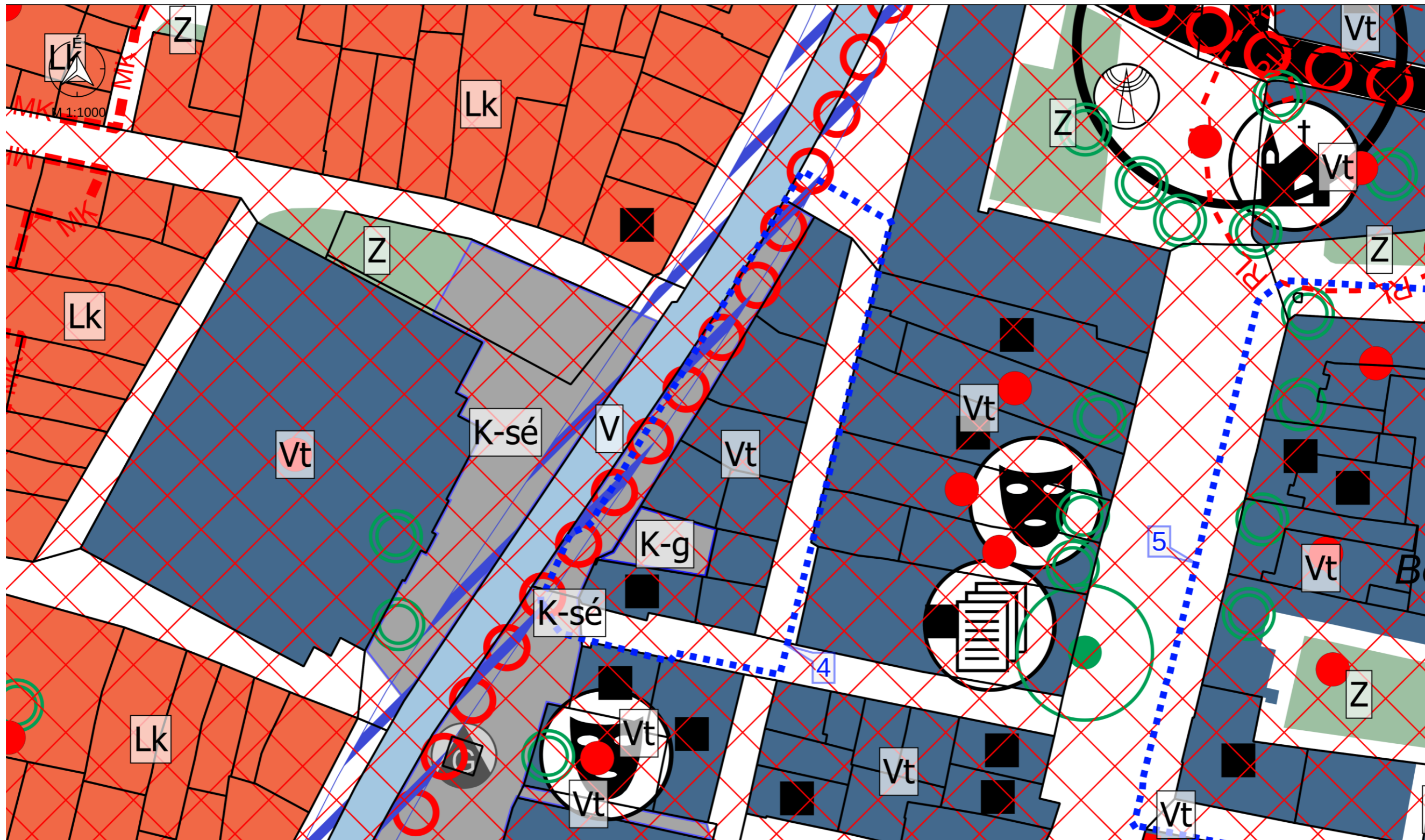


Gyöngyöshalász


M 1:7000 - 2. TERVEZÉSI TERÜLET

Jelmagyarázat
 Tervezési terület

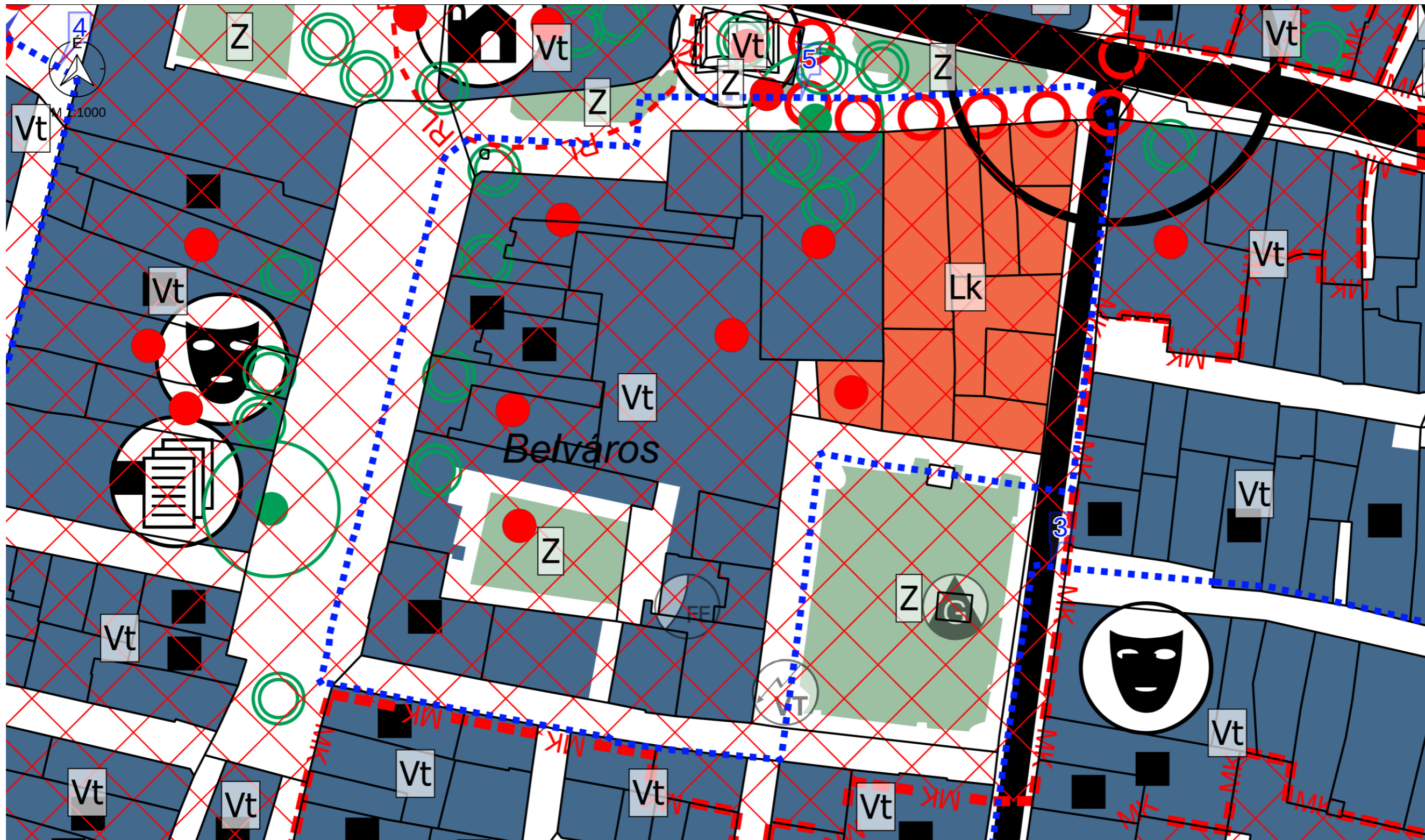
" KÉSZÜLT AZ ÁLLAMI ALAPADATOK FELHASZNÁLÁSÁVAL "		
K Ő S Z E G H Y A R T B T.		
4029 DEBRECEN, KÍGYÓ UTCA 42. TEL.: (0620) 384-38-50 WWW.KOSZEGHY.ART		
megrendelő:	GYÖNGYÖS VÁROSI ÖNKORMÁNYZAT	dátum: 2024.01
terv:	GYÖNGYÖS VÁROS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVE	Tm-2T
rajz:	TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVLAP - 2. TERVEZÉSI TERÜLET	
felelős tervező:	Kőszeghy Ábel TT-09-0655	településtervező munkatárs: Fűzesi Attila




M 1:1000 - 4. TERVEZÉSI TERÜLET

Jelmagyarázat
 Tervezési terület

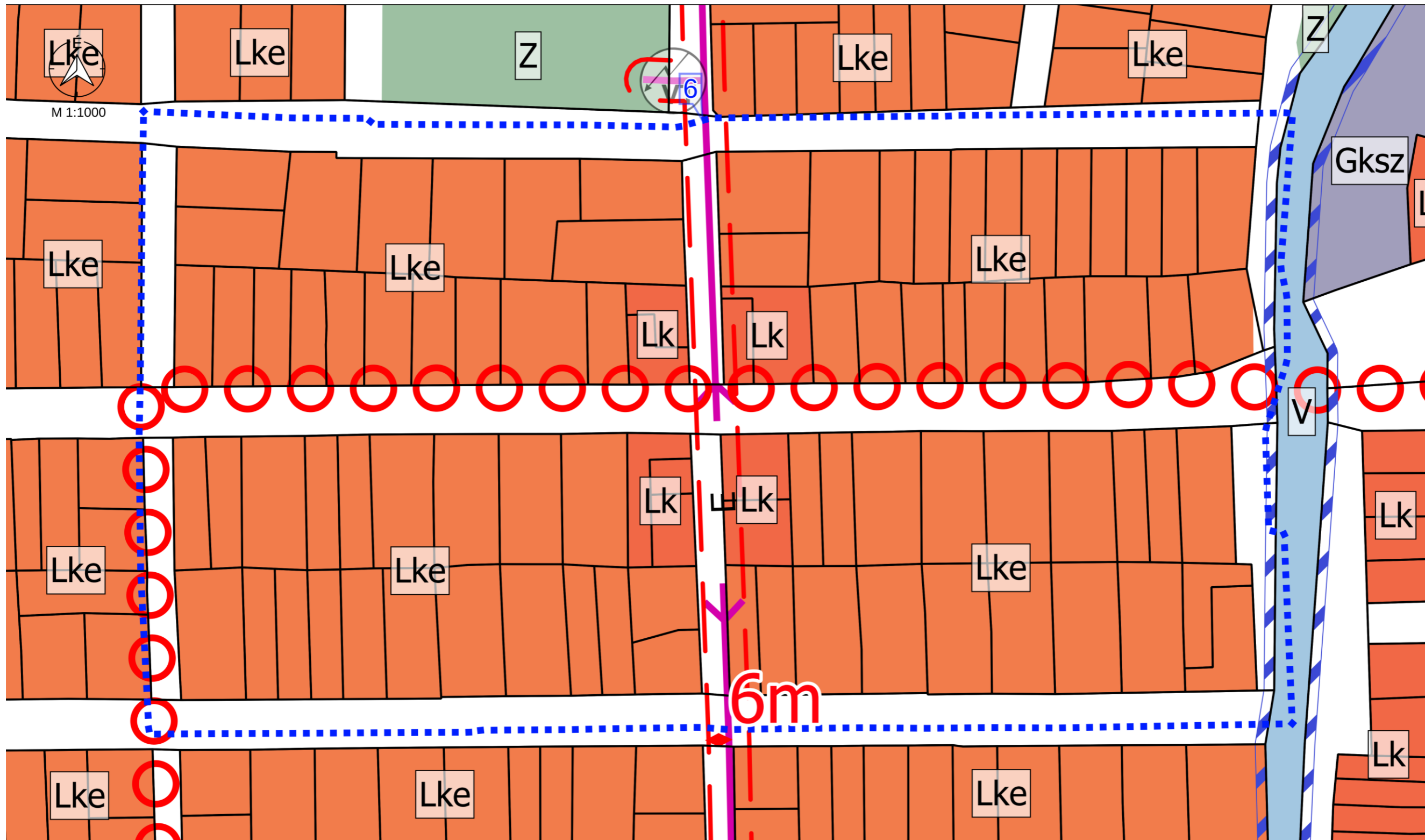
" KÉSZÜLT AZ ÁLLAMI ALAPADATOK FELHASZNÁLÁSÁVAL "		
K Ő S Z E G H Y A R T B T.		
<small>4029 DEBRECEN, KÍGYÓ UTCA 42. TEL.: (0620)384-38-50 WWW.KOSZEGHY.ART</small>		
megrendelő:	GYÖNGYÖS VÁROSI ÖNKORMÁNYZAT	dátum: 2024.01
terv:	GYÖNGYÖS VÁROS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVE	Tm-3T
rajz:	TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVLAP - 4. TERVEZÉSI TERÜLET	
felelős tervező:	Kőszeghy Ábel TT-09-0655	településtervező munkatárs: Füzési Attila



M 1:1000 - 5. TERVEZÉSI TERÜLET

Jelmagyarázat
 Tervezési terület

" KÉSZÜLT AZ ÁLLAMI ALAPADATOK FELHASZNÁLÁSÁVAL "		
K Ö S Z E G H Y A R T B T.		
<small>4029 DEBRECEN, KÍGYÓ UTCA 42. TEL.: (0620) 384-38-50 WWW.KOSZEGHY.ART</small>		
megrendelő:	GYÖNGYÖS VÁROSI ÖNKORMÁNYZAT	dátum: 2024.01
terv:	GYÖNGYÖS VÁROS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVE	Tm-4T
rajz:	TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVLAP - 5. TERVEZÉSI TERÜLET	
felelős tervező:	Köszeghy Ábel TT-09-0655	településtervező munkatárs: Füzesi Attila



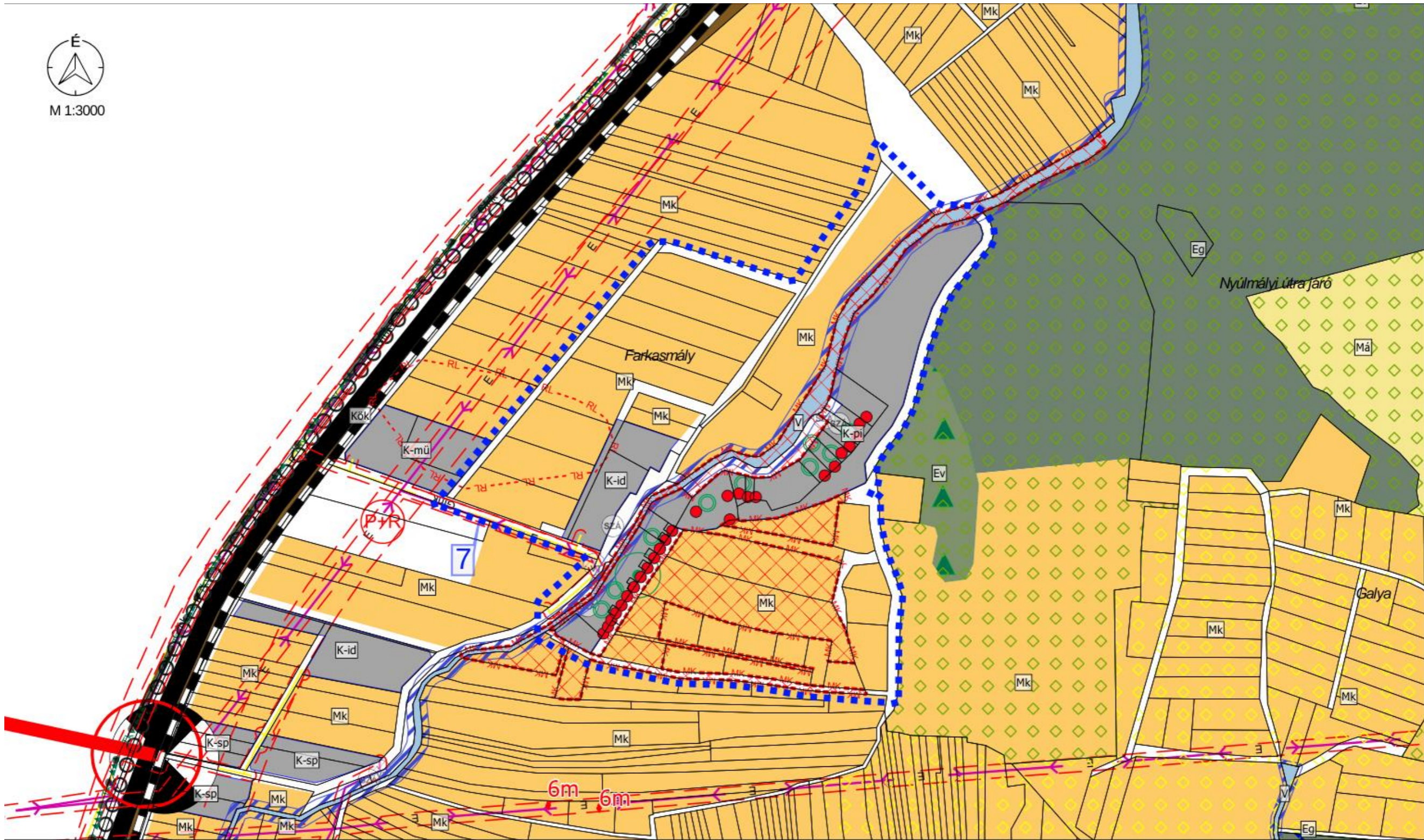
M 1:1000 - 6. TERVEZÉSI TERÜLET

Jelmagyarázat
 Tervezési terület

" KÉSZÜLT AZ ÁLLAMI ALAPADATOK FELHASZNÁLÁSÁVAL "		
K Ő S Z E G H Y A R T B T.		
<small>4029 DEBRECEN, KÍGYÓ UTCA 42. TEL.: (0620) 384-38-50 WWW.KOSZEGHY.ART</small>		
megrendelő:	GYÖNGYŐS VÁROSI ÖNKORMÁNYZAT	dátum: 2024.01
terv:	GYÖNGYŐS VÁROS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVE	Tm-5T
rajz:	TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVLAP - 6. TERVEZÉSI TERÜLET	
felelős tervező:	Kőszeghy Ábel TT-09-0655	településtervező munkatárs: Fűzesi Attila



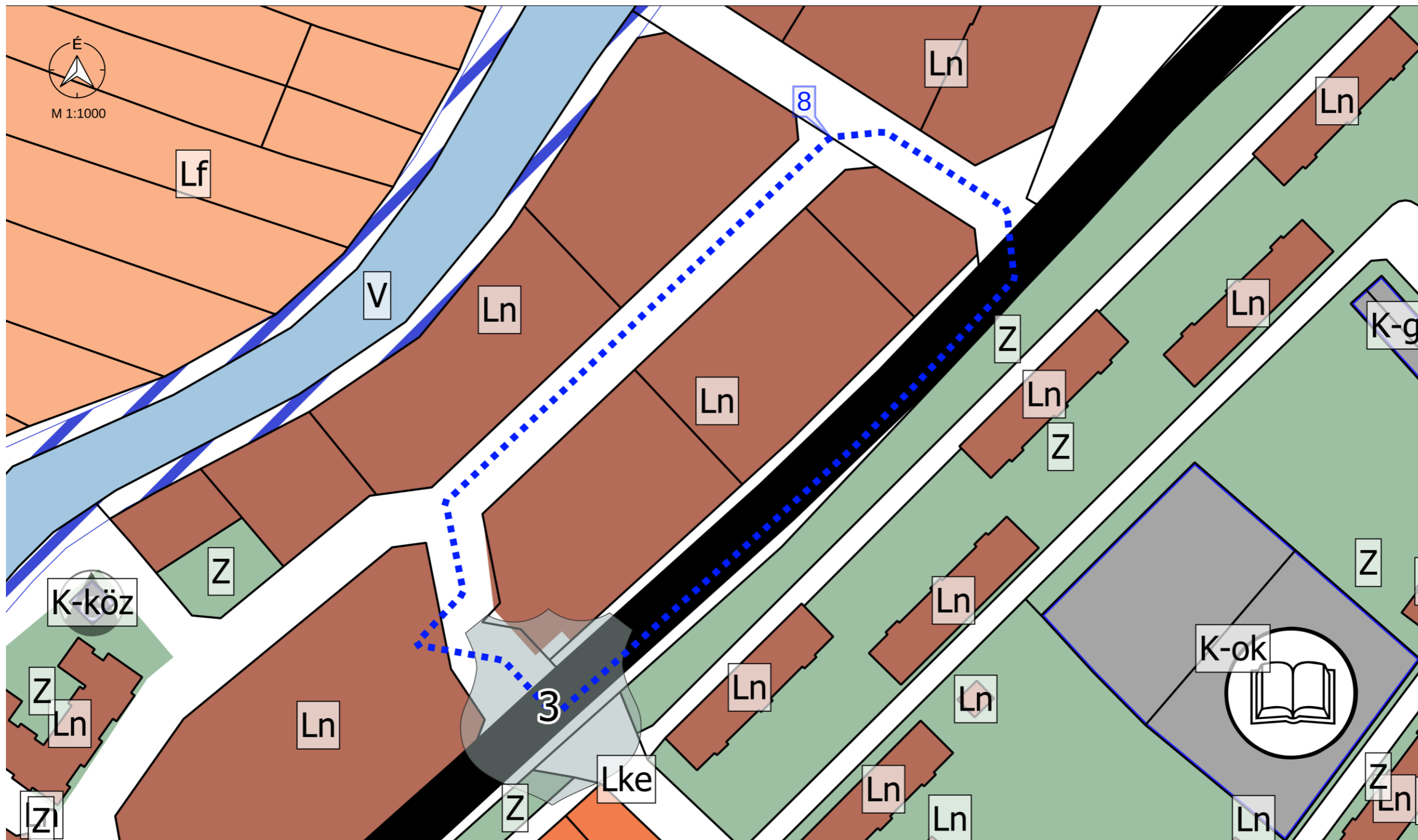
M 1:3000




M 1:3000 - 7. TERVEZÉSI TERÜLET

Jelmagyarázat
Tervezési terület

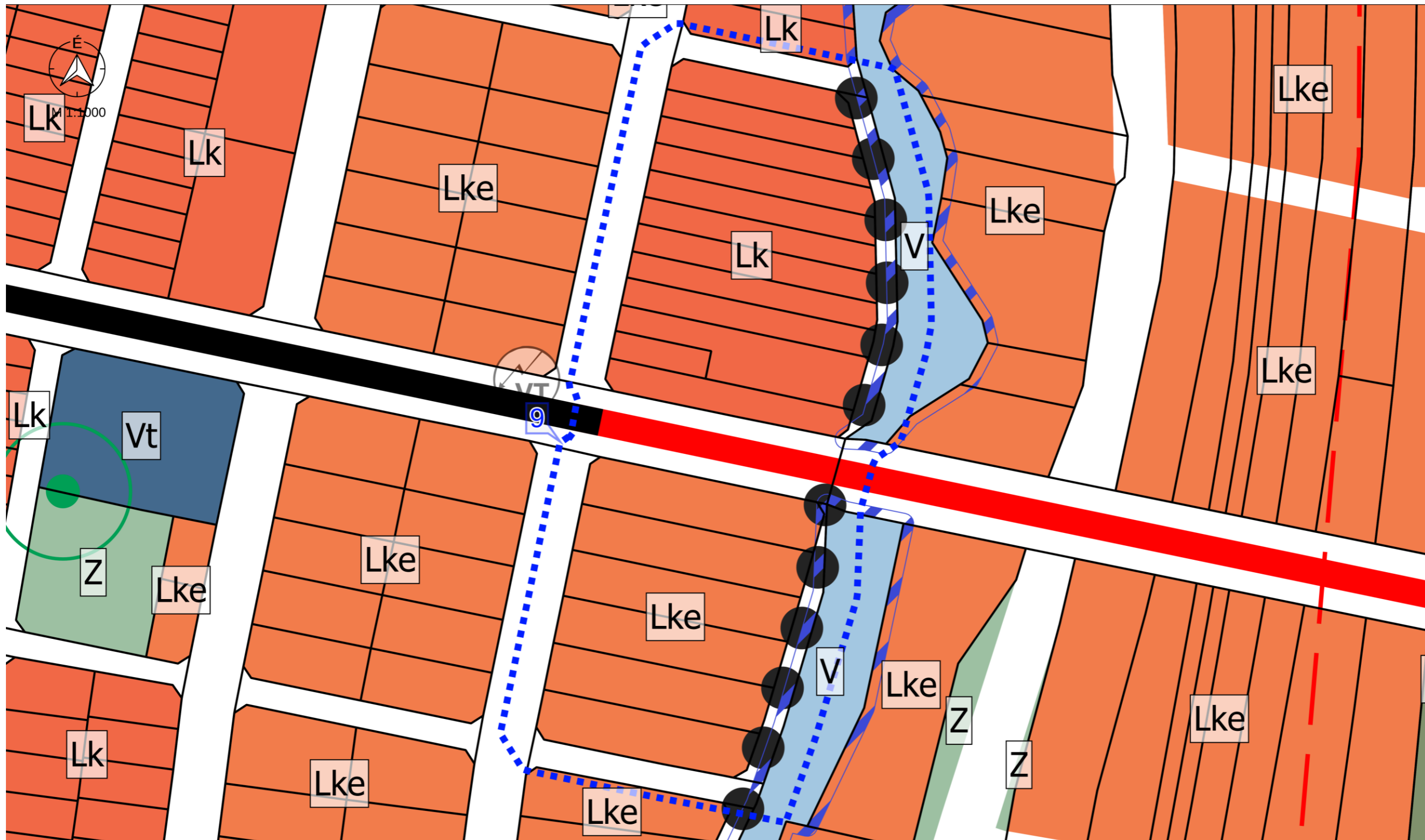
" KÉSZÜLT AZ ÁLLAMI ALAPADATOK FELHASZNÁLÁSÁVAL "	
K Ő S Z E G H Y A R T B T. 4029 DEBRECEN, KÍGYÓ UTCA 42. TEL.: (0620)384-38-50 WWW.KOSZEGHY.ART	
megrendelő: GYÖNGYÖS VÁROSI ÖNKORMÁNYZAT	dátum: 2024.02
terv: GYÖNGYÖS VÁROS TELEPÜLÉSRENDÉZÉSI TERVE	Tm-6T
rajz: TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVLAP - 7. TERVEZÉSI TERÜLET	
felkísérő: Kőszeghy Ábel 11-09-005	tervezőmérnök munkatárs: Fűzesi Attila




M 1:1000 - 8. TERVEZÉSI TERÜLET

Jelmagyarázat
 Tervezési terület

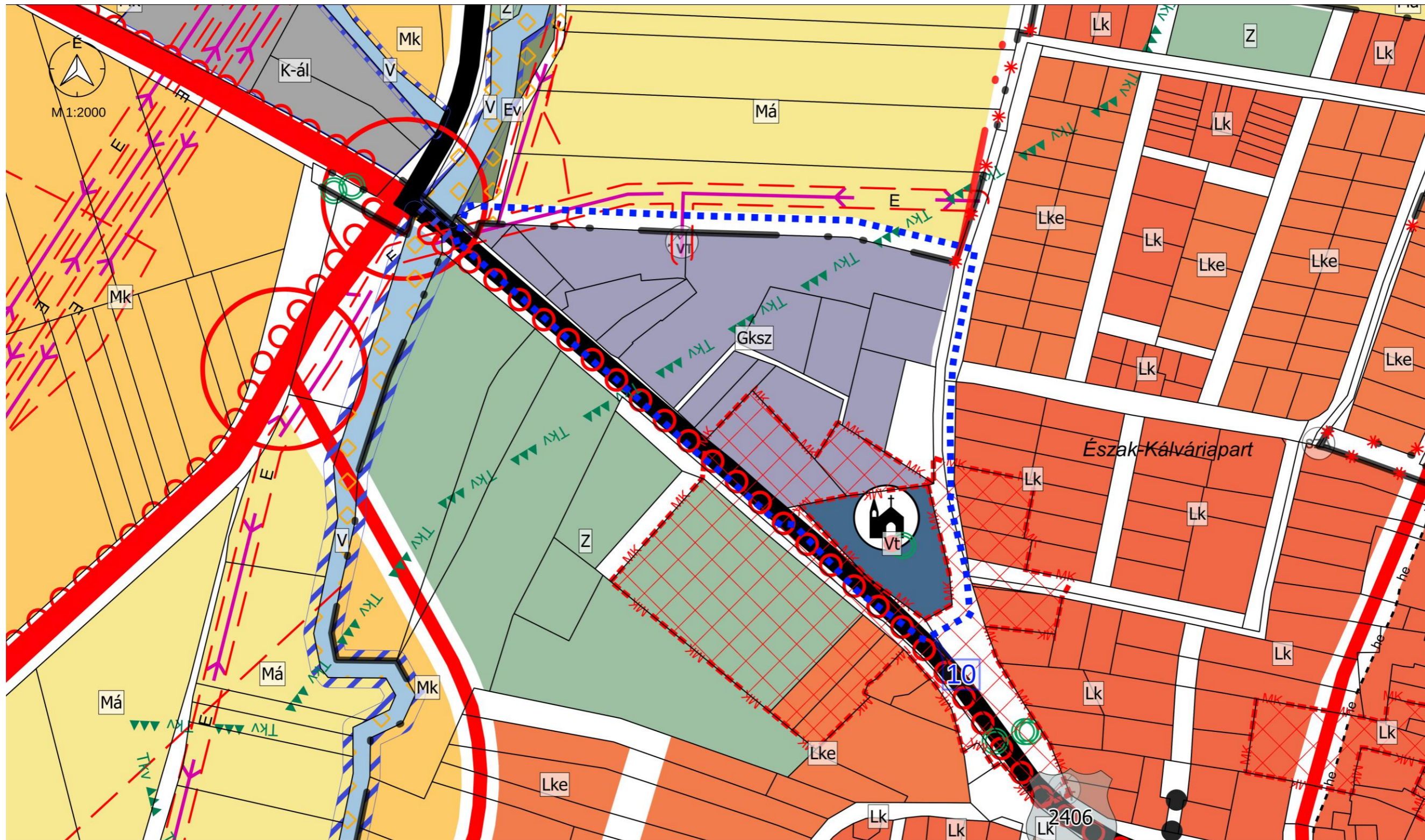
" KÉSZÜLT AZ ÁLLAMI ALAPADATOK FELHASZNÁLÁSÁVAL "			
K Ő S Z E G H Y A R T B T.			
<small>4029 DEBRECEN, KÍGYÓ UTCA 42. TEL.: (0620) 384-38-50 WWW.KOSZEGHY.ART</small>			
megrendelő:	GYÖNGYŐS VÁROSI ÖNKORMÁNYZAT	dátum:	2024.01
terv:	GYÖNGYŐS VÁROS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVE	Tm-7T	
rajz:	TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVLAP - 8. TERVEZÉSI TERÜLET		
felelős tervező:	Kőszeghy Ábel TT-09-0655	településtervező munkatárs:	Füzesi Attila




M 1:1000 - 9. TERVEZÉSI TERÜLET

Jelmagyarázat
 Tervezési terület

" KÉSZÜLT AZ ÁLLAMI ALAPADATOK FELHASZNÁLÁSÁVAL "		
K Ő S Z E G H Y A R T B T.		
<small>4029 DEBRECEN, KÍGYÓ UTCA 42. TEL.: (0620) 384-38-50 WWW.KOSZEGHY.ART</small>		
megrendelő:	GYÖNGYÖS VÁROSI ÖNKORMÁNYZAT	dátum: 2024.01
terv:	GYÖNGYÖS VÁROS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVE	Tm-8T
rajz:	TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVLAP - 9. TERVEZÉSI TERÜLET	
felelős tervező:	Kőszeghy Ábel TT-09-0655	településtervező munkatárs: Fűzesi Attila



M 1:2000 - 10. TERVEZÉSI TERÜLET

Jelmagyarázat
 Tervezési terület

" KÉSZÜLT AZ ÁLLAMI ALAPADATOK FELHASZNÁLÁSÁVAL "		
K Ő S Z E G H Y A R T B T.		
<small>4029 DEBRECEN, KÍGYÓ UTCA 42. TEL.: (0620) 384-38-50 WWW.KOSZEGHY.ART</small>		
megrendelő:	GYÖNGYÖS VÁROSI ÖNKORMÁNYZAT	dátum: 2024.01
terv:	GYÖNGYÖS VÁROS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVE	Tm-9T
rajz:	TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVLAP - 10. TERVEZÉSI TERÜLET	
felelős tervező:	Kőszeghy Ábel TT-09-0655	településtervező munkatárs: Fűzesi Attila

Gyöngyös Városi Önkormányzat Képviselő-testületének
../2024 (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 településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Kormányrendelet 62. § (1) bekezdés a) pontjában meghatározott feladatkörében eljáró állami főépítészeti, környezetvédelmi, természetvédelmi és hulladékgazdálkodási, népegészségügyi, közlekedési hatósági, örökségvédelmi, talajvédelmi, ingatlanügyi, földügyi igazgatási és erdészeti hatáskörben eljáró Heves Vármegyei Kormányhivatal, közlekedési, népegészségügyi és örökségvédelmi hatáskörében eljáró Budapest Főváros Kormányhivatala, Bükk Nemzeti Park Igazgatósága, Heves Vármegyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság, Borsod-Abaúj-Zemplén Vármegyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság, Észak-magyarországi Vízügyi Igazgatóság, Építésügyi és Közlekedési Minisztérium Vasúti Hatósági Főosztály, Építésügyi és Közlekedési Minisztérium Léginavigációs és Repülőtéri Hatósági Főosztály, Építésügyi és Közlekedési Minisztérium Hajózási Hatósági Főosztály, Nemzeti Földügyi Központ, Honvédelmi Minisztérium Hatósági Főosztály, Szabályozott Tevékenységek Felügyeleti Hatósága, Heves Vármegyei Rendőr-főkapitányság, Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság, Heves Vármegyei 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. §

A Gyöngyös város helyi építési szabályzatáról és szabályozási tervéről szóló 33/2020. (X.30.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Rendelet) 4.§-a helyébe a következő rendelkezés lép:

„4. § (1) Egynél több telek megközelítését, kiszolgálását biztosító magánút gazdasági terület építési övezeteit kivéve csak közforgalom elől el nem zárt magánútként alakítható ki.”

2. §

A Rendelet 29.§ (1) bekezdésében a „garázs és” szövegrész helyébe a „garázs, csapadékvíz-tároló műtárgy és” szöveg lép.

3. §

(1) A Rendelet 31.§ (4) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(4) 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 tűzfallal ki lehet építeni.”

(2) A Rendelet 31.§ (6) bekezdésében az „épületet tűzfallal” szövegrész helyébe az „épületet mindkét telken tűzfallal” szöveg lép.

4. §

(1) A rendelet 38.§ (1) bekezdés a) pontjának ab) alpontja helyébe a következő rendelkezés lép:

„ab) kisvárosias lakóterület (Lk-1, Lk-2, Lk-3, Lk-4, Lk-5, Lk-6, Lk-7, Lk-8, Lk-9, Lk-10, Lk-11, Lk-12, Lk-13, Lk-14, Lk-15, Lk-16, Lk-17, Lk-18, Lk-19, Lk-20, Lk-21, Lk-22, Lk-23, Lk-24, Lk-25, Lk-26, Lk-27, Lk-28, Lk-29, Lk-30, Lk-31, Lk-32, Lk-33, Lk-34, Lk-35, Lk-36, Lk-37, Lk-38, Lk-39, Lk-40, Lk-41, Lk-42, Lk-43, Lk-44, Lk-45, Lk-46, Lk-47, Lk-48, Lk-49, Lk-50, Lk-51, Lk-52, Lk-53, Lk-54, Lk-55, Lk/Dk-1, Lk/Dk-2, Lk/Dk-3, Lk/Dk-4, Lk/Dk-5, Lk-Dk-6, Lk-Dk-7, Lk/S-1, Lk/Vk-1, Lk/Vk-2, Lk/Vk-3, Lk/Vk-4,

Lk/Vk-5, Lk/Vk-6, Lk/Vk-7, Lk/Vk-8, Lk/Vk-9, Lk/Vk-10, Lk/Vk-11, Lk/Vk-12, Lk/Vk-13, Lk/Vk-14, Lk/Vk-15, Lk/Vk-16, Lk/Vk-17, Lk/Vk-18, Lk/Vk-19, Lk/Vk-20, Lk/Vk-21, Lk/Zs-1, Lk/Zs-2, Lk/Zs-3, Lk/Zs-4, Lk/Zs-5, Lk/Zs-6, Lk/Zs-7, Lk/Zs-8, Lk/Ék-1, Lk/Ék-2, Lk/Ék-3, Lk/Ék-4),"

(2) A rendelet 38.§ (1) bekezdés c) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

„c) gazdasági terület, ezen belül

ca) kereskedelmi, szolgáltató terület (Gksz-1, Gksz-2, Gksz-3, Gksz-4, Gksz-5, Gksz-6, Gksz-7, Gksz-8, Gksz-9, Gksz-10, Gksz-11, Gksz-12, Gksz-13, Gksz-14, Gksz-15, Gksz-16, Gksz-17, Gksz-18, Gksz-19, Gksz-20, Gksz-21, Gksz-22, Gksz-23, Gksz-24, Gksz-25, Gksz-26, Gksz-27, Gksz-28, Gksz-29, Gksz-30, Gksz-31, Gksz-32, Gksz-33, Gksz-34, Gksz-35, Gksz-36, Gksz-37, Gksz-38, Gksz-39, Gksz-40),

cb) ipari gazdasági terület (Gip-1, Gip-2, Gip-3, Gip-4, Gip-5, Gip-6, Gip-7, Gip-8, Gip-9, Gip-10, Gip-11, Gip-12, Gip-14, Gip-15, Gip-16, Gip-17, Gip-18, Gip-19, Gip-20),

cc) általános gazdasági terület (Gá-1),"

5. §

A Rendelet 44.§ (12) bekezdésében az „A „Vt/Vk-20” jelű” szövegrész helyébe az „A „Vt/Vk-20” és a „Vt/Vk-18” jelű” szöveg lép.

6. §

A Rendelet 31.§-a a következő (7) bekezdéssel egészül ki:

„(7) Amennyiben a szabályozási terv meghatározza az építési helyet, úgy azon belül az új építmény szabadon elhelyezhető, eltérően az (1) és (3) bekezdésben és az építési övezeti előírásokban meghatározottaktól.”

7. §

(1) A Rendelet III. Fejezete a következő 31/A.§-al egészül ki:

„31/A. § (1) Amennyiben az építési övezetre az 1. mellékletben meghatározott beépítési mód zárt sorú beépítést ír elő vagy az 1. melléklet szerint a beépítési mód kialakult és az így meghatározott beépítési mód zárt sorú és

a) az építési telek legkisebb mélysége az építés telek legnagyobb szélességének 2/3-ának megfelelő értéket nem éri el vagy,

b) az építési telek mérete az építési övezetben meghatározott legkisebb kialakítható telekméret 60%-át nem éri el vagy,

c) kialakult telekmérettel szabályozott építési telkek esetében a telekméret az 500 m²-t nem éri el

a hátsó kert mérete 0,0 m.

(2) Az (1) bekezdés szerint hátsó kertbe épített építmény a csatlakozó telekhatárok mentén csak tűzfalassal kialakítással építhető.”

(2) A Rendelet III. Fejezete a következő 36/A.§-al egészül ki:

„36/A. § (1) Amennyiben a telek és annak gépjárművel való megközelítését szolgáló közterület vagy magánút terület között árok, vízfolyás, vízmosás, víztározó, patak, csatorna művelési ágban nyilvántartott ingatlan vagy vasúti terület található, akkor a telek megközelítését lehetővé tevő műszaki műtárgy (híd, vasúti átjáró) közbe iktatásával is közterület kapcsolattal rendelkezőnek minősül.”

8. §

A Rendelet 41.§-a a következő (8) bekezdéssel egészül ki:

„(8) Az Lk-55 jelű építési övezetben az előkert mérete 8,0 méter és 14,0 méter között szabadon választható.”

9. §

A Rendelet VII. Fejezete a következő 19/A. alcímmel egészül ki

„19/A. Általános gazdasági terület (Gá)

45/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 elhelyezhető 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) Ha az építési övezeti előírás vagy a szabályozási terv másképp nem rendelkezik az előkertben portaépület, legfeljebb 20 m² alapterülettel elhelyezhető.

(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.

(6) Az építési övezetben amennyiben az építési telket minden oldalról közterület határolja, és az a 2. mellékletben közúti közlekedési területként szabályozott, úgy az 1. mellékletben meghatározott az építési telek legnagyobb beépítettsége érték 5%-kal túlléphető, és az építési telek legkisebb zöldfelületi fedettsége érték 5%-kal csökkenthető.”

10.§

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

11.§

A Rendelet 2. melléklete a 2. melléklet szerint módosul.

12.§

Ez a rendelet a kihirdetést követő napon lép hatályba.

Gyöngyös, 2024.

Hiesz György
polgármester

Dr. Kozma Katalin
jegyző

1. MELLÉKLET A(Z) .../2024. (.....) ÖNKORMÁNYZATI RENDELETHEZ

1. melléklet a 33/2020. (X.30.) önkormányzati rendelethez¹

ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK BEÉPÍTÉSI PARAMÉTEREI

1. Nagyvárosias lakóterületek építési övezetei

	A	B	C	D	E	F	G
1	Építési övezet jele	Az építési telek				Megengedett legnagyobb épületmagasság (m)**	Előírt közművesítettség mértéke
2		beépítési módja*	legnagyobb beépítettsége (%)	kialakítható legkisebb területe (m ²)**	legkisebb zöldfelületi fedettsége (%)		
3	Ln-1	K	50	600	20	K	Teljes
4	Ln-2	Sz	40	600	20	14,0	Teljes
5	Ln-3	K	50	1000	20	12,5	Teljes
6	Ln-4	K	80	K	10	K	Teljes
7	Ln-5	Sz	40	600	20	10,5	Teljes
8	Ln-6	Sz	60	800	10	10,5	Teljes
9	Ln-7	Sz	60	800	10	12,5	Teljes
10	Ln-8	K	75	550	10	K	Teljes
11	Ln/Dk-1	Sz	30	2000	30	16,5	Teljes
12	Ln/Dk-2	K	40	K	30	K	Teljes
13	Ln/Dk-3	Sz	40	500	20	12,5	Teljes
14	Ln/Dk-4	Sz	40	1000	30	10,5	Teljes
15	Ln/Dk-5	K	80	K	10	K	Teljes
16	Ln/Dk-6	K	80	800	10	K	Teljes

* Rövidítések: Sz - szabadonálló, K - kialakult

** Rövidítés: K - kialakult

2. Kisvárosias lakóterületek építési övezetei

	A	B	C	D	E	F	G
1	Építési övezet jele	Az építési telek				Megengedett legnagyobb épületmagasság (m)**	Előírt közművesítettség mértéke
2		beépítési módja*	legnagyobb beépítettsége (%)**	kialakítható legkisebb területe (m ²)**	legkisebb zöldfelületi fedettsége (%)		
3	Lk-1	Z	40	600	20	5,0	Teljes
4	Lk-2	Z	50	500	25	5,5	Teljes
5	Lk-3	Sz	30	1000	20	9,0	Teljes

¹ Módosította a 30/2023.(X.3.) önkormányzati rendelet. Hatályos 2023. október 4. napjától.

6	Lk-4	I	40	K	25	K	Teljes
7	Lk-5	Sz	25	500	60	6,0	Teljes
8	Lk-6	K	50	K	20	K	Teljes
9	Lk-7	Z	40	600	30	5,0	Teljes
10	Lk-8	Sz	30	550	40	K	Teljes
11	Lk-9	K	45	K	30	K	Teljes
12	Lk-10	K	50	K	25	K	Teljes
13	Lk-11	K	40	500	40	K	Teljes
14	Lk-12	O	30	K	40	K	Teljes
15	Lk-13	Z	40	500	30	6,0	Teljes
16	Lk-14	Z	50	350	40	5,5	Teljes
17	Lk-15	Cs	40	K	25	K	Teljes
18	Lk-16	O	40	300	20	4,5	Teljes
19	Lk-17	O	40	300	20	5,0	Teljes
20	Lk-18	Z	40	800	20	10,5	Teljes
21	Lk-19	O	40	300	30	4,5	Teljes
22	Lk-20	K	40	400	40	7,5	Teljes
23	Lk-21	Z	40	300	35	K	Teljes
24	Lk-22	K	50	K	30	K	Teljes
25	Lk-23	K	50	K	35	K	Teljes
26	Lk-24	K	60	K	20	K	Teljes
27	Lk-25	K	40	300	30	5,0	Teljes
28	Lk-26	K	50	800	30	K	Teljes
29	Lk-27	Z	40	900	20	12,5	Teljes
30	Lk-28	K	50	550	30	K	Teljes
31	Lk-29	K	40	350	20	4,5	Teljes
32	Lk-30	O	40	600	40	4,5	Teljes
33	Lk-31	I	40	300	35	K	Teljes
34	Lk-32	K	40	450	40	7,5	Teljes
35	Lk-33	Z	K	150	10	K	Teljes
36	Lk-34	O	60	300	20	5,0	Teljes
37	Lk-35	K	40	450	25	K	Teljes
38	Lk-36	Z	40	300	30	5,0	Teljes
39	Lk-37	Z	50	240	20	5,0	Teljes
40	Lk-38	K	40	500	30	K	Teljes
41	Lk-39	Z	41/A § szerint	550	30	4,5	Részleges
42	Lk-40	Z	60	300	20	8,0	Teljes
43	Lk-41	K	40	K	40	K	Teljes

44	Lk-42	Cs	40	300	30	5,0	Teljes
45	Lk-43	Z	40	300	20	4,5	Teljes
46	Lk-44	K	40	300	35	K	Teljes
47	Lk-45	K	40	700	40	K	Teljes
48	Lk-46	Z	60	1000	30	K	Teljes
49	Lk-47	K	30	K	40	K	Teljes
50	Lk-48	Z	60	550	30	7,5	Teljes
51	Lk-49	Z	60	1000	25	10,5	Teljes
52	Lk-50	Sz	30	800	40	6,0	Teljes
53	Lk-51	Cs	40	400	30	6,0	Teljes
54	Lk-52	I	30	500	40	6,0	Teljes
55	Lk-53	Cs	50	K	30	5,0	Teljes
56	Lk-54	K	50	K	30	7,5	Teljes
57	Lk-55	Cs	50	550	30	7,5	Teljes
58	Lk/Dk-1	Cs	60	K	20	K	Teljes
59	Lk/Dk-2	Cs	40	300	30	5,0	Teljes
60	Lk/Dk-3	Sz	30	1000	30	10,5	Teljes
61	Lk/Dk-4	I	30	K	40	K	Teljes
62	Lk/Dk-5	K	50	K	30	7,5	Teljes
63	Lk/Dk-6	I	50	400	30	7,5	Teljes
64	Lk/Dk-7	K	50	400	30	7,5	Teljes
65	Lk/Dk-8	Sz	30	1000	30	7,5	Teljes
66	Lk/Ék-1	Sz	30	800	30	9,0	Teljes
67	Lk/Ék-2	Cs	60	150	20	4,5	Teljes
68	Lk/Ék-3	O	30	700	50	4,5	Teljes
69	Lk/Ék-4	O	40	600	50	5,0	Teljes
70	Lk/S-1	K	45	K	30	K	Teljes
71	Lk/Vk-1	Z	60	700	30	K	Teljes
72	Lk/Vk-2	Z	60	300	20	8,0	Teljes
73	Lk/Vk-3	Z	60	300	20	7,5	Teljes
74	Lk/Vk-4	Z	40	600	20	K	Teljes
75	Lk/Vk-5	Z	80	250	10	11,0	Teljes
76	Lk/Vk-6	Z	60	600	20	K	Teljes
77	Lk/Vk-7	Z	60	300	20	K	Teljes
78	Lk/Vk-8	Z	60	200	20	5,0	Teljes
79	Lk/Vk-9	I	60	300	20	8,5	Teljes
80	Lk/Vk-10	Z	40	300	30	5,0	Teljes
81	Lk/Vk-11	Z	60	300	20	6,0	Teljes

82	Lk/Vk-12	Z	40	600	30	5,0	Teljes
83	Lk/Vk-13	Sz	K	700	20	K	Teljes
84	Lk/Vk-14	K	40	300	30	5,0	Teljes
85	Lk/Vk-15	I	40	300	30	5,0	Teljes
86	Lk/Vk-16	Z	K	300	20	K	Teljes
87	Lk/Vk-17	Z	60	400	20	8,0	Teljes
88	Lk/Vk-18	Z	60	800	20	6,0	Teljes
89	Lk/Vk-19	Z	60	400	20	5,0	Teljes
90	Lk/Vk-20	Z	60	150	20	5,0	Teljes
91	Lk/Vk-21	Z	60	300	10	8,0	Teljes
92	Lk/Zs-1	Z	40	150	20	5,0	Teljes
93	Lk/Zs-2	Z	60	150	20	5,0	Teljes
94	Lk/Zs-3	Z	60	240	20	5,0	Teljes
95	Lk/Zs-4	Z	40	500	30	6,0	Teljes
96	Lk/Zs-5	Z	60	150	20	K	Teljes
97	Lk/Zs-6	Z	60	K	20	4,0	Teljes
98	Lk/Zs-7	Z	K	150	20	K	Teljes
99	Lk/Zs-8	Z	60	400	20	5,0	Teljes

* Rövidítések: O - oldalhatáron álló, Sz - szabadonálló, Z - zárt sorú, I - ikres, Cs - csoportos, K - kialakult

** Rövidítés: K - kialakult

3. Kertvárosias lakóterületek építési övezetei

	A	B	C	D	E	F	G
1	Építési övezet jele	Az építési telek				Megengedett legnagyobb épületmagasság (m)**	Előírt közművesítettség mértéke
2		beépítési módja*	legnagyobb beépítettség (%)	kialakítható legkisebb területe (m ²)**	legkisebb zöldfelületi fedettsége (%)		
3	Lke-1	Sz	30	1000	50	4,5	Teljes
4	Lke-2	Z	30	500	50	4,5	Teljes
5	Lke-3	O	25	K	50	6,0	Teljes
6	Lke-4	Sz	30	700	50	5,0	Teljes
7	Lke-5	Sz	30	550	30	5,5	Teljes
8	Lke-6	Sz	25	800	50	6,0	Teljes
9	Lke-7	O	30	550	50	4,5	Teljes
10	Lke-8	I	30	450	50	4,5	Teljes

11	Lke-9	Z	30	600	50	6,0	Teljes
12	Lke-11	Sz	30	700	50	4,5	Teljes
13	Lke-12	Sz	30	1000	50	5,0	Teljes
14	Lke-13	K	30	K	50	K	Teljes
15	Lke-14	K	30	500	50	K	Teljes
16	Lke-16	Cs	30	450	50	4,5	Teljes
17	Lke-17	K	25	800	50	6,0	Teljes
18	Lke-18	O	30	K	50	K	Teljes
19	Lke-19	O	30	500	50	4,5	Teljes
20	Lke-20	O	30	K	50	4,5	Teljes
21	Lke-21	I	30	300	50	K	Teljes
22	Lke-22	Z	30	600	50	4,5	Teljes
23	Lke-23	O	25	800	50	6,0	Teljes
24	Lke-25	O	30	550	50	5,5	Teljes
25	Lke-26	Sz	30	1000	50	6,0	Teljes
26	Lke-27	O	25	500	60	6,0	Teljes
27	Lke-28	Sz	25	500	60	6,0	Teljes
28	Lke-29	O	30	500	50	5,0	Teljes
29	Lke/Ék-1	O	30	700	50	5,0	Teljes
30	Lke/Ék-2	Cs	30	500	50	4,5	Teljes
31	Lke/Ék-3	O	30	500	50	5,0	Teljes
32	Lke/Ék-4	Sz	30	500	50	5,0	Teljes
33	Lke/M-1	Sz	20	800	60	5,0	Teljes
34	Lke/M-2	K	20	800	60	5,0	Teljes
35	Lke/M-3	Sz	15	800	60	5,0	Teljes
36	Lke/M-4	K	30	800	60	5,0	Teljes
37	Lke/S-1	O	30	550	50	4,5	Teljes
38	Lke/S-2	K	30	K	50	K	Teljes

* Rövidítések: O - oldalhatáron álló, Sz - szabadonálló, Z - zárt sorú, I - ikres, Cs - csoportos, K - kialakult

** Rövidítés: K - kialakult

4. Falusias lakóterületek építési övezetei

	A	B	C	D	E	F	G
1	Az építési telek						

2	Építési övezet jele	beépítési módja*	legnagyobb beépítettsége (%)	kialakítható legkisebb területe (m ²)	legkisebb zöldfelületi fedettsége (%)	Megengedett legnagyobb épületmagasság (m)	Előírt közművesítettség mértéke
3	Lf-1	O	30	700	50	4,5	Teljes
4	Lf-2	O	30	800	50	4,5	Teljes
5	Lf-3	Z	30	800	50	4,5	Teljes

* Rövidítések: O - oldalhatáron álló, Z - zárt sorú

5. Településközpont területek építési övezetei

	A	B	C	D	E	F	G
1	Építési övezet jele	Az építési telek				Megengedett legnagyobb épületmagasság (m)**	Előírt közművesítettség mértéke
2		beépítési módja*	legnagyobb beépítettsége (%)**	kialakítható legkisebb területe (m ²)**	legkisebb 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/M-1	Sz	20	K	60	K	Teljes
58	Vt/S-1	Sz	40	500	30	7,5	Teljes
59	Vt/T-1	Sz	30	3000	30	8,0	Teljes
60	Vt/Vk-1	Sz	60	4000	20	K	Teljes
61	Vt/Vk-2	Z	60	700	30	6,0	Teljes
62	Vt/Vk-3	Sz	80	K	10	K	Teljes
63	Vt/Vk-4	Z	80	K	10	8,0	Teljes

64	Vt/Vk-5	Z	75	K	10	K	Teljes
65	Vt/Vk-6	Z	80	150	10	8,0	Teljes
66	Vt/Vk-7	Z	80	1800	10	K	Teljes
67	Vt/Vk-8	Sz	60	K	10	K	Teljes
68	Vt/Vk-9	Sz	K	K	60	K	Teljes
69	Vt/Vk-10	Z	80	200	10	5,0	Teljes
70	Vt/Vk-11	Z	60	800	20	13,0	Teljes
71	Vt/Vk-12	Z	50	9000	30	K	Teljes
72	Vt/Vk-13	Sz	60	K	30	K	Teljes
73	Vt/Vk-15	Z	70	300	20	5,5	Teljes
74	Vt/Vk-16	Z	50	K	25	K	Teljes
75	Vt/Vk-17	Z	80***	300	10***	8,0	Teljes
76	Vt/Vk-18	Z	60	800	20	6,0	Teljes
77	Vt/Vk-19	Z	60	300	20	5,5	Teljes
78	Vt/Vk-20	Z	60	300	20	8,0	Teljes
79	Vt/Vk-21	Z	60	K	20	8,0	Teljes
80	Vt/Vk-22	Z	60	800	20	5,5	Teljes
81	Vt/Vk-23	Z	80	K	10	10,0	Teljes
82	Vt/Vk-24	Z	60	300	20	6,0	Teljes
83	Vt/Vk-25	Z	80	250	10	10,5	Teljes
84	Vt/Vk-26	Z	60	400	20	6,0	Teljes
85	Vt/Vk-27	Z	60	400	20	8,0	Teljes
86	Vt/Vk-28	Z	80	2500	10	12,0	Teljes
87	Vt/Vk-29	Sz	40	9000	30	K	Teljes
88	Vt/Vk-30	Z	60	K	10	K	Teljes
89	Vt/Vk-31	Z	75	150	10	5,0	Teljes
90	Vt/Vk-32	Z	80	K	10	K	Teljes
91	Vt/Vk-33	Z	80	K	10	5,5	Teljes
92	Vt/Vk-34	Z	60	K	20	11,0	Teljes
93	Vt/Vk-35	Z	60	200	20	5,0	Teljes
94	Vt/Vk-36	K	50	1500	25	K	Teljes
95	Vt/Vk-37	Z	80	K	10	13,0	Teljes
96	Vt/Vk-38	Sz	40	K	20	K	Teljes
97	Vt/Vk-39	Z	60	2500	20	K	Teljes
98	Vt-Vk-40	Z	80	800	20	7,0	Teljes
99	Vt/Zs-1	Z	60	300	20	8,0	Teljes
100	Vt/Zs-2	Z	75	150	10	5,0	Teljes
101	Vt/Zs-3	Z	60	400	20	8,0	Teljes

102	Vt/Zs-4	Z	60	200	20	5,0	Teljes
103	Vt/Zs-5	Z	60	300	20	6,0	Teljes
104	Vt/Zs-6	Z	80	200	10	5,0	Teljes

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

** Rövidítés: K - kialakult

*** A Vt/Vk-17 építési övezetre vonatkozó eltérő szabályozást a 44. § (11) bekezdése tartalmazza, mely 2022. július 9. napján lép hatályba.

6. Kereskedelmi, szolgáltató területek építési övezetei

	A	B	C	D	E	F	G
1	Építési övezet	Az építési telek				Megengedett legnagyobb épületmagasság (m)**	Előírt közművesítettség mértéke
2	jele	beépítési módja*	legnagyobb beépítettség (%)	kialakítható legkisebb területe (m ²)**	legkisebb zöldfelületi fedettsége (%)		
3	Gksz-1	K	40	1000	30	7,5	Teljes
4	Gksz-2	Sz	30	1200	30	4,5	Teljes
5	Gksz-3	Sz	40	1500	30	K	Teljes
6	Gksz-4	Sz	40	2000	25	4,5	Teljes
7	Gksz-5	O	30	800	30	4,5	Teljes
8	Gksz-6	Sz	35	5000	30	K	Teljes
9	Gksz-7	Sz	40	5000	20	15,0	Teljes
10	Gksz-8	Sz	45	3000	20	15,0	Teljes
11	Gksz-9	Sz	30	10000	40	7,5	Teljes
12	Gksz-10	Z	45	1000	30	4,5	Teljes
13	Gksz-11	Sz	50	1000	20	K	Teljes
14	Gksz-12	Sz	50	1000	20	9,0	Teljes
15	Gksz-13	Sz	45	5000	20	15,0	Teljes
16	Gksz-14	Sz	45	5000	20	20,0	Teljes
17	Gksz-15	Sz	45	2000	30	7,5	Teljes
18	Gksz-16	Sz	35	2000	25	12,5	Teljes
19	Gksz-17	Sz	45	1500	25	12,5	Teljes
20	Gksz-18	Sz	40	10000	30	12,5	Teljes
21	Gksz-19	Sz	40	1500	30	9,0	Teljes
22	Gksz-20	Sz	35	2000	30	7,5	Teljes
23	Gksz-21	Sz	40	2000	25	7,5	Teljes
24	Gksz-22	Sz	40	2000	20	7,5	Teljes
25	Gksz-23	Sz	45	900	30	4,5	Teljes

26	Gksz-24	Sz	60	3000	20	12,0	Teljes
27	Gksz-25	Sz	30	1500	40	5,5	Teljes
28	Gksz-26	Sz	40	1500	20	12,0	Teljes
29	Gksz-27	Z	60	800	20	7,5	Teljes
30	Gksz-28	K	50	500	30	6,0	Teljes
31	Gksz-29	Sz	45	2000	20	9,0	Teljes
32	Gksz-30	Sz	40	5000	30	9,0	Teljes
33	Gksz-31	Sz	60	1000	20	K	Teljes
34	Gksz-32	K	60	500	20	10,0	Teljes
35	Gksz-33	Z	45	800	20	7,5	Teljes
36	Gksz-34	K	45	2000	20	9,0	Teljes
37	Gksz-35	Sz	45	1000	20	9,0	Teljes
38	Gksz-36	Sz	45	1000	25	9,0	Teljes
39	Gksz-37	K	40	K	30	K	Teljes
40	Gksz-38	Sz	45	2000	20	7,5	Teljes
41	Gksz-39	Sz	50	2000	25	15,0	Teljes
42	Gksz-40	Sz	50	5000	20	20,0	Teljes

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

** Rövidítés: K – kialakult

7. Ipari területek építési övezetei

	A	B	C	D	E	F	G
1	Építési övezet jele	Az építési telek				Megengedett legnagyobb épületmagasság (m)**	Előírt közművesítettség mértéke
2		beépítési módja*	legnagyobb beépítettsége (%)**	kialakítható legkisebb területe (m ²)**	legkisebb zöld-felületi fedettsége (%)		
3	Gip-1	K	45	1000	25	25,0	Teljes
4	Gip-2	Sz	35	2000	30	15,0	Teljes
5	Gip-3	Sz	K	K	40	K	Teljes
6	Gip-4	Sz	30	5000	40	K	Teljes
7	Gip-5	Sz	30	3000	25	12,5	Teljes
8	Gip-6	Sz	50	1000	25	K	Teljes
9	Gip-7	Sz	30	2000	40	9,0	Teljes
10	Gip-8	K	50	1000	25	15,0	Teljes
11	Gip-9	Sz	40	20000	30	20,0	Teljes
12	Gip-10	Sz	35	3000	40	12,0	Teljes
13	Gip-11	Sz	50	1000	25	25,0	Teljes
14	Gip-12	K	45	1000	25	15,0	Teljes

15	Gip-14	Sz	40	20000	25	15,0	Teljes
16	Gip-15	Sz	50	2000	25	9,0	Teljes
17	Gip-16	Sz	30	K	40	K	Teljes
18	Gip-17	Sz	40	5000	25	15,0	Teljes
19	Gip-18	K	50	1000	25	9,0	Teljes
20	Gip-19	Sz	50	3000	25	12,0	Teljes
21	Gip-20	Sz	40	2000	25	15,0	Teljes

* Rövidítések: Sz - szabadonálló, K - kialakult

** Rövidítés: K - kialakult

8. Általános gazdasági területek építési övezetei

	A	B	C	D	E	F	G
1	Építési övezet jele	Az építési telek				Megengedett legnagyobb épületmagasság (m)	Előírt közművesítettség mértéke
2		beépítési módja*	legnagyobb beépítettsége (%)	kialakítható legkisebb területe (m ²)	legkisebb zöld-felületi fedettsége (%)		
3	Gá-1	K	70	1000	25	15,0	Teljes

* Rövidítés: K - kialakult

9. Üdülőházas területek építési övezetei

	A	B	C	D	E	F	G
1	Építési övezet jele	Az építési telek				Megengedett legnagyobb épületmagasság (m)**	Előírt közművesítettség mértéke
2		beépítési módja*	legnagyobb beépítettsége (%)	kialakítható legkisebb területe (m ²)**	legkisebb zöld-felületi fedettsége (%)		
3	Üü-1	Sz	20	K	50	7,5	Teljes
4	Üü-2	Sz	20	K	50	K	Teljes
5	Üü-3	Sz	20	K	60	K	Teljes
6	Üü-4	Sz	25	K	50	K	Teljes
7	Üü-5	Sz	25	1000	50	7,5	Teljes

* Rövidítés: Sz - szabadonálló

** Rövidítés: K - kialakult

10. Hétvégiházias területek építési övezetei

	A	B	C	D	E	F	G
1	Az építési telek						

2	Építési övezet jele	beépítési módja*	legnagyobb beépítettség (%)	kialakítható legkisebb területe (m ²)**	legkisebb zöldfelületi fedettsége (%)	Megengedett legnagyobb épületmagasság (m)	Előírt közművesítettség mértéke
3	Üh-1	K	20	K	60	4,0	Teljes
4	Üh-3	Sz	15	800	60	5,0	Teljes
5	Üh-5	Sz	20	800	60	4,0	Teljes

* Rövidítések: Sz - szabadonálló, K - kialakult

** Rövidítés: K - kialakult

11. Különleges állatkert terület (K-ál)

	A	B	C	D	E	F	G
1	Építési övezet jele	Az építési telek				Megengedett legnagyobb épületmagasság (m)	Előírt közművesítettség mértéke
2		beépítési módja*	legnagyobb beépítettség (%)	kialakítható legkisebb területe (m ²)	legkisebb zöldfelületi fedettsége (%)		
3	K-ál-1	K	40	1500	40	7,5	Teljes

* Rövidítések: K - kialakult

12. Különleges bevásárlóközpont terület (K-bk)

	A	B	C	D	E	F	G
1	Építési övezet jele	Az építési telek				Megengedett legnagyobb épületmagasság (m)	Előírt közművesítettség mértéke
2		beépítési módja*	legnagyobb beépítettség (%)	kialakítható legkisebb területe (m ²)	legkisebb zöldfelületi fedettsége (%)		
3	K-bk-1	Sz	40	5000	40	9,0	Teljes
4	K-bk-2	Sz	40	20000	40	15,0	Teljes

* Rövidítések: Sz - szabadonálló

13. Különleges egészségügyi terület (K-eü)

	A	B	C	D	E	F	G
1	Építési övezet jele	Az építési telek				Megengedett legnagyobb épületmagasság (m)**	Előírt közművesítettség mértéke
2		beépítési módja*	legnagyobb beépítettség (%)	kialakítható legkisebb területe (m ²)**	legkisebb zöldfelületi fedettsége (%)		

3	K-eü-1	K	40	K	40	K	Teljes
4	K-eü-2	Sz	20	K	60	K	Teljes
5	K-eü-3	Sz	20	50000	50	K	Teljes
6	K-eü-4	Sz	40	K	40	18,0	Teljes

* Rövidítések: Sz - szabadonálló, K - kialakult

** Rövidítés: K - kialakult

14. Különleges garázs terület (K-g)

	A	B	C	D	E	F	G
1	Építési övezet jele	Az építési telek				Megengedett legnagyobb épületmagasság (m)**	Előírt közművesítettség mértéke
2		beépítési módja*	legnagyobb beépítettsége (%)	kialakítható legkisebb területe (m ²)**	legkisebb zöldfelületi fedettsége (%)		
3	K-g-1	Z	40	1000	40	3,0	Közművesítetlen
4	K-g-2	K	40	K	40	K	Közművesítetlen

* Rövidítések: Z – zárt sorú, K - kialakult

** Rövidítés: K – kialakult

15. Különleges honvédelmi terület (K-hon)

	A	B	C	D	E	F	G
1	Építési övezet jele	Az építési telek				Megengedett legnagyobb épületmagasság (m)**	Előírt közművesítettség mértéke
2		beépítési módja*	legnagyobb beépítettsége (%)	kialakítható legkisebb területe (m ²)**	legkisebb zöldfelületi fedettsége (%)		
3	K-hon-1	K	40	K	40	K	Közművesítetlen

* Rövidítések: K - kialakult

** Rövidítés: K - kialakult

16. Különleges idegenforgalmi terület (K-id)

	A	B	C	D	E	F	G
1	Építési övezet jele	Az építési telek				Megengedett legnagyobb épületmagasság (m)**	Előírt közművesítettség mértéke
2		beépítési módja*	legnagyobb beépítettsége (%)**	kialakítható legkisebb területe (m ²)**	legkisebb zöldfelületi fedettsége (%)		
3	K-id-1	Sz	K	K	50	K	Teljes
4	K-id-2	Sz	35	300	40	7,5	Teljes
5	K-id-3	Sz	20	900	40	6,0	Részleges

* Rövidítések: Sz - szabadonálló

** Rövidítés: K - kialakult

17. Különleges közműterület (K-köz)

	A	B	C	D	E	F	G
1	Építési övezet jele	Az építési telek				Megengedett legnagyobb épületmagasság (m)**	Előírt közművesítettség mértéke
2		beépítési módja*	legnagyobb beépítettség (%)**	kialakítható legkisebb területe (m ²)**	legkisebb zöld-felületi fedettsége (%)		
3	K-köz-1	Sz	40	K	40	K	Hiányos
4	K-köz-2	Sz	30	K	50	K	Hiányos
5	K-köz-3	Sz	40	K	40	4,5	Hiányos
6	K-köz-4	Sz	K	K	40	K	Hiányos

* Rövidítések Sz - szabadonálló

** Rövidítés: K - kialakult

18. Különleges mezőgazdasági üzemi terület (K-mü)

	A	B	C	D	E	F	G
1	Építési övezet jele	Az építési telek				Megengedett legnagyobb épületmagasság (m)	Előírt közművesítettség mértéke
2		beépítési módja*	legnagyobb beépítettség (%)	kialakítható legkisebb területe (m ²)	legkisebb zöld-felületi fedettsége (%)		
3	K-mü-1	O	25	1000	40	7,5	Teljes
4	K-mü-2	Sz	30	3000	30	7,5	Teljes

* Rövidítések: O – oldalhatáron álló, Sz - szabadonálló

19. Különleges oktatási terület (K-ok)

	A	B	C	D	E	F	G
1	Építési övezet jele	Az építési telek				Megengedett legnagyobb épületmagasság (m)**	Előírt közművesítettség mértéke
2		beépítési módja*	legnagyobb beépítettség (%)	kialakítható legkisebb területe (m ²)**	legkisebb zöld-felületi fedettsége (%)		
3	K-ok-1	Sz	30	2000	40	8,0	Teljes
4	K-ok-2	Sz	40	5000	40	K	Teljes
5	K-ok-3	Sz	40	K	40	8,0	Teljes
6	K-ok-4	K	40	K	40	K	Teljes
7	K-ok-5	Sz	40	2000	40	K	Teljes

8	K-ok/T-1	Sz	30	2000	40	13,5	Teljes
9	K-ok/T-2	Sz	30	2000	40	8,0	Teljes

* Rövidítések: Sz - szabadonálló, K - kialakult

** Rövidítés: K - kialakult

20. Különleges pince terület (K-pi)

	A	B	C	D	E	F	G
1	Építési övezet jele	Az építési telek				Megengedett legnagyobb épületmagasság (m)	Előírt közművesítettség mértéke
2		beépítési módja*	legnagyobb beépítettsége (%)	kialakítható legkisebb területe (m ²)**	legkisebb zöldfelületi fedettsége (%)		
3	K-pi-1	K	20	K	40	4,5	Hiányos

* Rövidítések: K - kialakult

** Rövidítés: K - kialakult

21. Különleges sportolási célú terület (K-sp)

	A	B	C	D	E	F	G
1	Építési övezet jele	Az építési telek				Megengedett legnagyobb épületmagasság (m)	Előírt közművesítettség mértéke
2		beépítési módja*	legnagyobb beépítettsége (%)	kialakítható legkisebb területe (m ²)**	legkisebb zöldfelületi fedettsége (%)		
3	K-sp-1	Z	40	4000	40	10,5	Teljes
4	K-sp-2	Sz	30	K	30	7,5	Teljes
5	K-sp-3	Sz	10	K	40	24,0	Teljes
6	K-sp-4	Sz	25	720	40	4,5	Teljes
7	K-sp-5	K	30	K	40	10,5	Teljes
8	K-sp-6	Sz	40	5000	40	8,0	Teljes
9	K-sp-7	Sz	40	K	40	4,5	Teljes
10	K-sp-8	O	30	1500	40	6,0	Teljes
11	K-sp-9	Sz	40	1500	40	10,5	Teljes
12	K-sp/T-1	Sz	40	8000	40	15,0	Teljes
13	K-sp/T-2	Sz	30	5000	50	13,0	Teljes
14	K-sp/Vk-1	Sz	40	K	40	7,5	Teljes

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

** Rövidítés: K – kialakult

22. Különleges strand terület (K-st)

	A	B	C	D	E	F	G
1	Építési övezet jele	Az építési telek				Megengedett legnagyobb épületmagasság (m)	Előírt közművesítettség mértéke
2		beépítési módja*	legnagyobb beépítettsége (%)	kialakítható legkisebb területe (m ²)	legkisebb zöldfelületi fedettsége (%)		
3	K-st-1	Sz	40	3000	40	9,0	Teljes

* Rövidítések: Sz - szabadonálló

23. Különleges temető terület (K-t)

	A	B	C	D	E	F	G
1	Építési övezet jele	Az építési telek				Megengedett legnagyobb épületmagasság (m)	Előírt közművesítettség mértéke
2		beépítési módja*	legnagyobb beépítettsége (%)	kialakítható legkisebb területe (m ²)	legkisebb zöldfelületi fedettsége (%)		
3	K-t-1	Sz	40	500	40	6,0	Hiányos

* Rövidítések: Sz - szabadonálló

JELMAGYARÁZAT

Alaptérképi elemek

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

Megszüntetendő jel

- Épületek, épületek tartozékai
- Földrészletek határa

Vonalas szabályozási elemek

- Övezetek / Építési övezetek határa
- Szabályozási vonal

Építési telekre, telekre vonatkozó szabályozási elemek

- Építési hely
- Javasolt megszüntető jel

Terület jellegű szabályozási elemek

Közúti főhálózat

- Köu-1 - Országos főutak
- Köu-2 - Országos mellékutak
- Köu-3 - Helyi gyűjtőutak

Közúti mellékúthálózat

- Köu-4 - Kiszolgáló utak
- Köu-8 - Jelentősebb parkoló
- Köu-5 - Önálló kerékpárút
- Köu-6 - Gyalogút
- Köu-7 - Egyéb út
- Köu-9 - Közforgalom előtt elzárt magánút

Egyéb terület jellegű szabályozási elemek

- Kök - Kötőpályás közlekedési terület
- V - Vízgazdálkodási terület
- Z - Zöldterület/közpark

Egyéb szabályozási elemek

- Kerékpárút - meglévő
- Kerékpárút - tervezett
- Gyalogút - meglévő

Védelmi, korlátozó elemek

Örökségvédelem

Országos (nemzetközi) művi értékvédelem

- Műemlék telke
- Műemléki környezet
- Nyilvántartott régészeti lelőhely

Helyi művi értékvédelem

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

Táj- és természetvédelem

- Nemzetközi táj- és természetvédelem
- Natura 2000 - Kiemelt jelentőségű természetmegőrzési terület
- Natura 2000 - Különleges madárvédelmi terület

Országos és térségi táj- és természetvédelem

Országos Ökológiai Hálózat

- Magterület
- Ökológiai folyosó
- Pufferterület
- Fokozottan védett természetvédelmi terület határa

Országos jelentőségű természetvédelmi terület - Gyöngyösi Sár-hegy TT

Országos jelentőségű természetvédelmi terület - Sás-tó láp

Tájvédelmi körzet határa - Mátrai TK

Tájképvédelmi terület övezete - OTrT

Országos jelentőségű természeti emlék és védett természeti érték - Földvár

Egyedi tájérték - (tájékozható jellegű)

Helyi táj- és természetvédelem

Helyi jelentőségű védett természeti érték

Egyéb korlátozó tényezők

- Vízminőség-védelmi terület övezete
- Parti sáv
- Védőterület, védőtávolság, védősáv határa
- Ásványi nyersanyag tekintetében megkutató terület határa

Közművek korlátozásai

- Szennyvízáttemelő
- Szennyvíztisztítómű
- Középfeszültségű elektromos vezeték (35kV-ig)
- Nagyfeszültségű elektromos vezeték (132 kV)
- Villamosenergia átviteli hálózat - MAVIR - Detk Zugló II 220 kV
- Nagy-középnomású földgáz gerincelosztó vezeték
- Nagynyomású földgáz szállítóvezeték
- Fűtőerőmű

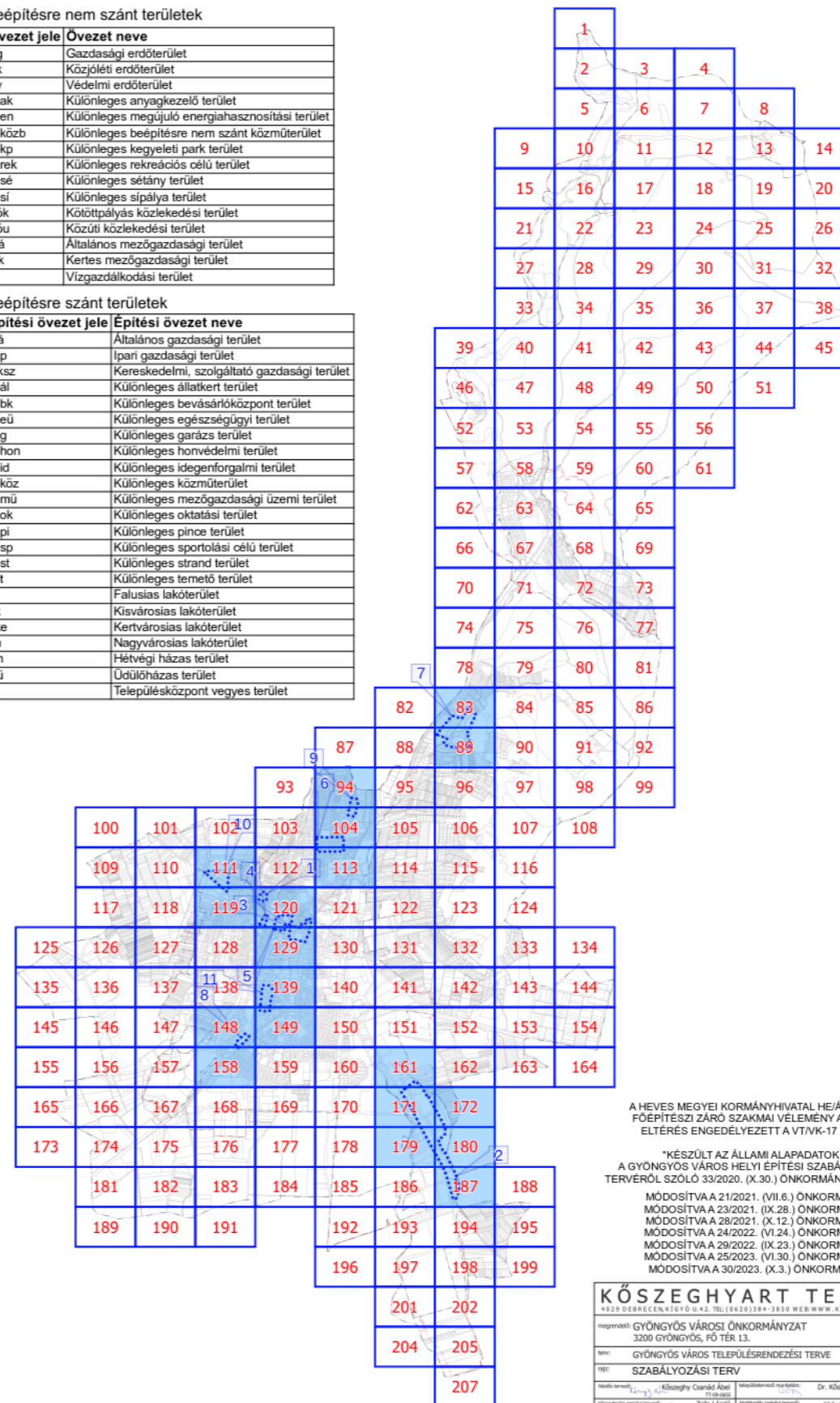
- Tervezett földsánc
- Telken belüli kötelező zöldfelület
- Nagynyomású földgáz szállítóvezeték tervezett "A" nyomvonal
- Nagynyomású földgáz szállítóvezeték tervezett "B" nyomvonal
- Nagynyomású földgáz szállítóvezeték védőtávolság - "A" nyomvonal
- Nagynyomású földgáz szállítóvezeték védőtávolság - "B" nyomvonal

Beépítésre nem szánt területek

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

Beépítésre szánt területek

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

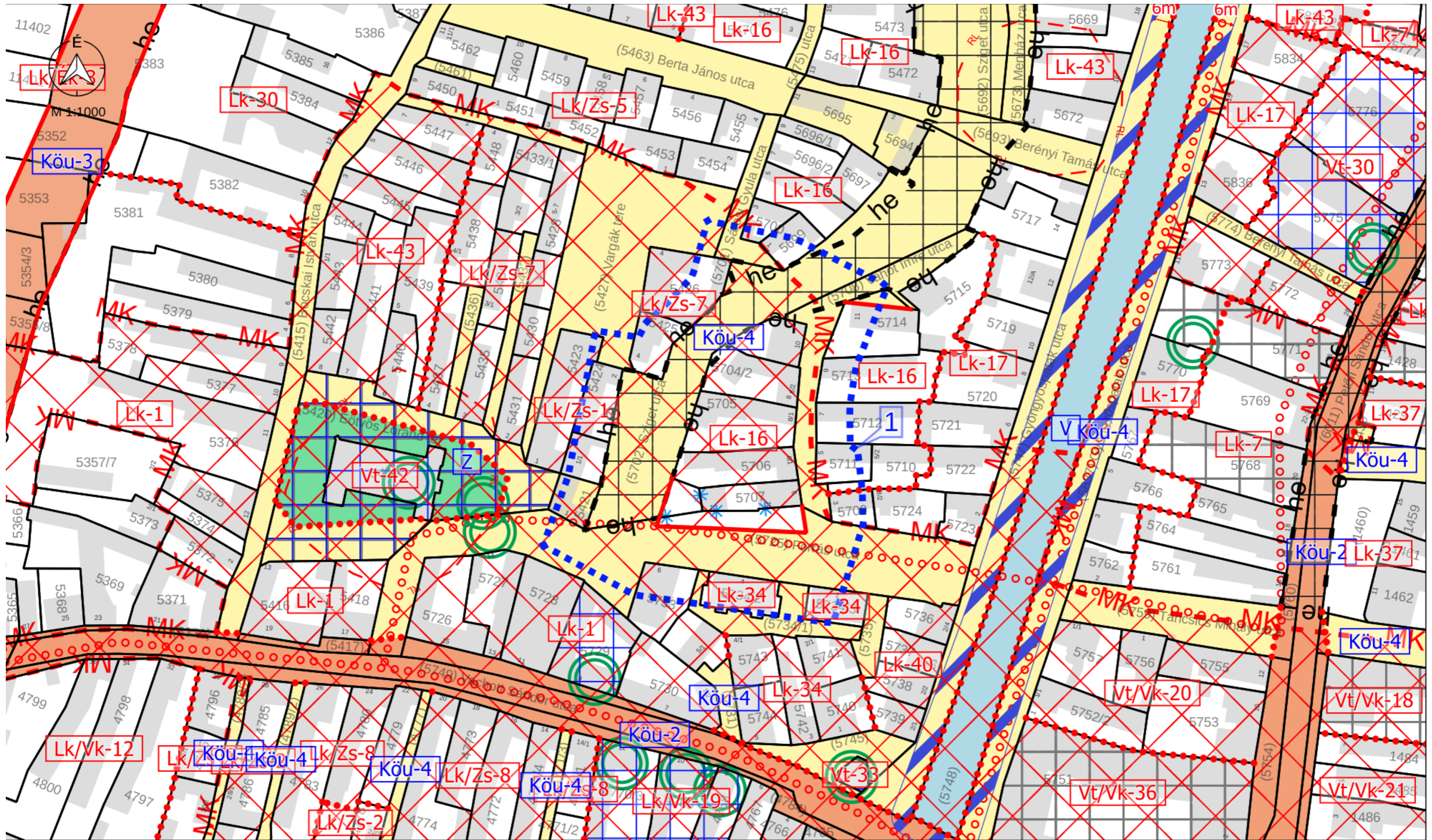


A HEVES MEGYEI KORMÁNYHIVATAL HE/ÁFI/193-6/2022 SZÁMÚ ÁLLAMI FŐÉPÍTÉSI ZÁRÓ SZAKMAI VELEMÉNY ALAPJÁN AZ ÖTEK-TŐL VALÓ ELTÉRÉS ENGEDÉLYEZETT A VT/KV-17 JELŰ ÉPÍTÉSI ÖVEZETBEN

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

MÓDOSÍTVA A 21/2021. (VII.6.) ÖNKORMÁNYZATI RENDELETTEL
 MÓDOSÍTVA A 23/2021. (IX.28.) ÖNKORMÁNYZATI RENDELETTEL
 MÓDOSÍTVA A 28/2021. (X.12.) ÖNKORMÁNYZATI RENDELETTEL
 MÓDOSÍTVA A 24/2022. (VI.24.) ÖNKORMÁNYZATI RENDELETTEL
 MÓDOSÍTVA A 29/2022. (IX.23.) ÖNKORMÁNYZATI RENDELETTEL
 MÓDOSÍTVA A 25/2023. (VI.30.) ÖNKORMÁNYZATI RENDELETTEL
 MÓDOSÍTVA A 30/2023. (X.3.) ÖNKORMÁNYZATI RENDELETTEL

KÖSZEGHYART TERVEZŐK BT.			
4029 DEBRECENI ÚJ VÁROS 4.2. TEL: (82)384-3850 WEB: WWW.KOSZEGHYART.HU			
megrendelő: GYÖNGYÖS VÁROSI ÖNKORMÁNYZAT 3200 GYÖNGYÖS, FŐ TÉR 13.	éves: 2024.02	SZ-1	
terv: GYÖNGYÖS VÁROSI TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVE	arbit: M 1:2000		
TIT: SZABÁLYOZÁSI TERV			
tervező: Kőszeghy Csabáné Ács Zsuzsanna	tervezőmérnök: Dr. Kőszeghy Attila	tervezőmérnök: Varga Zoltán	tervezőmérnök: Szabó László
szabványtervező: Zsuga László	szabványtervező: Varga Zoltán	szabványtervező: Varga Zoltán	szabványtervező: Szabó László
szabványtervező: Szabó László	szabványtervező: Lakatos István	szabványtervező: Lakatos István	szabványtervező: Szabó László

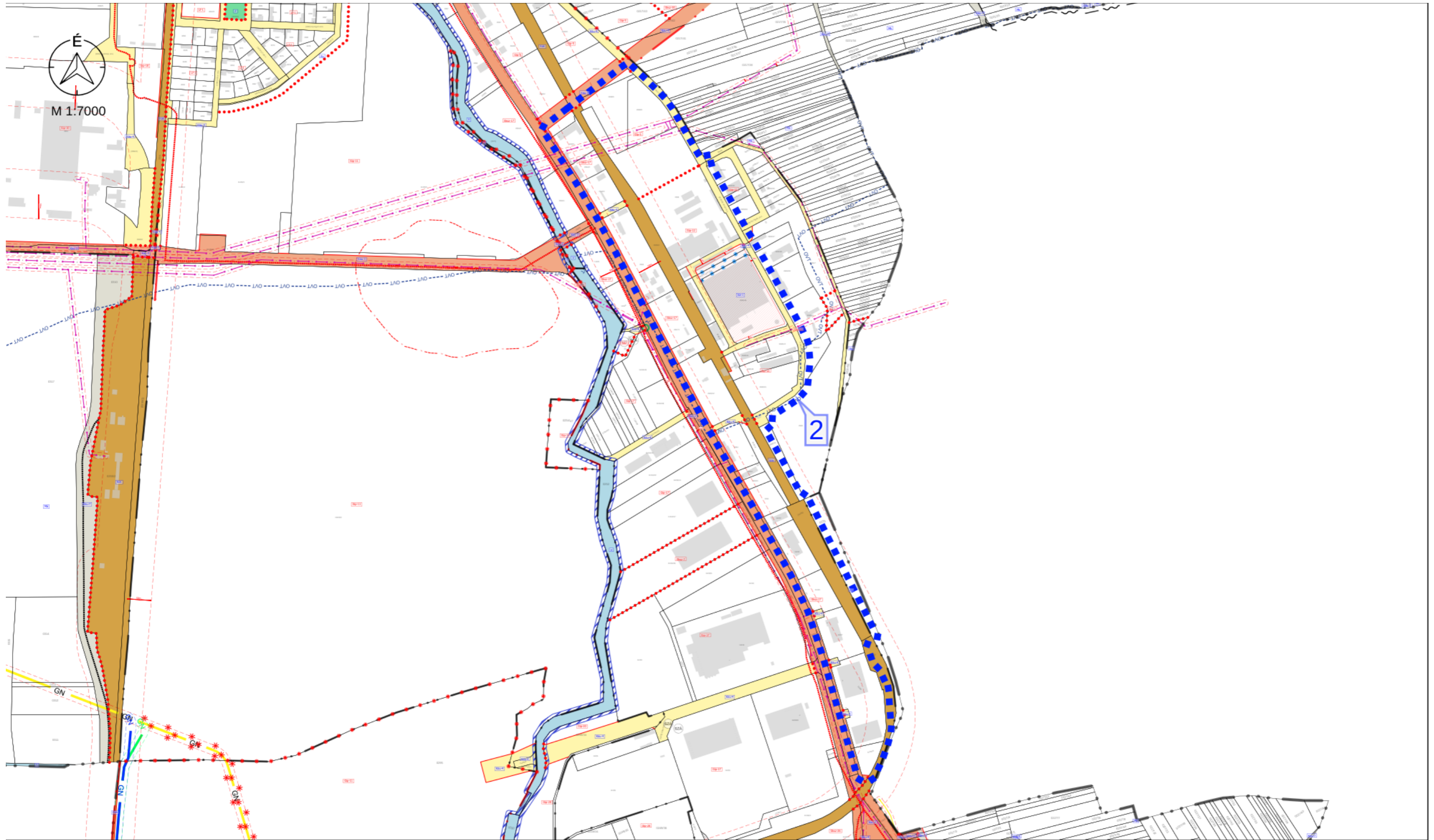


M 1:1000 - 1. TERVEZÉSI TERÜLET

Jelmagyarázat


Érvényes szabályozási tervek határa

"KÉSZÜLT AZ ÁLLAMI ALAPADATOK FELHASZNÁLÁSÁVAL"	
K Ö S Z E G H Y A R T B T.	
4029 DEBRECEN, KÍGYÓ UTCA 42. TEL.: (0620)384-38-50 WWW.KOSZEGHY.ART	
megrendelő:	GYÖNGYÖS VÁROSI ÖNKORMÁNYZAT
terv:	GYÖNGYÖS VÁROS TELEPÜLÉSRENDÉZÉSI TERVE
rajz:	SZABÁLYOZÁSI TERVLAP - 1. TERVEZÉSI TERÜLET
feladós tervező:	Kőszeghy Ábel TT-09-0655
településtervezői munkatárs:	Füzesi Attila
Tm-Sz1	

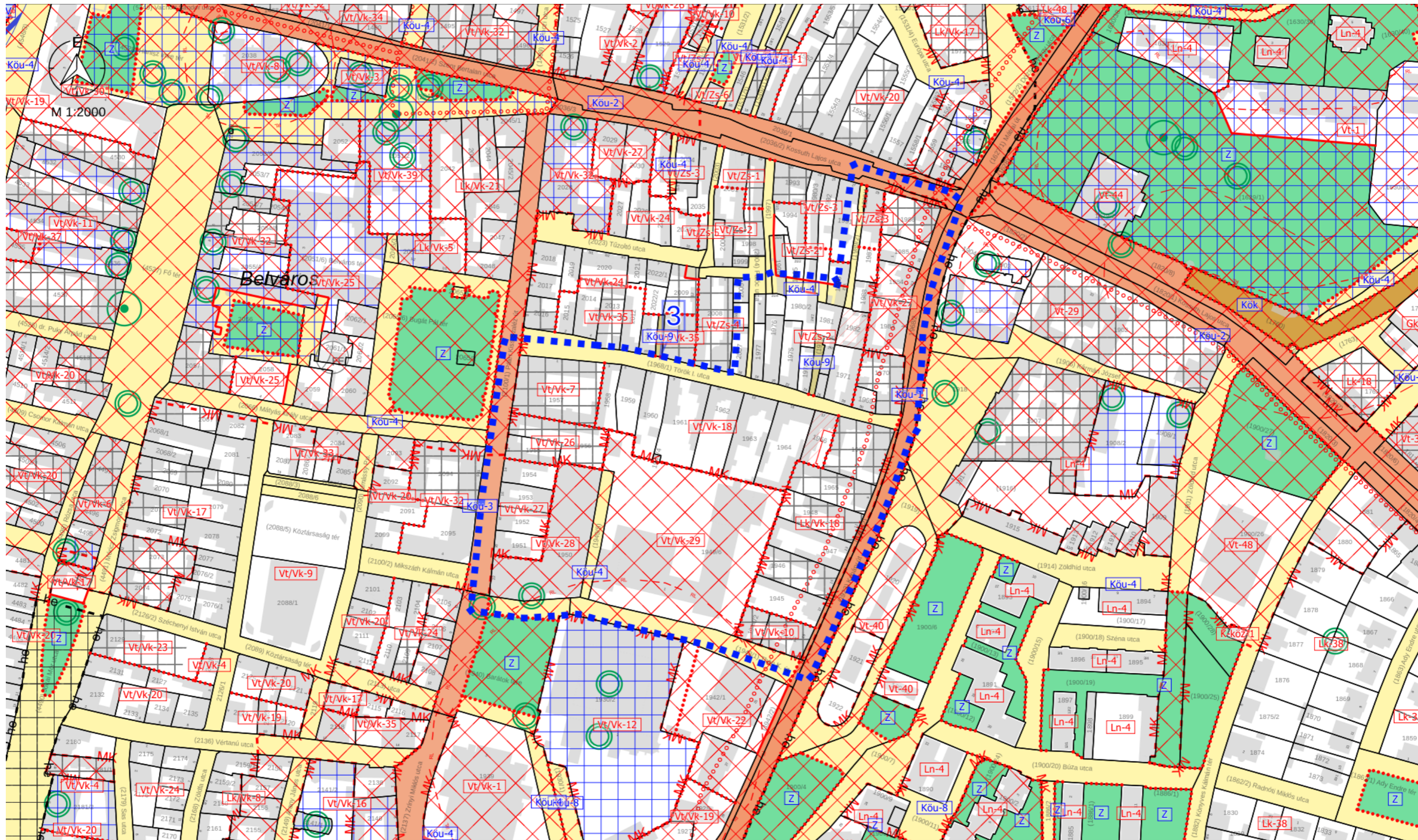


M 1:7000 - 2. TERVEZÉSI TERÜLET

Jelmagyarázat


 Érvényes szabályozási terv határa

" KÉSZÜLT AZ ÁLLAMI ALAPADATOK FELHASZNÁLÁSÁVAL "		
K Ő S Z E G H Y A R T B T.		
4029 DEBRECEN, KÍGYÓ UTCA 42. TEL.:(0620)384-38-50 WWW.KOSZEGHY.ART		
megrendelő:	GYÖNGYŐS VÁROSI ÖNKORMÁNYZAT	dátum: 2024.02
terv:	GYÖNGYŐS VÁROS TELEPÜLÉSRENDÉZÉSI TERVE	Tm-Sz2
rajz:	SZABÁLYOZÁSI TERVLAP - 2. TERVEZÉSI TERÜLET	
felelős tervező:	Kőszeghy Ábel TT-09-0655	településtervezői munkatárs: Füzesi Attila

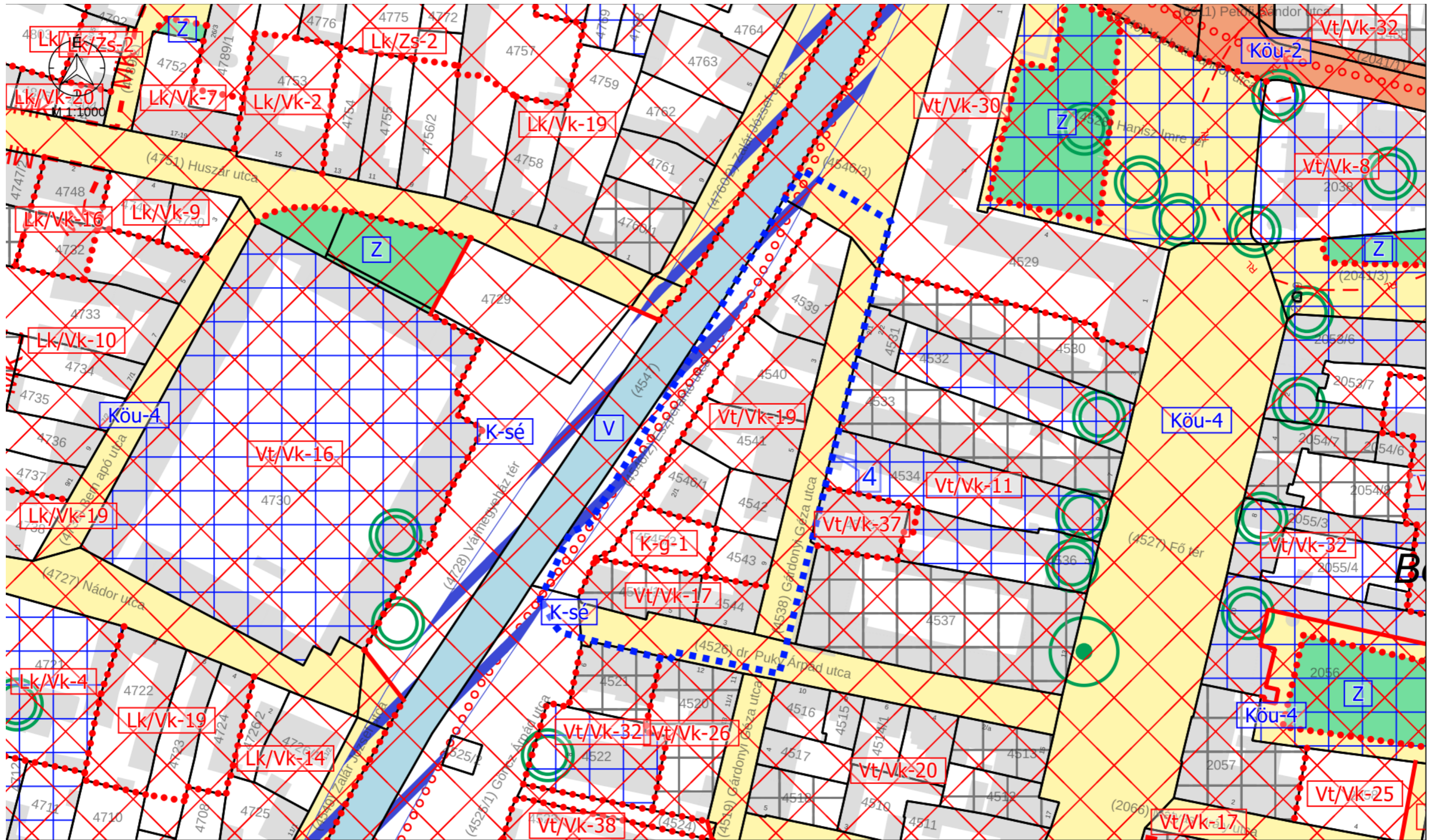


M 1:2000 - 3. TERVEZÉSI TERÜLET

Jelmagyarázat


 Érvényes szabályozási terv határa

" KÉSZÜLT AZ ÁLLAMIALAPADATOK FELHASZNÁLÁSÁVAL "	
K Ö S Z E G H Y A R T B T.	
4029 DEBRECEN, KÍGYÓ UTCA 42. TEL.:(0620)384-38-50 WWW.KOSZEGHY.ART	
megrendelő: GYÖNGYÖS VÁROSI ÖNKORMÁNYZAT	dátum: 2024.02
terv: GYÖNGYÖS VÁROS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVE	Tm-Sz3
rajz: SZABÁLYOZÁSI TERVLAP - 3. TERVEZÉSI TERÜLET	
felkészítve: Kőszeghy Ábel TT-09-0655	tervezőmunkatárs: Füzési Attila



M 1:1000 - 4. TERVEZÉSI TERÜLET

Jelmagyarázat

 Érvényes szabályozási terv határa

" KÉSZÜLT AZ ÁLLAMI ALAPADATOK FELHASZNÁLÁSÁVAL "	
K Ö S Z E G H Y A R T B T.	
4029 DEBRECEN, KÍGYÓ UTCA 42. TEL.: (0620) 384-38-50 WWW.KOSZEGHY.ART	
megrendelő: GYÖNGYÖS VÁROSI ÖNKORMÁNYZAT	dátum: 2024.02
terv: GYÖNGYÖS VÁROS TELEPÜLÉSRENDÉZÉSI TERVE	Tm-Sz4
rajz: SZABÁLYOZÁSI TERVLAP - 4. TERVEZÉSI TERÜLET	
felelős tervező: Kőszeghy Ábel TT-09-0655	településtervezői munkatárs: Füzési Attila



M 1:1000 - 6. TERVEZÉSI TERÜLET

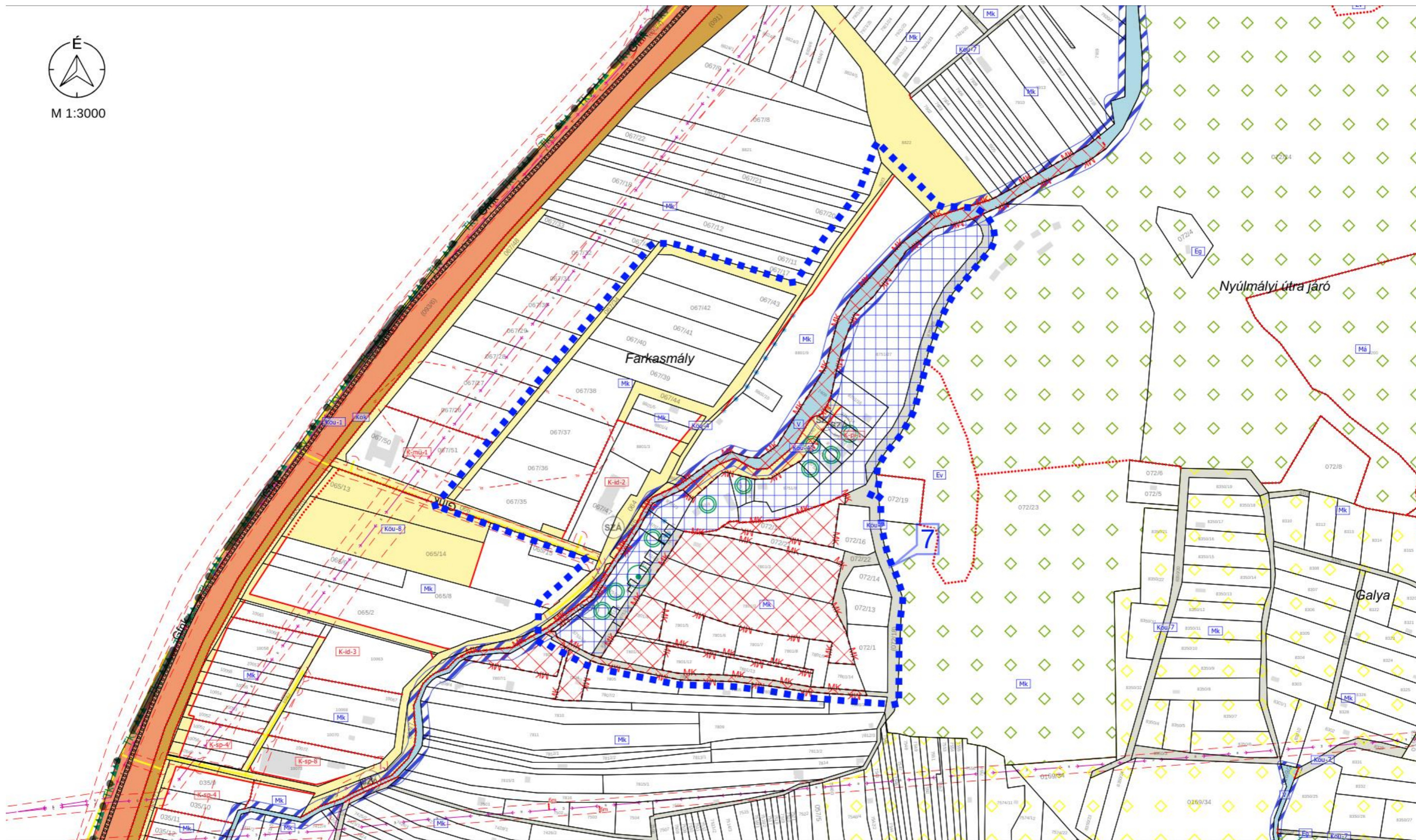
Jelmagyarázat

Érvényes szabályozási tervek határa

" KÉSZÜLT AZ ÁLLAMI ALAPADATOK FELHASZNÁLÁSÁVAL "	
K Ö S Z E G H Y A R T B T.	
4029 DEBRECEN, KÍGYÓ UTCA 42. TEL.: (0620)384-38-50 WWW.KOSZEGHY.ART	
megrendelő: GYÖNGYÖS VÁROSI ÖNKORMÁNYZAT	dátum: 2024.02.
terv: GYÖNGYÖS VÁROS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVE	Tm-Sz6
rajz: SZABÁLYOZÁSI TERVLAP - 6. TERVEZÉSI TERÜLET	
felelős tervező: Kőszeghy Ábel TT-09-0655	településtervezői munkatárs: Füzési Attila




M 1:3000

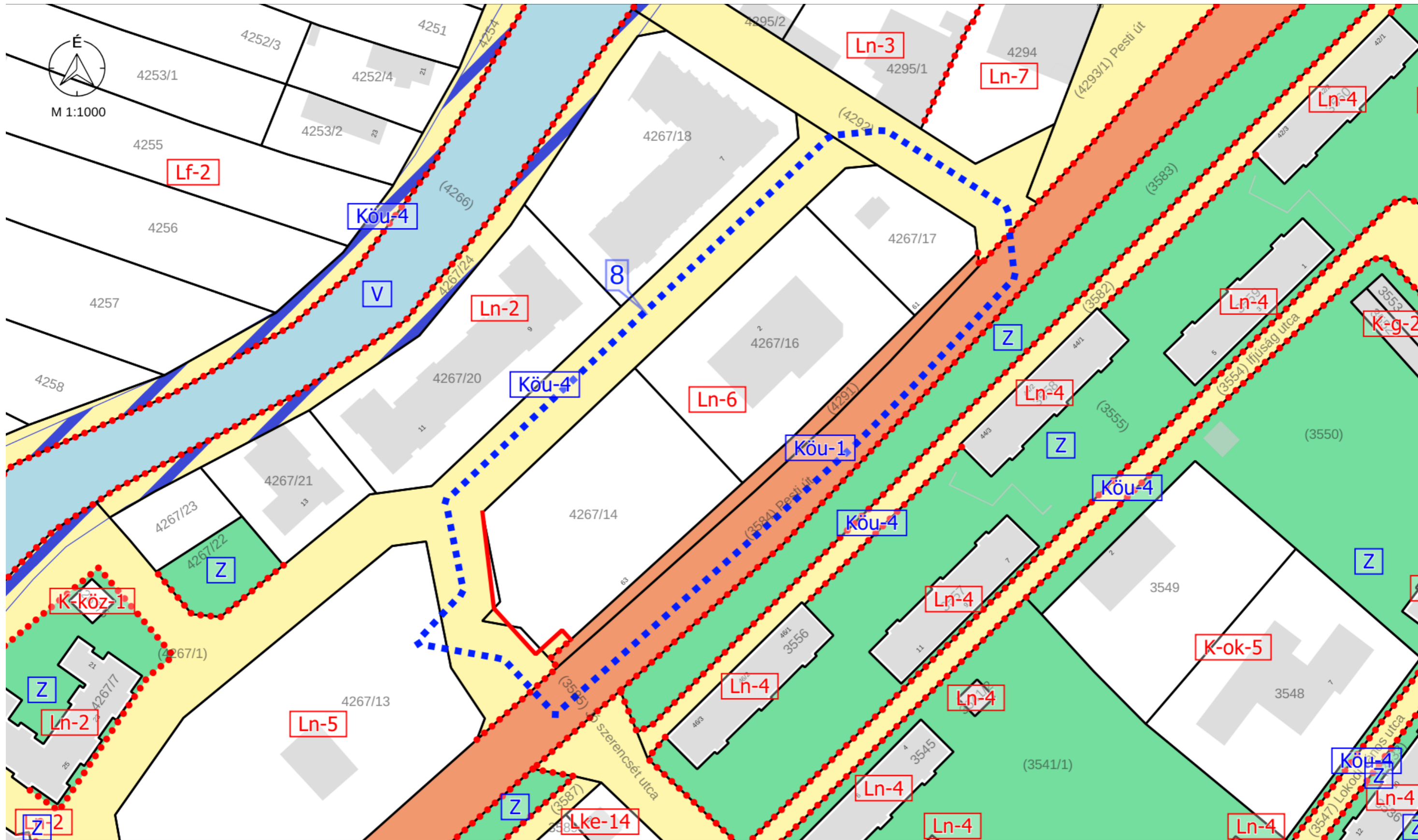


M 1:3000 - 7. TERVEZÉSI TERÜLET

Jelmagyarázat

 Érvényes szabályozási tervek határa

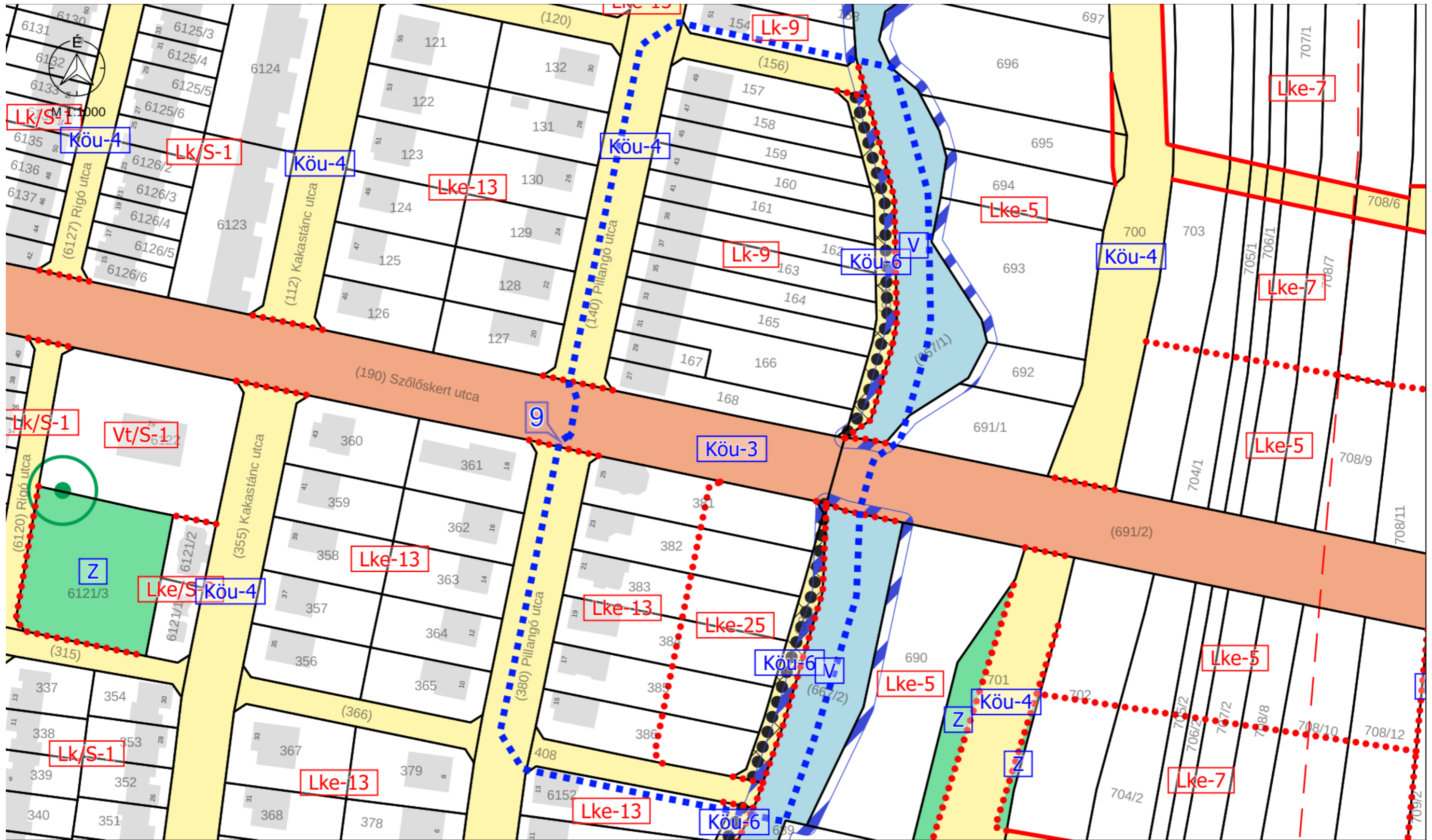
" KÉSZÜLT AZ ÁLLAMI ALAPADATOK FELHASZNÁLÁSÁVAL "	
K Ö S Z E G H Y A R T B T .	
4029 DEBRECEN, KÍGYÓ UTCA 42. TEL.: (0620)384-38-50 WWW.KOSZEGHY.ART	
megrendelő: GYÖNGYÖS VÁROSI ÖNKORMÁNYZAT	dátum: 2024.02
terv: GYÖNGYÖS VÁROS TELEPÜLÉSRENDÉZÉSI TERVE	Tm-Sz7
rajz: SZABÁLYOZÁSI TERVLAP - 7. TERVEZÉSI TERÜLET	
felkészítő: Kőszeghy Ábel TT-09-0655	településtervezői munkatárs: Füzési Attila



M 1:1000 - 8. TERVEZÉSI TERÜLET

Jelmagyarázat
 Érvényes szabályozási tervek határa

" KÉSZÜLT AZ ÁLLAMI ALAPADATOK FELHASZNÁLÁSÁVAL "		
K Ő S Z E G H Y A R T B T.		
<small>4029 DEBRECEN, KÍGYÓ UTCA 42. TEL.: (0620)384-38-50 WWW.KOSZEGHY.ART</small>		
megrendelő:	GYÖNGYŐS VÁROSI ÖNKORMÁNYZAT	dátum: 2024.02.
terv:	GYÖNGYŐS VÁROS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVE	Tm-Sz8
rajz:	SZABÁLYOZÁSI TERVLAP - 8. TERVEZÉSI TERÜLET	
felelős tervező:	Kőszeghy Ábel TT-09-0655	településtervezői munkatárs: Füzesi Attila

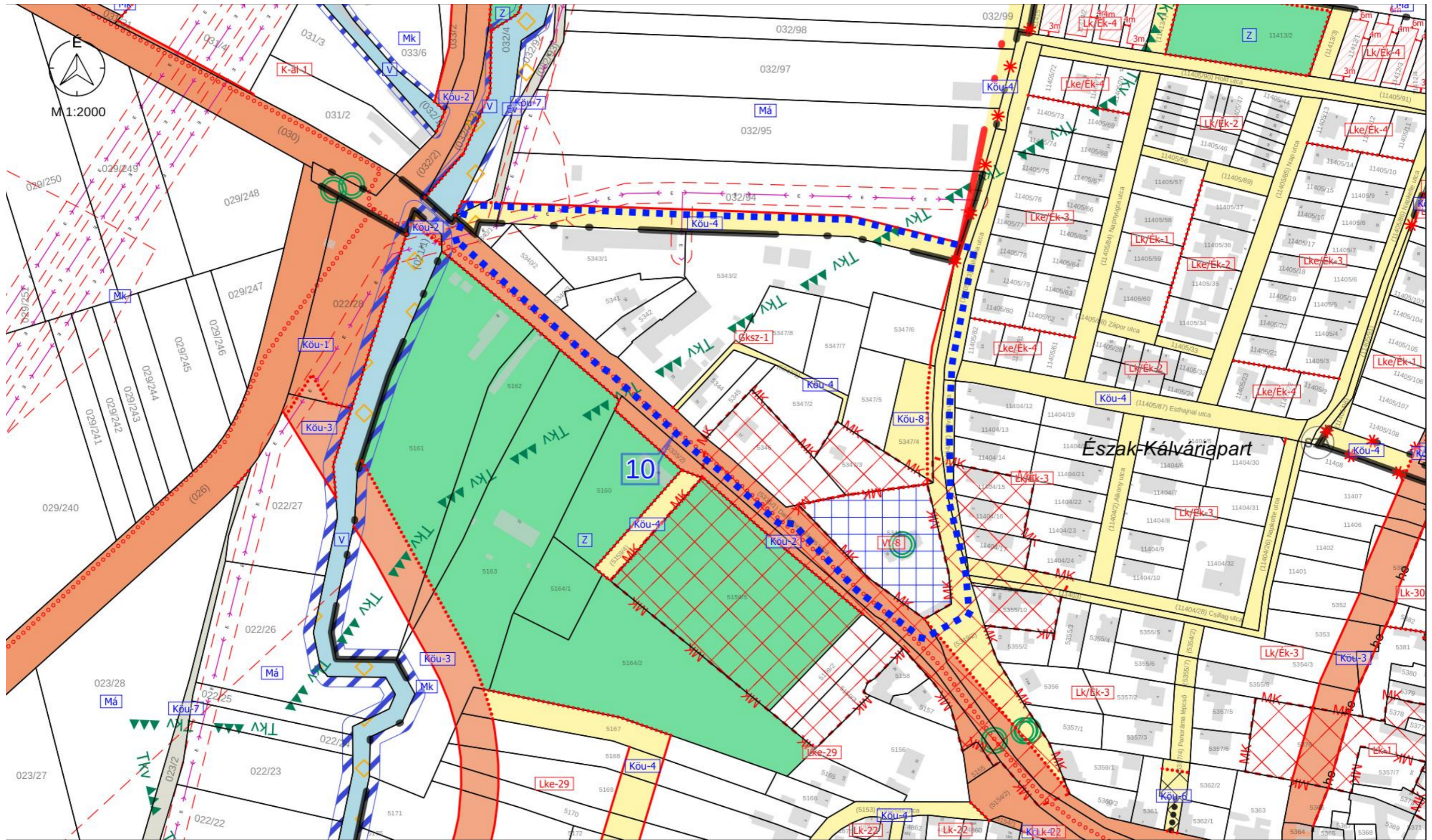


M 1:1000 - 9. TERVEZÉSI TERÜLET

Jelmagyarázat

Érvényes szabályozási terv határa

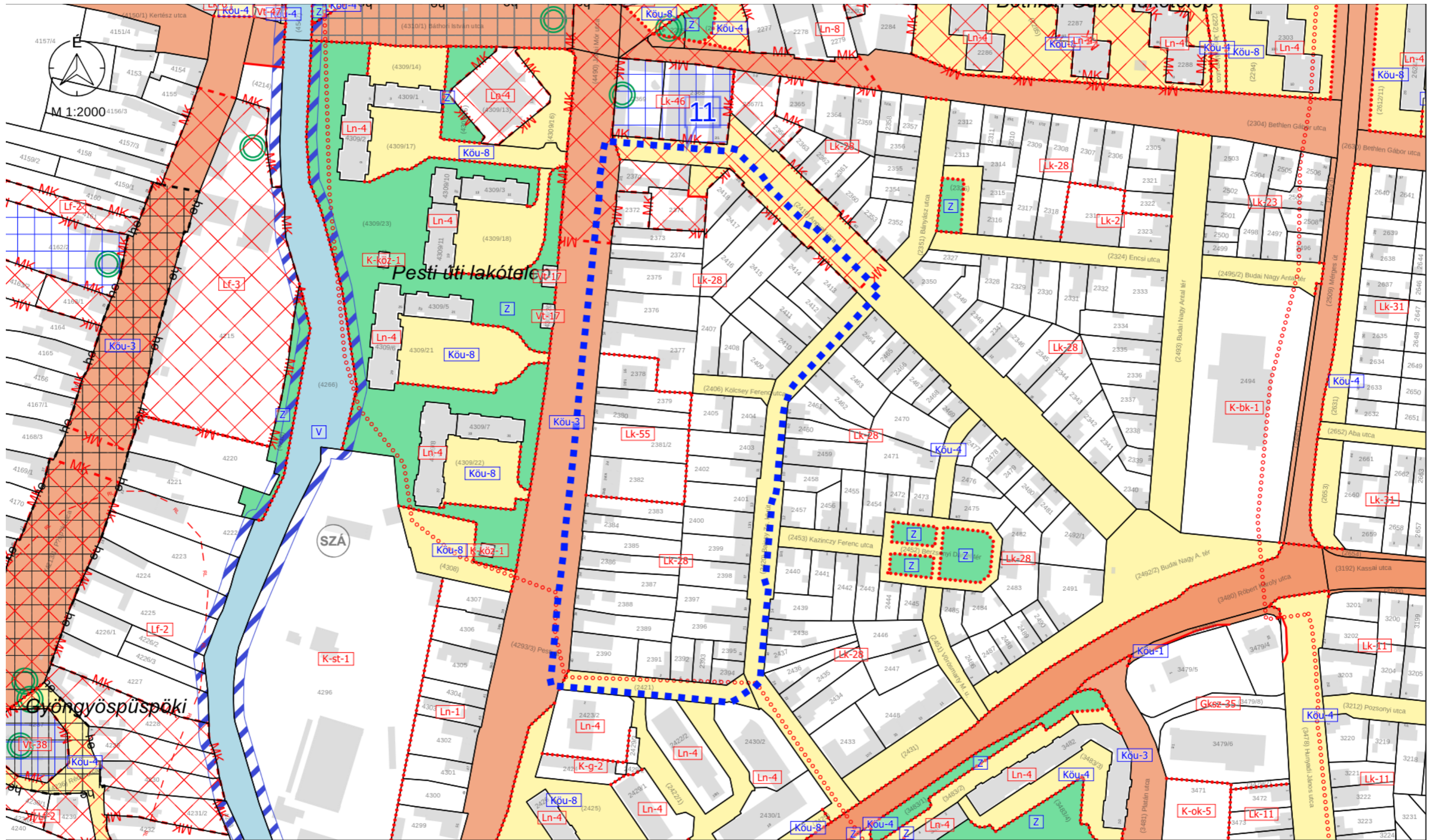
" KÉSZÜLT AZ ÁLLAMI ALAPADATOK FELHASZNÁLÁSÁVAL "	
K Ö S Z E G H Y A R T B T.	
<small>4029 DEBRECEN, KÍGYÓ UTCA 42. TEL.: (0620)384-38-50 WWW.KOSZEGHY.ART</small>	
megrendelő: GYÖNGYÖS VÁROSI ÖNKORMÁNYZAT	dátum: 2024.02.
terv: GYÖNGYÖS VÁROS TELEPÜLÉSRENDÉZÉSI TERVE	Tm-Sz9
rajz: SZABÁLYOZÁSI TERVLAP - 9. TERVEZÉSI TERÜLET	
felkészítő tervező: Kőszeghy Ábel <small>TT-09-0655</small>	településtervezői munkatárs: Fűzesi Attila



M 1:2000 - 10. TERVEZÉSI TERÜLET

Jelmagyarázat
 Érvényes szabályozási terv határa

" KÉSZÜLT AZ ÁLLAMILAPADATOK FELHASZNÁLÁSÁVAL "	
KŐSZEGHYART B.T.	
4029 DEBRECEN, KÍGYÓ UTCA 42. TEL.:(0620)384-38-50 WWW.KOSZEGHY.ART	
megrendelő:	GYÖNGYŐS VÁROSI ÖNKORMÁNYZAT
terv:	GYÖNGYŐS VÁROS TELEPÜLÉSRENDÉZÉSI TERVE
rajz:	SZABÁLYOZÁSI TERVLAP - 10. TERVEZÉSI TERÜLET
felkészítve:	Kőszeghy Ábel TT-09-0655
tervezési munkatárs:	Füzesi Attila
dátum:	2024.02
Tm-Sz10	



M 1:2000 - 11. TERVEZÉSI TERÜLET

Jelmagyarázat
 Érvényes szabályozási terv határa

" KÉSZÜLT AZ ÁLLAMIALAPADATOK FELHASZNÁLÁSÁVAL "	
K Ö S Z E G H Y A R T B T.	
4029 DEBRECEN, KÍGYÓ UTCA 42. TEL.:(0620)384-38-50 WWW.KOSZEGHY.ART	
megrendelő: GYÖNGYÖS VÁROSI ÖNKORMÁNYZAT	dátum: 2024.02.
terv: GYÖNGYÖS VÁROS TELEPÜLÉSRENDÉZÉSI TERVE	Tm-Sz11
rajz: SZABÁLYOZÁSI TERVLAP - 11. TERVEZÉSI TERÜLET	
felkészítve: Kőszeghy Ábel TT-09-0655	tervezési munkatárs: Füzési Attila

ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK

KÖRNYEZETALAKÍTÁS TERVE

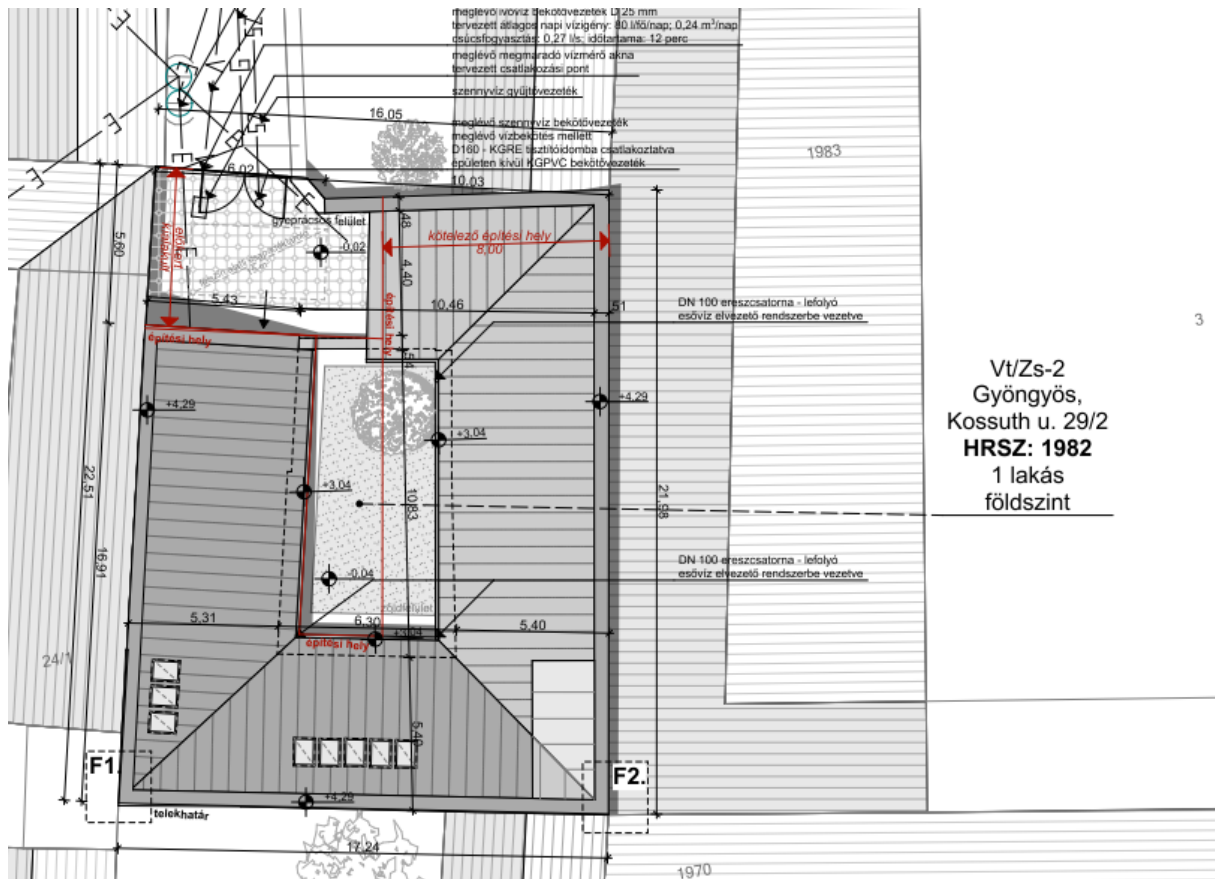
A módosítási területekre korábban elkészített környezetalakítási munkarészeket módosítani, kiegészíteni nem vált szükségessé. A módosítások kis léptékűek. Egyes módosítások során a módosítási igény megfogalmazásához előzetes tervek készültek.

A 2. módosítási pont szerint a tervezett építménybővítés és telekalakítás került megtervezésre, valamint telepítési tanulmánytervet is készítettett a beruházó.

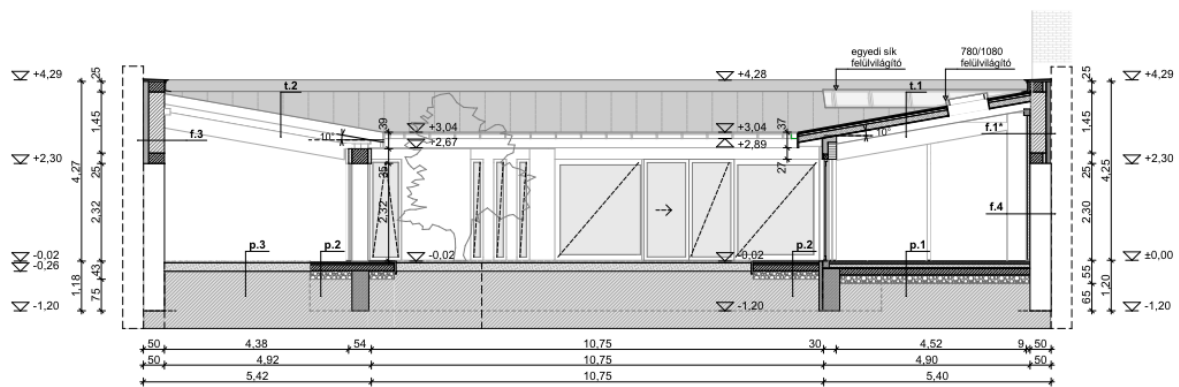
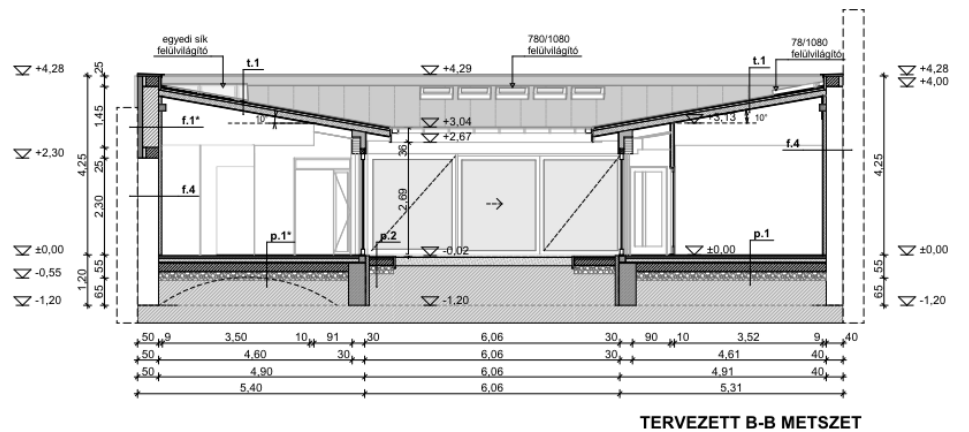


92. ábra Tervezett csarnokbővítés - 2. módosítási pont

A 3. és 14. módosítási pontban megtervezett épületek tervrajzai állnak rendelkezésre.



92. ábra Épületfelújítás az 1982 hrsz-ú földrészleten



93. ábra 1982 hrsz-ú tervezett építmények metszete

Új beépítésre szánt terület kijelölése nem történik, figyelemmel a Kormányrendelet 78/D.§ (4) bekezdésében foglaltakra. A közlekedési területek összes csökkenése 0,09 ha. Ugyanekkora területtel növekszik a beépítésre szánt területek mértéke.

Biológiai aktivitásérték pótlásról csak az új beépítésre szánt terület kijelölése esetén szükséges gondoskodni, így jelen eljárás során a pótlás nem szükséges. A tervezett területfelhasználás változások okozta biológiai aktivitásérték változás pozitív lenne az alábbi táblázat szerint.

Ssz.	Hatályos területfelhasználás	Terület (ha)	BAÉ szorzó	BAÉ érték	Tervezett területfelhasználás	BAÉ szorzó	BAÉ érték
1	Közúti közlekedési terület (Köu)	0,04	0,6	0,024	Kertes mezőgazdasági terület (Mk)	5	0,200
2	Közúti közlekedési terület (Köu)	0,01	0,6	0,006	Kertes mezőgazdasági terület (Mk)	5	0,050
3	Közúti közlekedési terület (Köu)	0,16	0,6	0,096	Idegenforgalmi különleges terület (K-id)	1,5	0,240
4	Közúti közlekedési terület (Köu)	0,11	0,6	0,066	Pince különleges terület (K-pi)	1,5	0,165
5	Közúti közlekedési terület (Köu)	0,00	0,6	0,000	Kisvárosias lakóterület (Lk)	1,2	0,000
6	Közúti közlekedési terület (Köu)	0,01	0,6	0,006	Kertvárosias lakóterület (Lke)	2,7	0,027
7	Kertvárosias lakóterület (Lke)	0,05	2,7	0,135	Kisvárosias lakóterület (Lk)	1,2	0,060
8	Kertvárosias lakóterület (Lke)	0,08	2,7	0,216	Kisvárosias lakóterület (Lk)	1,2	0,096
9	Kertvárosias lakóterület (Lke)	0,08	2,7	0,216	Kisvárosias lakóterület (Lk)	1,2	0,096
10	Kertvárosias lakóterület (Lke)	0,08	2,7	0,216	Kisvárosias lakóterület (Lk)	1,2	0,096
11	Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület (Gksz)	0,13	0,4	0,052	Közúti közlekedési terület (Köu)	0,6	0,078
12	Közúti közlekedési terület (Köu)	0,01	0,6	0,006	Kisvárosias lakóterület (Lk)	1,2	0,012
13	Településközpont vegyes terület (Vt)	0,04	0,5	0,020	Garázs különleges terület (K-g)	1,5	0,060
14	Településközpont vegyes terület (Vt)	0,01	0,5	0,005	Közúti közlekedési terület (Köu)	0,6	0,006
15	Közúti közlekedési terület (Köu)	0,00	0,6	0,000	Nagyvárosias lakóterület (Ln)	0,6	0,000

16	Nagyvárosias lakóterület (Ln)	0,00	0,6	0,000	Közúti közlekedési terület (Köu)	0,6	0,000
17	Közúti közlekedési terület (Köu)	0,00	0,6	0,000	Nagyvárosias lakóterület (Ln)	0,6	0,000
18	Nagyvárosias lakóterület (Ln)	0,00	0,6	0,000	Közúti közlekedési terület (Köu)	0,6	0,000
19	Ipari gazdasági terület (Gip)	0,17	0,4	0,068	Közúti közlekedési terület (Köu)	0,6	0,102
20	Ipari gazdasági terület (Gip)	0,15	0,4	0,060	Általános gazdasági terület (Gá)	0,4	0,060
21	Közúti közlekedési terület (Köu)	0,14	0,6	0,084	Általános gazdasági terület (Gá)	0,4	0,056
22	Ipari gazdasági terület (Gip)	1,83	0,4	0,732	Általános gazdasági terület (Gá)	0,4	0,732
23	Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület (Gksz)	0,09	0,4	0,036	Közúti közlekedési terület (Köu)	0,6	0,054
Összesen:				2,044		Összesen:	2,19
Változás:						+	0,146

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI JAVASLATOK

Javasolt településszerkezet, területfelhasználási rendszer

A módosítás során a településszerkezeti terv módosítása tervezett. A Módosítások ismertetése fejezet részletesen bemutatja a tervezett változtatásokat. A településszerkezeti változások kismértékűek. A tervezett területfelhasználási változások a beépítésre szánt területek közül érintik a nagyvárosias-, kisvárosias-, kertvárosias lakóterületeket, a kereskedelmi, szolgáltató- az ipari gazdasági, általános gazdasági, a különleges területek közül a pince-, a garázs- és az idegenforgalmi különleges területek érintettek a módosítással. A beépítésre nem szánt területek csupán a közúti közlekedési területeket és a kertés mezőgazdasági területeket érintik. A tervezett változtatások a települést érintő műszaki infrastruktúra elemeit nem változtatják meg, a hatályos terv szerkezeti tagoló elemeiben változást nem idéznek elő.

Beépítésre szánt területek

A tervezett változtatási szándékok alapján a beépítésre szánt területek kismértékű (cca. 300 m²) növekedése várható, azonban a Kormányrendelet 78/D.§ (4) bekezdése értelmében új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre. A fenti jogszabályhely 2023. 07.01-től hatályos. Ha ez az előírás nem került volna bele a Kormányrendeletbe úgy az 1., 2., 7., 8., 9 tervezési területen is új beépítésre szánt terület kijelölése történne.

„(4) Helyi építési szabályzat készítése és módosítása során nem minősül új beépítésre szánt terület kijelölésnek

b) ha a közút elhelyezése céljára szolgáló terület csökkentése miatt növekszik a beépíthető terület nagysága.”

A tervezett módosítások alapján kisvárosias lakóterület, az általános gazdasági terület, a garázs különleges terület, a pince különleges terület, az idegenforgalmi különleges terület mértéke növekszik. Területi csökkenés a kertvárosias lakóterület a településközpont vegyes terület, a kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület és az ipari gazdasági terület esetében figyelhető meg.

A módosítás megindítása előtt a település területi mérlegéből számított adatok alapján a város beépítésre szánt területei 25,64%-t tettek ki a teljes közigazgatási területből. A módosítást követően ez az érték változatlan marad, tekintve, hogy a 300m²-es növekmény a település léptékében mérve elhanyagolható.

Beépítésre nem szánt területek

A beépítésre nem szánt területek csökkenése ugyanakkora mértékű, mint amekkora területtel növekedett a beépítésre szánt területek mértéke. Összességében a közúti közlekedési területek mértékének csökkenésével és a kertes mezőgazdasági területek növekedésével kell számolni a módosítás során.

A módosítás előtt a beépítésre nem szánt területek aránya 74,36%-os volt a közigazgatási területhez viszonyítva, mely a módosítást követően változatlanul maradt a kismértékű módosítások miatt.

Szerkezet meghatározó nyomvonalas és tagoló elemek

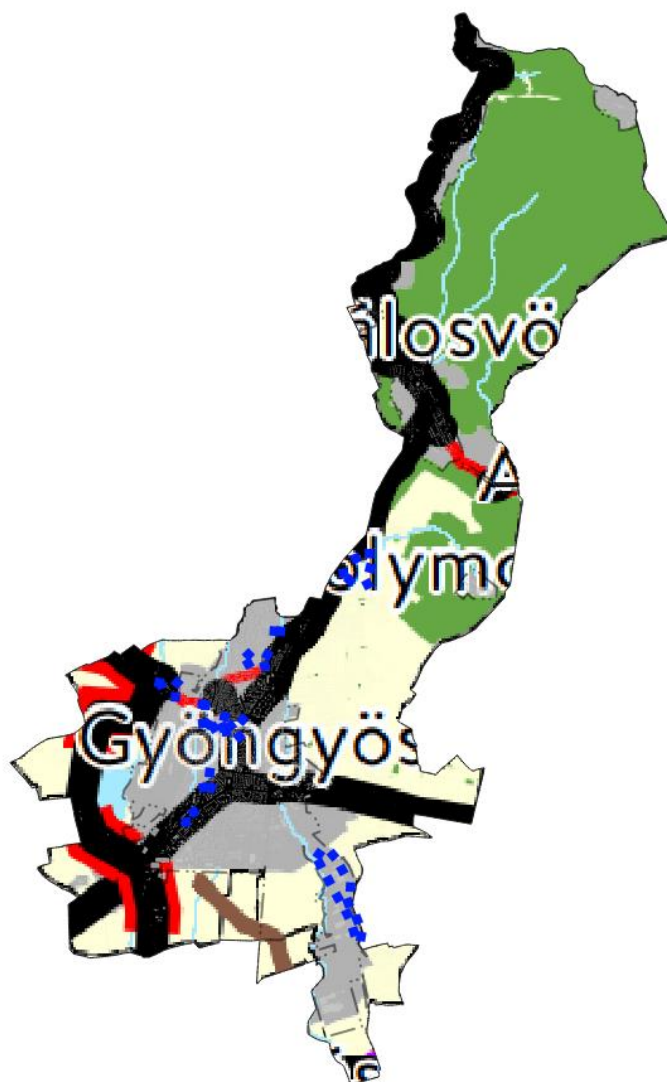
A településszerkezeti terv által rögzített szerkezetet meghatározó nyomvonalas és tagoló elemek változatlanok maradnak a módosítás során. Azokra a módosításoknak nincs hatása.

Védelmi és korlátozó elemek

A védőtávolságokat, korlátozó elemeket a szabályozási és a településszerkezeti tervlapok tartalmazzák. A tervlapok frissítésre kerültek az E-TÉR-ből letöltött adatok alapján. Az érintett védelmi és korlátozó elemek esetében az országos és egyéb jogszabályok betartásra kerültek a módosítás során.

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

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



Országos területfelhasználási kategóriák

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

Közlekedési hálózatok és egyedi építmények

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

Energetikai hálózatok és egyedi építmények

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

Vízi létesítmények

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

Hulladékgazdálkodási létesítmények

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

Alaptérképi elemek

- Országhatár
- Megyehatár
- Település közigazgatási határa

96. ábra Az OTrT szerkezeti tervlapja a tervezési területek vonatkozásában

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

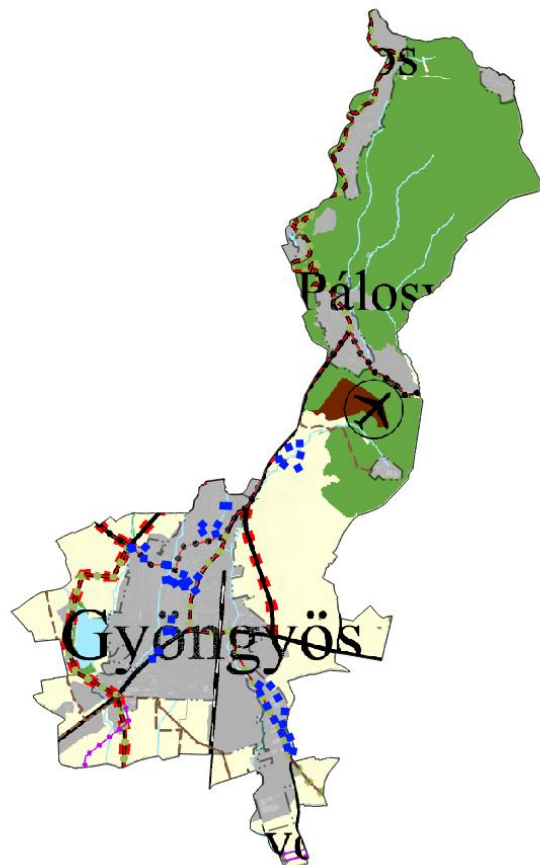
Az OTrT 11.§ (1) bekezdésében fogalmazza meg a térségi területfelhasználások településrendezési tervekben való alkalmazásának szabályait.

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

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

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

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



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

A tervezési területek közül a 7. tervezési területen kívül az összes települési térséget érint, azon belül helyezkedik el. A 7. tervezési terület mezőgazdasági, vízgazdálkodási és települési térséget is érint. A 7. tervezési területen tervezett módosítások 7., 8., 12. módosítási pontok érintik a mezőgazdasági térséget.

A mezőgazdasági térség érintettségéből adódóan az OTtT 11.§-ában meghatározott előírások teljesítését igazolni szükséges.

„11. § A kiemelt térségi, illetve vármegyei területfelhasználási kategóriák területén belül a településrendezési tervben, a 90. § (2) bekezdése figyelembevételével

b) a mezőgazdasági térség területének legalább 75%-át a mezőgazdasági terület övezetébe kell sorolni, a fennmaradó részen nagyvárosias lakóterület és vegyes terület építési övezet nem jelölhető ki;”


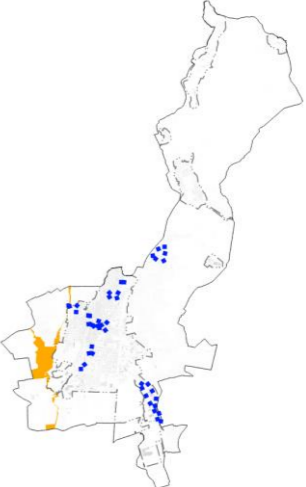
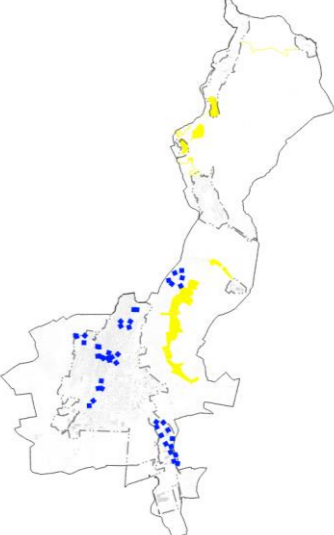
A módosítás előtti állapot szerint a mezőgazdasági térség 1685,87 ha. Ezen belül mezőgazdasági területként a településszerkezeti terv 1294,92 ha, ami 76,81%-nak felel meg.

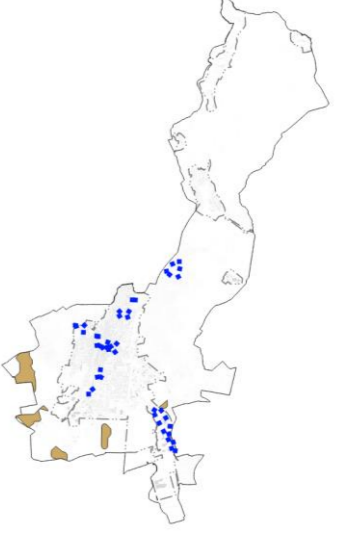
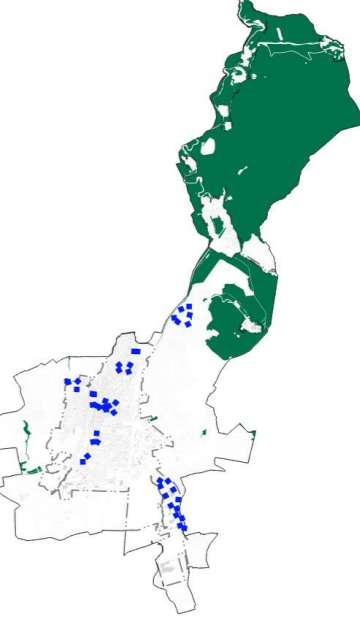
A módosítás során 0,23 ha-al csökken a mezőgazdasági térségbe eső mezőgazdasági területbe sorolt terület, valamint 0,05 ha-al növekszik a mezőgazdasági terület a mezőgazdasági térségben. Így összesítve 0,18 ha-al csökken a térségben kijelölt mezőgazdasági területek összessége 1294,74 ha, mely 76,8%-nak felel meg. Mivel a 75%-ot eléri, így a terv továbbra is megfelel az OTtT 11.§-ában megfogalmazott előírásnak.

A többi tervezési területen a térségi területfelhasználás települési térséget határoz meg. A települési térség területén bármely építési övezet, övezet kijelölhető. Így nem ellentétes e módosítás sem a térségekre vonatkozó szabályokkal.

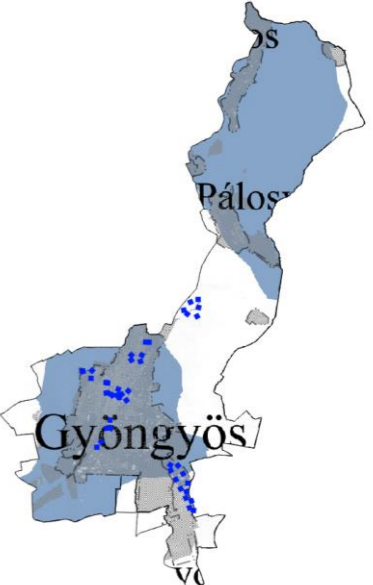
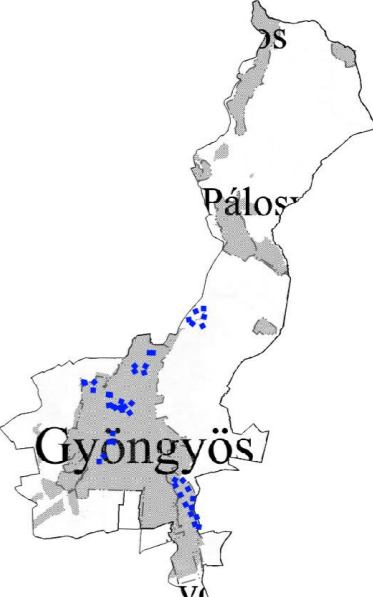
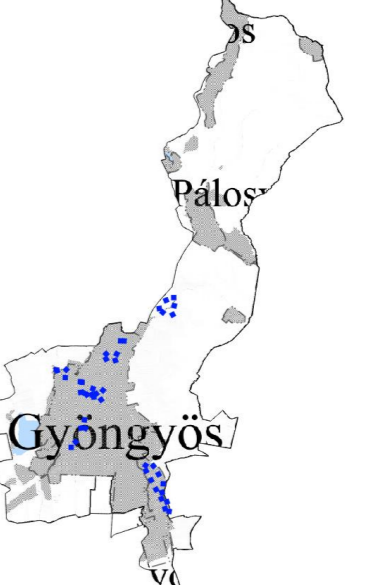
Az érintett országos jelentőségű infrastruktúra elemeket a hatályos terv feltünteti azok tényleges nyomvonalán, melyekre a módosításoknak nincs hatása. A műszaki infrastruktúra elemeket a hatályos terv leíró része felsorolja, védőtávolságukat megállapítja. Jelen módosítás során szöveges vagy rajzi módosításuk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

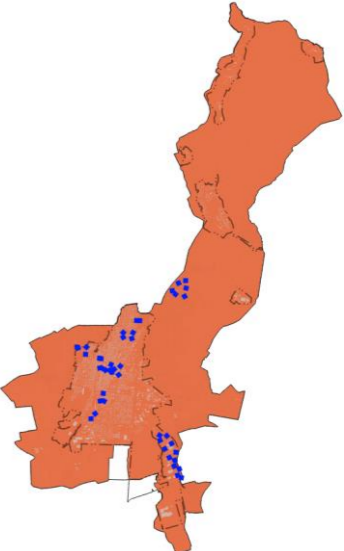
Országos övezetek ismertetése

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

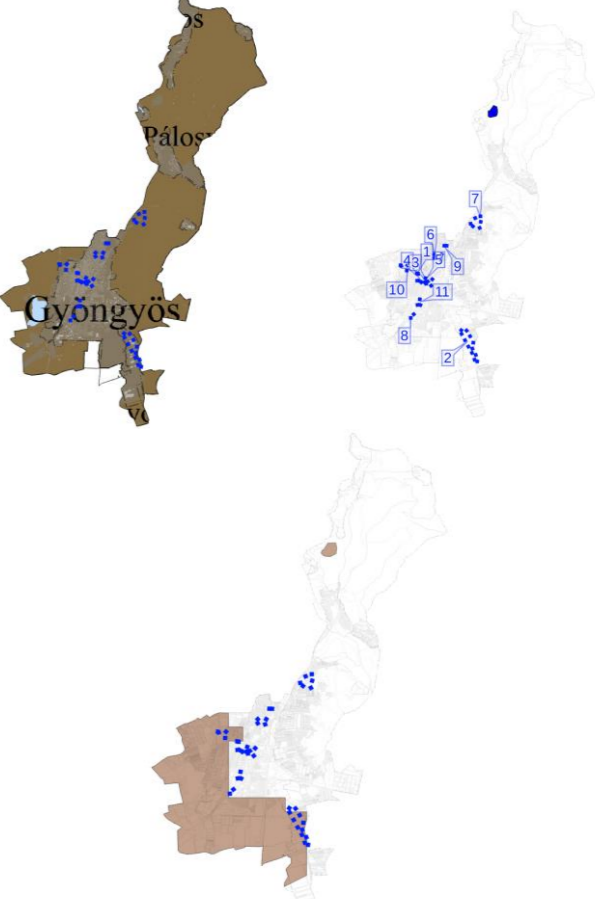
<p>kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete</p>	<p>igen</p>	<p>nem</p>	<p>nem</p>	
<p>jó termőhelyi adottságú szántók övezete</p>	<p>igen</p>	<p>nem</p>	<p>nem</p>	
<p>erdők övezete</p>	<p>igen</p>	<p>nem</p>	<p>nem</p>	

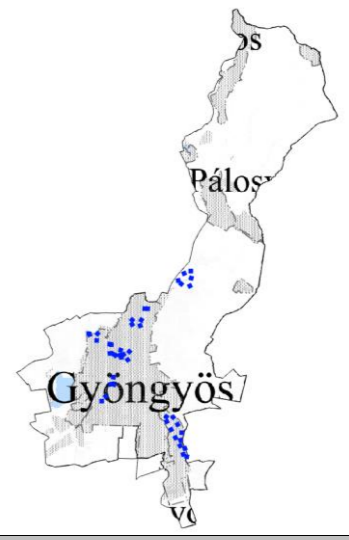
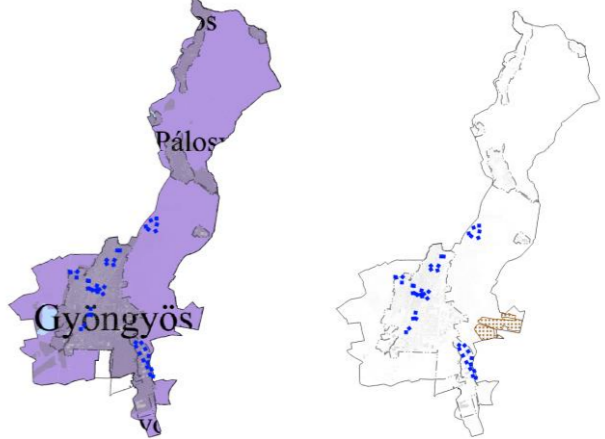
erdőtelepítésre javasolt terület övezete	igen	nem	nem	
tájképvédelmi terület övezete	igen	igen 7. tervezési terület, 10. tervezési terület	igen 7., 8., 12. módosítási pont, a 10. tervezési területen belüli módosítás nem érinti az övezetet	
világörökségi és világörökségi várományos terület övezete	nem	nem	nem	

<p>vízminőség-védelmi terület övezete</p>	<p>igen</p>	<p>igen, a 7. tervezési területet kivéve mind érinti</p>	<p>igen, a 7., 8., 12. módosítási pontot kivéve mind érinti</p>	
<p>nagyvízi meder övezete</p>	<p>nem</p>	<p>nem</p>	<p>nem</p>	
<p>VTT-tározók övezete</p>	<p>nem</p>	<p>nem</p>	<p>nem</p>	


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

Vármegyei övezetek ismertetése

Vármegyei övezetek	Gyöngyös város érintettsége	A módosítási terület érintettsége	A módosítással érintett földrészlet érintettsége	Térképi megjelenítése
<p>ásványi nyersanyagvagyon terület övezete</p>	igen	<p>Az E-TÉR adatszolgáltatása szerint érintett az 2. és 10. tervezési terület, a Magyar Bányászati és Földtani Szolgálat weboldaláról elérhető havonta frissülő adatok alapján azonban a területek nem érintettek.</p>	<p>Az E-TÉR adatszolgáltatása szerint érintett az 2. és 11. módosítási pont, a Magyar Bányászati és Földtani Szolgálat weboldaláról elérhető havonta frissülő adatok alapján azonban a területek nem érintettek.</p> <p>A térképi megjelenítés 1. ábrája bal felül a megyei tervi övezeti tervlap kivágata, a 2. ábra jobb felül a hatályos terven a Gyöngyös, Sás-tői andezitbánya mint megkutatott terület szerepel, míg az alsó ábrán az E-TÉR adatszolgáltatása – mely bánya megnevezést nem tartalmaz.</p>	

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

borszőlő termőhelyi kataszter terület övezete	igen	igen - 7. tervezési terület	nem	
magas természeti értékű terület övezete	nem	nem	nem	
összenövésrel érintett települések övezete	igen	nem	nem	
Tisza-menti együttműködés övezete	nem	nem	nem	

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

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

A tájképvédelmi terület övezete és a vízminőség-védelmi terület már bemutatásra került a Módosítások ismertetése fejezetben. Az ásványi nyersanyagvagyon terület övezetének lehetséges érintettsége áll fenn, melyre a Szabályozott Tevékenységek Felügyeleti Hatóságától várjuk a pontosítást. Az övezetre vonatkozó szabályokat az MvM rendelet 8.§-a határozza meg az előírásokat:

„8. § (1) Az ásványi nyersanyagvagyon övezetét a településrendezési eszközökben kell tényleges kiterjedésének megfelelően lehatárolni.

(2) Az (1) bekezdés szerinti területen, a településrendezési eszközökben csak olyan területfelhasználási egység, építési övezet vagy övezet jelölhető ki, amely az ásványi nyersanyagvagyon távlati kitermelését nem lehetetleníti el.”

A hatályos településrendezési eszközök tartalmazzák a bányaterületek, megkutatott területek, alábányászott területek lehatárolását. A település déli és nyugati részét érintő E-TÉR-beli lehatárolást az illetékes bányakapitányság tájékoztatása esetén felvezetjük a tervlapokra, azonban az E-TÉR adatszolgáltatása jogszerűen kijelölt beépítésre szánt területeket is érint, ezért azok bányászati célra jelenleg nem hasznosíthatók. A településrendezési eszközök jelenleg megfelelnek az övezetre vonatkozó előírásoknak. Az államigazgatási szervek véleményétől függően kell kialakítani az érintett tervezési területekre vonatkozó építési szabályokat a témában.

A VÁLTOZÁSOK HATÁLYOS TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI KONCEPCIÓVAL VALÓ ÖSSZHANGJÁNAK BEMUTATÁSA

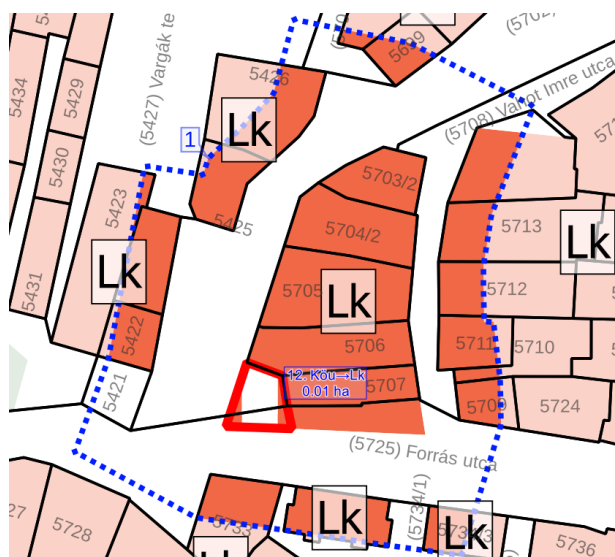
A tervezett területfelhasználási változások, és az építési szabályzat módosítása során bekövetkezett változások a településfejlesztési koncepcióban megfogalmazott jövőképpel és célokkal összhangban vannak, a változások azoknak megfelelően kerültek kialakításra.

A HATÁLYOS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVHEZ KÉPEST TÖRTÉNŐ VÁLTOZÁSOK

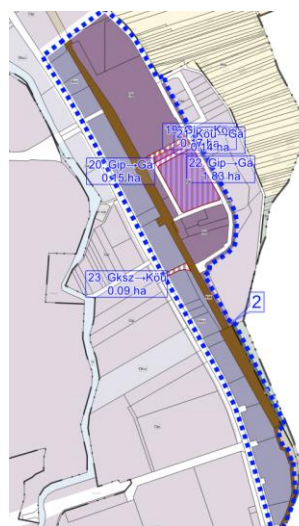
A hatályos településszerkezeti tervben meghatározott területfelhasználások módosítását a korábban leírtak mutatják be. A területek kimutatását az alábbi táblázat és a dokumentációt alátámasztó V-1 – V-9 jelű tervlapok tartalmazzák. Területfelhasználási változással összesen 3,21 ha terület érintett.

Ssz.	Hatályos területfelhasználás	Tervezett területfelhasználás	Terület (m ²)	Terület (ha)
1	Közúti közlekedési terület (Köu)	Kertes mezőgazdasági terület (Mk)	434,76	0,04
2	Közúti közlekedési terület (Köu)	Kertes mezőgazdasági terület (Mk)	136,65	0,01
3	Közúti közlekedési terület (Köu)	Idegenforgalmi különleges terület (K-id)	1594,44	0,16
4	Közúti közlekedési terület (Köu)	Pince különleges terület (K-pi)	1058,55	0,11
5	Közúti közlekedési terület (Köu)	Kisvárosias lakóterület (Lk)	49,66	0,00
6	Közúti közlekedési terület (Köu)	Kertvárosias lakóterület (Lke)	85,31	0,01
7	Kertvárosias lakóterület (Lke)	Kisvárosias lakóterület (Lk)	528,19	0,05
8	Kertvárosias lakóterület (Lke)	Kisvárosias lakóterület (Lk)	757,86	0,08
9	Kertvárosias lakóterület (Lke)	Kisvárosias lakóterület (Lk)	774,84	0,08
10	Kertvárosias lakóterület (Lke)	Kisvárosias lakóterület (Lk)	765,48	0,08
11	Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület (Gksz)	Közúti közlekedési terület (Köu)	1269,43	0,13

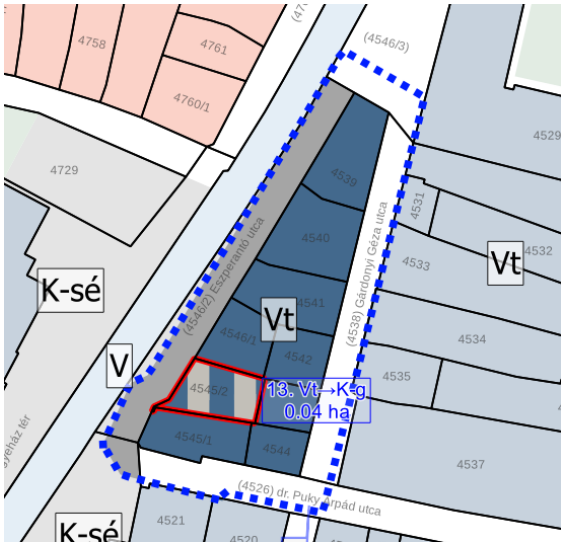
12	Közúti közlekedési terület (Köu)	Kisvárosias lakóterület (Lk)	147,74	0,01
13	Településközpont vegyes terület (Vt)	Garázs különleges terület (K-g)	442,95	0,04
14	Településközpont vegyes terület (Vt)	Közúti közlekedési terület (Köu)	144,55	0,01
15	Közúti közlekedési terület (Köu)	Nagyvárosias lakóterület (Ln)	29,36	0,00
16	Nagyvárosias lakóterület (Ln)	Közúti közlekedési terület (Köu)	17,64	0,00
17	Közúti közlekedési terület (Köu)	Nagyvárosias lakóterület (Ln)	20,36	0,00
18	Nagyvárosias lakóterület (Ln)	Közúti közlekedési terület (Köu)	32,11	0,00
19	Ipari gazdasági terület (Gip)	Közúti közlekedési terület (Köu)	1715,47	0,17
20	Ipari gazdasági terület (Gip)	Általános gazdasági terület (Gá)	1538,3	0,15
21	Közúti közlekedési terület (Köu)	Általános gazdasági terület (Gá)	1432,7	0,14
22	Ipari gazdasági terület (Gip)	Általános gazdasági terület (Gá)	18296,56	1,83
23	Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület (Gksz)	Közúti közlekedési terület (Köu)	852,46	0,09
Összesen:			32125,37	3,21



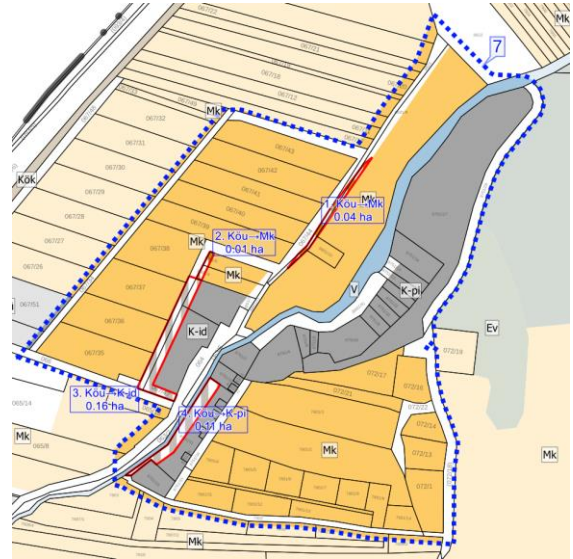
98. ábra A településszerkezeti változások – 1. tervezési terület



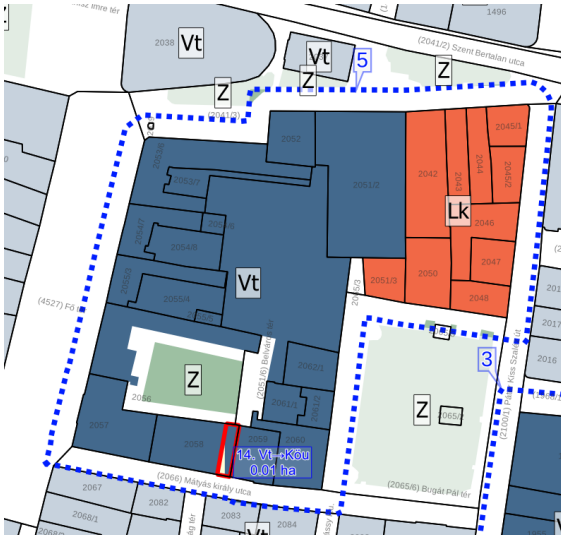
99. ábra A településszerkezeti változások - 2. tervezési terület



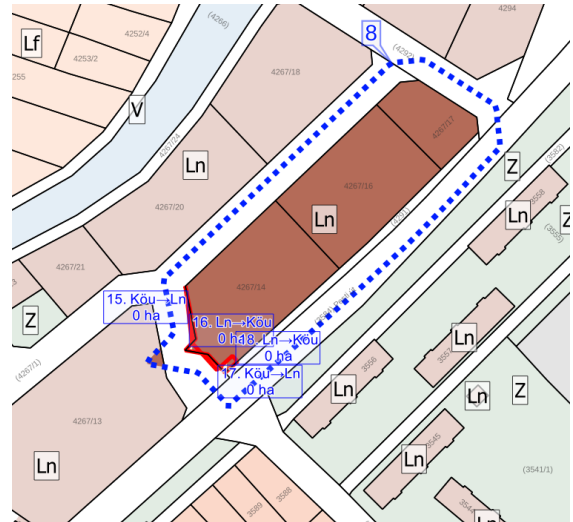
100. ábra A településszerkezeti változások - 4. tervezési terület



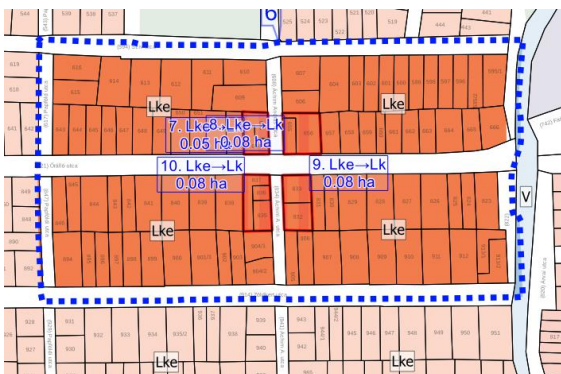
103. ábra A területfelhasználás változások - 7. terület



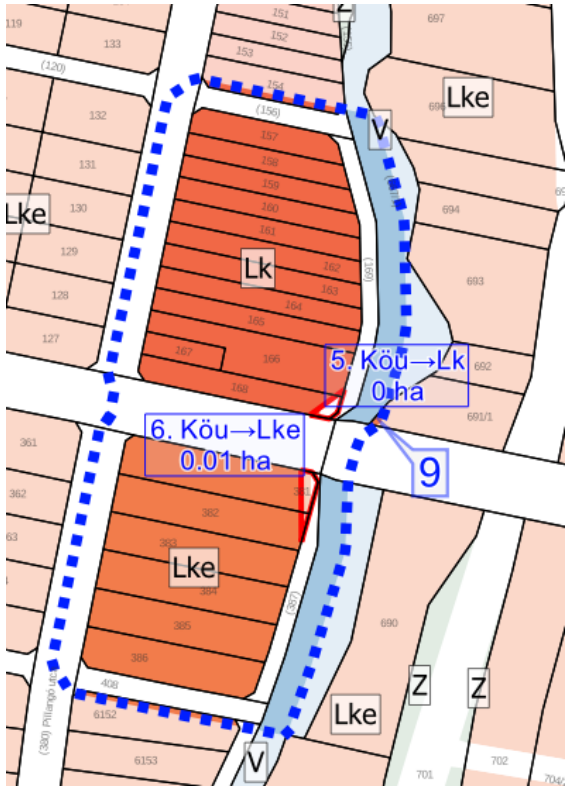
101. ábra A településszerkezeti változások - 5. tervezési terület



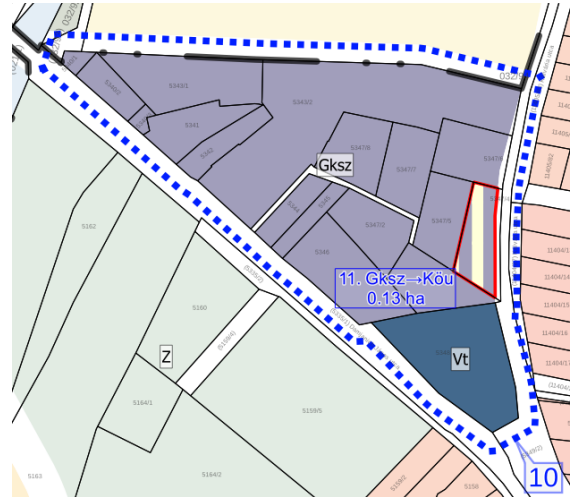
104. ábra A területfelhasználás változások - 8. tervezési terület



102. ábra A településszerkezeti változások - 6. tervezési terület



105. ábra A területfelhasználás változások - 9. tervezési terület



106. ábra A területfelhasználás változások - 10. tervezési terület

A 3. és 11. tervezési területen területfelhasználás nem történik.

SZAKÁGI JAVASLATOK

TÁJRENDEZÉS

A tervezett területfelhasználáshoz tájrendezési szempontból nem készült javaslat. A jelenleg hatályos területrendezési eszközökhöz készített munkarészek továbbra is érvényben maradnak. A tervezett módosítások a tájképben jelentős változást nem okoznak. A tájképvédelmi terület övezetére vonatkozó országos érvényű szabályok betarthatók, és a módosítás során a jogszabályi előírások betartásra kerültek.

ZÖLDFELÜLETI RENDSZER FEJLESZTÉSE

A kialakulásra kerülő építési övezetek és övezetek zöldfelületi rendszerét a beépítések megkezdése előtt javasolt kialakítani. A közlekedési területek csökkenésével a területek nagyobb zöldfelületi fedettséget érhetnek el, mely telkenként csak helyben őshonos növényállomány telepítésével alakítható ki. Amikor a közlekedési terület szabályozása megszűnik és az önkormányzat értékesíti a területet, úgy gondoskodni kell a terület jövőbeni karbantartásáról, kezeléséről, a kialakult zöldfelületi rendszer gondozásáról. A tervezett parkolóterületek esetében az OTÉK által előírt növénytelepítést el kell végezni. Javasolt előnevelt faegyedek ültetése a közterületek mentén. Összességében a tervezett változtatások a zöldfelületi rendszerre pozitív hatást váltanak ki, mivel azok az egyes építési övezetek minimálisan előírt zöldfelületi fedettség részét képezhetik. Az építési hely meghatározásával a legtöbb esetben nem került csökkentésre az előírt zöldfelületi fedettség mértéke, így annak megvalósítása az egyes beépítések során megvalósítandó.

KÖZLEKEDÉSI JAVASLATOK

A tervezett változtatások között több módosítási pont is közlekedési javaslatot fogalmaz meg. A közlekedési területek terveken való megszüntetése nem jelenti azonban azok megszűnését. Egyes esetekben magánútként tovább hasznosíthatók – pl. 7. módosítási pont. A legtöbb esetben a kialakult állapotnál kedvezőtlenebb állapot nem került a

szabályozásba. A Kőkút utca folytatásaként és Karácsondi úti összeköttetés is a meglévő egykori útterületen került kijelölésre. A tervezett szabályozások biztosítják a területek kisajátíthatóságát illetve a felhagyott területek értékesítésének lehetőségét.

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

A közösségi közlekedésre, a kerékpáros közlekedésre, a gyalogos közlekedésre a településrendezési terv módosításának hatása nincs. A 2. módosítási pontban ismertetett fejlesztési szándékok során gépjármű elhelyezés céljára kívánja hasznosítani a beruházó a meglévő telephelyeinek egy részét, így ott új beépítésre nem kell számítani, azonban a dolgozók és a telephelyre érkezők számára nem közterületen valósulhat meg a gépjárművek elhelyezése. A 4. módosítási pontban szintén gépjármű elhelyezés a cél, ennek megfelelően garázsok építése tervezett. A belváros szűk keresztmetszetű közlekedési területei és a csökkenő parkolóterületek (pl. 5. módosítási pont) teszik szükségessé. Az országos szabályozás az elmúlt években negatív irányba módosította az önkormányzati rendeletben meghatározható parkolóhelyek számát, így az egyre növekvő igényt kívánja kiszolgálni, akárcsak a 11. módosítási pontban kijelölésre kerülő parkolóterület.

KÖZMŰVESÍTÉSI JAVASLATOK

A tervezett változtatások új közművesítési feladatot nem támasztanak. A legtöbb helyen a meglévő közművesítés kiszolgálja a tervezési területet. A 2. módosítási pontban jelentkezik olyan fejlesztési igény, mely alapján a csapadékvíz elvezetés rendszerét a közút áthelyezéséhez igazítani szükséges, valamint a Kőkút utca kivezetése felé biztosítani szükséges. E területen szükséges lehet a beruházás megvalósításához egyes közművek kiváltása is.

A vízminőség-védelmi terület övezetével érintett területeken kiemelten fontos a csapadékvizeinek megfelelő befogadóba vezetése figyelemmel a lefolyási viszonyok megváltoztatására, új beépítésekre, a burkolt felületek arányának növelésére. Az érintett

területek egységes és tervszerű vízrendezése, vízelvezetésének a meglévő rendszerbe való bekapcsolásával, ahhoz illeszkedve kerülhessen sor.

HÍRKÖZLÉSI JAVASLATOK

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

KÖRNYEZETI HATÁSOK ÉS FELTÉTELEK

A településrendezési eszközök készítésekor elsődleges szempont Gyöngyös tájhasználatának és meglévő környezeti értékeinek védelme, a környezeti elemek megőrzése és lehetőség szerint állapotuk javítása. Az új beépítésre szánt területek kijelölése csupán a közlekedési területek csökkentésével kerülnek meghatározásra, mely a Kormányrendelet 78/D.§ (4) bekezdése értelmében nem számít új beépítésre szánt terület kijelölésnek. A tervek módosítása a magasabb rendű jogszabályi előírások figyelembe vételével történik. A tervezett módosítás során a várható környezeti hatások minimalizálására törekedtek a tervezők.

A tervezett módosítások során megállapítható, hogy egyes beépítésre szánt illetve beépítésre nem szánt területek átcsoportosításával a területi mérleg közel változatlan marad. A beépítésre szánt területek cca. 300 m²-nyi növekedése nem tekinthető jelentős hatásúnak a településen.

HATÁLYOS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVVEL VALÓ ÖSSZHANG BEMUTATÁSA

A hatályos településszerkezeti terv módosítása során a tervezett területfelhasználások beilleszthetők a meglévő szerkezeti rendszerbe. A településszerkezeti terv leírásának kiegészítése válik szükségessé az OTÉK által meghatározott általános gazdasági terület területfelhasználással. A módosítás során a településszerkezeti terv jóváhagyásáról szóló határozat területi mérlegről szóló mellékletét is szükséges módosítani a tervezett

változtatási szándékok átvezetése érdekében. A hatályos építési szabályzat módosítását a „Módosítások ismertetése” valamint a „Jóváhagyandó munkarészek” fejezetekben ismertettük.

KÉPVISELŐ-TESTÜLETI ÉS EGYÉB DÖNTÉSEK

HATÁROZAT A MÓDOSÍTÁS MEGINDÍTÁSÁRÓL

K i v o n a t !

Gyöngyös Város Képviselő-testületének 2023. október 26-i ülésének jegyzőkönyvéből:

Gyöngyös Város Képviselő-testületének

295/2023. (X.26.) 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. A Képviselő-testület egyetért a helyi építési szabályzat módosításának megtervezésével és jóváhagyásra való előkészítésével az alábbiak szerint:

- 1.1 A Vahot Imre u. 6. hsz., 5707 hrsz-ú ingatlan melletti szabályozási vonal módosítása,
- 1.2 A 2935/46 hrsz-ú ingatlant szabályozó építési övezet módosítása tervezési költségviselés feltételével,
- 1.3 A Kossuth Lajos utca 29/2. (hrsz.:1982) ingatlan beépíthetőségét érintő általános és kiegészítő előírások módosítása, egyértelműsítése,
- 1.4 Eszperantó utca 4. (hrsz.:4545/2) Vt/Vk-19 építési övezet módosítása garázsépítési K-g-1 övezetre,
- 1.5 A Fő tér 10. udvarának megnyitása a Mátyás király utca felé,
- 1.6 Hátsó kertek szabályozása, illetve helyi szabályozás módosítása a hátsókertek vonatkozásában,
- 1.7 Farkasmály „Sziluett Borhotel” melletti 067/4 hrsz-ú földút egy részének megszüntetése, értékesítésre való előkészítése,
- 1.8 A farkasmályi 8751/23-24 hrsz-ú présházak előtti közterületrész megszüntetése, illetve telek céljára való szabályozása
- 1.9 A 4267/14 hrsz-ú magáningatlan (KFC gyorsétterem telke) és a 4267/1 hrsz-ú önkormányzati ingatlan (Ringsted lakótelep) között szükséges telekhatárrendezéshez megfelelő szabályozási tervmódosítás
- 1.10 Pillangó utcai 4 telek patak felőli telekhatára szabályozásának törlése,
- 1.11 Kálvária utca nyugati oldalán lévő ingatlan (hrsz 5347/4) kisajátítása közlekedési, parkolási célra
- 1.12 Farkasmályi 8823 hrsz-ú út szabályozása,
- 1.13 A „kialakult” épületmagasság meghatározása, számszerűsítése különösen az Lk-28 építési övezetben
- 1.14 A hátsó kert szabályozása a városközpontban, a Vt/Vk-18 építési övezetben 0,0 méterre

1.b. A Képviselő-testület felkéri a főépítést, hogy az 1.2 pont szerinti módosítás tervezési költségeinek viselésére vonatkozó szerződés megkötéséről gondoskodjon. A Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert a szerződések aláírására.

Határidő: 2023 november 15.

Felelős: Némethi László főépítész
Hiesz György polgármester

2. A Képviselő-testület egyetért a településrendezési eszközök webes felületen nyilvánosan elérhető térinformatikai alapú interaktív szolgáltatásának fenntartásával és az ehhez szükséges szerződés megkötésével.

3. A Képviselő-testület előzetesen kötelezettséget vállal, hogy a 2024. évi költségvetésben a „településrendezési eszközök készítése, módosítása, karbantartása” kiadási soron belül 1 219 200,- forint forrást biztosít a 2. pontban részletezett célra. Felkéri egyúttal a pénzügyi és költségvetési igazgatót, hogy a jövő évi költségvetés tervezésénél vegye figyelembe ezen előzetes kötelezettség vállalást.

4. A Képviselő-testület felhatalmazza a Polgármestert az erre vonatkozó szerződés aláírására.

Határidő: 2023. november 15.

Felelős: Hiesz György polgármester a szerződés aláírásával kapcsolatban
Némethi László főépítész a szerződés előkészítésével kapcsolatban
Kovács Róbert igazgató a költségvetés tervezésével kapcsolatban

K. m. f.

Hiesz György s. k.
polgármester

Dr. Kozma Katalin s. k.
jegyző

Kivonat hitelül: 
Gyöngyös, 2023. október 27.



FŐÉPÍTÉSZI NYILATKOZAT A TARTALOMRÓL

K i v o n a t !

Gyöngyös Város Képviselő-testületének 2023. december 14-i ülésének jegyzőkönyvéből:

Gyöngyös Város Képviselő-testületének
364/2023. (XII.14.) önkormányzati határozata:

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


1. A Képviselő-testület jóváhagyja e határozat mellékletét képező főépítész feljegyzést.

Határidő: Értelem szerint
Felelős: Németi László

K. m. f.

Hiesz György s. k.
polgármester

Dr. Kozma Katalin s. k.
jegyző

Kivonat hitelül: 
Gyöngyös, 2023. december 14.



Gyöngyös Városi Önkormányzat Főépítésének feljegyzése

Gyöngyös város településrendezési eszközei 2023. évi 4. módosítására készülő tervdokumentációval kapcsolatban önkormányzati főépítésként az alábbi nyilatkozatot teszem.

Jelen településrendezési eszközök módosítása a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm. rendelet) 78.§ (1) bekezdés b) alpontja szerint a Korm. rendeletben meghatározott eljárási szabályok szerint az E-TÉR tervezést támogató felületén, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Rendelet) tartalmi követelményeinek megfelelően kell, hogy készüljön. A Rendelet 3/A. § (3) bekezdése értelmében a **településrendezési eszköz módosítása során nem szükséges új megalapozó vizsgálat készítése, a hatályos tervekhez készített megalapozó vizsgálat teljes tartalommal felhasználható.**

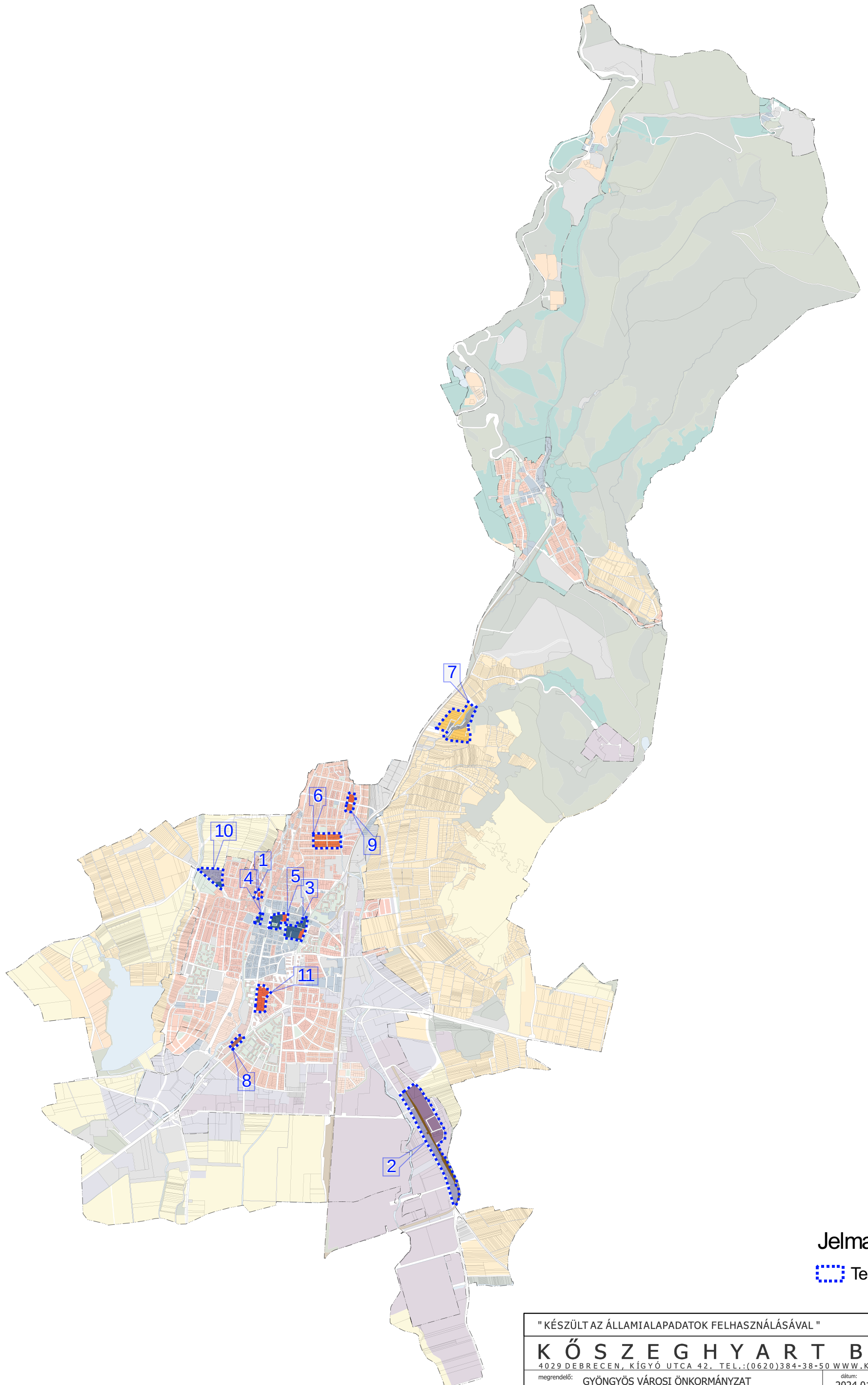
Jelen nyilatkozatomban kijelentem, hogy Gyöngyös Városi Önkormányzat Képviselő-testületének településfejlesztési és településrendezési jóváhagyott dokumentumaihoz elkészített teljes tartalmú, a Rendelet 1. melléklete szerinti megalapozó vizsgálat kiegészítése, illetve módosítása a településrendezési eszközök módosítása során nem válik szükségessé.

A Rendelet 9.§ (6) bekezdésében foglaltakra figyelemmel kijelentem, hogy a készülő településrendezési eszköz módosításának vonatkozásában a Rendelet 1. melléklet szerinti megalapozó vizsgálat módosítása, kiegészítése nem indokolt, az teljes tartalommal készült. A Rendelet 3. melléklet szerinti alátámasztó javaslat tartalmi elemei a hatályos településrendezési eszközök elkészítésekor megfelelő tartalommal készültek, azok kiegészítése, módosítása jelen településrendezési módosítás során nem szükséges. **Szükségesnek tartom azonban a változásokat bemutató leírás és tervlapok elkészítését.** Amennyiben a módosítási témákhoz telepítési tanulmányterv is elfogadásra került, úgy az teljes tartalommal felhasználható.

Gyöngyös, 2023. november 30.

Németi László

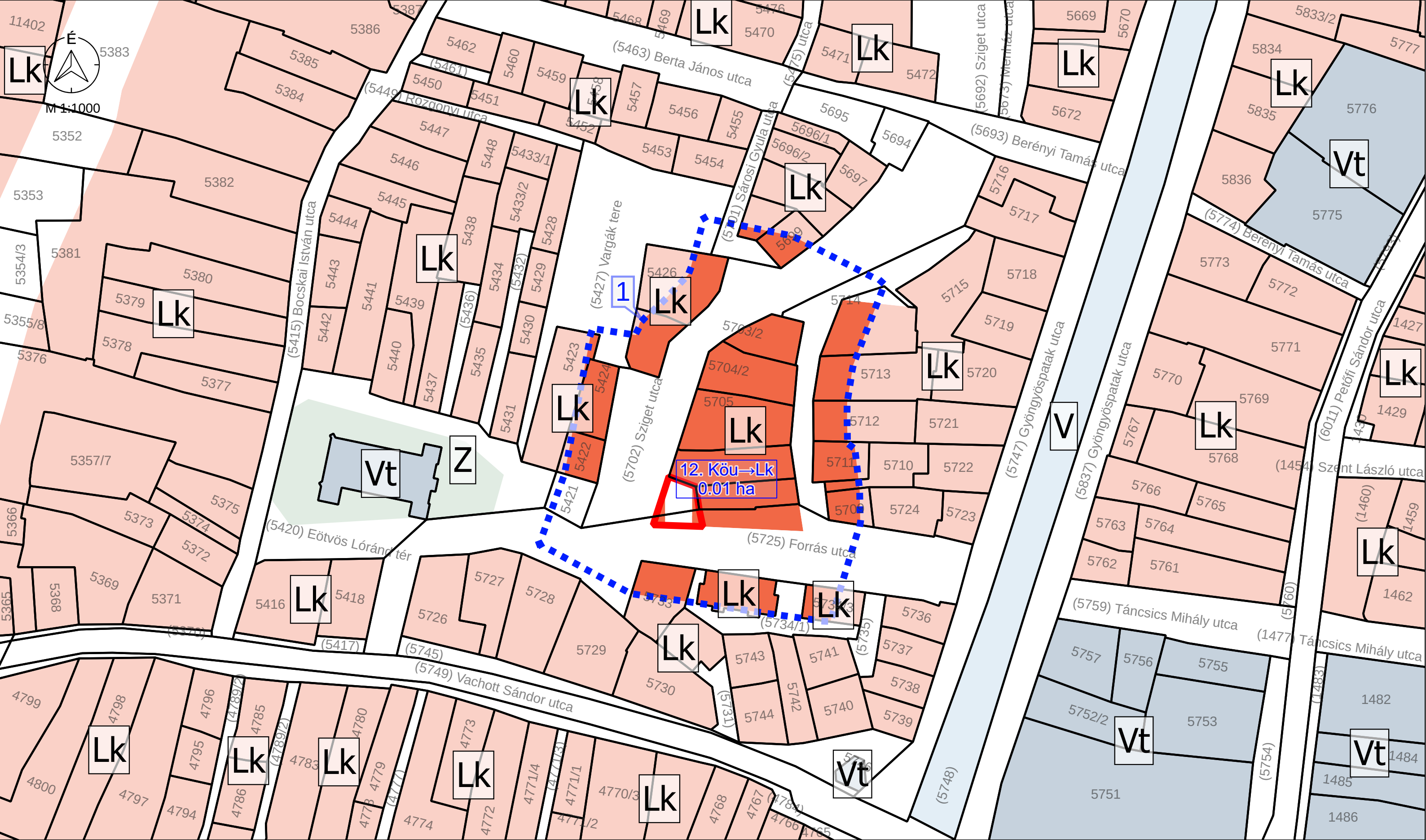
TERVLAPOK



Jelmagyarázat
Tervezési terület

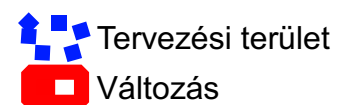
" KÉSZÜLT AZ ÁLLAMIALAPADATOK FELHASZNÁLÁSÁVAL "		
K Ő S Z E G H Y A R T B T .		
4029 DEBRECEN, KÍGYÓ UTCA 42. TEL.: (0620)384-38-50 WWW.KOSZEGHY.ART		
megrendelő:	GYÖNGYÖS VÁROSI ÖNKORMÁNYZAT	dátum: 2024.01
terv:	GYÖNGYÖS VÁROS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVE	
rajz:	ÁTNÉZETI TERVLAP	
felelős tervező:	Kőszeghy Ábel TT-09-0655	településtervező munkatárs: Füzesi Attila

Tm-01

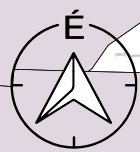


M 1:1000 - 1. TERVEZÉSI TERÜLET

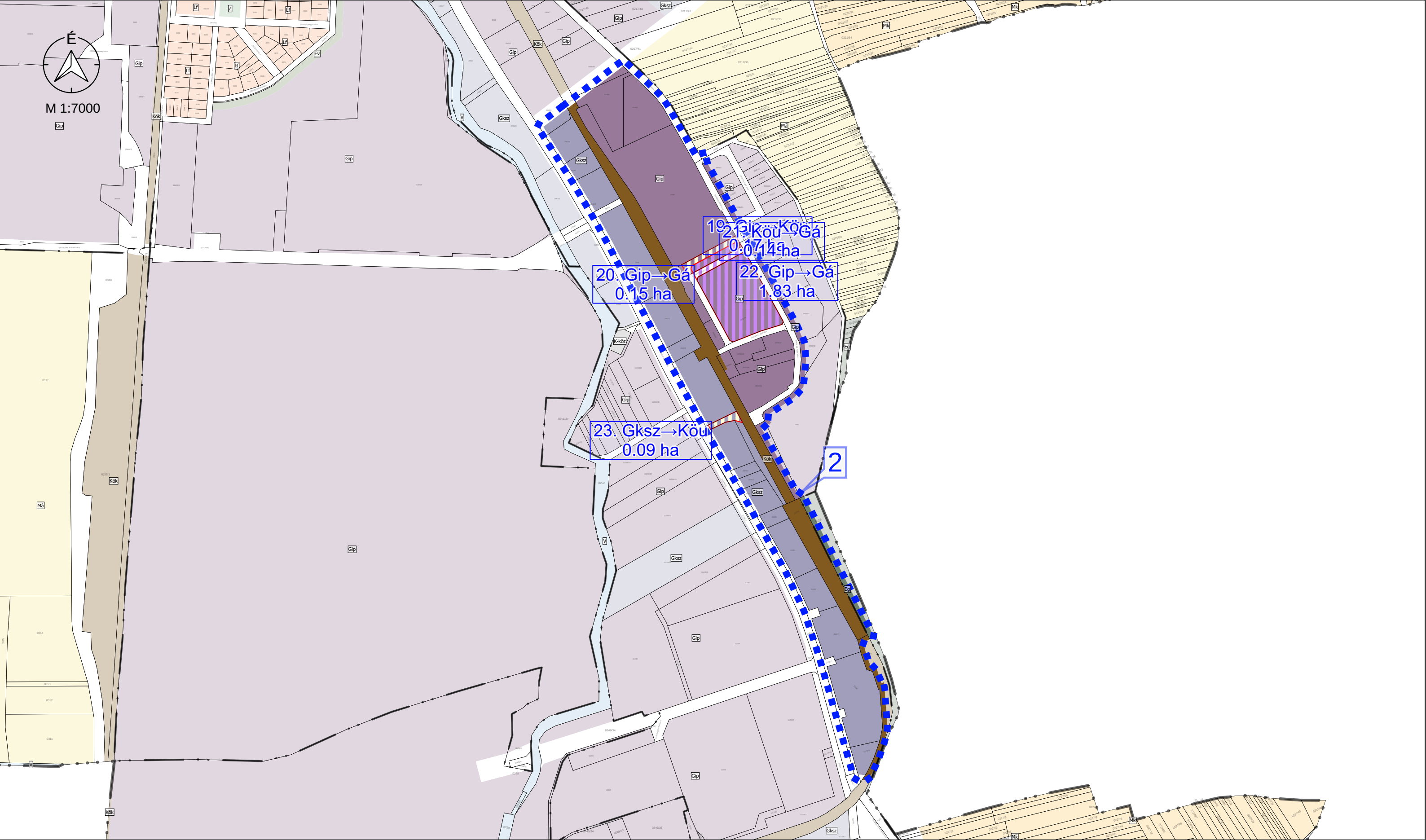
Jelmagyarázat



" KÉSZÜLT AZ ÁLLAMI ALAPADATOK FELHASZNÁLÁSÁVAL "		
K Ö S Z E G H Y A R T B T .		
4029 DEBRECEN, KÍGYÓ UTCA 42. TEL.: (0620)384-38-50 WWW.KOSZEGHY.ART		
megrendelő:	GYÖNGYÖS VÁROSI ÖNKORMÁNYZAT	dátum: 2024.02
terv:	GYÖNGYÖS VÁROS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVE	V-1
rajz:	TELEPÜLÉSSZERKEZETI VÁLTOZÁSOK	
felelős tervező:	Kőszeghy Ábel TT-09-0655	településtervező munkatárs: Füzési Attila

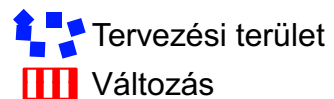


M 1:7000



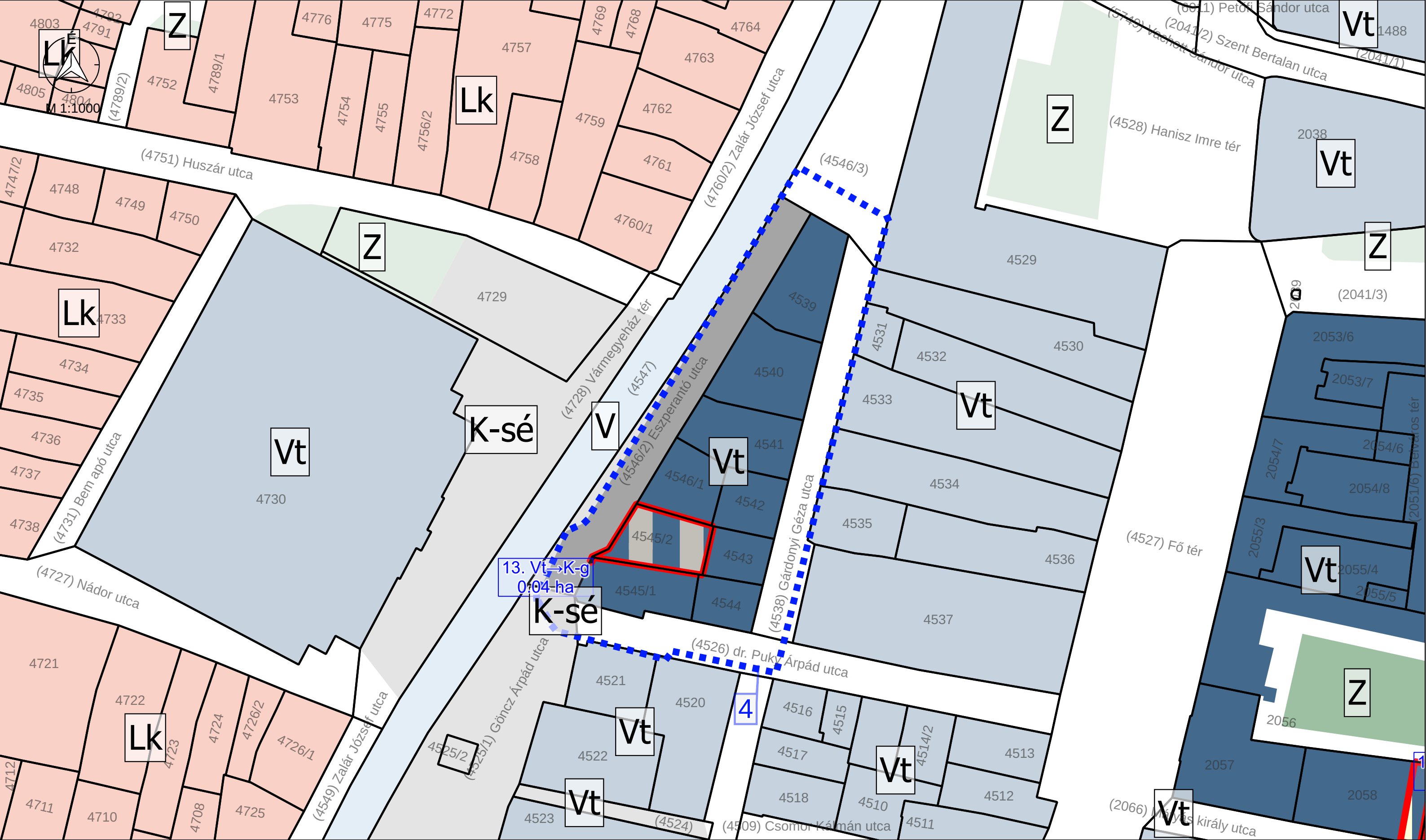
M 1:7000 - 2. TERVEZÉSI TERÜLET

Jelmagyarázat



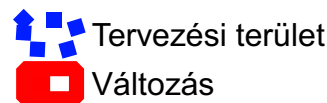
" KÉSZÜLT AZ ÁLLAMI ALAPADATOK FELHASZNÁLÁSÁVAL "			
K Ő S Z E G H Y A R T B T .			
4029 DEBRECEN, KÍGYÓ UTCA 42. TEL.: (0620)384-38-50 WWW.KOSZEGHY.ART			
megrendelő:	GYÖNGYŐS VÁROSI ÖNKORMÁNYZAT	dátum:	2024.02
terv:	GYÖNGYŐS VÁROS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVE		
rajz:	TELEPÜLÉSSZERKEZETI VÁLTOZÁSOK		
felelős tervező:	Kőszeghy Ábel TT-09-0655	településtervező munkatárs:	Füzesi Attila

V-2

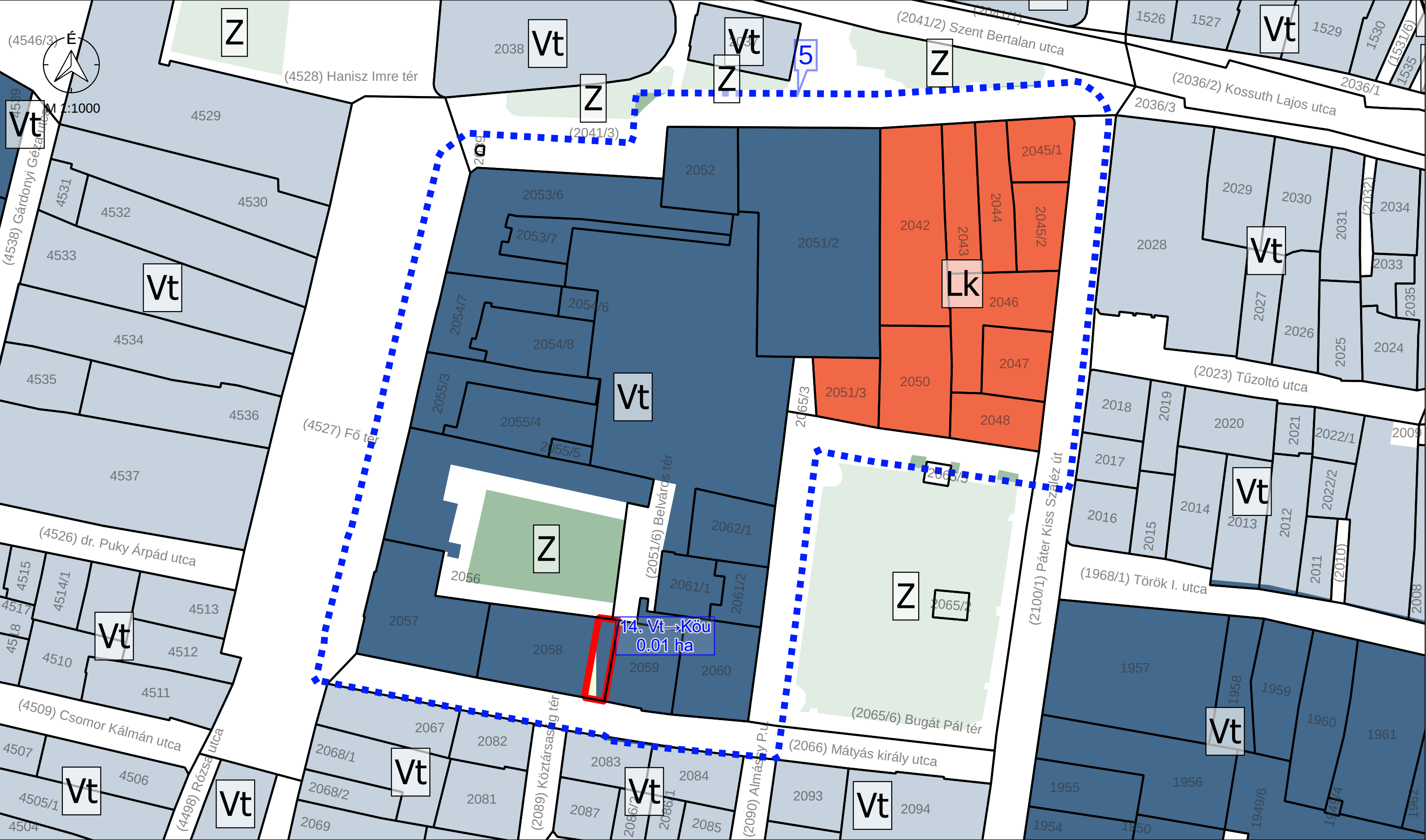


M 1:1000 - 4. TERVEZÉSI TERÜLET

Jelmagyarázat

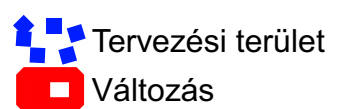


" KÉSZÜLT AZ ÁLLAMI ALAPADATOK FELHASZNÁLÁSÁVAL "			
K Ö S Z E G H Y A R T B T .			
4029 DEBRECEN, KÍGYÓ UTCA 42. TEL.: (0620) 384-38-50 WWW.KOSZEGHY.ART			
megrendelő:	GYÖNGYÖS VÁROSI ÖNKORMÁNYZAT	dátum:	2024.02
terv:	GYÖNGYÖS VÁROS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVE	V-3	
rajz:	TELEPÜLÉSSZERKEZETI VÁLTOZÁSOK		
felelős tervező:	Kőszeghy Ábel TT-09-0655	településtervező munkatárs:	Füzesi Attila

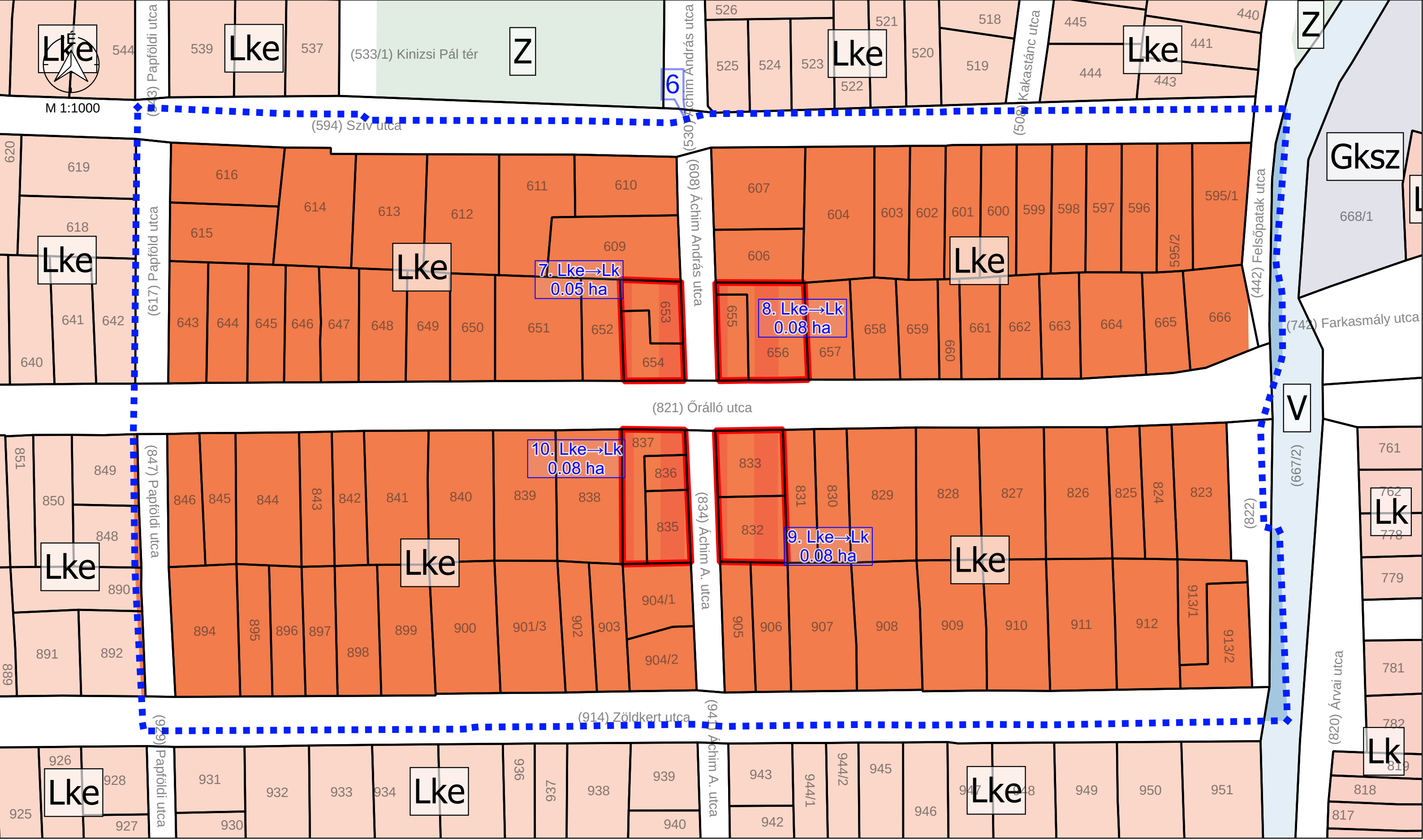


M 1:1000 - 5. TERVEZÉSI TERÜLET

Jelmagyarázat



" KÉSZÜLT AZ ÁLLAMI ALAPADATOK FELHASZNÁLÁSÁVAL "			
K Ő S Z E G H Y A R T B T .			
4029 DEBRECEN, KÍGYÓ UTCA 42. TEL.:(0620)384-38-50 WWW.KOSZEGHY.ART			
megrendelő:	GYÖNGYÖS VÁROSI ÖNKORMÁNYZAT	dátum:	2024.02
terv:	GYÖNGYÖS VÁROS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVE	V-4	
rajz:	TELEPÜLÉSSZERKEZETI VÁLTOZÁSOK		
felelős tervező:	Kőszeghy Ábel TT-09-0655	településtervező munkatárs:	Füzesi Attila



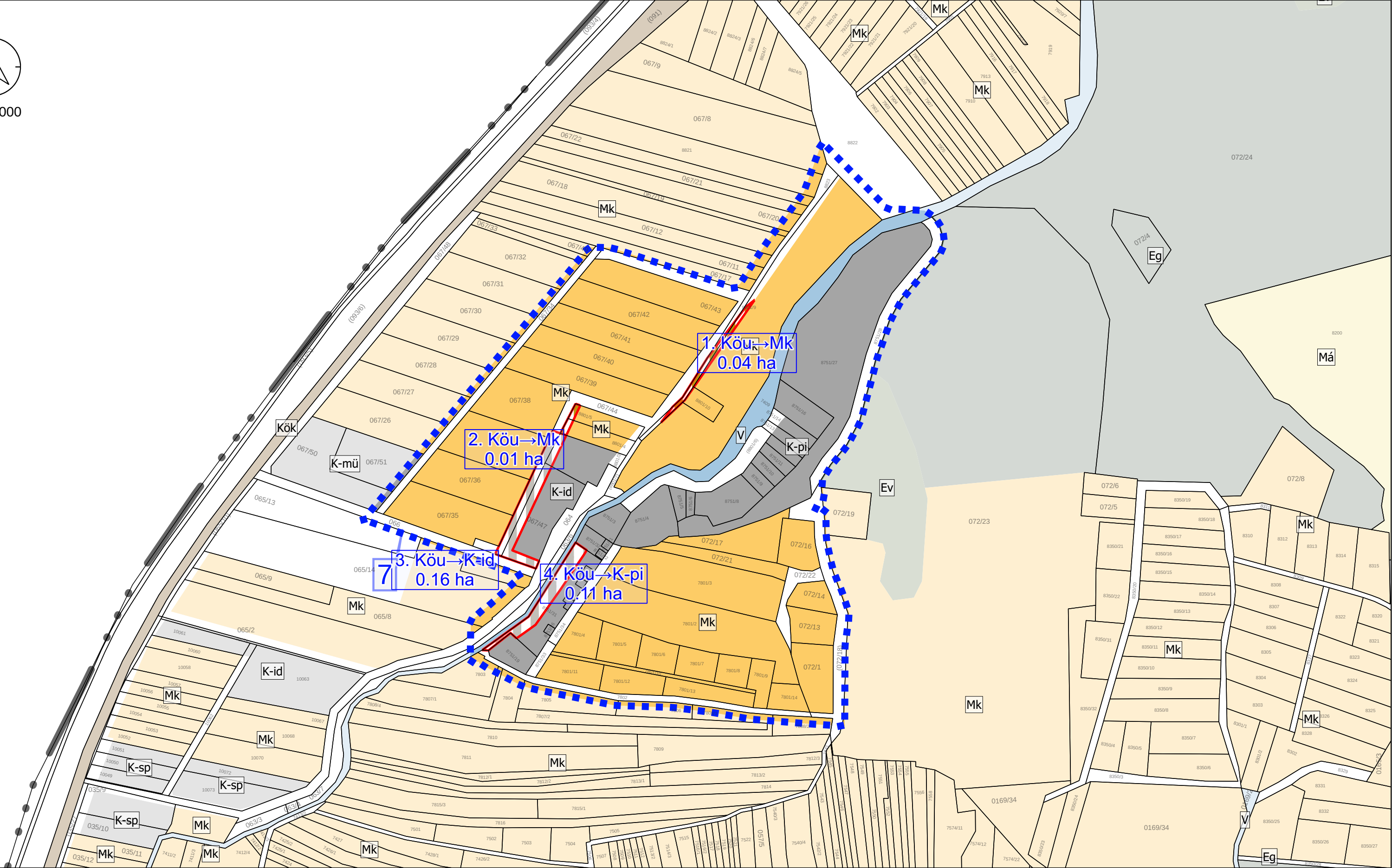
M 1:1000 - 6. TERVEZÉSI TERÜLET

Jelmagyarázat
 Tervezési terület
 Változás

" KÉSZÜLT AZ ÁLLAMI ALAPADATOK FELHASZNÁLÁSÁVAL "			
K Ö S Z E G H Y A R T B T .			
4029 DEBRECEN, KÍGYÓ UTCA 42. TEL.: (0620)384-38-50 WWW.KOSZEGHY.ART			
megrendelő:	GYÖNGYÖS VÁROSI ÖNKORMÁNYZAT	dátum:	2024.02
terv:	GYÖNGYÖS VÁROS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVE	V-5	
rajz:	TELEPÜLÉSSZERKEZETI VÁLTOZÁSOK		
felelős tervező:	Kőszeghy Ábel TT-09-0655	településtervező munkatárs:	Füzesi Attila

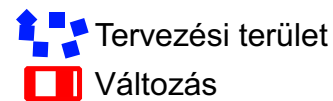


M 1:3000

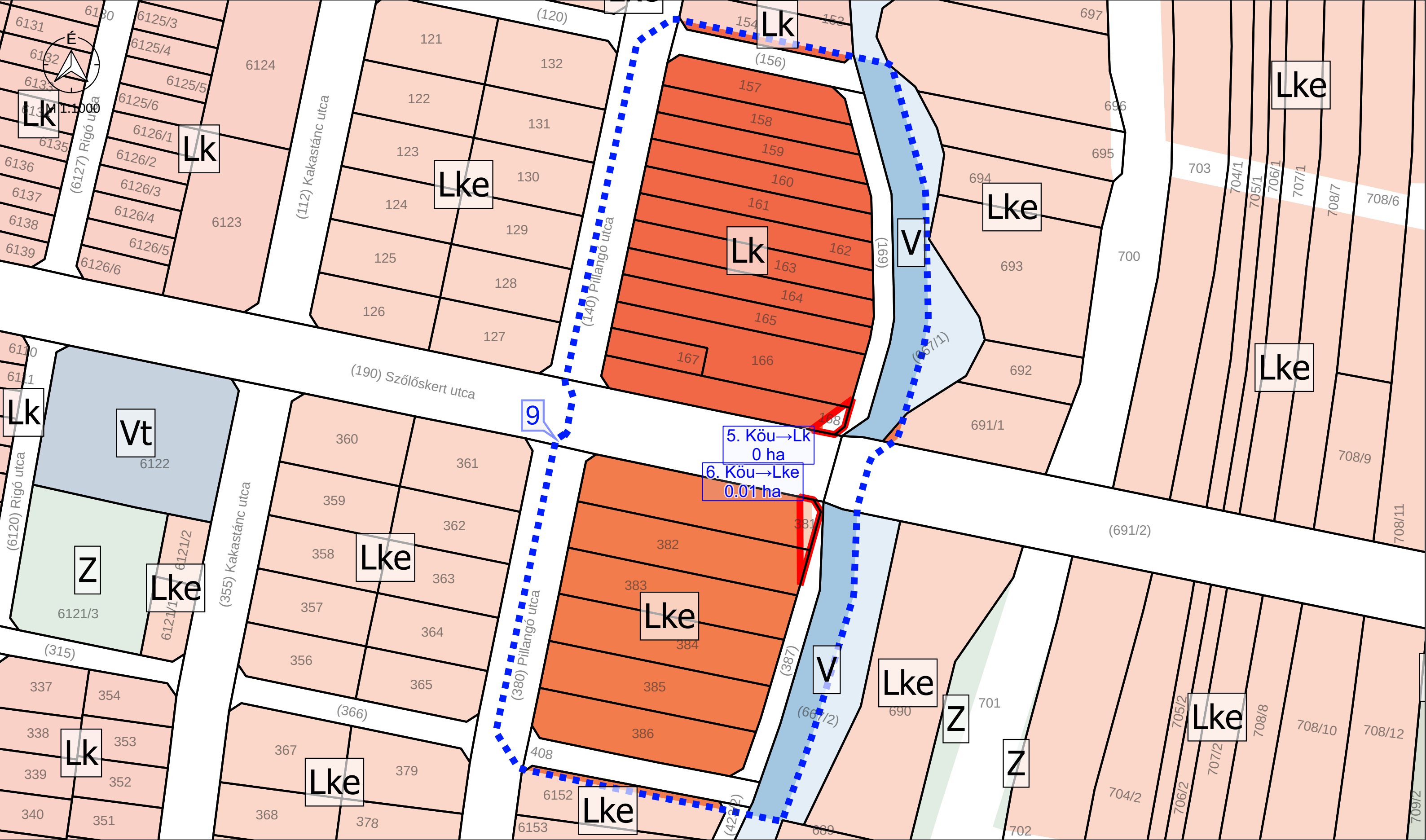


M 1:3000 - 7. TERVEZÉSI TERÜLET

Jelmagyarázat

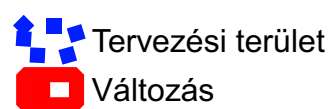


" KÉSZÜLT AZ ÁLLAMI ALAPADATOK FELHASZNÁLÁSÁVAL "			
K Ő S Z E G H Y A R T B T .			
4029 DEBRECEN, KÍGYÓ UTCA 42. TEL.: (0620)384-38-50 WWW.KOSZEGHY.ART			
megrendelő:	GYÖNGYÖS VÁROSI ÖNKORMÁNYZAT	dátum:	2024.02
terv:	GYÖNGYÖS VÁROS TELEPÜLÉSTERVEZÉSI TERVE	V-6	
rajz:	TELEPÜLÉSSZERKEZETI VÁLTOZÁSOK		
felelős tervező:	Kőszeghy Ábel TT-09-0655	településtervező munkatárs:	Füzesi Attila

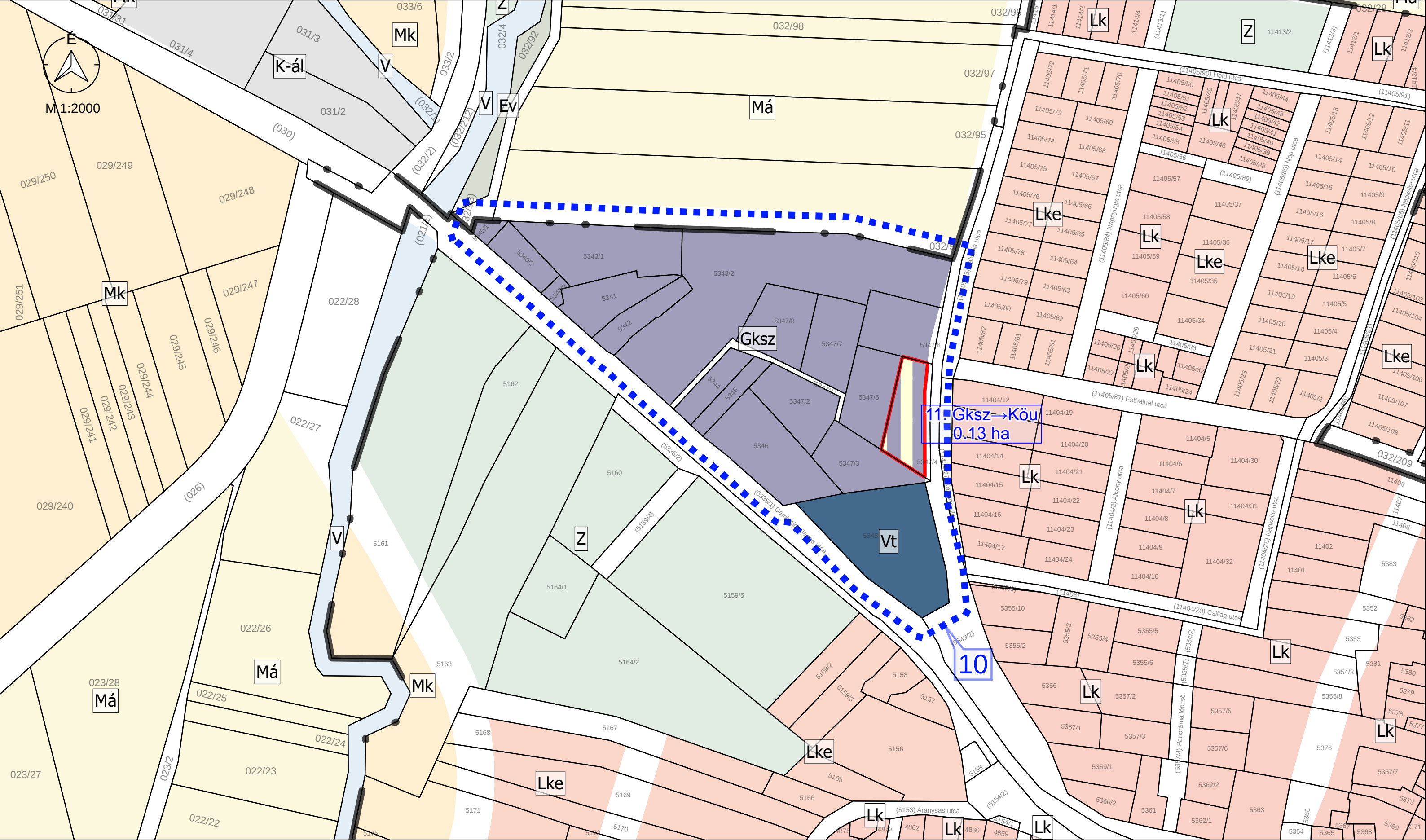


M 1:1000 - 9. TERVEZÉSI TERÜLET

Jelmagyarázat

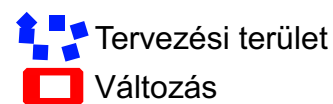


" KÉSZÜLT AZ ÁLLAMI ALAPADATOK FELHASZNÁLÁSÁVAL "			
K Ő S Z E G H Y A R T B T .			
4029 DEBRECEN, KÍGYÓ UTCA 42. TEL.: (0620)384-38-50 WWW.KOSZEGHY.ART			
megrendelő:	GYÖNGYÖS VÁROSI ÖNKORMÁNYZAT	dátum:	2024.02
terv:	GYÖNGYÖS VÁROS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVE	V-8	
rajz:	TELEPÜLÉSSZERKEZETI VÁLTOZÁSOK		
felelős tervező:	Kőszeghy Ábel TT-09-0655	településtervező munkatárs:	Füzesi Attila



M 1:2000 - 10. TERVEZÉSI TERÜLET

Jelmagyarázat



" KÉSZÜLT AZ ÁLLAMI ALAPADATOK FELHASZNÁLÁSÁVAL "			
K Ö S Z E G H Y A R T B T .			
4029 DEBRECEN, KÍGYÓ UTCA 42. TEL.:(0620)384-38-50 WWW.KOSZEGHY.ART			
megrendelő:	GYÖNGYÖS VÁROSI ÖNKORMÁNYZAT	dátum:	2024.02
terv:	GYÖNGYÖS VÁROS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVE	V-9	
rajz:	TELEPÜLÉSSZERKEZETI VÁLTOZÁSOK		
felelős tervező:	Kőszeghy Ábel TT-09-0655	településtervező munkatárs:	Füzesi Attila

Jelmagyarázat

Területfelhasználási egységek - beépítésre szánt területek

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

Területfelhasználási egységek - beépítésre nem szánt területek

- Gazdasági erdőterület
- Védelmi erdőterület
- Közjóléti erdőterület
- Általános mezőgazdasági terület
- Kertes mezőgazdasági terület
- Zöldterület
- Vízgazdálkodási terület
- Közúti közlekedési terület
- Kötőpályás közlekedési terület
- Különleges beépítésre nem szánt közműterület
- Különleges sípálya terület
- Különleges kegyeleti park terület
- Különleges anyagkezelő terület
- Különleges sétány terület
- Különleges megújuló energiahasznosítási terület
- Különleges rekreációs terület

Intézmények

Intézmény piktogram

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

Alaptérképi elemek

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

Örökségvédelem

Országos (nemzetközi) művi értékvédelem

- Nyilvántartott régészeti lelőhely
- Műemlék
- Műemléki környezet

Helyi művi értékvédelem

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

Táj- és természetvédelem

Nemzetközi táj- és természetvédelem

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

Országos és térségi táj- és természetvédelem

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

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

Helyi táj- és természetvédelem

- Helyi jelentőségű védett természeti érték

Környezetvédelem

Talaj- és vízvédelem

- Vízminőség-védelmi terület övezete
- Felszíni víz parti sávja

Egyéb

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

Nyomvonalas elemek, objektumok

Közúti közlekedés

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

Kötőpályás közlekedés

- Vasúti mellékvonalak
- Vasútállomás

Légi közlekedés

- Repülőtér

Híd / Alagút / Csomópont

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

Közművek, híradás

Víziközművek

- Vízmű
- Vízműkutak
- Víz tározó, medence
- SZÁ Szennyvízátelő
- SZT Szennyvíztisztító

Energia közművek

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

Villamos energia

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

Földgáz

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

Távhő

- Fűtőerőmű

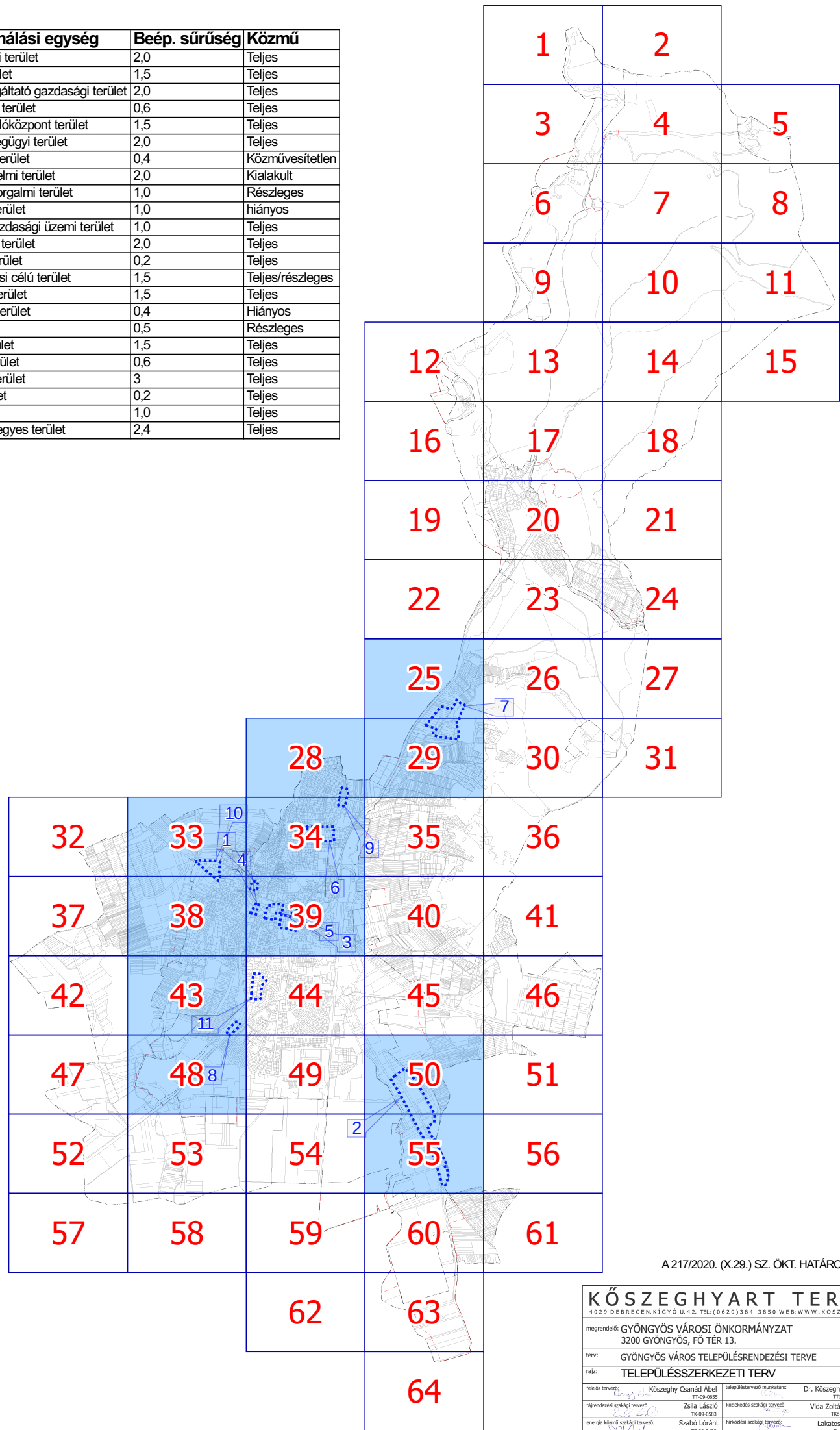
Hírközlés

- Átjátszó állomás, adótorony
- Bányászati hírközlő kábel

Térségi szerkezeti elemek

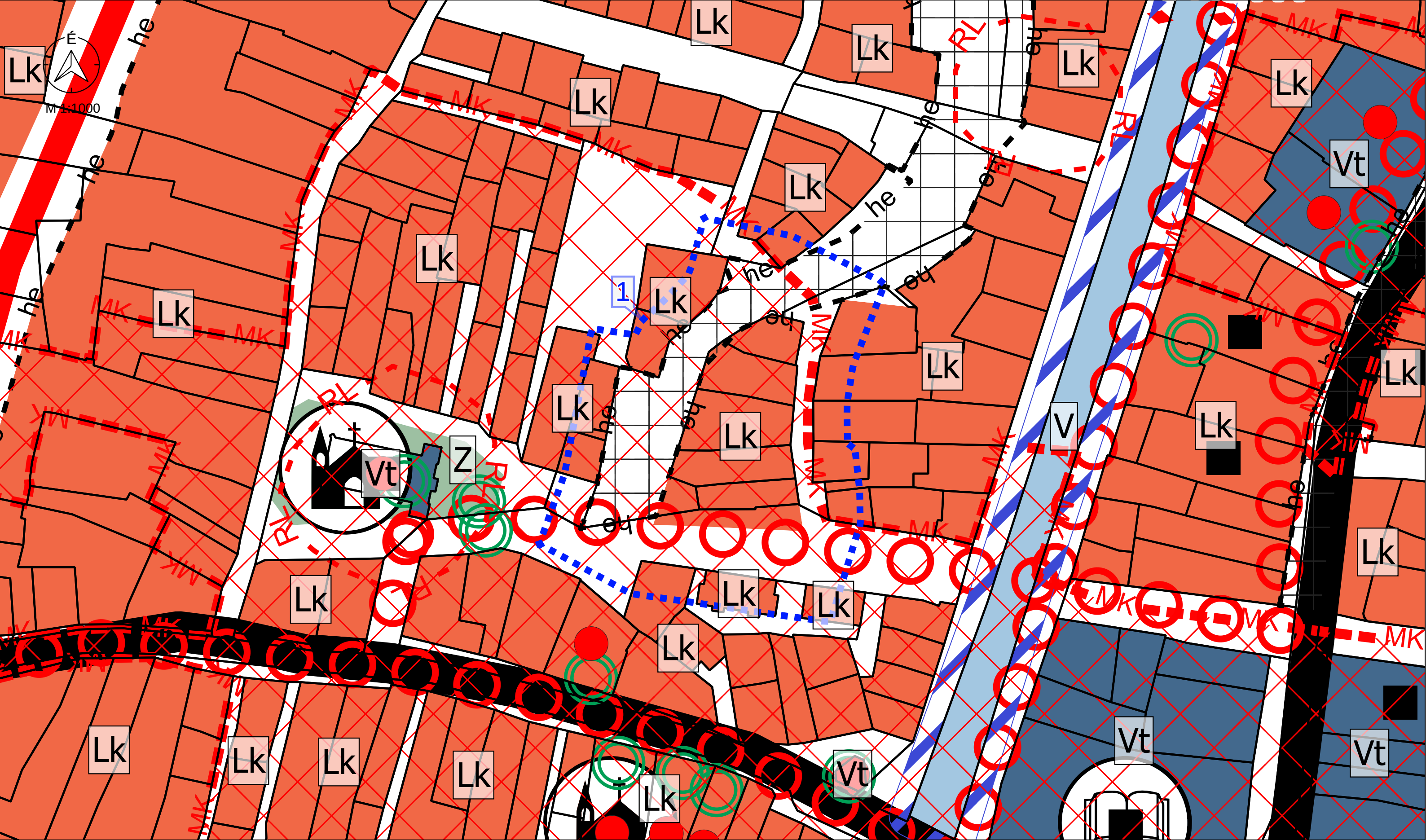
- Jó termőhelyi adottságú szántó
- Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete
- Erdők övezete

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




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

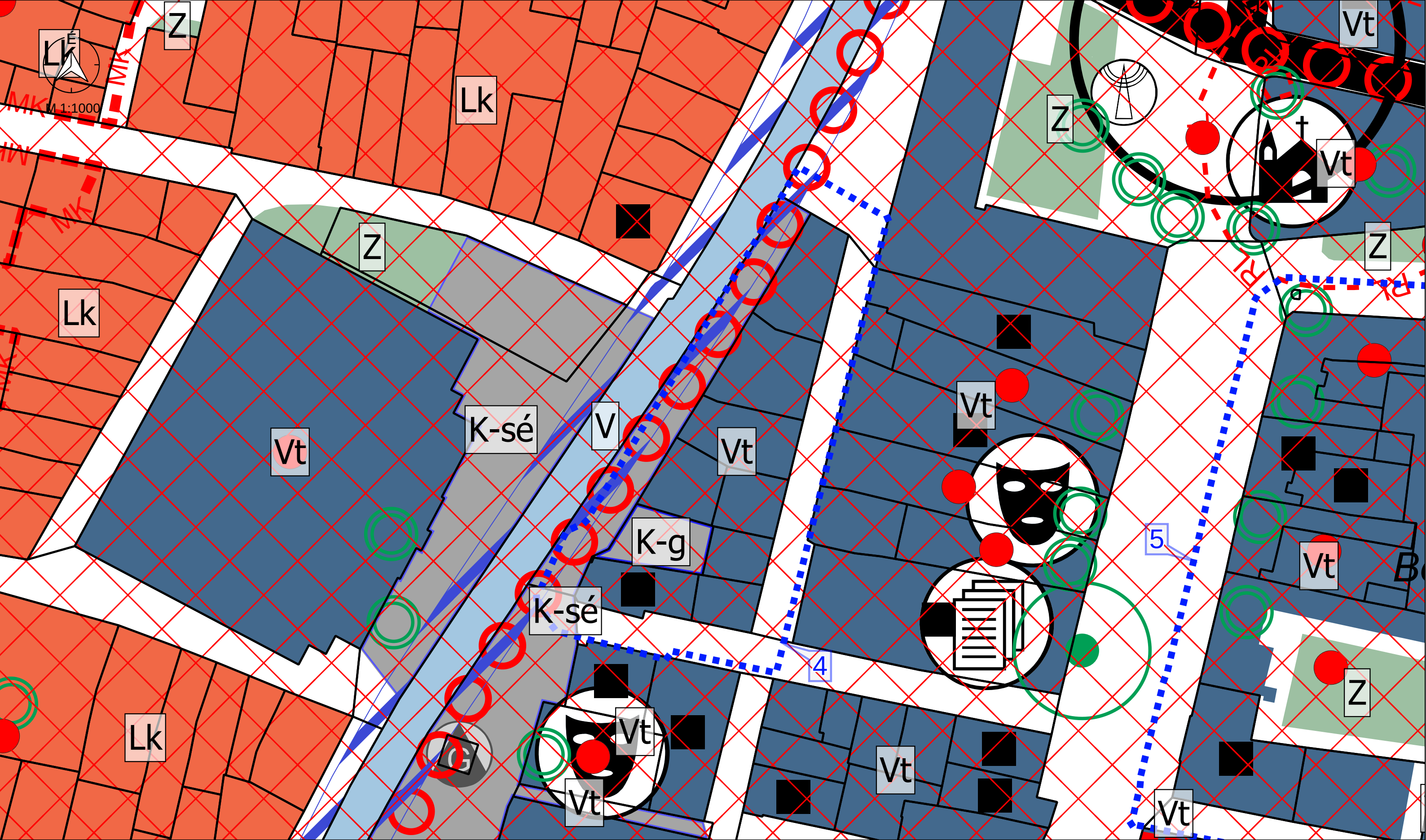
KŐSZEGHYART TERVEZŐK BT.			
4029 DEBRECEN, KIGYÓ U.42. TEL:(0620)384-3850 WEB:WWW.KOSZEGHYART			
megrendelő: GYÖNGYÖS VÁROSI ÖNKORMÁNYZAT 3200 GYÖNGYÖS, FŐ TÉR 13.	dátum: 2024.01.	T-1	
terv: GYÖNGYÖS VÁROS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVE	arány: M 1:4000		
rajz: TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV			
tervező: Kőszeghy Csandó Ábel TT-09-0005	tervezőtervező munkatárs: Dr. Kőszeghy Attila TT-09-0006	tervező munkatárs: Füzési Attila	
tápellátó szakági tervező: Zsila László TT-09-0003	külső szakági tervező: Vida Zoltán Ákos TT-09-0019	véleményező szakági tervező: Szabó Lóránt TT-09-0008	
energia hírelvi szakági tervező: Szabó Lóránt TT-09-0008	hírelvi szakági tervező:	Lakatos István TT-15-0024	



M 1:1000 - 1. TERVEZÉSI TERÜLET

Jelmagyarázat
 Tervezési terület

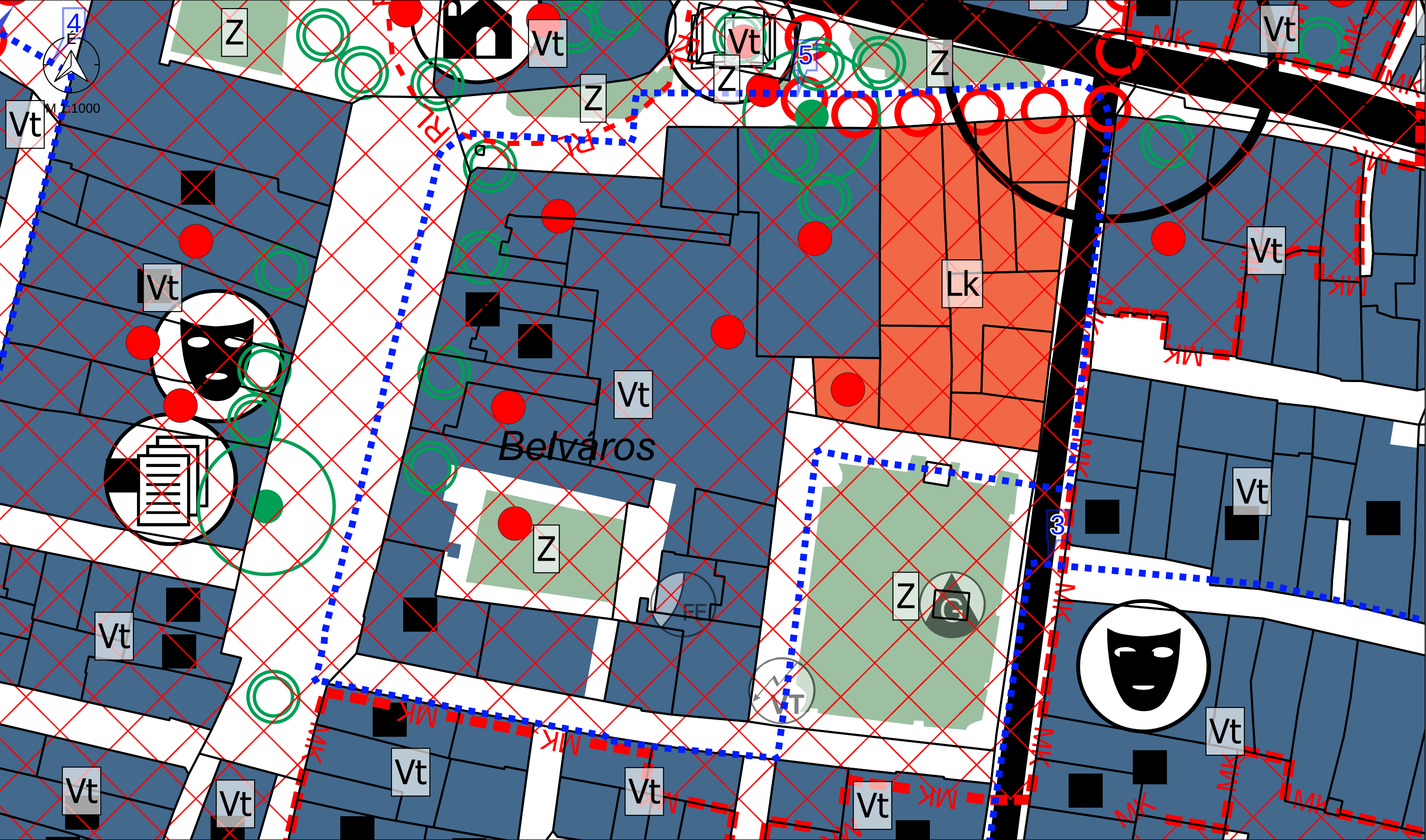
" KÉSZÜLT AZ ÁLLAMI ALAPADATOK FELHASZNÁLÁSÁVAL "			
K Ő S Z E G H Y A R T B T .			
4029 DEBRECEN, KÍGYÓ UTCA 42. TEL.:(0620)384-38-50 WWW.KOSZEGHY.ART			
megrendelő:	GYÖNGYÖS VÁROSI ÖNKORMÁNYZAT	dátum:	2024.01
terv:	GYÖNGYÖS VÁROS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVE	Tm-1T	
rajz:	TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVLAP - 1. TERVEZÉSI TERÜLET		
felelős tervező:	Kőszeghy Ábel TT-09-0655	településtervező munkatárs:	Füzesi Attila



M 1:1000 - 4. TERVEZÉSI TERÜLET

Jelmagyarázat
 Tervezési terület

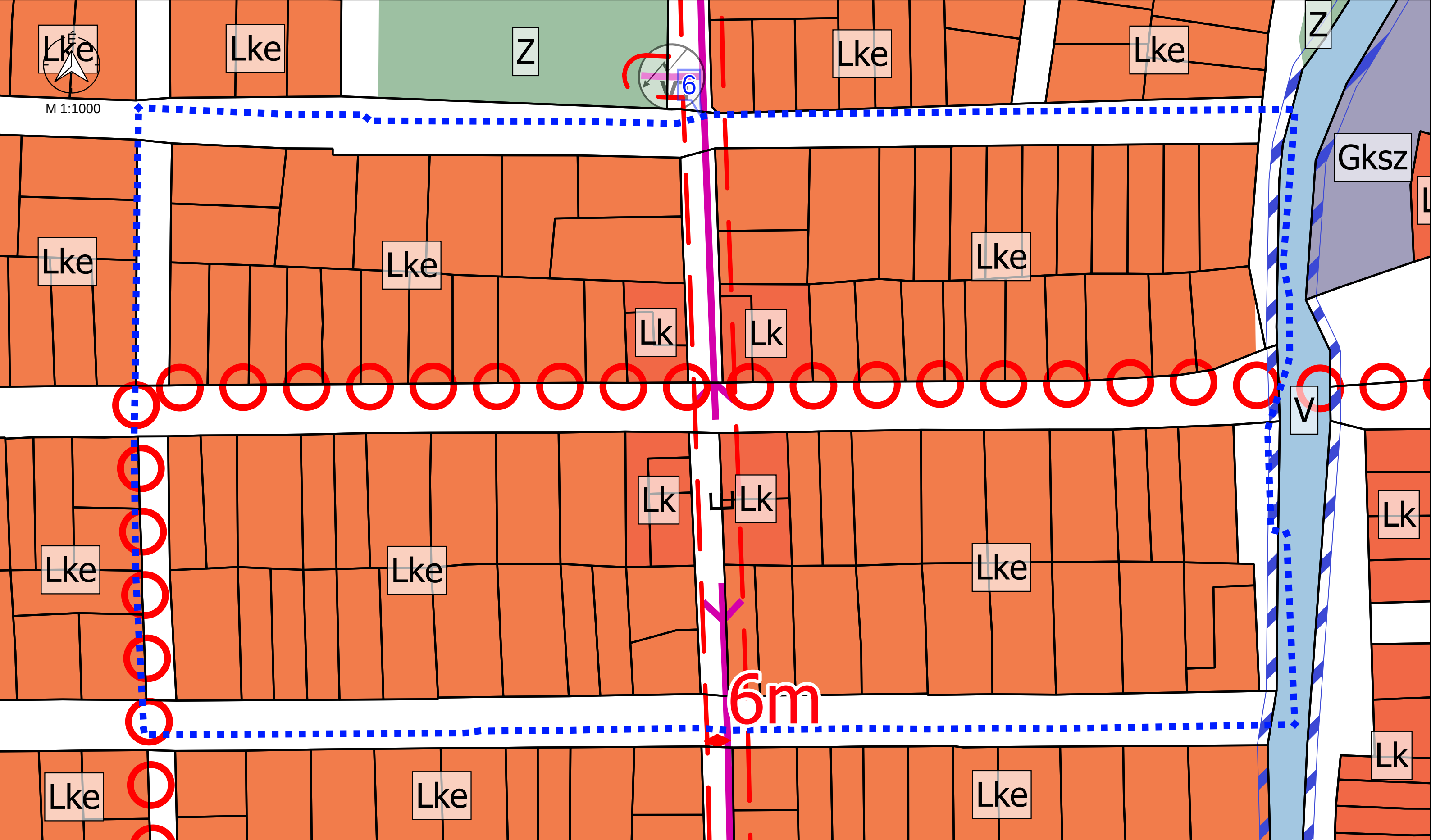
" KÉSZÜLT AZ ÁLLAMI ALAPADATOK FELHASZNÁLÁSÁVAL "		
K Ő S Z E G H Y A R T B T .		
4029 DEBRECEN, KÍGYÓ UTCA 42. TEL.: (0620)384-38-50 WWW.KOSZEGHY.ART		
megrendelő:	GYÖNGYÖS VÁROSI ÖNKORMÁNYZAT	dátum: 2024.01
terv:	GYÖNGYÖS VÁROS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVE	Tm-3T
rajz:	TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVLAP - 4. TERVEZÉSI TERÜLET	
felelős tervező:	Kőszeghy Ábel TT-09-0655	településtervező munkatárs: Füzesi Attila



M 1:1000 - 5. TERVEZÉSI TERÜLET

Jelmagyarázat
 Tervezési terület

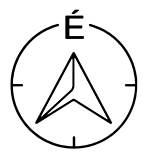
" KÉSZÜLT AZ ÁLLAMI ALAPADATOK FELHASZNÁLÁSÁVAL "		
K Ő S Z E G H Y A R T B T .		
4029 DEBRECEN, KÍGYÓ UTCA 42. TEL.:(0620)384-38-50 WWW.KOSZEGHY.ART		
megrendelő:	GYÖNGYÖS VÁROSI ÖNKORMÁNYZAT	dátum: 2024.01
terv:	GYÖNGYÖS VÁROS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVE	Tm-4T
rajz:	TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVLAP - 5. TERVEZÉSI TERÜLET	
felelős tervező:	Kőszeghy Ábel TT-09-0655	településtervező munkatárs: Füzesi Attila



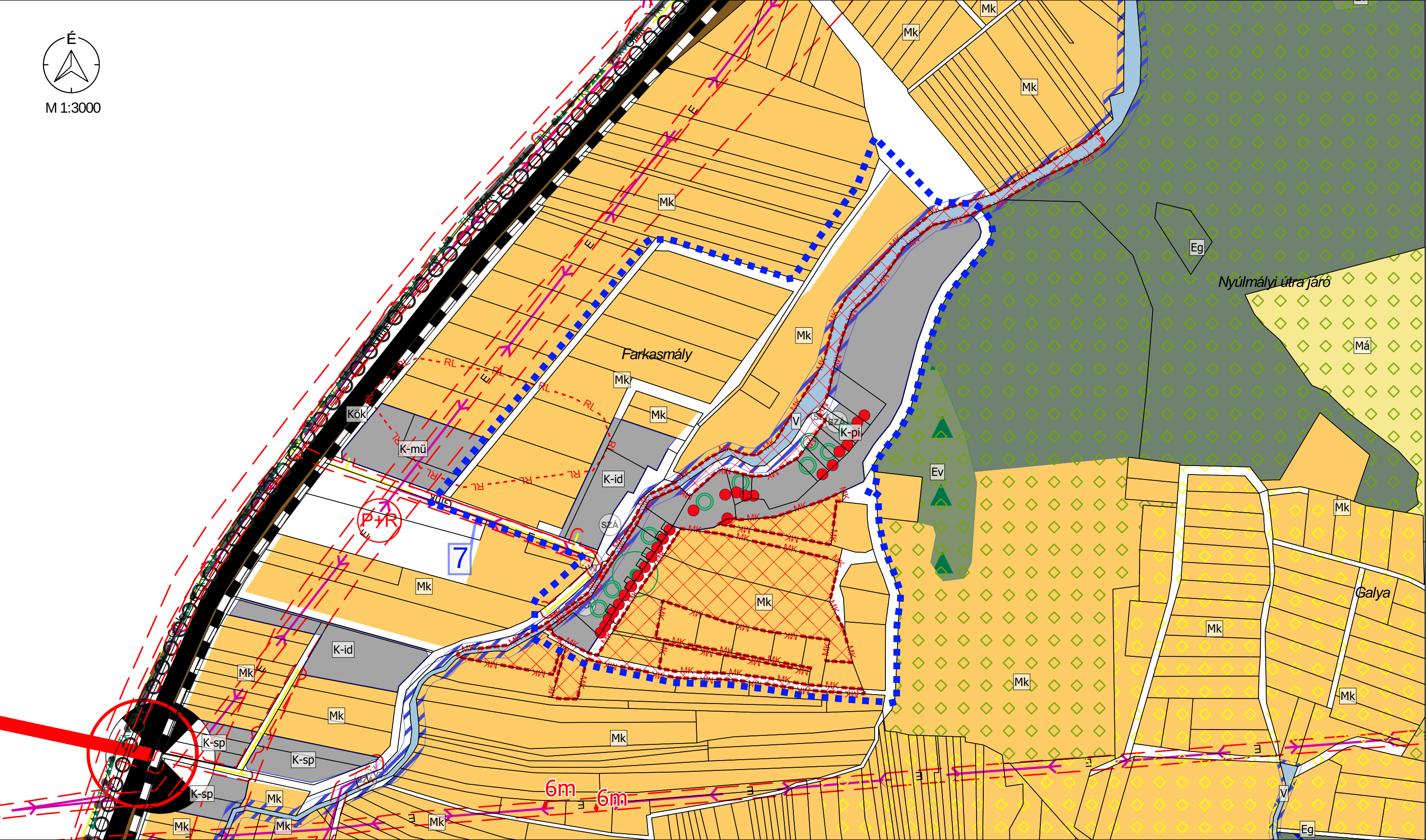
M 1:1000 - 6. TERVEZÉSI TERÜLET

Jelmagyarázat
 Tervezési terület

" KÉSZÜLT AZ ÁLLAMI ALAPADATOK FELHASZNÁLÁSÁVAL "		
K Ő S Z E G H Y A R T B T.		
<small>4029 DEBRECEN, KÍGYÓ UTCA 42. TEL.: (0620)384-38-50 WWW.KOSZEGHY.ART</small>		
megrendelő:	GYÖNGYÖS VÁROSI ÖNKORMÁNYZAT	dátum: 2024.01
terv:	GYÖNGYÖS VÁROS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVE	Tm-5T
rajz:	TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVLAP - 6. TERVEZÉSI TERÜLET	
felelős tervező:	Kőszeghy Ábel TT-09-0655	településtervező munkatárs: Füzesi Attila



M 1:3000



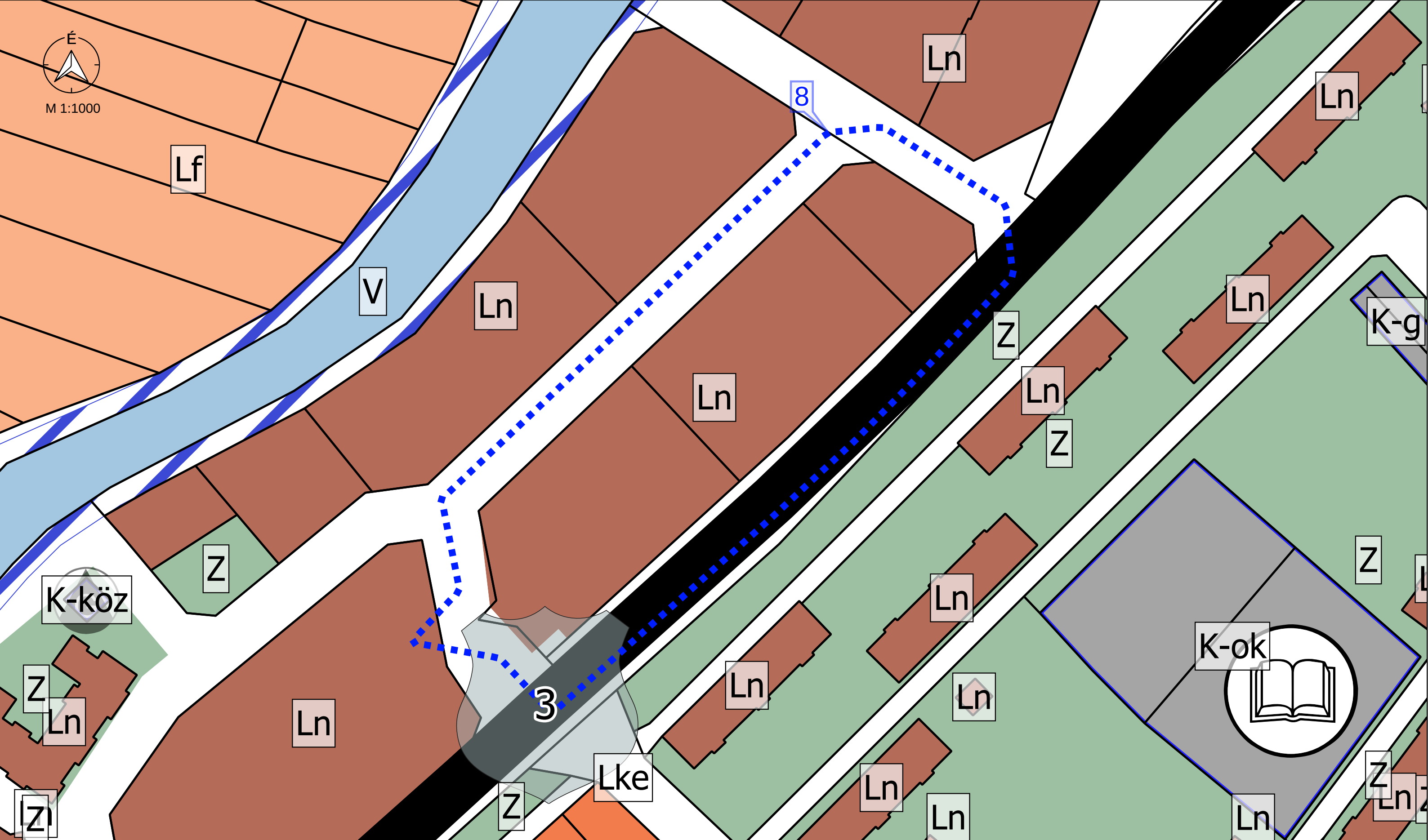
M 1:3000 - 7. TERVEZÉSI TERÜLET

Jelmagyarázat
Tervezési terület


" KÉSZÜLT AZ ÁLLAMI ALAPADATOK FELHASZNÁLÁSÁVAL "		
K Ő S Z E G H Y A R T B T.		
4029 DEBRECEN, KÍGYÓ UTCA 42. TEL.: (0620)384-38-50 WWW.KOSZEGHY.ART		
megrendelő:	GYÖNGYÖS VÁROSI ÖNKORMÁNYZAT	dátum: 2024.02
terv:	GYÖNGYÖS VÁROS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVE	Tm-6T
rajz:	TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVLAP - 7. TERVEZÉSI TERÜLET	
felelős tervező:	Kőszeghy Ábel TT-09-0655	településtervező munkatárs: Füzesi Attila



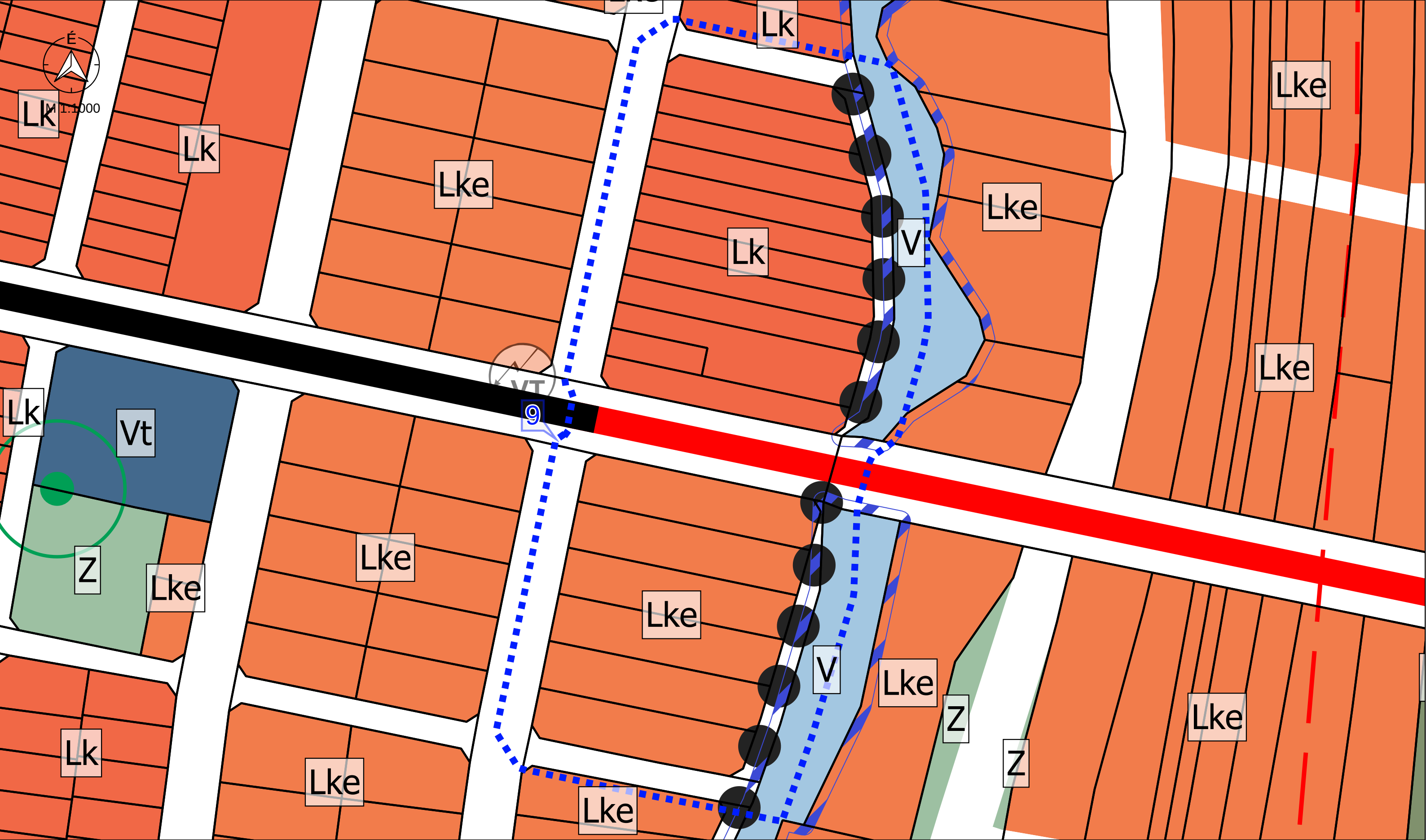
M 1:1000



M 1:1000 - 8. TERVEZÉSI TERÜLET

Jelmagyarázat
 Tervezési terület

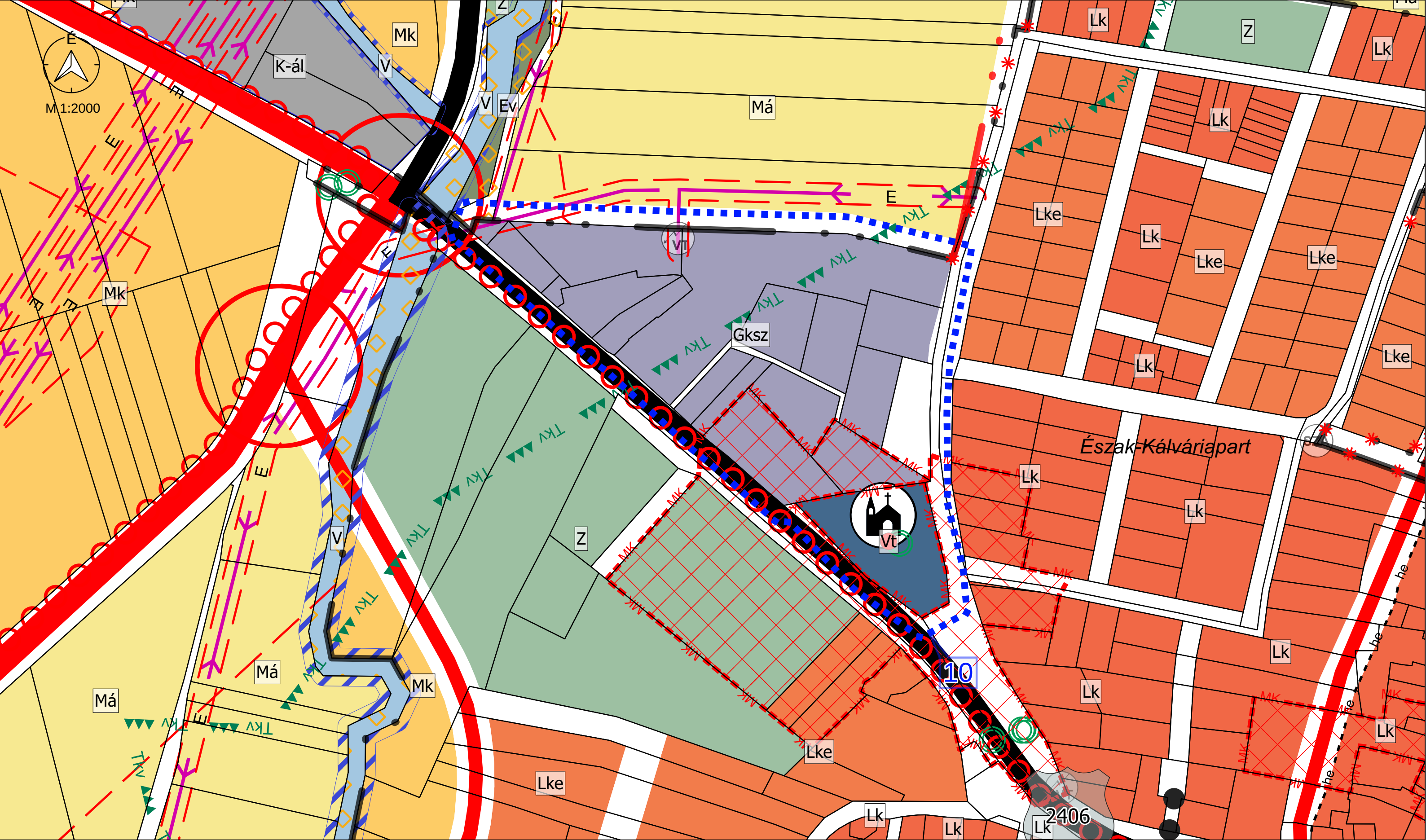
" KÉSZÜLT AZ ÁLLAMI ALAPADATOK FELHASZNÁLÁSÁVAL "		
K Ő S Z E G H Y A R T B T .		
4029 DEBRECEN, KÍGYÓ UTCA 42. TEL.: (0620)384-38-50 WWW.KOSZEGHY.ART		
megrendelő:	GYÖNGYŐS VÁROSI ÖNKORMÁNYZAT	dátum: 2024.01
terv:	GYÖNGYŐS VÁROS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVE	Tm-7T
rajz:	TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVLAP - 8. TERVEZÉSI TERÜLET	
felelős tervező:	Kőszeghy Ábel TT-09-0655	településtervező munkatárs: Füzesi Attila




M 1:1000 - 9. TERVEZÉSI TERÜLET

Jelmagyarázat
 Tervezési terület

" KÉSZÜLT AZ ÁLLAMI ALAPADATOK FELHASZNÁLÁSÁVAL "		
K Ő S Z E G H Y A R T B T.		
4029 DEBRECEN, KÍGYÓ UTCA 42. TEL.: (0620)384-38-50 WWW.KOSZEGHY.ART		
megrendelő:	GYÖNGYÖS VÁROSI ÖNKORMÁNYZAT	dátum: 2024.01
terv:	GYÖNGYÖS VÁROS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVE	Tm-8T
rajz:	TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVLAP - 9. TERVEZÉSI TERÜLET	
felelős tervező:	Kőszeghy Ábel TT-09-0655	településtervező munkatárs: Füzesi Attila



M 1:2000 - 10. TERVEZÉSI TERÜLET

Jelmagyarázat
 Tervezési terület

" KÉSZÜLT AZ ÁLLAMI ALAPADATOK FELHASZNÁLÁSÁVAL "		
K Ő S Z E G H Y A R T B T .		
4029 DEBRECEN, KÍGYÓ UTCA 42. TEL.: (0620) 384-38-50 WWW.KOSZEGHY.ART		
megrendelő:	GYÖNGYÖS VÁROSI ÖNKORMÁNYZAT	dátum: 2024.01
terv:	GYÖNGYÖS VÁROS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVE	Tm-9T
rajz:	TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVLAP - 10. TERVEZÉSI TERÜLET	
felelős tervező:	Kőszeghy Ábel TT-09-0655	településtervező munkatárs: Füzési Attila

JELMAGYARÁZAT

Alaptérképi elemek

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

- Megszüntető jel
- Épületek, épületek tartozékai
- Földrészletek határa

- ## Vonalas szabályozási elemek
- Övezetek / Építési övezetek határa
 - Szabályozási vonal

Építési telekre, telekre vonatkozó szabályozási elemek

- Építési hely
- Javasolt megszüntető jel

Terület jellegű szabályozási elemek

- ### Közüti főhálózat
- Köu-1 - Országos főutak
 - Köu-2 - Országos mellékutak
 - Köu-3 - Helyi gyűjtőutak

- ### Közüti mellékúthálózat
- Köu-4 - Kiszolgáló utak
 - Köu-8 - Jelentősebb parkoló
 - Köu-5 - Önálló kerékpárút
 - Köu-6 - Gyalogút
 - Köu-7 - Egyéb út
 - Köu-9 - Közforgalom elől elzárt magánút

Egyéb terület jellegű szabályozási elemek

- Kök - Kötőtpályás közlekedési terület
- V - Vízgazdálkodási terület
- Z - Zöldterület/közpark

Egyéb szabályozási elemek

- Kerékpárút - meglévő
- Kerékpárút - tervezett
- Gyalogút - meglévő

Védelmi, korlátozó elemek

Örökségvédelem

Országos (nemzetközi) művi értékvédelem

- Műemlék telke
- Műemléki környezet
- Nyilvántartott régészeti lelőhely

Helyi művi értékvédelem

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

Táj- és természetvédelem

- ### Nemzetközi táj- és természetvédelem
- Natura 2000 - Kiemelt jelentőségű természetmegőrzési terület
 - Natura 2000 - Különleges madárvédelmi terület

Országos és térségi táj- és természetvédelem

- ### Országos Ökológiai Hálózat
- Magterület
 - Ökológiai folyosó
 - Pufferterület
 - Fokozottan védett természetvédelmi terület határa
 - Országos jelentőségű természetvédelmi terület - Gyöngyösi Sár-hegy TT
 - Országos jelentőségű természetvédelmi terület - Sás-tó láp
 - Tájvédelmi körzet határa - Mátrai TK
 - Tájképvédelmi terület övezete - OTrT
 - Országos jelentőségű természeti emlék és védett természeti érték - Földvár
 - Egyedi tájérték - (tájékoztató jellegű)

Helyi táj- és természetvédelem

- Helyi jelentőségű védett természeti érték

Egyéb korlátozó tényezők

- Vízminőség-védelmi terület övezete
- Parti sáv
- Védőterület, védőtávolság, védősáv határa
- Ásványi nyersanyag tekintetében megkutatott terület határa

Közművek korlátozásai

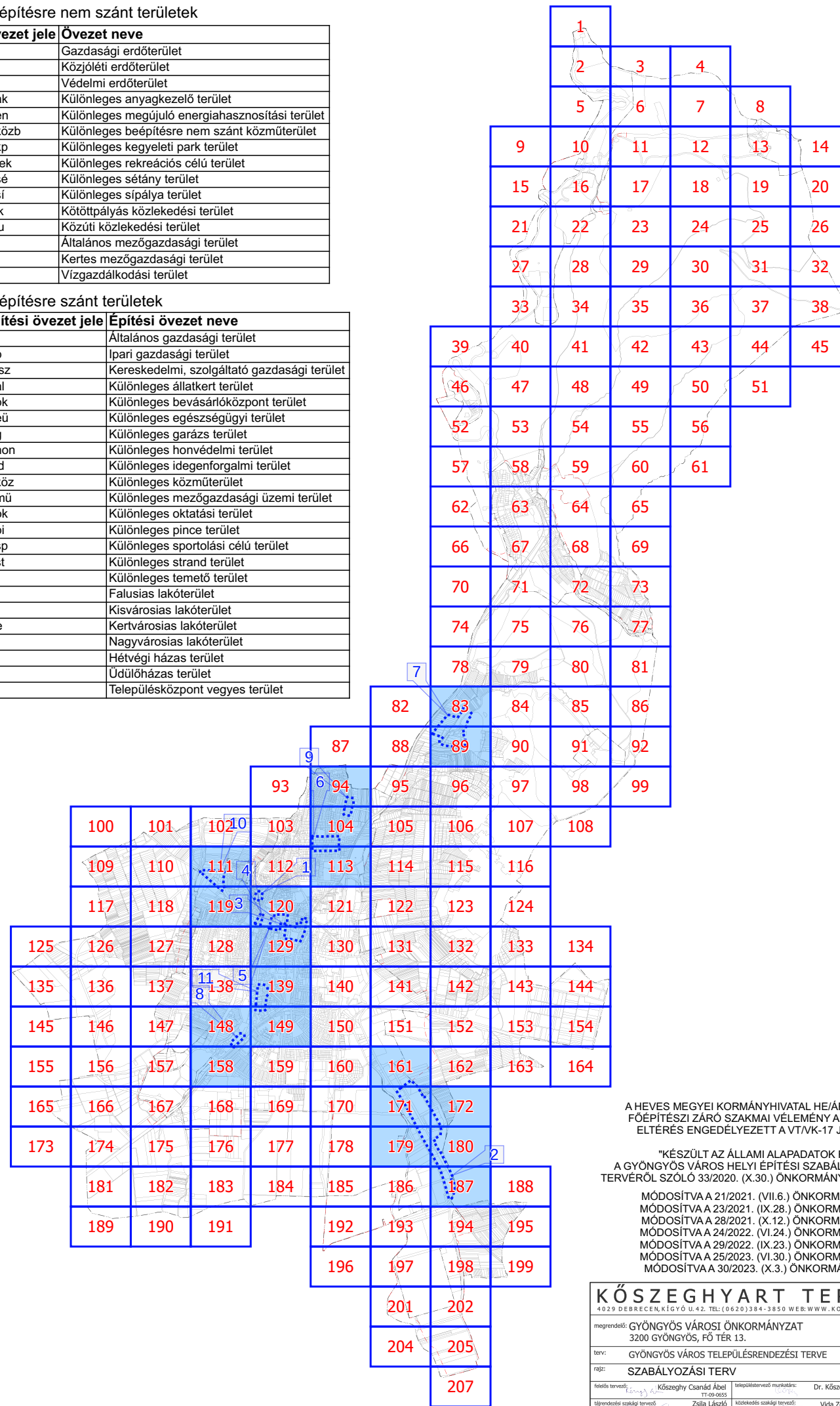
- SZÁ Szennyvízáttemelő
- SZT Szennyvíztisztítómu
- Középfeszültségű elektromos vezeték (35kV-ig)
- Nagyfeszültségű elektromos vezeték (132 kV)
- Villamosenergia átviteli hálózat - MAVIR - Detk Zuglo II 220 kV
- Nagy-középnomású földgáz gerincelosztó vezeték
- Nagynyomású földgáz szállítóvezeték
- Fűtőerőmu
- Tervezett földsánc
- Telken belüli kötelező zöldfelület
- Nagynyomású földgáz szállítóvezeték tervezett "A" nyomvonal
- Nagynyomású földgáz szállítóvezeték tervezett "B" nyomvonal
- Nagynyomású földgáz szállítóvezeték védőtávolság - "A" nyomvonal
- Nagynyomású földgáz szállítóvezeték védőtávolság - "B" nyomvonal

Beépítésre nem szánt területek

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

Beépítésre szánt területek

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



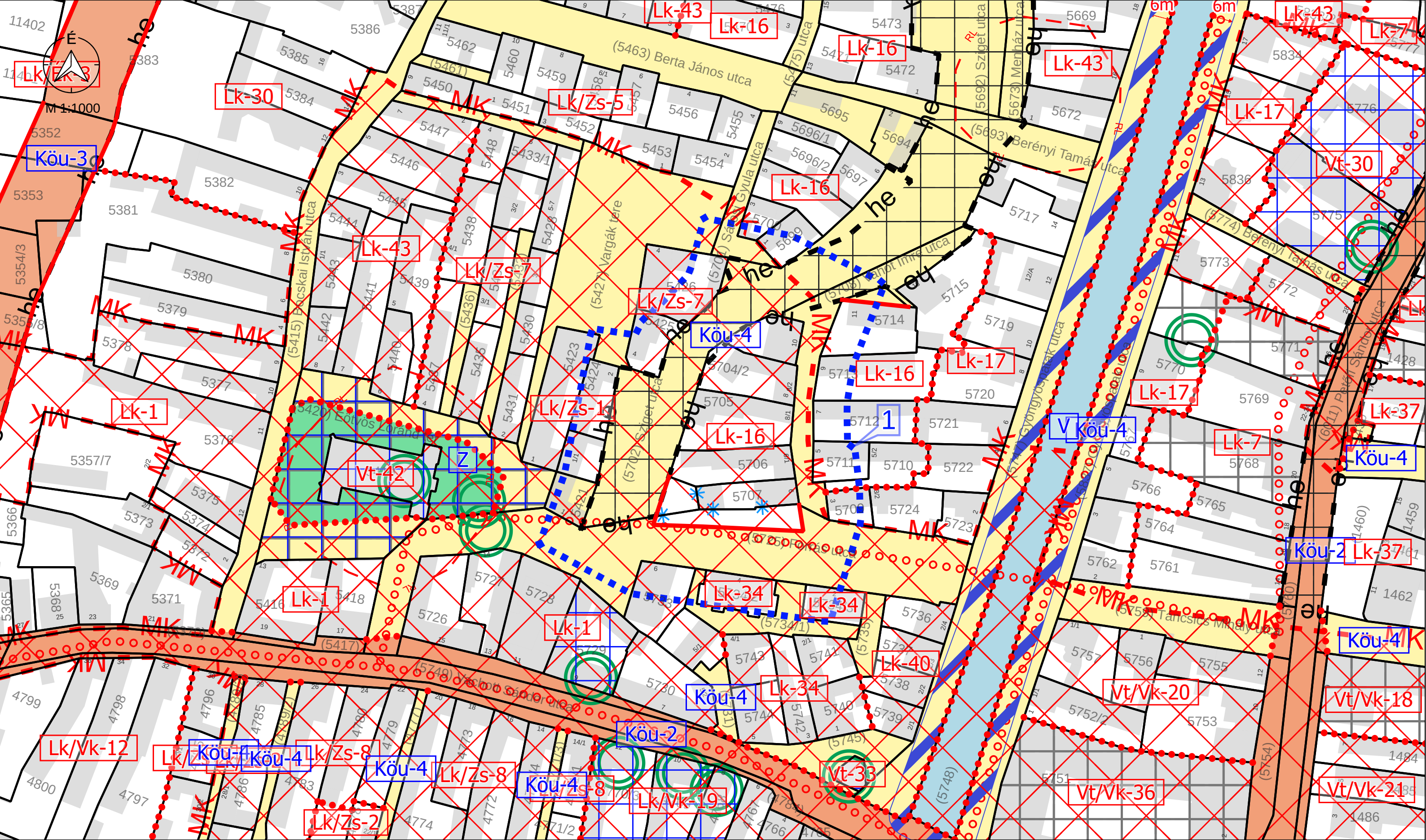
A HEVES MEGYEI KORMÁNYHIVATAL HE/ÁFI/193-6/2022 SZÁMÚ ÁLLAMI FŐÉPÍTÉSZI ZÁRÓ SZAKMAI VÉLEMÉNY ALAPJÁN AZ ÖTEK-TŐL VALÓ ELTÉRÉS ENGEDÉLYEZETT A VT/KK-17 JELŰ ÉPÍTÉSI ÖVEZETBEN

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

MÓDOSÍTVA A 21/2021. (VI.6.) ÖNKORMÁNYZATI RENDELETTEL
MÓDOSÍTVA A 23/2021. (IX.28.) ÖNKORMÁNYZATI RENDELETTEL
MÓDOSÍTVA A 28/2021. (X.12.) ÖNKORMÁNYZATI RENDELETTEL
MÓDOSÍTVA A 24/2022. (VI.24.) ÖNKORMÁNYZATI RENDELETTEL
MÓDOSÍTVA A 29/2022. (IX.23.) ÖNKORMÁNYZATI RENDELETTEL
MÓDOSÍTVA A 25/2023. (VI.30.) ÖNKORMÁNYZATI RENDELETTEL
MÓDOSÍTVA A 30/2023. (X.3.) ÖNKORMÁNYZATI RENDELETTEL


KÖSZEGHYART TERVEZŐK BT.			
4029 DEBRECEN, KÍGYÓ U.42. TEL:(0620)384-3850 WEB:WWW.KOSZEGHYART			
megrendelő:	GYÖNGYÖS VÁROSI ÖNKORMÁNYZAT 3200 GYÖNGYÖS, FŐ TÉR 13.	dátum:	2024.02
terv:	GYÖNGYÖS VÁROS TELEPÜLÉSRRENDEZÉSI TERVE	skála:	M 1:2000
rajz:	SZABÁLYOZÁSI TERV		
tervező:	Köszeghy Csandó Ábel TT-09-0053	tervezőtervező munkatárs:	Dr. Köszeghy Attila TT-09-0260
tervező munkatárs:	Füzesi Attila TT-09-0260	tervező munkatárs:	Füzesi Attila TT-09-0260
tervező munkatárs:	Zsila László TT-09-0983	tervező munkatárs:	Vida Zoltán Ákos TT-09-0619
tervező munkatárs:	Szabó Lóránt TT-09-0983	tervező munkatárs:	Lakatos István TT-15-0924
tervező munkatárs:	Szabó Lóránt TT-09-0983	tervező munkatárs:	Szabó Lóránt TT-09-0983

SZ-1

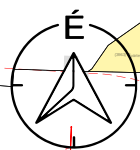


M 1:1000 - 1. TERVEZÉSI TERÜLET

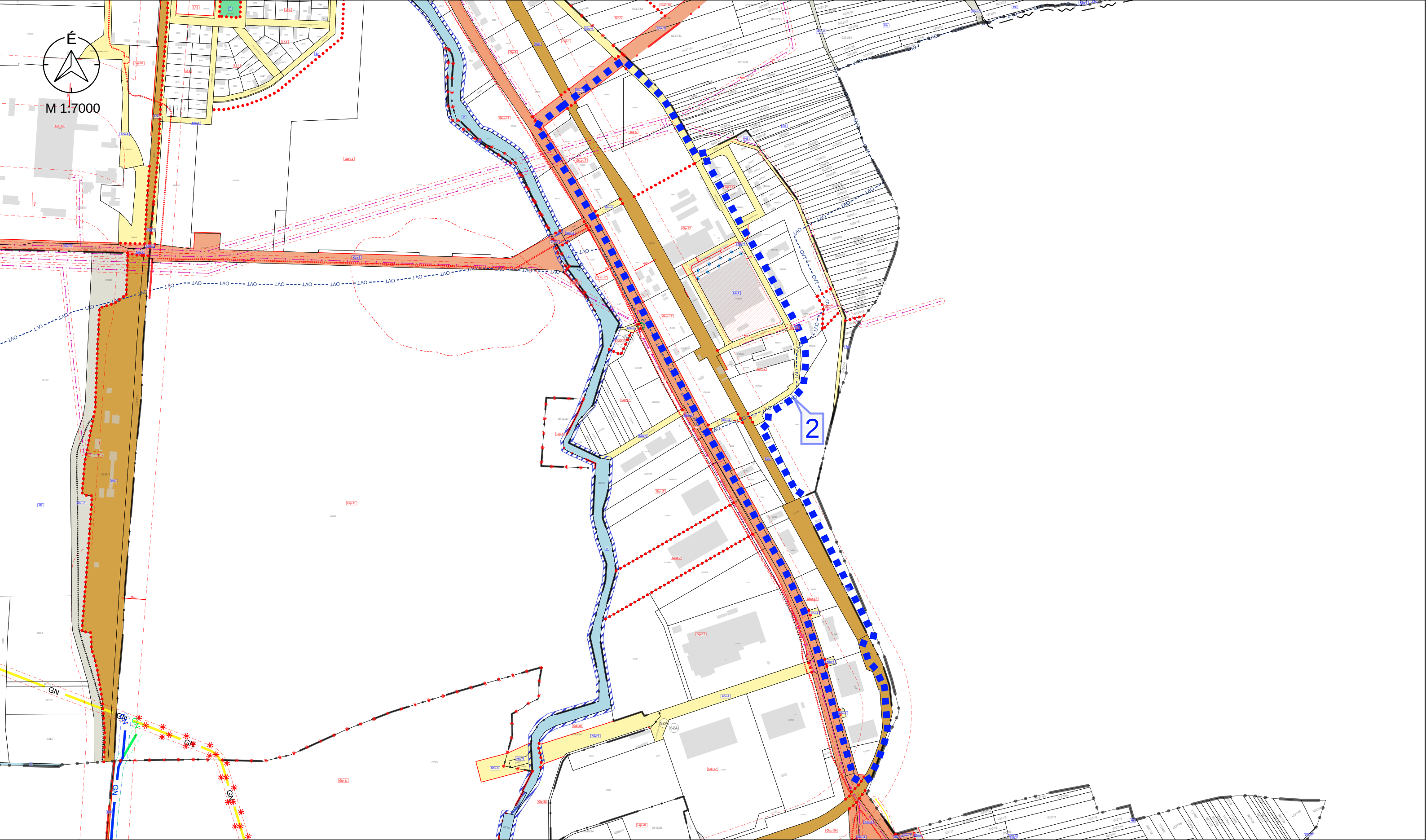
Jelmagyarázat

 Érvényes szabályozási terv határa

" KÉSZÜLT AZ ÁLLAMI ALAPADATOK FELHASZNÁLÁSÁVAL "		
K Ö S Z E G H Y A R T B T .		
4029 DEBRECEN, KÍGYÓ UTCA 42. TEL.: (0620) 384-38-50 WWW.KOSZEGHY.ART		
megrendelő:	GYÖNGYÖS VÁROSI ÖNKORMÁNYZAT	dátum: 2024.02
terv:	GYÖNGYÖS VÁROS TELEPÜLÉSRENDÉZÉSI TERVE	Tm-Sz1
rajz:	SZABÁLYOZÁSI TERVLAP - 1. TERVEZÉSI TERÜLET	
felelős tervező:	Kőszeghy Ábel TT-09-0655	településtervező munkatárs: Füzési Attila



M 1:7000

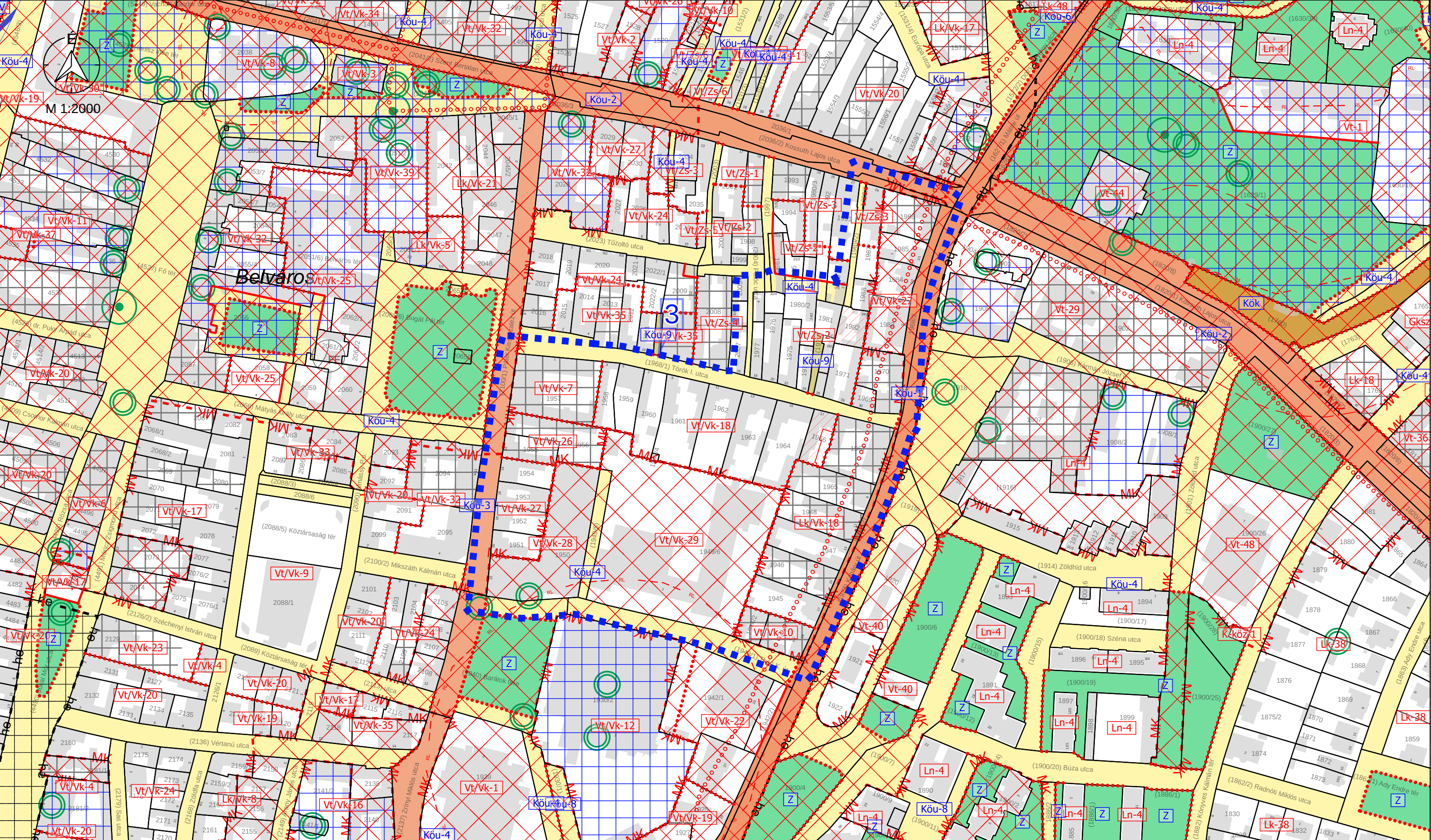


M 1:7000 - 2. TERVEZÉSI TERÜLET

Jelmagyarázat


 Érvényes szabályozási terv határa

" KÉSZÜLT AZ ÁLLAMI ALAPADATOK FELHASZNÁLÁSÁVAL "		
K Ő S Z E G H Y A R T B T.		
4029 DEBRECEN, KÍGYÓ UTCA 42. TEL.: (0620)384-38-50 WWW.KOSZEGHY.ART		
megrendelő:	GYÖNGYŐS VÁROSI ÖNKORMÁNYZAT	dátum: 2024.02
terv:	GYÖNGYŐS VÁROS TELEPÜLÉSTERVEZÉSI TERVE	Tm-Sz2
rajz:	szabályozási TERVLAP - 2. TERVEZÉSI TERÜLET	
felelős tervező:	Kőszeghy Ábel TT-09-0655	településtervező munkatárs: Füzesi Attila

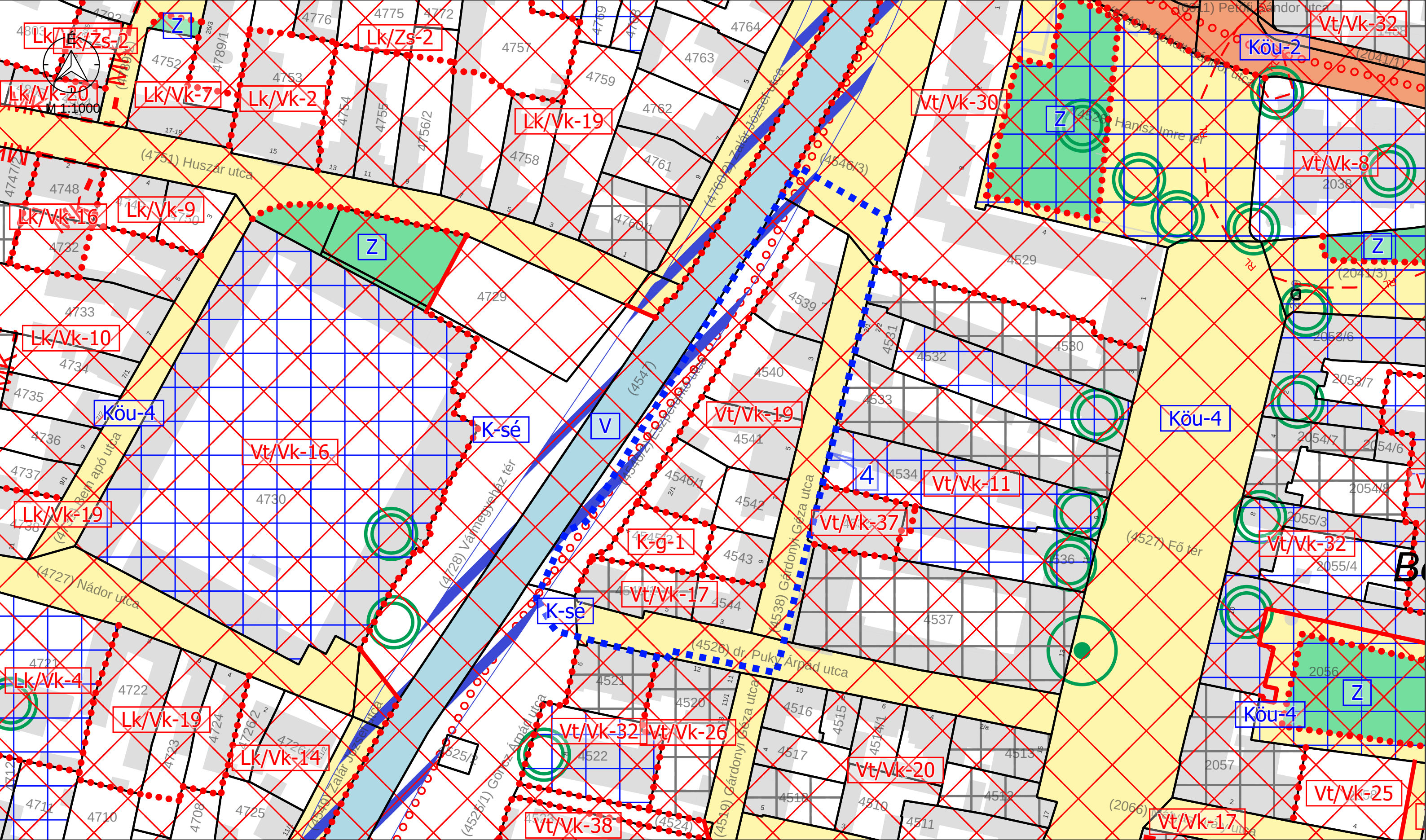


M 1:2000 - 3. TERVEZÉSI TERÜLET

Jelmagyarázat


 Érvényes szabályozási tervek határa

" KÉSZÜLT AZ ÁLLAMI ALAPADATOK FELHASZNÁLÁSÁVAL "	
K Ö S Z E G H Y A R T B T .	
4029 DEBRECEN, KÍGYÓ UTCA 42. TEL.: (0620)384-38-50 WWW.KOSZEGHY.ART	
megrendelő:	GYÖNGYÖS VÁROSI ÖNKORMÁNYZAT
dátum:	2024.02
terv:	GYÖNGYÖS VÁROS TELEPÜLÉSENRENDEZÉSI TERVE
rajz:	SZABÁLYOZÁSI TERVLAP - 3. TERVEZÉSI TERÜLET
felelős tervező:	Kőszeghy Ábel településtervező munkatárs: Füzesi Attila
Tm-Sz3	

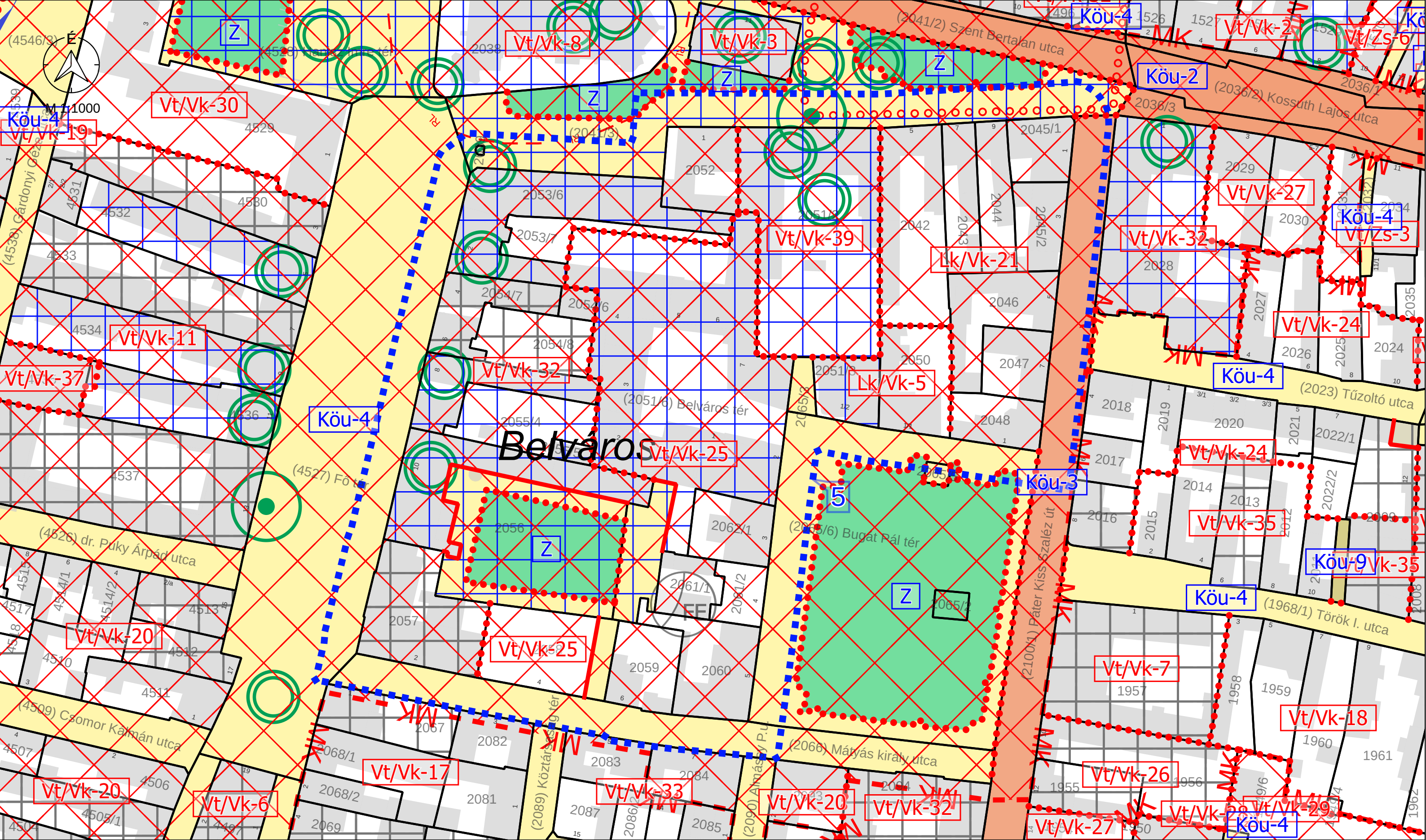


M 1:1000 - 4. TERVEZÉSI TERÜLET

Jelmagyarázat


 Érvényes szabályozási terv határa

" KÉSZÜLT AZ ÁLLAMI ALAPADATOK FELHASZNÁLÁSÁVAL "		
K Ö S Z E G H Y A R T B T .		
4029 DEBRECEN, KÍGYÓ UTCA 42. TEL.: (0620) 384-38-50 WWW.KOSZEGHY.ART		
megrendelő:	GYÖNGYÖS VÁROSI ÖNKORMÁNYZAT	dátum: 2024.02
terv:	GYÖNGYÖS VÁROS TELEPÜLÉSRENDÉZÉSI TERVE	Tm-Sz4
rajz:	SZABÁLYOZÁSI TERVLAP - 4. TERVEZÉSI TERÜLET	
felelős tervező:	Kőszeghy Ábel TT-09-0655	településtervező munkatárs: Füzési Attila

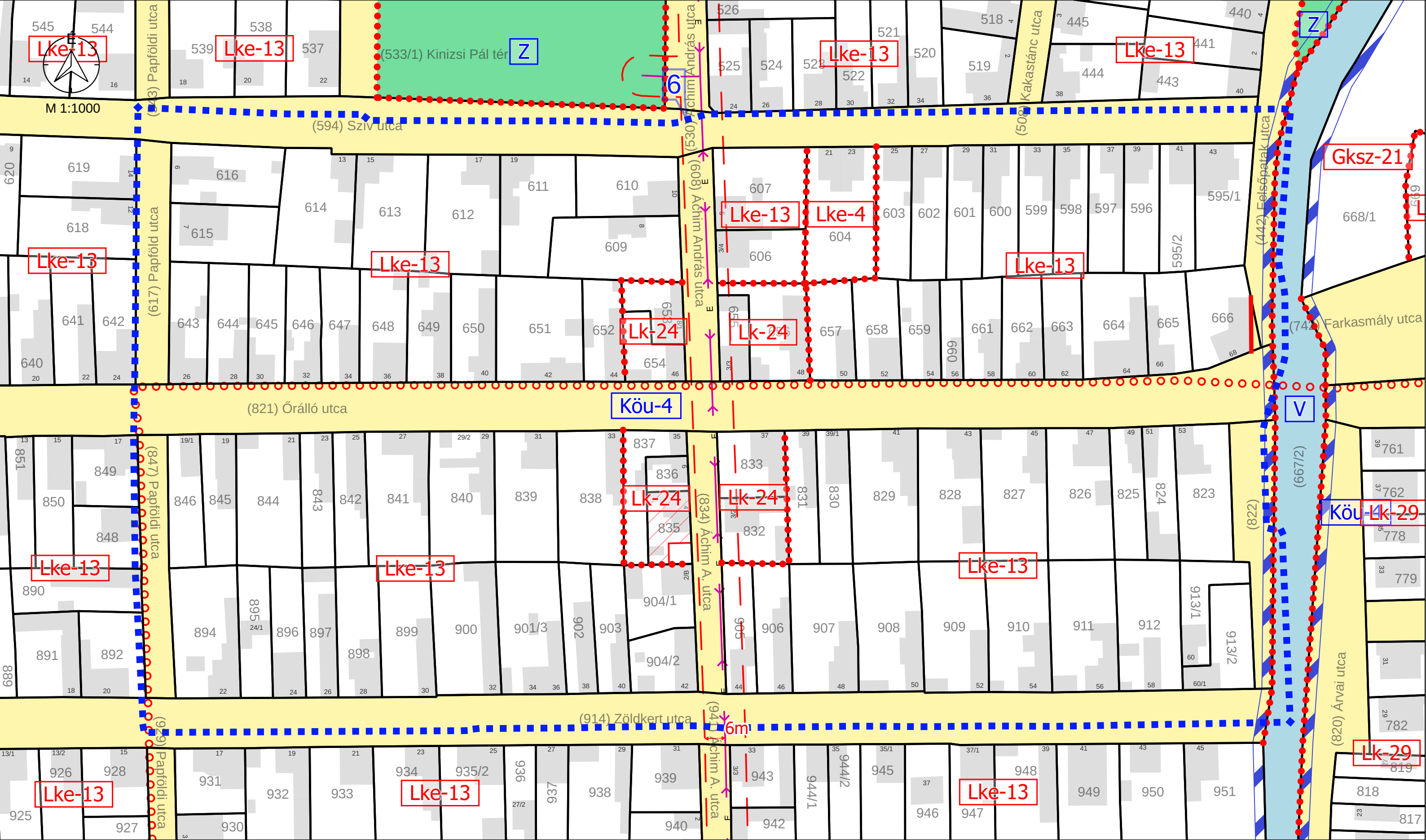


M 1:1000 - 5. TERVEZÉSI TERÜLET

Jelmagyarázat

 Érvényes szabályozási terv határa

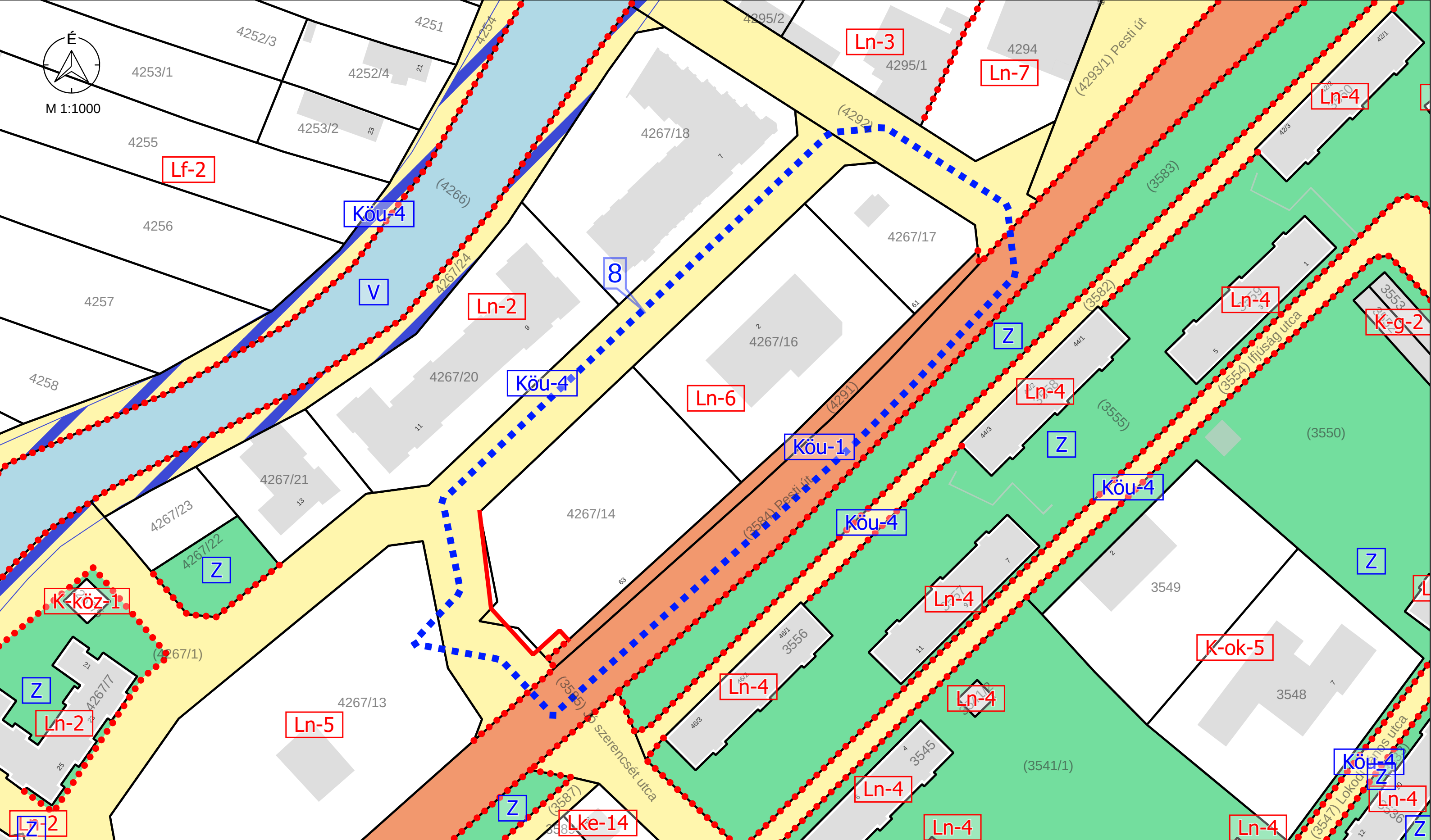
" KÉSZÜLT AZ ÁLLAMI ALAPADATOK FELHASZNÁLÁSÁVAL "		
K Ö S Z E G H Y A R T B T .		
4029 DEBRECEN, KÍGYÓ UTCA 42. TEL.: (0620) 384-38-50 WWW.KOSZEGHY.ART		
megrendelő:	GYÖNGYÖS VÁROSI ÖNKORMÁNYZAT	dátum: 2024.02
terv:	GYÖNGYÖS VÁROS TELEPÜLÉSRENDÉZÉSI TERVE	Tm-Sz5
rajz:	szabályozási TERVLAP - 5. TERVEZÉSI TERÜLET	
felelős tervező:	Köszeghy Ábel TT-09-0655	településtervező munkatárs: Füzesi Attila



M 1:1000 - 6. TERVEZÉSI TERÜLET

Jelmagyarázat
 Érvényes szabályozási terv határa

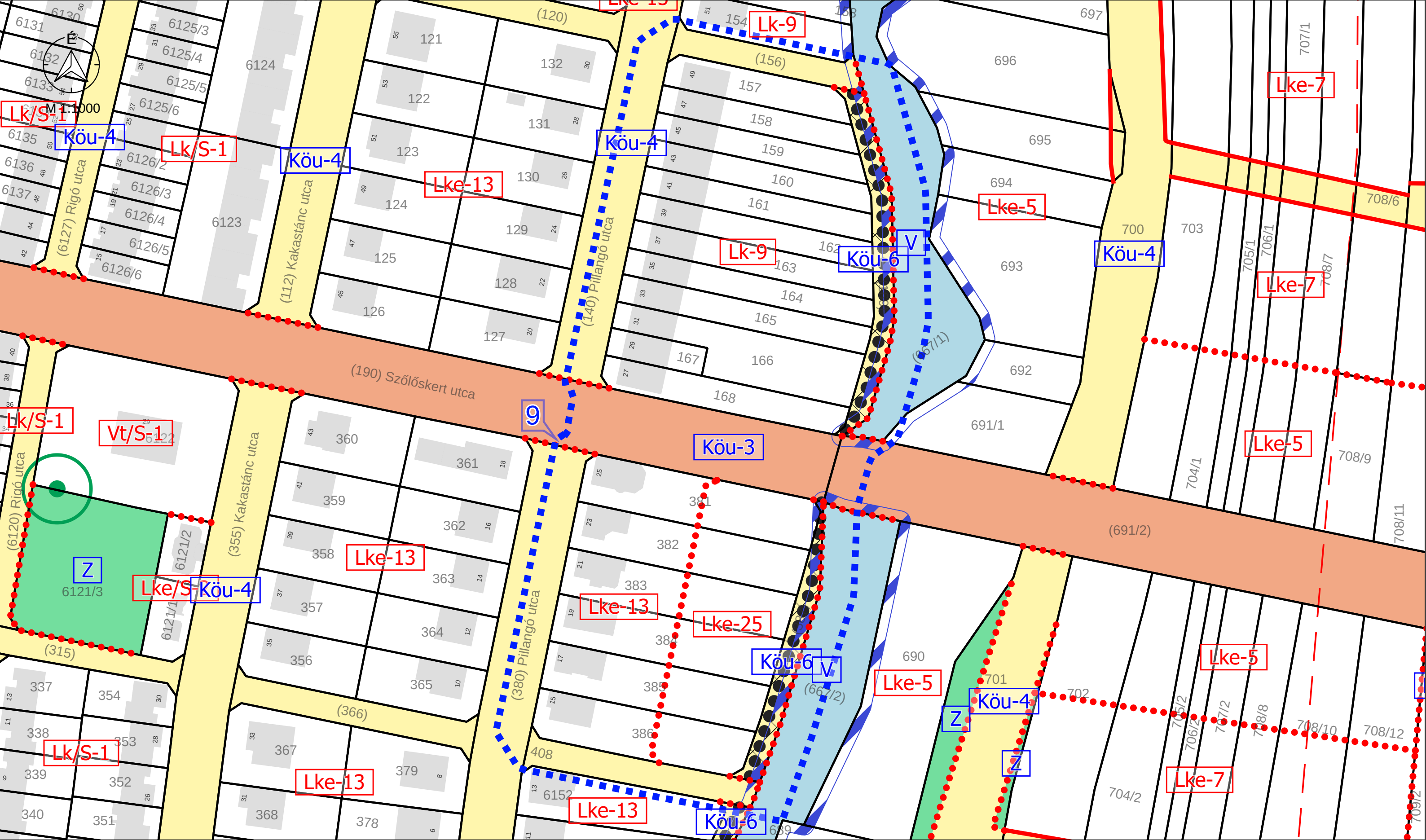
" KÉSZÜLT AZ ÁLLAMI ALAPADATOK FELHASZNÁLÁSÁVAL "	
K Ő S Z E G H Y A R T B T .	
4029 DEBRECEN, KÍGYÓ UTCA 42. TEL.: (0620) 384-38-50 WWW.KOSZEGHY.ART	
megrendelő: GYÖNGYÖS VÁROSI ÖNKORMÁNYZAT	dátum: 2024.02
terv: GYÖNGYÖS VÁROS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVE	Tm-Sz6
rajz: SZABÁLYOZÁSI TERVLAP - 6. TERVEZÉSI TERÜLET	
felelős tervező: Kőszeghy Ábel TT-09-0655	településtervező munkatárs: Füzési Attila



M 1:1000 - 8. TERVEZÉSI TERÜLET

Jelmagyarázat
 Érvényes szabályozási terv határa

" KÉSZÜLT AZ ÁLLAMI ALAPADATOK FELHASZNÁLÁSÁVAL "		
K Ő S Z E G H Y A R T B T.		
4029 DEBRECEN, KÍGYÓ UTCA 42. TEL.: (0620) 384-38-50 WWW.KOSZEGHY.ART		
megrendelő:	GYÖNGYÖS VÁROSI ÖNKORMÁNYZAT	dátum: 2024.02
terv:	GYÖNGYÖS VÁROS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVE	Tm-Sz8
rajz:	szabályozási TERVLAP - 8. TERVEZÉSI TERÜLET	
felelős tervező:	Kőszeghy Ábel TT-09-0655	településtervező munkatárs: Füzési Attila

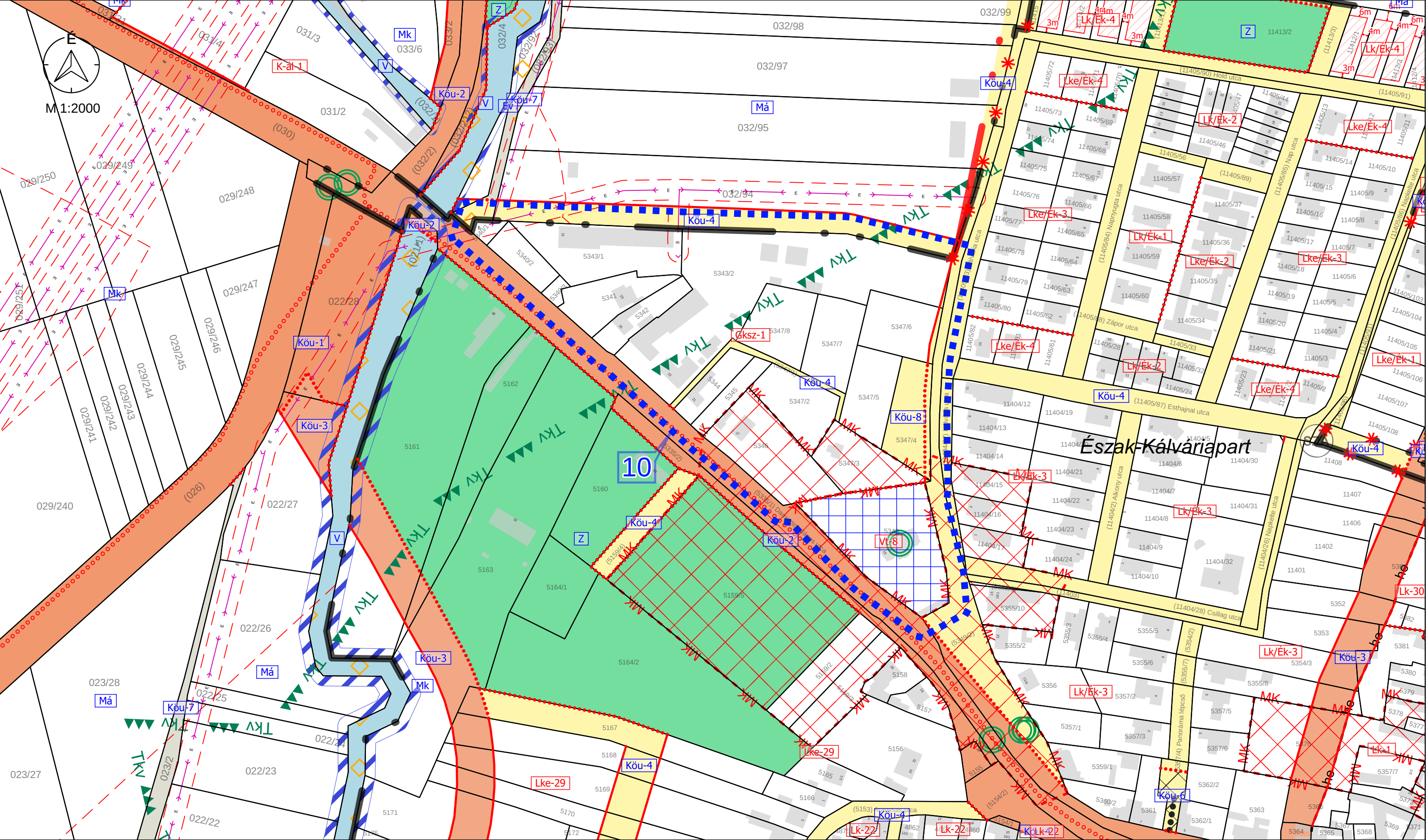


M 1:1000 - 9. TERVEZÉSI TERÜLET

Jelmagyarázat


Érvényes szabályozási terv határa

" KÉSZÜLT AZ ÁLLAMI ALAPADATOK FELHASZNÁLÁSÁVAL "		
K Ö S Z E G H Y A R T B T .		
4029 DEBRECEN, KÍGYÓ UTCA 42. TEL.: (0620)384-38-50 WWW.KOSZEGHY.ART		
megrendelő:	GYÖNGYÖS VÁROSI ÖNKORMÁNYZAT	dátum: 2024.02
terv:	GYÖNGYÖS VÁROS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVE	Tm-Sz9
rajz:	SZABÁLYOZÁSI TERVLAP - 9. TERVEZÉSI TERÜLET	
felelős tervező:	Kőszeghy Ábel TT-09-0655	településtervező munkatárs: Füzesi Attila



M 1:2000 - 10. TERVEZÉSI TERÜLET

Jelmagyarázat

 Érvényes szabályozási terv határa

" KÉSZÜLT AZ ÁLLAMI ALAPADATOK FELHASZNÁLÁSÁVAL "		
KŐSZEGHYÁRT B.T.		
4029 DEBRECEN, KÍGYÓ UTCA 42. TEL.:(0620)384-38-50 WWW.KOSZEGHY.ART		
megrendelő:	GYÖNGYÖS VÁROSI ÖNKORMÁNYZAT	dátum: 2024.02.
terv:	GYÖNGYÖS VÁROS TELEPÜLÉSRENDÉZÉSI TERVE	Tm-Sz10
rajz:	SZABÁLYOZÁSI TERVLAP - 10. TERVEZÉSI TERÜLET	
felelős tervező:	Kőszeghy Ábel TT-09-0655	településtervező munkatárs: Füzesi Attila

