



## HEVES MEGYEI KORMÁNYHIVATAL

**Ügyintéző szervezeti egység:  
Környezetvédelmi, Természetvédelmi és  
Hulladékgazdálkodási Főosztály  
Környezetvédelmi Osztály**

Ügyiratszám: HE/KVO/01434-4/2022.

Ügyintéző: Kis Andrea

Telefonszám: + 36 (36) 795-147

Hivatkozási szám: 18/43-7/2022.

18/43-8/2022.

Ügyintéző: Kiss Ágnes

**Tárgy:** Gyöngyös város településrendezési eszközeinek módosítása II. (17 részterület) kapcsán szakvélemény és környezeti vizsgálat szükségességének megítélése

**Németi László**

főépítész

**Gyöngyös Város Polgármestere**

**Gyöngyös**

**Fő tér 13.**

**3200**

**Tisztelt Főépítész Úr!**

Gyöngyös Város Polgármestere 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: 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet] 37. § (2) bekezdés, valamint az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet [a továbbiakban: 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet] 4. §, illetve a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15) Korm. rendelet 60. § (3) bekezdése alapján, a 18/43-7/2022. és 18/43-8/2022. számú levelében megkereste a Heves Megyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztályát (a továbbiakban: Környezetvédelmi Hatóság), hogy véleményt kérjen Gyöngyös város településrendezési eszközeinek módosítása II. (17 részterület) kapcsán, illetve a környezeti vizsgálat elkészítésének szükségességéről.

Tervezett módosítások:

1. Gyöngyös belterületi 4429 hrsz.-ú földrészlet különleges sportolási célú (K-sp) területfelhasználásból településközpont vegyes (Vt) területfelhasználásba kerül módosításra a tulajdonos fejlesztési szándékainak megfelelően. A szomszédos 4428 hrsz.-ú (Ksp/Vk-1) földrészletre vonatkozó szabályozás építési szabályzatbeli módosítása az elhelyezhető építmények és funkcióik tekintetében a beépítési paraméterek változatlan tartalommal való megtartásával.
2. A Szurdokpart utcán telephellyel rendelkező vállalkozás kérelmére belterületbe vonásra és új beépítésre szánt területnek történő kijelölésre tervezett a 0191/8, 0191/10-13, 0191/61-62 földrészletek egy részét érintő-

en (cca.:0,87 ha) a meglévő telephelyének helyben történő bővítése céljából. A módosítás során kertés mezőgazdasági területek (Mk) és gazdasági erdőterületek (Eg) kerülnek kereskedelmi szolgáltató gazdasági területfelhasználásba (Gksz), továbbá a kérelmező előzetes egyeztetése alapján a „kieső” erdőterület pótlásra kerül 0191/8 hrsz.-ú telken – itt kertés mezőgazdasági területből (Mk) gazdasági erdőterület (Eg) kerül kijelölésre. Az új beépítésre szánt területek a meglévő telephellyel összevonásra és belterületbe vonásra tervezettek.

3. Gyöngyös, belterületi 604 és 605 hrsz.-ú ingatlanokat a tulajdonos össze kívánja vonni. A jelenlegi szabályozás ikres beépítési módról szabadonálló beépítési módra történő módosítását javasolja a terv. Ezen felül a HÉSZ szöveges módosítása az ikres beépítési módú építési övezetekre vonatkozóan a későbbi telekrendezések megoldása miatt. Területfelhasználás nem kerül módosításra (szerkezeti tervet nem érinti).

4. Gyöngyös belterületén a Martinovics Ignác utcán és a Virág utcán különleges oktatási terület területfelhasználásba (K-ok) sorolt lakóházak kisvárosi lakóterület területfelhasználásba (Lk) történő módosítása, mivel az oktatási létesítmények bővítése hosszú távon sem tervezett. Területfelhasználás-módosítással érintett földrészletek: 1153, 1154, 1155, 1156, 1157, 1158, 1159, 1160, 1184, 1185, 1186, 1187, 1189, 1190, 1191, 1192, 1193, 1194, 1195, 1196.

5. Gyöngyös belterületén a Gólya és Aranyas utcákban a kertvárosias lakóterületek (Lke) kisvárosi lakóterület területfelhasználásba (Lk) módosítása, figyelemmel a meglévő kialakult beépítési százalékokra (40-50%) és a kialakult beépítési magasságokra (7,5 m). Területfelhasználás-módosítással érintett földrészletek: 5178, 5180, 5181, 5182/10, 5182/11, 5182/12, 5182/13, 5182/14, 5182/15, 5182/16, 5182/17, 5182/18, 5182/19, 5182/20, 5182/21, 5182/22, 5182/25, 5182/26, 5182/27, 5182/28, 5182/29, 5182/30, 5182/31, 5182/32, 5182/33, 5182/34, 5182/36, 5182/37, 5182/38, 5182/39, 5182/40, 5182/41, 5182/42, 5182/8, 5182/9, 5193, 5194, 5195, 5196, 5197, 5198, 5199, 5200, 5201, 5202, 5203, 5204, 5205, 5206, 5207, 5208, 5209, 5211/1, 5212, 5213, 5214, 5215, 5216, 5217, 5218, 5219, 5220, 5221, 5222, 5223, 5224, 5225, 5226, 5227, 5228, 5229, 5230, 5231, 5232, 5233, 6160/10, 6160/11, 6160/12, 6160/13, 6160/14, 6160/15, 6160/16, 6160/17, 6160/22, 6160/26, 6160/27, 6160/28, 6160/32, 6160/33, 6160/34, 6160/37, 6160/38, 6160/41, 6160/47, 6160/52, 6160/53, 6160/54, 6160/55, 6160/56, 6160/57, 6160/58, 6160/63, 6160/68, 6160/79, 6160/80, 6160/81, 6160/82, 6160/83, 6160/86, 6160/87, 6160/88, 6160/89, 6160/9.

6. Gyöngyös belterületi 1578 hrsz.-ú földrészlet tulajdonosa a szomszédos Erzsébet királyné utca megnevezésű közterületből telkéhez kíván csatolni cca. 2 méter szélességű területsávot. A megmaradó közlekedési terület kellő szélességű (19 m). Területfelhasználás-módosítással érintett földrészletek: 1577 hrsz.

7. Gyöngyös belterületén a 4042/5 hrsz.-ú földrészleten (Tesco telke) kiszabályozott út törlése tervezett – az önkormányzat nem kívánja kialakítani közútként a 3. sz. főút és a Vásár utca között. A telek egésze különleges bevásárlóközpont területfelhasználásba (K-bk) kerül (a korábban kijelölt – most megszüntetésre kerülő – közlekedési területtől délnyugati irányban kereskedelmi szolgáltató gazdasági (Gksz) területrész is). Területfelhasználás módosítással érintett földrészletek: 4042/5 hrsz.

8. A gyöngyösi Napkelte utca szélesítésének törlése az Esthajnal utca kereszteződésénél. A közlekedési terület kialakult, nincs szükség további szélesítésre, a lakótelkek korlátozásának feloldása szükséges. Területfelhasználás-módosítással érintett földrészletek: 11402, 11406, 11407, 11408.

9. A Gyöngyös, Hold utca északi oldalán kijelölt kisvárosi lakóterület Lk/Ék-4 építési övezeteiben az építési hely meghatározása. Területfelhasználás változással nem jár.

10. Az Európa utca kialakult állapotának leszabályozása. Az 1553/3 hrsz.-ú földrészletről a szabályozási vonal törlése, továbbá a HÉSZ hátsókertrre vonatkozó előírásainak módosítása a „kismélységű telkek” esetében. Területfelhasználás-módosítással érintett földrészletek: 1553/3 hrsz.

11. Gyöngyös-Mátrafüred településrészen az Abasári utca mögötti, patak menti feltáró út szabályozásának törlése. Az így visszamaradó területek egy része a szomszédos kertvárosias lakóterület területfelhasználásba (Lke), más részük zöldterület területfelhasználásba (Z) kerül módosításra. Kertvárosias lakóterület területfelhasználásba a 6356, 6401, 6399 és 6357/1 hrsz.-ú földrészletekből korábban kiszabályozott területei kerülnek, míg zöldterület területfelhasználásba a 6402, 6403, 6404, 6405, 6406 hrsz.-ú földrészletek kerülnek. Területfelhasználás-módosítással érintett földrészletek: 6356, 6357/1, 6399, 6401, 6402, 6403, 6404, 6405, 6406.

12. A gyöngyösi Gyár utcán fejlesztési elképzelések megvalósíthatósága érdekében a 3964/5-6 hrsz.-ú földrészlet építési övezeti előírásainak módosítása a beépíthetőség és a beépítési magasság tekintetében. A területre tervezett létesítmény(ek) megvalósításához 50%-os maximális beépíthetőség és 15 méteres beépítési magassági szabályozást javasol a terv. Területfelhasználás-változással nem jár a módosítás.

13. Gyöngyös-Mátrafüreden az üdülőterületek [hétvégi házas üdülőterületek (Üh) és üdülőházas üdülőterületek (Üü)] módosítása kertvárosias lakóterület (Lke) és településközpont vegyes területfelhasználásba (Vt) a beépítési paraméterek megtartásával. A beépítési paraméterek módosítása csupán a 6563-6568 hrsz.-ú kisméretű telkeken szükséges, ahol a beépíthetőség 30%-ra emelkedik. Az önkormányzat az infrastruktúrát kiépítette, a területek közszolgáltatásba bekapcsoltak. Új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre. A változó területekre szigorú, a meglévő jellemzően üdülő funkciójú területek zavarásának megakadályozására szolgáló szabályozás megalkotása tervezett és javasolt. Területfelhasználás-módosítással érintett földrészletek: 6226, 6227, 6229, 6230, 6231, 6233, 6234, 6235, 6245, 6247, 6248/1, 6248/2, 6268, 6524, 6525, 6526, 6527, 6528, 6530, 6531, 6533, 6534, 6536, 6537, 6538, 6539, 6540, 6541, 6542, 6543, 6544, 6545, 6548, 6549/1, 6557, 6558, 6559, 6560, 6561, 6562, 6563, 6564, 6565, 6566, 6567, 6568, 6570, 6571, 6572, 6573, 6574, 6575, 6576, 6577, 6578, 6579, 6580, 6581, 6582, 6584, 6585, 6586, 6587, 6588/1, 6588/2, 6589, 6590, 6591, 6592/1, 6592/2, 6593, 6594, 6595/1, 6595/2, 6597, 6598, 6599, 6600, 6601, 6602/2, 6603, 6604, 6605, 6606, 6607, 6608, 6609, 6610/1, 6610/2, 6612, 6613, 6614, 6615, 6616, 6617, 6619, 6620, 6621, 6622, 6623, 6625, 6627, 6628, 6629, 6632, 6633, 6634, 6635, 6636, 6638/2, 6639, 6640, 6641, 6642, 6643, 6644, 6645/2, 6646, 6647, 6649, 6650, 6651, 6652, 6653, 6654, 6655, 6656, 6657, 6658, 6659, 6660, 6661, 6662, 6663, 6664, 6665, 6666, 6667, 6668, 6670, 6671, 6672/1, 6672/2, 6674, 6675/1, 6675/2, 6676, 6678, 6679, 6680, 6681/2, 6682, 6683, 6685/1, 6685/2, 6686, 6687, 6688, 6689, 6690, 6691/1, 6691/2, 6692, 6693, 6697, 6698, 6699, 6700, 6701, 6702, 6703, 6704, 6705, 6706, 6707, 6708, 6709, 6710, 6712, 6713, 6714, 6716, 6717, 6719, 6720, 6721, 6722, 6724/3, 6724/4, 6725, 6726, 6727, 6729, 6730, 6731, 6732/1, 6732/2, 6732/3 hrsz.-ok.

14. A Gyöngyös, belterületi 3479/3 helyrajzi számú közterületből és a 3478 helyrajzi számú Hunyadi János utcából a földhivatali átvezetéshez és a McDrive engedélyezéséhez szükséges terület kiszabályozása. A közlekedési területek kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület területfelhasználásba kerülnek a telekalakítási vázrajz szerinti területrészen. Területfelhasználás-módosítással érintett földrészletek: 3479/3, 3478 hrsz.

15. Gyöngyös belterületi 4051/72 hrsz.-ú földrészletből közpark kiszabályozása. A földrészlet egy része (cca.: 0,16 ha) településközpont vegyes területfelhasználási egységből (Vt) zöldterület területfelhasználási egységbe (Z) kerül módosításra.

16. Gyöngyös központi belterületén kisvárosias lakóterületbe sorolt területek felülvizsgálata a meglévő beépítések és kialakult telekméretek figyelembevételével. Javasolt az Lk-16, Lk-17, Lk-19 és Lk-43 jelű építési övezetekre külön szabály megalkotása, melyekben előírásra kerül a kialakítható legkisebb telekméretnél kisebb telkekre vonatkozóan (<300m<sup>2</sup>) a 60%-os beépíthetőség. A módosítást az is indokolja, hogy a kisméretű telkek jellemzően a jelenlegi szabályozástól eltérően túl vannak építve, így jelentős részük tovább nem bővíthető, azonban az OTÉK-ban meghatározott értéket nem túllépve az építési övezeti előírások módosításával egyes túlépítések szabályszerűen alakíthatók, rendezhetők szabályozott keretek közt.

Az előírt zöldfelületi fedettség mértéke nem csökkenthető, a hátsókert minimális mérete 0,0 méterben kerül meghatározásra, amennyiben a tűzvédelmi előírások betarthatók. Területfelhasználás változással a módosítás nem jár. Az építési övezetekben megjelölt kisméretű földrészletek a következők: 2755, 2756, 2758, 2762, 5391, 5392, 5393, 5397, 5399, 5400, 5401, 5403, 5406, 5407, 5409, 5410, 5411, 5412, 5413, 5414, 5440, 5442, 5443, 5444, 5445, 5464, 5465, 5466, 5467, 5468, 5469, 5471, 5477, 5482, 5483, 5484, 5486, 5487, 5489/1, 5489/2, 5495, 5496, 5499, 5500, 5502, 5503, 5505, 5626, 5627, 5628, 5636, 5637, 5644/1, 5644/2, 5659, 5661, 5662, 5663, 5664, 5666, 5667, 5669, 5670, 5672, 5676, 5677, 5678, 5679, 5680, 5681, 5682, 5683, 5685, 5687, 5688, 5689, 5690, 5696/1, 5696/2, 5697, 5699, 5700, 5703/2, 5707, 5709, 5710, 5711, 5716, 5722, 5723, 5724, 5762, 5763, 5767, 5799, 5800, 5803, 5806, 5807, 5808, 5809, 5810, 5826 hrsz.-ok.

17. A Gyöngyös 2740/56 hrsz.-ú földrészletet építési övezeti előírásainak módosítása, a beépítés megengedett mértékének 5 %-kal történő megemelése a tervezett csarnokbővítés kapcsán, illetve a területből kiszabályozott közlekedési terület elvesztése miatt. A szabályozási terven javasolt az építési hely meghatározása is.

Megkeresésükre a 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 37. §. (4) bekezdésének b) pontja alapján az alábbi tájékoztatást adjuk:

A 2022. májusi keltezésű *Gyöngyös Város Településrendezési Tervének módosítása előzetes tájékoztatási szakasz/partnerségi egyeztetési dokumentációt* Kőszeghy Ábel településtervező (T4Terv Bt., 4029 Debrecen, Lorántffy u. 25.) készítette el.

A Környezetvédelmi Hatóság HE/KVTO/02693-3/2019. számú levelében előzetes adatszolgáltatást nyújtott a település közigazgatási területén található, természetvédelmi szempontból értékes területekről. Kérjük az abban foglaltakat figyelembe venni.

A módosítással érintett gyöngyösi ingatlanok nem érintenek országos jelentőségű védett természeti területet, Natura 2000 területeket, nem részei barlang védőövezetének, továbbá nem minősülnek egyedi tájértéknek.

Megkeresésükre vonatkozóan a 2/2005. (I.11) Korm. rendelet 1. § (3) bekezdés alapján az alábbi véleményt adjuk:

A benyújtott dokumentáció alapján megállapítottam, hogy előreláthatólag nem várható jelentős környezeti hatás, ezért környezetvédelmi és természetvédelmi szempontból a környezeti vizsgálat lefolytatását nem tartjuk szükségesnek.

A módosítás természet- és tájvédelmi, hulladékgazdálkodási, földtani közeg védelmi, levegőtisztaság-védelmi, és zaj- és rezgésvédelmi érdekeket nem sért.

Gyöngyös város településrendezési eszközeinek módosításával szemben környezetvédelmi, természetvédelmi és hulladékgazdálkodási szempontból kifogást nem emelünk.

Az eljárás további szakaszaiban részt kívánunk venni. A dokumentációt elektronikus formában kérjük.

A kiadmányozási jog a *fővárosi és megyei kormányhivatalok szervezeti és működési szabályzatáról* szóló 3/2020. (II.28.) MvM utasítás 20. §-án, valamint a *Heves Megyei Kormányhivatalt vezető Kormány megbízottnak a Heves Megyei Kormányhivatal kiadmányozási és helyettesítési szabályzatáról* szóló 3/2020. (II.28.) utasítás Melléklete 3. §-ának, 12-14. §-ának rendelkezésein alapul.

Kelt Egerben, az elektronikus tanúsítvány szerint.

Ignác Balázs, a Heves Megyei Kormányhivatalt vezető kormány megbízott nevében és megbízásából:

**Kelemen Zoltán**  
főosztályvezető

Értesül:

1. Gyöngyös Városi Önkormányzat, **ONK729370 HK: 247892753**;  
Kiss Ágnes e-mail: [kiss.agnes@gyongyosph.hu](mailto:kiss.agnes@gyongyosph.hu) ;
2. Iratokhoz