

# 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, 2023. MÁJUS HÓ

**GYÖNGYÖSVÁROS**  
**TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK MÓDOSÍTÁSA**

**VÉLEMÉNYEZÉSI DOKUMENTÁCIÓ**

**ALÁÍRÓLAP**

GENERÁL TERVEZŐ:

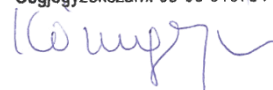
KőszeghyArt Tervezők Betéti Társaság

4029 Debrecen, Kígyó utca 42.

Tel.: +36 20 384 38 50

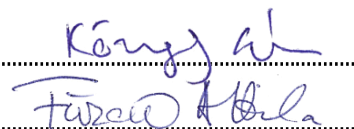
e-mail: [koszeghyart@gmail.com](mailto:koszeghyart@gmail.com)

**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.....	5
Tervezői nyilatkozat.....	9
Módosítási pontok.....	10
Módosítások ismertetése.....	10
1. módosítási pont.....	10
2. módosítási pont.....	24
3. módosítási pont.....	29
Összefoglalás.....	32
Jóváhagyandó munkarészek.....	33
Határozati javaslat.....	33
../2023. (....) sz. ökt. határozat 1. melléklete.....	34
../2023. (....) sz. ökt. határozat 2. melléklete.....	37
../2023. (....) sz. ökt. határozat 3. melléklete.....	50
Helyi építési szabályzat módosítása – Rendelet-tervezet.....	53
1. melléklet a(z) ../2023. (.....) önkormányzati rendelethez.....	56
2. melléklet a(z) ../2023. (.....) önkormányzati rendelethez.....	57
Alátámasztó munkarészek.....	60
Környezetalakítás terve.....	60
Településrendezési javaslatok.....	61
A változással érintett területek összefoglalója és összefüggései - Területrendezési tervekkel való összefüggések vizsgálata.....	63
A változások hatályos településfejlesztési koncepcióval való összhangjának bemutatása.....	76

A hatályos településszerkezeti tervhez képest történő változások.....	76
Szakági javaslatok .....	77
Tájrendezés .....	77
Zöldfelületi rendszer fejlesztése .....	80
Közlekedési javaslatok .....	80
Közművesítési javaslatok .....	80
Hírközlési javaslatok .....	82
Környezeti hatások és feltételek.....	82
Hatályos településszerkezeti tervvel való összhang bemutatása.....	83
Képviselő-testületi és egyéb döntések .....	84
Határozat a módosítás megindításáról 1. – A döntés második pontjában sárgával kiemelve .....	84
Határozat a módosítás megindításáról 2. – A határozat 2. és 3. pontjában sárgával kiemelve.....	86
Határozat a módosítás megindításáról 3. – Kiemelt fejlesztési területről – Tartalomról szóló feljegyzés elfogadásáról – Étv. 7.§ (3) e) pontja szerinti külön döntés a beépítésre szánt terület kijelöléséről – A határozat 1. pontjában sárgával kiemelve .....	88
Főépítészeti nyilatkozat a tartalomról.....	91
Polgármesteri határozat a környezeti vizsgálat lezárásról.....	92
Beérkezett vélemények és kiértékelésük .....	93
Tervlapok.....	115

## 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 már 2022-ben hozott döntéseket a településrendezési eszközök módosítása tárgyában, melyekben a kérelmezők által elkészítettett döntéshozatal megerősítéséhez szükséges telepítési tanulmányterveket is megismerhette a képviselő-testület. Az első képviselő-testületi határozatot követően megváltozott véleményezési eljárásrend és egyeztetési jogszabályok miatt a képviselő-testület újabb döntést hozott a témában. A képviselő-testületi döntések (21/2022. (I.27.) önkormányzati határozat, 138/2022. (IV.28.) önkormányzati határozat, 51/2023. (II.23.) önkormányzati határozat) a tervanyag részét képezik. Tekintettel a tervezett beruházások megvalósíthatóságának mielőbbi megkezdésére a képviselő-testület a módosítással érintett területeket kiemelt fejlesztési területté nyilvánította.

A módosítási szándékok az alábbiak szerint foglalhatók össze:

1. Új beépítésre szánt terület kijelölése, kereskedelmi, szolgáltató gazdasági (Gksz) területként a 0258/30, 0258/31, 0258/73, 0258/74, 0258/34, 0258/36, 0258/37 és 0258/38 hrsz-ú földrészleteken. Ugyanitt a magasabb rendű tervek által előírt mennyiségű védelmi erdőterület (Ev) kijelölése általános mezőgazdasági területek (Má) és közúti közlekedési területek (Köu) felhasználásával.
2. A meglévő beépítésre szánt (kereskedelmi szolgáltató gazdasági – Gksz) területek csökkentése a 0217/53 és 0217/54 hrsz.-ú földrészleteket érintően. A területek kertes mezőgazdasági területbe (Mk) történő módosítása – biológiai aktivitásérték kiegyensúlyozása céljából.

3. Alaptérképi és településrendezési változások átvezetése a Gyöngyös-Gyöngyöshalász között történt területátcsatolás következményeképpen a 0310-0318 hrsz-ú földrészletek vonatkozásában.

A város déli gazdasági területeinek bővítését két helyi vállalkozás kérelmezte, mely profiljukat tekintve logisztikai, raktározással foglalkozó cégek. A két vállalkozás Gyöngyös belterületén meglévő telephellyel rendelkezik, azonban a tervezett fejlesztéseik a meglévő telephelyeik maximális kihasználtsága miatt valamint a szomszédos területek szintén beépített mivolta miatt helyben nem bővíthetők. A módosítás során új beépítésre szánt terület kijelölése történik, mely a vállalkozásokhoz legközelebb elhelyezkedő, még beépítetlen, jellemzően mezőgazdasági területeket érint, de az érintett még a vállalkozások által használt parkolóterület is. Az új beépítésre szánt területek vonatkozásában megállapítást nyert, hogy azok gazdaságos és környezetkímélő megoldása csak a tervezési területen belül oldható meg. Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. tv. (a továbbiakban: Étv.) 7.§ (3) bekezdésének e) pontja szerinti döntést az 51/2023. (II.23.) önkormányzati határozat tartalmazza.

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

*„68. § (1) A (2) bekezdés szerinti egyeztetési szabályok alkalmazandók a településterv 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 ba) 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 kereste 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 ismertetni szükséges, s azok ismeretében dönt a környezeti vizsgálat készítésének szükségességéről. Döntését minden esetben indokolnia szükséges. Az eljárásra adott határidő alatt beérkezett vélemények alapján megállapítható hogy egyik környezet védelméért felelős szerv sem tartotta szükségesnek a környezeti vizsgálat elkészítését. A képviselő-testület által átruházott hatáskörben a polgármester a környezeti

vizsgálat elkészítését nem tartotta szükségesnek a 18/65-15/2023. sz. határozatában. A határozat a tervdokumentáció részét képezi.

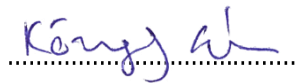
A Kormányrendelet által előírt partnerségi egyeztetés a véleményezési szakaszban kétféleképp történik. Az egyik az E-TÉR digitális egyeztető felületén, ahol a Kormányrendeletben meghatározottak szerint az egyszerűsített eljárásra jellemzően csak a partner ad véleményt. A másik a 2023. januárjában hatályba 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 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. Gyöngyös külterületén új beépítésre szánt kereskedelmi, szolgáltató gazdasági (Gksz) terület kijelölése közúti közlekedési (Köu) területből és általános mezőgazdasági (Má) területből. Ugyanitt védelmi erdőterület (Ev) kijelölése. A területek belterületbe vonásának tervezete.
2. Gyöngyös külterületén beépítésre szánt kereskedelmi, szolgáltató gazdasági (Gksz) terület megszüntetése, kertes mezőgazdasági (Mk) terület kijelölésével.
3. Gyöngyös külterületén a Gyöngyöshalász községtől átcsatolt területek tervekre való átvezetése az alaptérképi adatok és a gyöngyöshalászi terveken meghatározott területfelhasználások figyelembevételével.

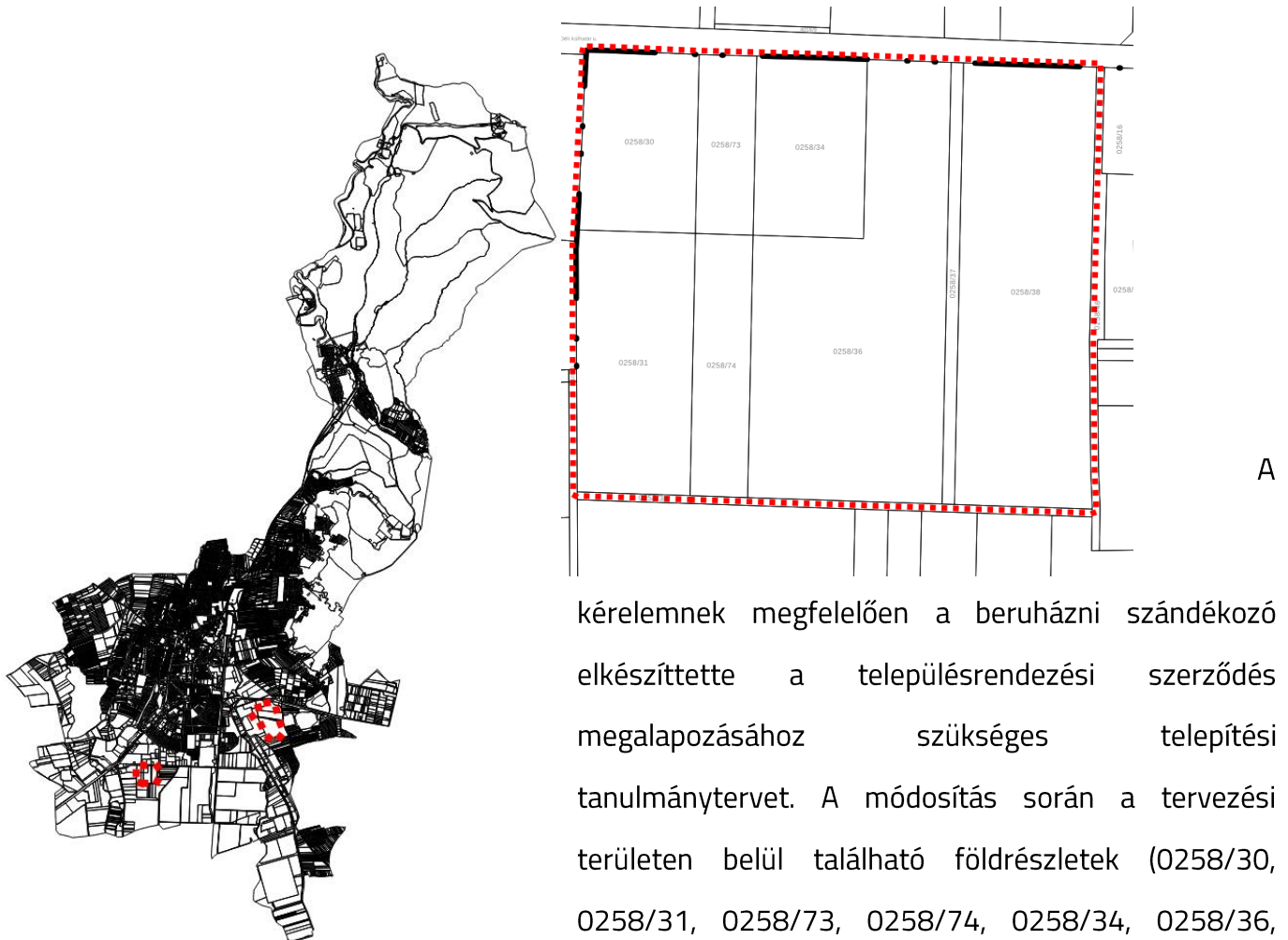
## MÓDOSÍTÁSOK ISMERTETÉSE

### 1. MÓDOSÍTÁSI PONT

A város déli gazdasági területein telephellyel rendelkező logisztikai, raktározási profilú cégek telephelyüket fejleszteni kívánják. A Déli külhatár utca északi oldalában a meglévő telephely beépítettségét tekintve tovább nem fejleszthető, ezért új beépítésre szánt terület kijelölését kérelmezték az önkormányzattól. A vállalkozások jelentős parkolóterületét a Déli külhatár utca déli oldalában meglévő közúti közlekedési területfelhasználásba sorolt 0258/30 és 0258/34 hrsz-ú földrészletek biztosítják jelenleg. A tervezett fejlesztések során a meglévő telephelyhez hasonlóan magasraktározásra alkalmas raktáracsarnokok építése tervezett ütemezetten, valamint kamion és busz parkolóterületek, szervízbázis, valamint személygépkocsi oktatópálya kialakítása is tervezett a területen.

Az építésügyi jogszabályok folyamatos változása miatt a tervezési területek lehatárolása teletkömbre kell kiterjedjen. Az Étv. tavaly évvégi változása alapján a teletkömb 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: Déli külhatár utca – meglévő belterület határa – 0258/2 hrsz-ú közlekedési terület – 0258/39 hrsz-ú közlekedési terület – 0258/46 hrsz-ú közlekedési terület – Déli külhatár utca által határolt telektömb.

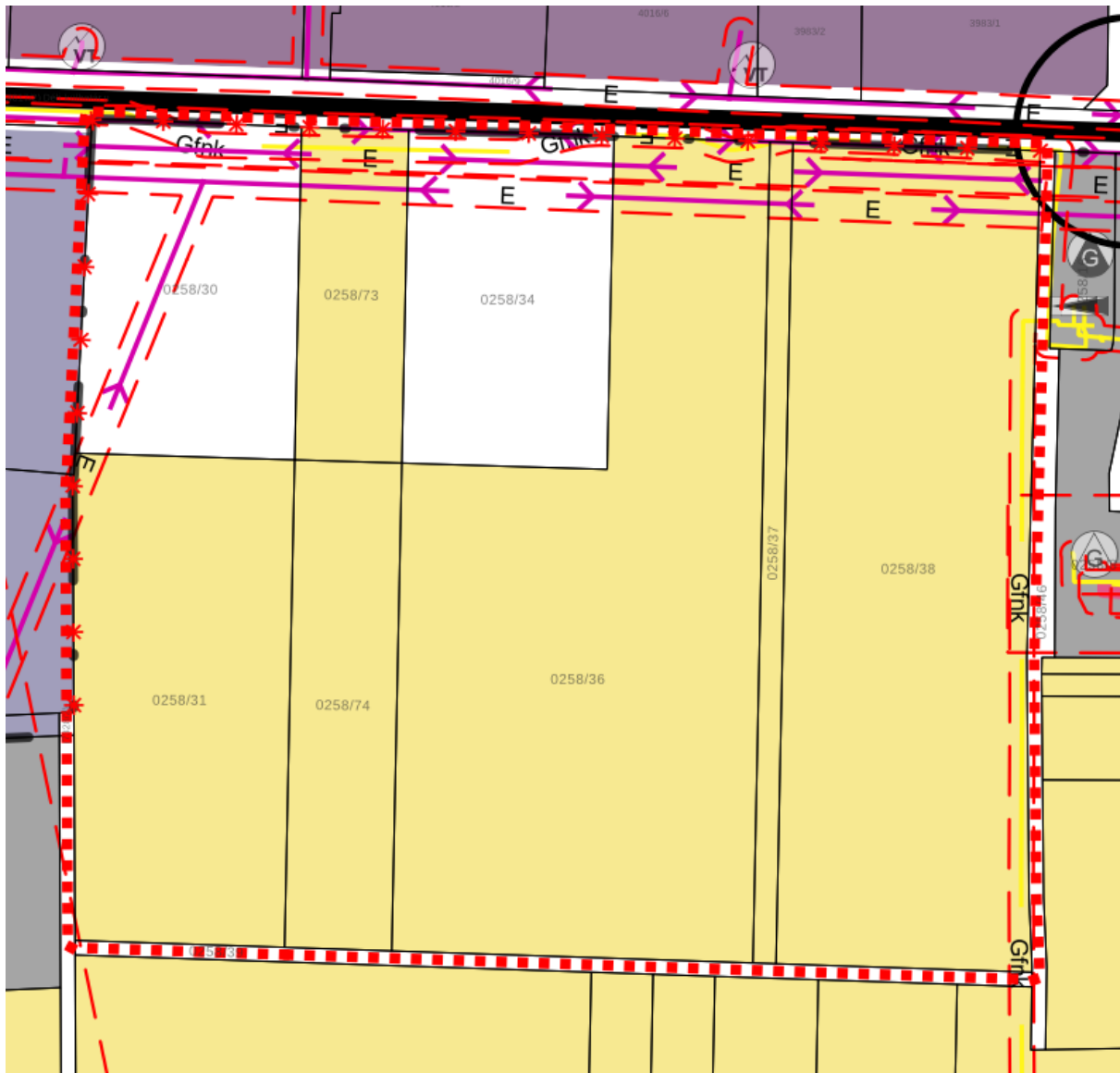


1. ábra 1. tervezési terület

kérelemnek megfelelően a beruházni szándékozó elkészítette a településrendezési szerződés megalapozásához szükséges telepítési tanulmánytervet. A módosítás során a tervezési területen belül található földrészletek (0258/30, 0258/31, 0258/73, 0258/74, 0258/34, 0258/36, 0258/37 és 0258/38 hrsz-ú földrészletek)

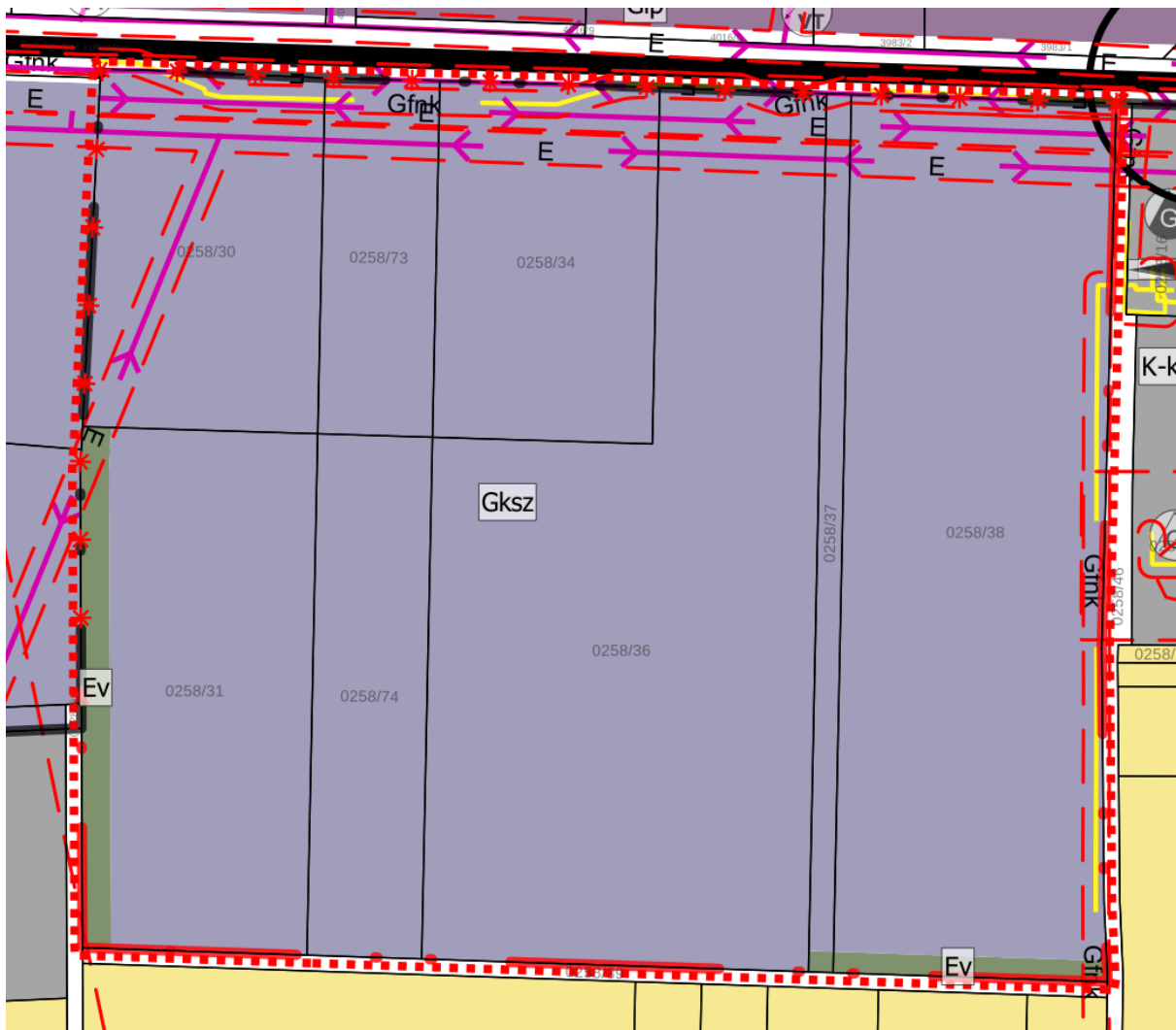
kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területfelhasználásba (Gksz) sorolása tervezett, oly módon, hogy a 0258/31 hrsz-ú földrészlet nyugati határában és a 0258/37 és 0258/38 hrsz-ú földrészlet déli határában védelmi erdőterület (Ev) is kijelölésre kerül. A tervezett beépítésre szánt terület belterületbe vonása is tervezett a módosítást követően, így a tervezett belterületi határvonal jelölése is javasolt.

A hatályos településrendezési eszközökben a módosítással érintett területek közötti közlekedési területben, Köu-8 övezetben, illetve általános mezőgazdasági területben Má jelű övezetben szabályozottak.



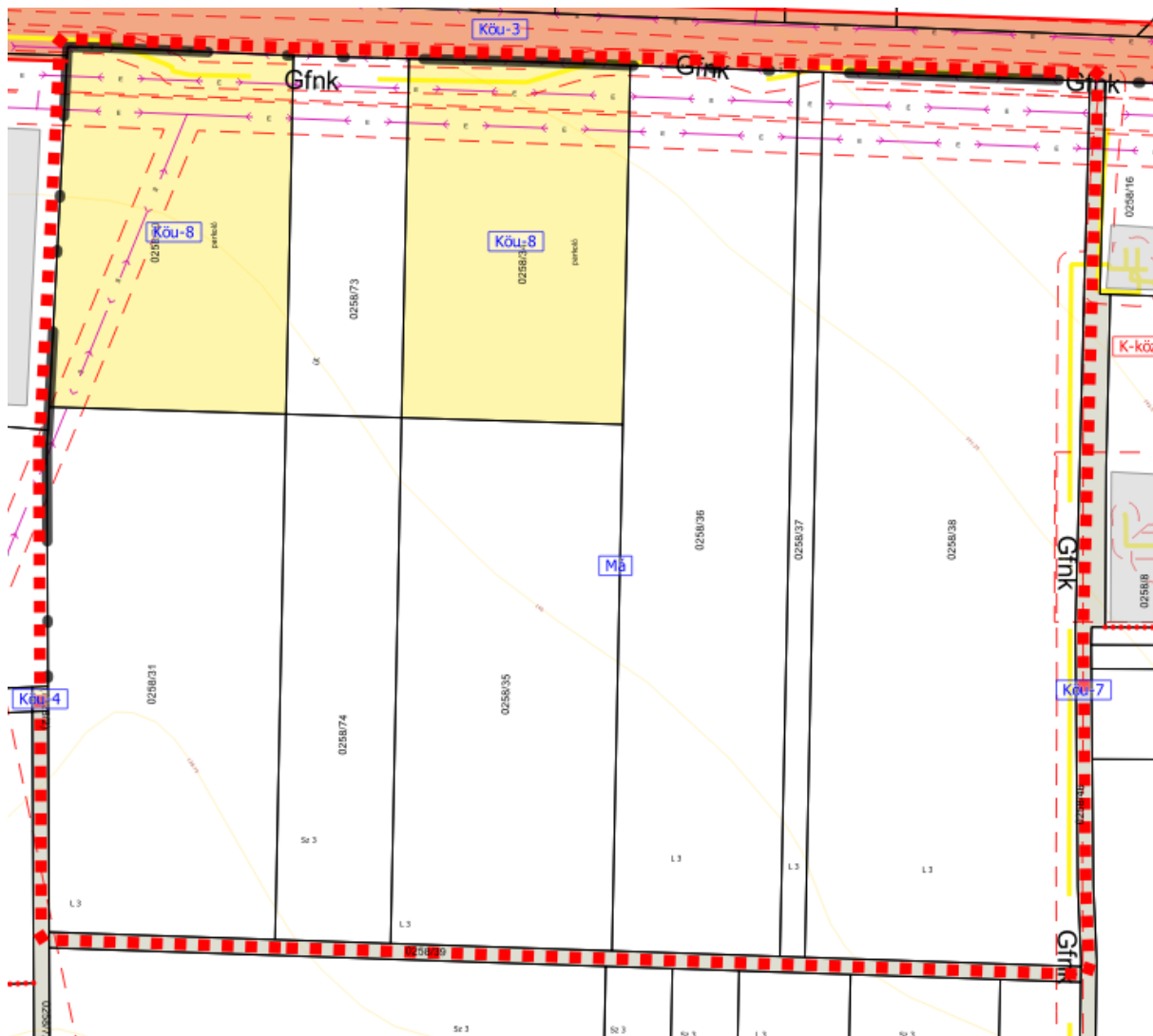
2. ábra Hatályos településszerkezeti terv - részlet

A tervezési területen belül a hatályos tervlapok tartalmazzák a műszaki infrastruktúra hálózat meglévő elemeit, melyek több 20 kV-os elektromos vezetéket és fölgázszállító vezetéket is ábrázolnak a meglévő nyomvonalon a védőtávolságuk feltüntetésével. A Déli külhatár utca, mint meglévő gyűjtőút biztosítja a területek megközelítését a 3. sz. főút felől – folytatásának kiépítése, mely tervezett a közeljövőben a Karácsondi út felé biztosít majd kapcsolatot, s ezen szakasz felé az M3 gyorsforgalmi út is elérhetővé válik. Tehát megállapítható, hogy a szállítással, raktározással foglalkozó vállalkozások a lakóterületek elkerülésével, a zajtól védendő egyéb területeket nem érintve érhetik el telephelyüket.



3. ábra Tervezett településszerkezeti terv - részlet

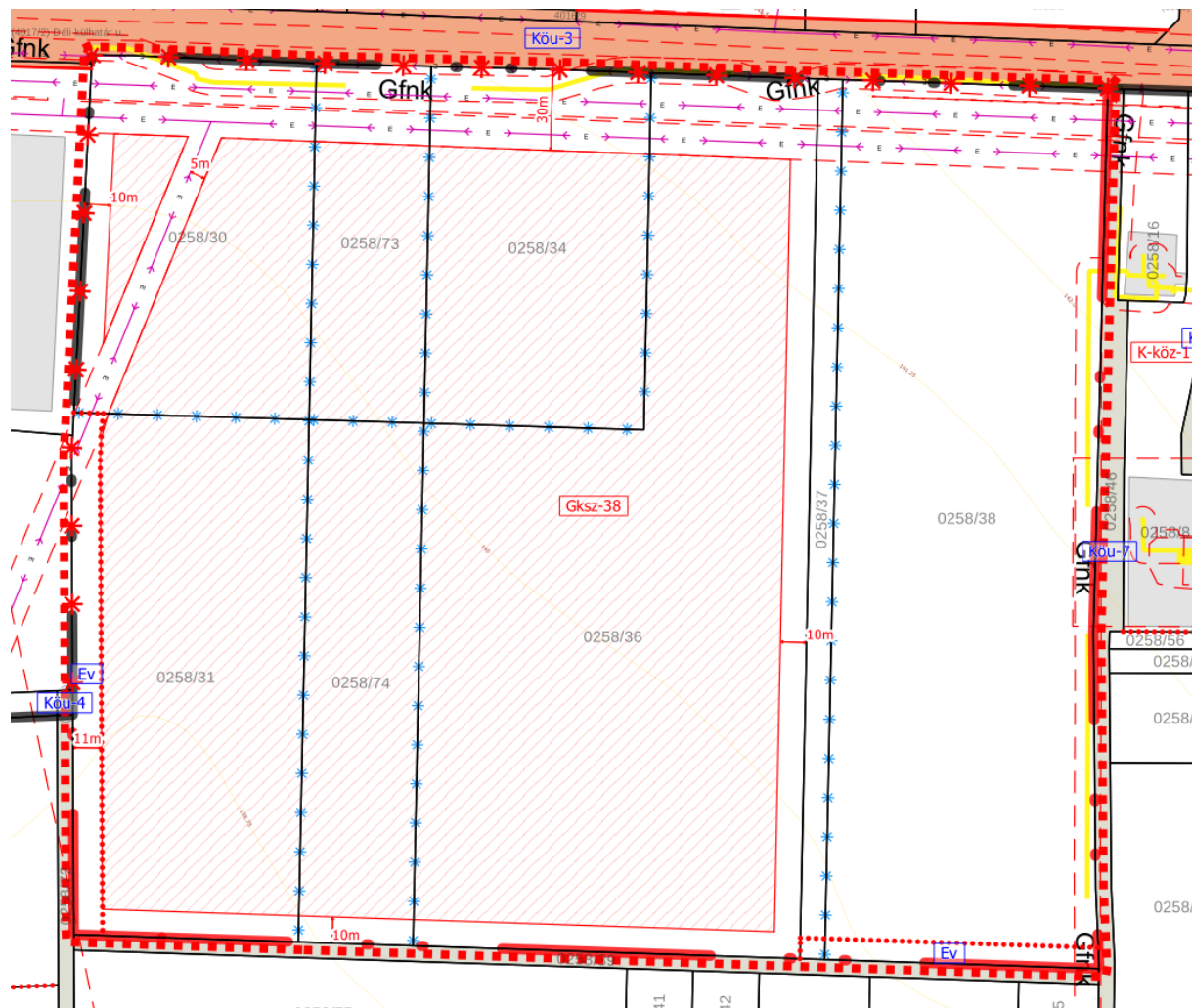
A hatályos szabályozási terv tartalmazza a területfelhasználásnak megfelelően az övezethatárokat és a védelemmel érintett területeket a településszerkezeti tervvel összhangban.



4. ábra Hatályos szabályozási tervlap

A tervezési területen belül a telkek összevonása is tervezett, s a kialakuló telkek esetében a szabályozási terven az építési hely is kijelölésre kerül. A szabályozási tervlapon a tervezéssel érintett terület a jelenlegi Má jelű általános mezőgazdasági övezet és a Köu-8 jelű jelentős parkolóterületek övezete kerül módosításra a fejlesztési igényeknek megfelelő kereskedelmi, szolgáltató gazdasági építési övezetre. A kívánt paraméterek alapján új építési övezet bevezetése javasolt, melyek a jelenleg hatályos építési szabályzat szerint a Gksz-40 jelet kaphatja, ahol a legnagyobb megengedett beépítés 50%-ban (az OTÉK által megengedettől 10%-kal kevesebb) kerül meghatározásra, a minimális zöldfelületi fedettség 20%-ban kerül megállapításra – mely az OTÉK által meghatározottal megegyező mértékű. A tervezett maximális beépítési magasság mértékét a meglévő telephelyeken is alkalmazott magasraktározás miatt 20 méterben javasolt meghatározni. A területen javasolt építési helyet is

kijelölni a tervezett létesítmények elhelyezésének helyének meghatározása érdekében. A minimális kialakítható telekméret 5000 m<sup>2</sup>-ben kerül meghatározásra, továbbá a tervezett létesítmények létesítése a teljes közművesíttetés kiépítése után kezdhetők meg.



5. ábra Tervezett szabályozási terv részlet

A kereskedelmi szolgáltató gazdasági területekre vonatkozó szabályokat a hatályos helyi építési szabályzat az alábbiak szerint állapítja meg:

„46. § (1) A kereskedelmi, szolgáltató terület elsősorban környezetre jelentős hatást nem gyakorló gazdasági tevékenységi célú épületek elhelyezésére szolgál.

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

- a) igazgatási, egyéb irodaépület,
- b) logisztikai központ,
- c) inkubátorház,

- d) sportépítmény,  
 e) parkolóház, üzemanyagtöltő,  
 f) egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális,  
 g) egyéb közösségi szórakoztató és  
 h) raktár  
 épület is.

(3) Az építési övezetben a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások elhelyezhetők a telekterület 10%-áig, de maximum 300 m<sup>2</sup>-ig. Önálló lakó rendeltetésű épület nem helyezhető el.

(4) A Gksz-9 és Gksz-18 jelű építési övezetekben amennyiben az építési telek legkisebb mélysége az 50,0 métert eléri, új épület elhelyezésekor az elő-, oldal-, és hátsókert mérete is 10,0 méter.

(5) Az előkertben háromszintű növényállományt (gyep, 40 db cserje/150 m<sup>2</sup>, 1 db nagy lombkoronájú fa/150 m<sup>2</sup>) kell telepíteni, mely a zöldfelületi fedettségbe beszámítható. A növénytelepítés megszakítható a megközelítést szolgáló kapunyitás számára.

(6) A technológiai vízigényt elsősorban a bányászati víztelenítésből pótoló vízmennyiségből kell biztosítani."

A módosítás során az elhelyezhető építmények körét szükséges kiegészíteni a közlekedési oktatási rendeltetésű építmények körével, valamint a Gksz-40 jelű építési övezet paramétereinek az 1. mellékletbe történő beillesztéssel.

## 6. Kereskedelmi, szolgáltató területek építési övezetei

	A	B	C	D	E	F	G
1	Építési övezet jele	Az építési telek				Megengedett legnagyobb épületmagassá g (m)**	Előírt közművesítettsé g mértéke
2		beépítés i módja*	legnagyobb beépítettsé g (%)	kialakítható legkisebb területe (m <sup>2</sup> )**	legkisebb zöldfelületi fedettsége (%)		
42	<b>Gksz-40</b>	<b>Sz</b>	<b>50</b>	<b>5000</b>	<b>20</b>	<b>20,0</b>	<b>Teljes</b>



A kijelölésre kerülő építési hely meghatározza az építmények elhelyezhetőségét az összevonásra kerülő telken, mely területen belül szabadonállóan helyezhetők el a tervezett építmények.

A módosítás során új beépítésre szánt terület kerül kijelölésre ezért mind az Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX.tv. (a továbbiakban: OTrT), mind az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. tv. előírásainak való megfelelést vizsgálni szükséges.

Az alábbiakban a fenti törvények által meghatározott előírások teljesülését ismertetjük.

Az OTrT 12.§-a határozza meg az új beépítésre szánt területek teljesülése során teljesítendő feltételeket.

*„12. § (1) Ha jogszabály új beépítésre szánt terület kijelölését nem tiltja, a településrendezési tervben új beépítésre szánt területet a következő szempontok mérlegelése alapján kell kijelölni:*

*a) az új beépítésre szánt terület csatlakozik a meglévő települési területhez,*

*b) az új beépítésre szánt terület kijelölése nem okozza a különböző települések beépítésre szánt területeinek összenövését, és*

*c) új beépítésre szánt terület kijelölésére csak akkor kerül sor, ha a települési térségben nincs a tervezett rendeltetésnek megfelelő beépítésre szánt területen beépítetlen földrészlet, vagy az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) szerinti barnamezős terület.”*

- Az új beépítésre szánt terület kijelölését a magasabb rendű jogszabályi előírások nem tiltják. (nem érint olyan országos vagy megyei övezetet, melyben a kijelölés tiltott)

- Az új beépítésre szánt terület csatlakozik a meglévő települési területhez. A belterületbe vonás is csak így kezdeményezhető. A tervezési terület szomszédságában szintén kereskedelmi szolgáltató gazdasági és különleges közműterületek, mint beépítésre szánt területek helyezkednek el.

- Az új beépítésre szánt terület a közigazgatási határtól távol helyezkedik el, ezért nem okozza a szomszédos települések beépítésre szánt területeinek összenövését.

- A településen a már meglévő beépítésre szánt területeinek beépítetlen területein a fejlesztésnek megfelelő terület nem áll rendelkezésre. A módosítás során a 2. tervezési területen a terv meglévő,

beépítetlen kereskedelmi, szolgáltató terület megszüntetését is előírnyozza az c) pontban megfogalmazottak teljesítése érdekében. A képviselő-testület döntésében igazolja az Étv. 7.§ (3) bekezdés e) pontjának megfelelően. A tervezési terület nem barnamezős terület.

*„(2) Az (1) bekezdés c) pontja szerinti szempontot abban az esetben nem kell mérlegelni, ha a c) pont szerinti meglévő beépítésre szánt terület - tervezett rendeltetésnek megfelelő - igénybevétele aránytalanul nagy terhet jelentene annak várható költsége miatt.”*

- A c) pontban foglaltak szerint a település többi részén történő területigénybevétel aránytalanul nagy terhet jelentene annak várható költsége miatt, de nem ez az elsőleges szempont. A meglévő telephely közelsége a meglévő infrastruktúra hálózat kiépítettsége, a város gazdasági területeinek déli irányba csoportosulása együttesen teszik ideálissá a fejlesztési helyszínt.

*„(3) Új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a területnövekmény legkevesebb 5%-ának megfelelő kiterjedésű, legalább 50%-ában az újonnan kijelölt beépítésre szánt területtel kapcsolatban lévő zöldterületet, - gazdasági vagy különleges terület kijelölése esetén zöldterületet vagy védelmi célú erdőterületet - kell kijelölni. Ha a zöldterület vagy védelmi célú erdőterület kijelölése az új beépítésre szánt terület rendeltetése miatt az adott területen nem valósítható meg, akkor a zöldterületet vagy a védelmi célú erdőterületet a település arra alkalmas más területén kell kijelölni.”*

- Az 1. módosítási pontban foglaltak szerint új beépítésre szánt terület kijelölése. A kijelölésre kerülő összesen 12,8825 ha-t a 2. módosítási pontban foglaltak mérséklék, mivel ott új beépítésre nem szánt területek alakulnak ki beépítésre szánt területből. Az így összegzett „területnövekmény” 3,9025 ha, melynek 5%-a 1951,25 m<sup>2</sup>.

Az 1. tervezési területen belül, közvetlenül az új beépítésre szánt területek közelében az 5%-ot meghaladó 3115,7414 m<sup>2</sup> védelmi erdőterület kerül kijelölésre a módosítás során. Így a módosítás megfelel az előírásnak.

Az Étv. előírásainak való megfelelést az alábbiakban részletezzük:

A módosítás az Étv. 7.§ (2) bekezdése d) pontjában foglaltak érvényre juttatása az (1) bekezdésben meghatározott célok elérésével állítható párhuzamba.

A 7.§ (3) bekezdése szerinti követelmények teljesülésének érvényt kell szerezni:

*„a) a településfejlesztés és a településrendezés során a település teljes közigazgatási területét érintő árvíz, belvíz, valamint csapadékvíz szakszerű és ártalommentes elvezetését biztosítani kell, előnyben részesítve annak összegyűjtését és helyben tartását az adottságok és a lehetőségek figyelembevételével,”*

- A módosítás során kijelölésre kerülő új beépítésre szánt területen azaz a Gksz-40 jelű építési övezetben előírás a teljes közművesítettség kiépítése, a területek beépítését megelőző, azok előzetes vízrendezése. A csapadékvíz szakszerű, ártalommentes elvezetése, gyűjtése a beruházó feladata.

*„b) új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a település közigazgatási területének biológiai aktivitás értéke az átminősítés előtti aktivitás értékhez képest, az e törvény végrehajtására kiadott jogszabályokban meghatározottak szerint nem csökkenhet,”*

- Az új beépítésre szánt területek kijelölésével egy időben erdőterület kerül kijelölésre, mely egyrészt a már ismertetett OTrT 12.§ (3) bekezdése miatt szükséges védelmi erdőterület, másrészt a biológiai aktivitásérték pótlását is szolgálja. A 2. módosítási pontban kertés mezőgazdasági terület kerül kijelölésre a biológiai aktivitásérték pótlása céljából, mely erdőterületként az OTrT 11.§ bekezdésének b) pontja miatt nem jelölhető ki.

A fentiek együttesen biztosítják a biológiai aktivitásérték pótlását, szinten tartását.

A 3. módosítás során keletkező többlet biológiai aktivitásértéket a Kormányrendelet 18.§ (3) bekezdése szerint növekményként szükséges rögzíteni, tekintettel a jövőbeni területelcsatolásra – azt arra szükséges felhasználni – így az 1. módosításban foglaltakhoz szükséges pótlandó aktivitásérték számításnál nem vesszük figyelembe.

*„c) a települések beépítésre szánt területeinek összességét - ott, ahol az fizikailag lehetséges - beépítésre nem szánt területekből álló gyűrűvel kell körülvenni, a települések összenövésének elkerülése érdekében,”*

- Az új beépítésre szánt terület kijelölése során a települések összenövése nem várható. A legközelebbi szomszédos település Gyöngyöshalász, melytől általános mezőgazdasági területek választják el a város közigazgatási területeit tekintve.

*„d) a termőföld igénybevételével járó, új beépítésre szánt területek kijelölésénél elsősorban a termőföld védelméről szóló törvényben meghatározott átlagosnál gyengébb minőségű termőföld-területek jelölhetők ki;”*

- Az új beépítésre szánt területek átlagosnál jobb termőföldet is érintenek, azonban a meglévő telephely közelében nem található átlagosnál vagy annál rosszabb minőségű igénybe vehető terület, így a tervezett igénybevétel helyhez kötöttek minősül. A helyhez kötöttséget a termőföld végleges más célú hasznosítási eljárása során igazolnia kell a kérelmezőnek az illetékes földhivatalnál. Belterületbe vonást csak az önkormányzat kezdeményezheti.

*„e) a település beépítésre szánt területe csak olyan használati célra növelhető, amilyen célra a település már beépítésre kijelölt területén belül nincs megfelelő terület, és ezt a települési önkormányzat képviselő-testülete - a fővárosban a Fővárosi Közgyűlés és a kerületi önkormányzat képviselő-testülete - külön döntéssel igazolja.”*

- Az önkormányzat képviselő-testülete külön döntésével igazolta, hogy a településen más – még beépítetlen – beépítésre szánt területen a tervezett fejlesztés nem megvalósítható.

A tervezési terület érintettsége:

Természet- és tájvédelem:

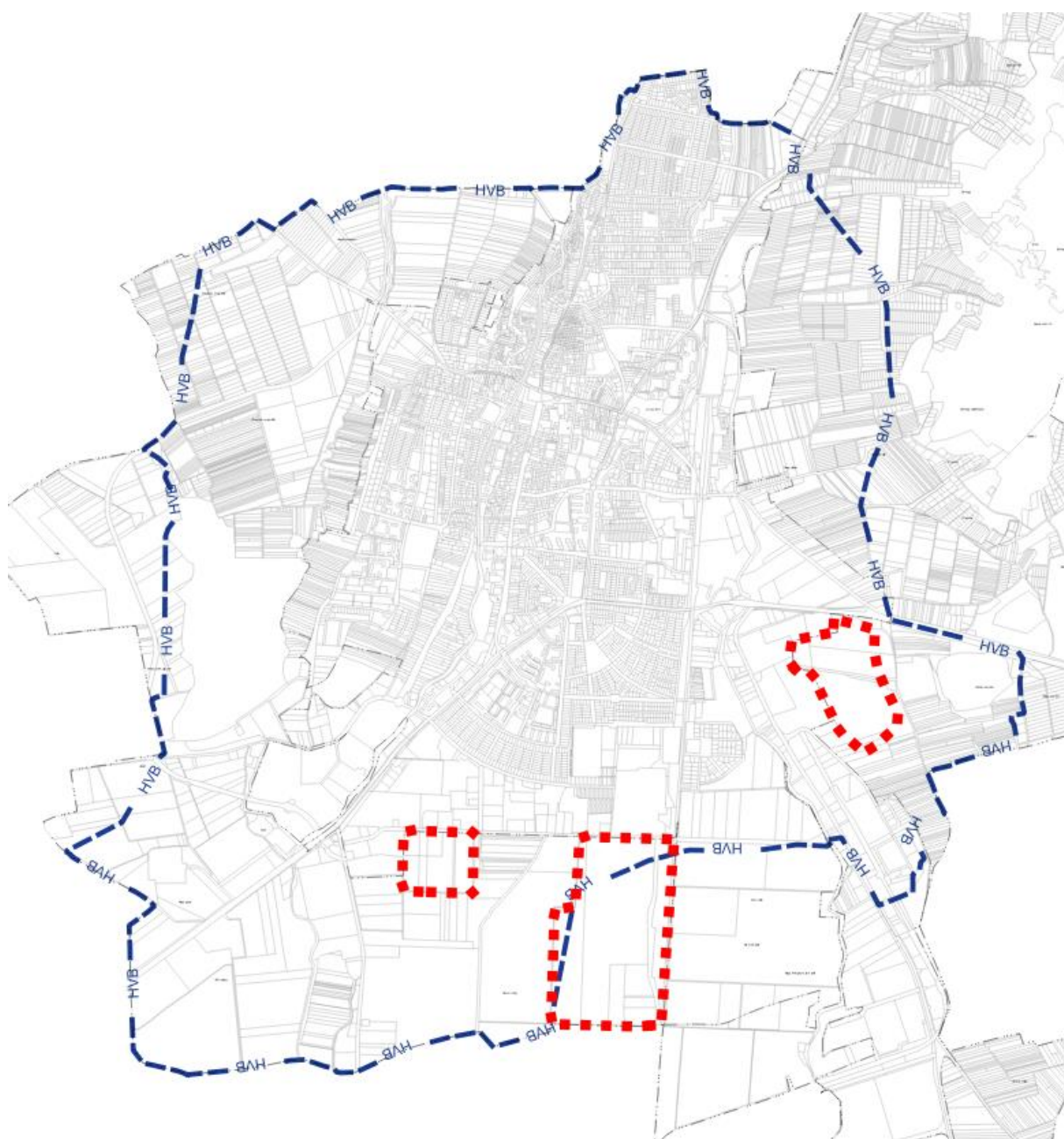
Az 1. tervezési terület nemzetközi, országos, helyi védelem alatt álló természetvédelmi területet nem érint. A területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI.14.) MvM rendelet (a továbbiakban: MvM rendelet) által meghatározott és lehatárolt tájképvédelmi terület övezetét a tervezési terület nem érinti.

Örökségvédelmi érintettség

Az 1. tervezési területen és annak környezetében nyilvántartott régészeti lelőhely nem található, országosan védett műemlék, műemléki környezet, műemléki terület nem található. A kulturális örökség védelmével kapcsolatos szabályokról szóló 68/2018. (IV.9.) Korm. rendelet alapján az újonnan beépítésre szánt területnek kijelölt terület régészeti terepbejárását el szükséges végezni, melyről a beruházó gondoskodik. A terepbejárás eredményétől függően állapíthatók meg a szükséges örökségvédelmi intézkedések, melyre a bejárást végző javaslatot tesz a jogszabályi előírásoknak megfelelően.

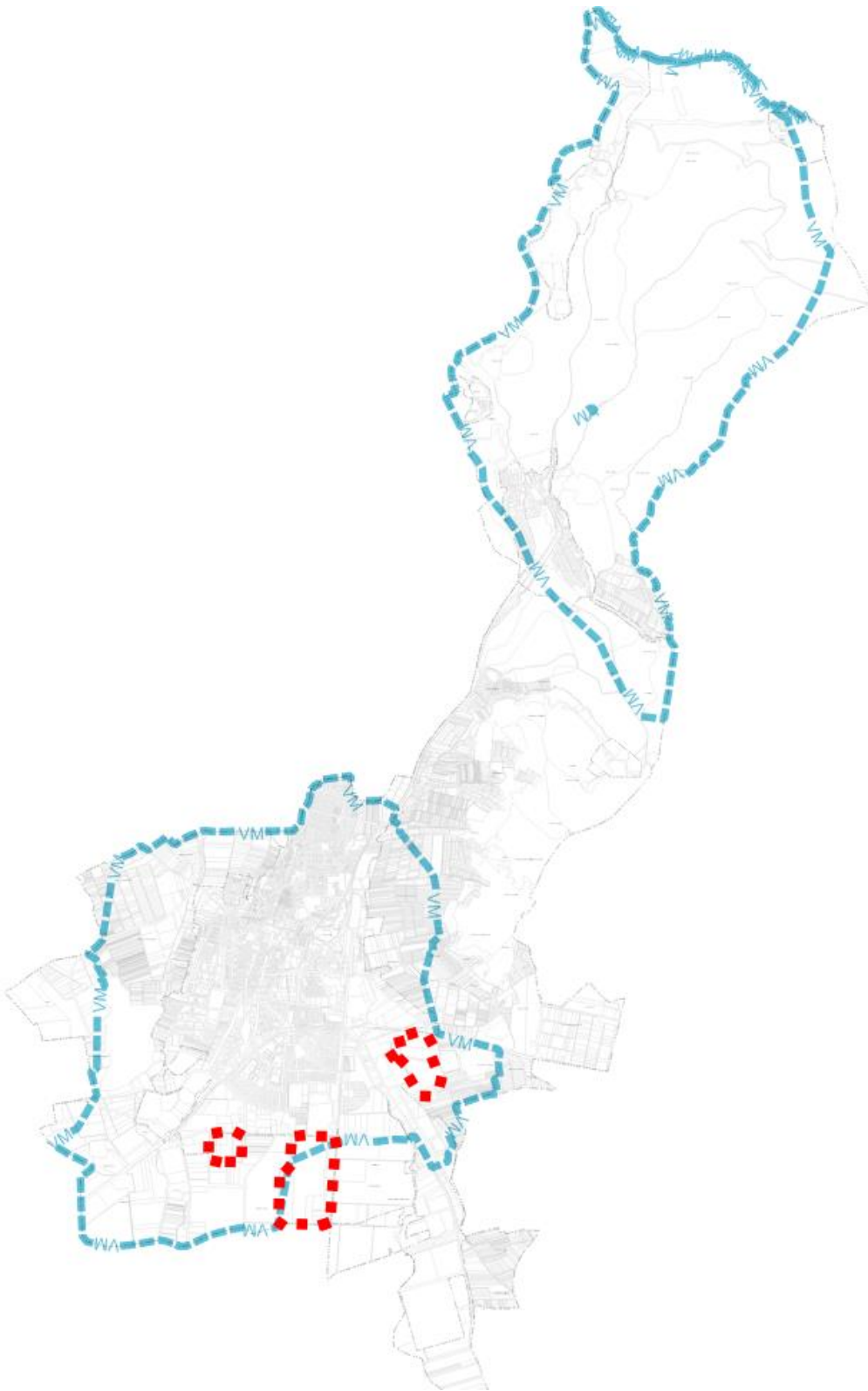
Környezetvédelmi érintettség:

A település jelentős része így az 1. tervezési terület is érintett a vízminőségvédelmi terület övezetével. Ugyanezen területen helyezkedik el a térségi ivóvízellátást biztosító Gyöngyös-Gyöngyöshalász-Atkár ivóvízbázis hidrogeológiai 'B' védőidomának felszíni vetülete. A tervezett beruházás során a felszín alatti vizek minőségének megóvása érdekében a helyi építési szabályzat javaslatot tesz a tervezett raktárcsarnokok és parkolóterületek fokozottan vízzáró kialakítására. A terület csapadékvíz elvezetési rendszerét a meglévő elvezető rendszerbe be kell kapcsolni.



6. ábra Felszín alatt hidrogeológiai 'B' védőidom által érintett területek – E-tér adatszolgáltatás

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



7. ábra Vízminőség-védelmi terület övezete a településen a tervezési területekkel

A vízminőség-védelmi terület övezetére vonatkozó előírásokat az 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 írja elő, így a keletkező szennyvíz elszállításáról, ártalommentes elhelyezéséről a beruházónak gondoskodnia szükséges. A helyi építési szabályzat jelenleg is tartalmaz a vízminőség megóvására vonatkozó előírásokat melyek köre tovább bővül. Bányászati tevékenység a tervezési területeken nem valószínűsíthető, nem tervezett. A BKÜ-re vonatkozó előírás jelen módosítás során nem releváns.

A műszaki infrastruktúra hálózatok közül az MTrT térségi szerkezeti tervlapja a tervezési területen két meglévő térségi jelentőségű földgázelosztó vezetéket ábrázol. A hatályos tervek a meglévő vezetékeket és biztonsági sávjukat tartalmazza. A tervezett szabályozási terven az építési hely meghatározása során a védőtávolságok és vezetékek elkerülése biztosítottá válik, kiváltásuk nem tervezett. A tervezési területen további 20kV-os magasfeszültségű vezetékek is áthaladnak, melyeket védőtávolságukkal a szabályozási terv tartalmazza. Az építési helyek meghatározása során elkerülésük biztosított.

A tervezési terület

A tervezett módosítás hatásait tekintve nem tekinthető jelentősnek. A település méretéhez képest kismértékű változást javasolt. Az új területek igénybevétele a helyhez kötött meglévő vállalkozások fejlesztése miatt indokolt. Az így kijelölésre kerülő területek csatlakoznak a települési térséghez. A tervezett beépíthetőség az OTÉK által meghatározott maximális értéktől alacsonyabb értékben került meghatározva. A helyi építési szabályzat a hatások mérséklésére tesz javaslatot. A területek régészeti szempontú felmérését a beruházni szándékozók elkészítették. A módosítás a településképi rendelettel, jelenleg összhangban van.

## **2. MÓDOSÍTÁSI PONT**

A második módosítási pontban kerül az 1. módosítási pontban foglalt változások biológiai aktivitásérték-hatása kiegyensúlyozásra. A város belterületének délkeleti határában a hatályos terv kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területeket határoz meg. A területek jelenleg kijelölt beépítésre szánt területek, melyeket az önkormányzat visszasorol beépítésre nem szánt kertés mezőgazdasági területbe.

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

Meglévő belterület határa – tervezett keleti elkerülőút – 3. sz. Budapest-Miskolc-Tornyosnémeti elsőrendű főút – meglévő belterület határa által határolt telektömb.

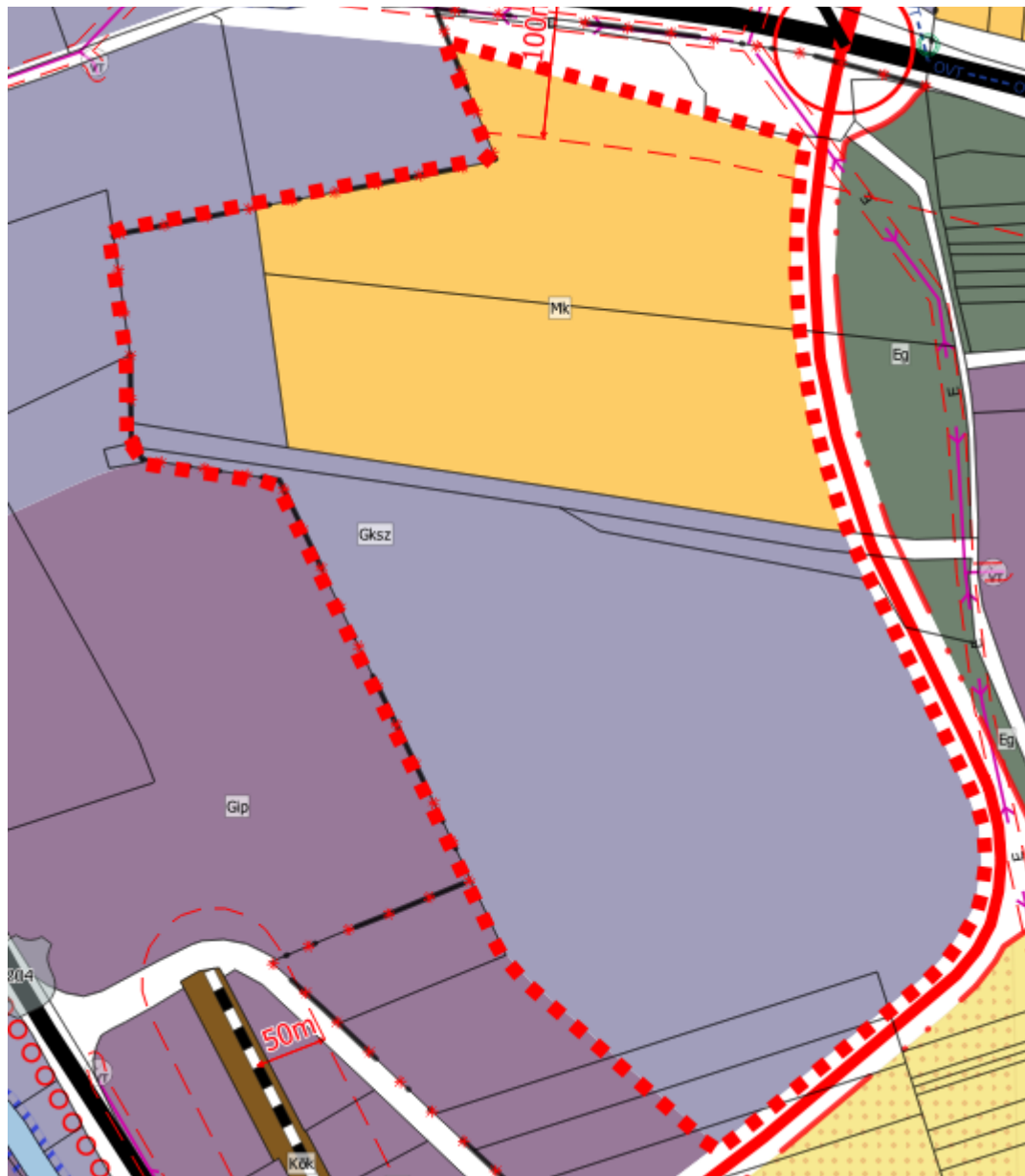




8. ábra 2. tervezési terület a hatályos településszerkezeti tervvel

A módosítás során a 0217/53 és 0217/54 hrsz-ú földrészletek kerülnek módosításra a tervezett főúti elkerülőtől nyugatra eső területeken. Az 1. módosítási pontban történő változások által kieső biológiai aktivitásérték pótlás számítása (Isd. alátámasztó munkarészek) alapján 8,98 ha terület kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület (Gksz) területfelhasználásból kertes mezőgazdasági terület (Mk) területfelhasználásba kerül módosításra. A módosítás során az MvM rendelet által meghatározott jó

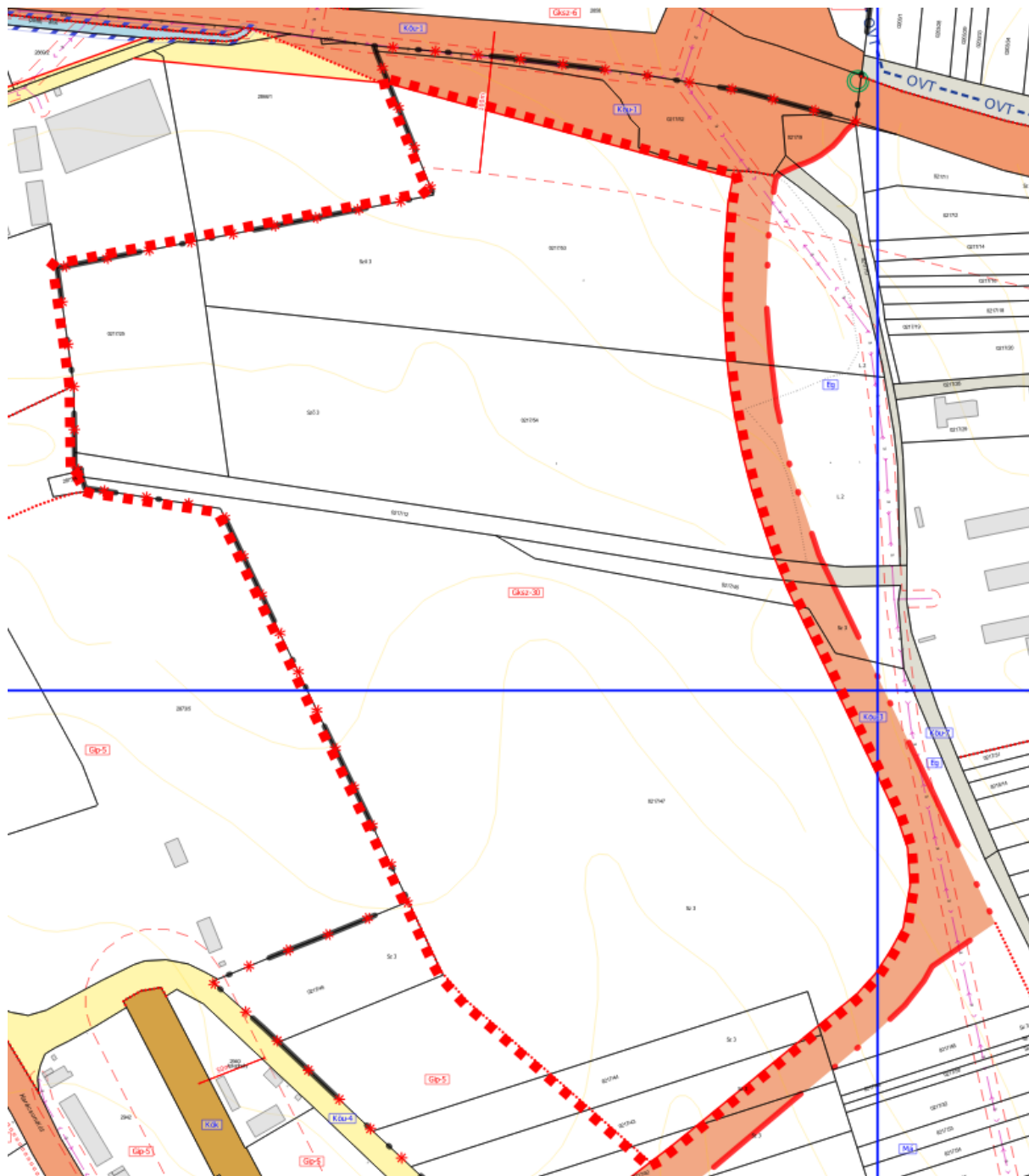
termőhelyi adottságú szántók övezete az E-TÉR felületéről letöltött adatszolgáltatás szerint frissítésre kerül. A két adat közti különbség az, hogy az E-TÉR szerinti felületből kivágásra került a települési térség területe.



9. ábra Tervezett településszerkezeti terv - részlet

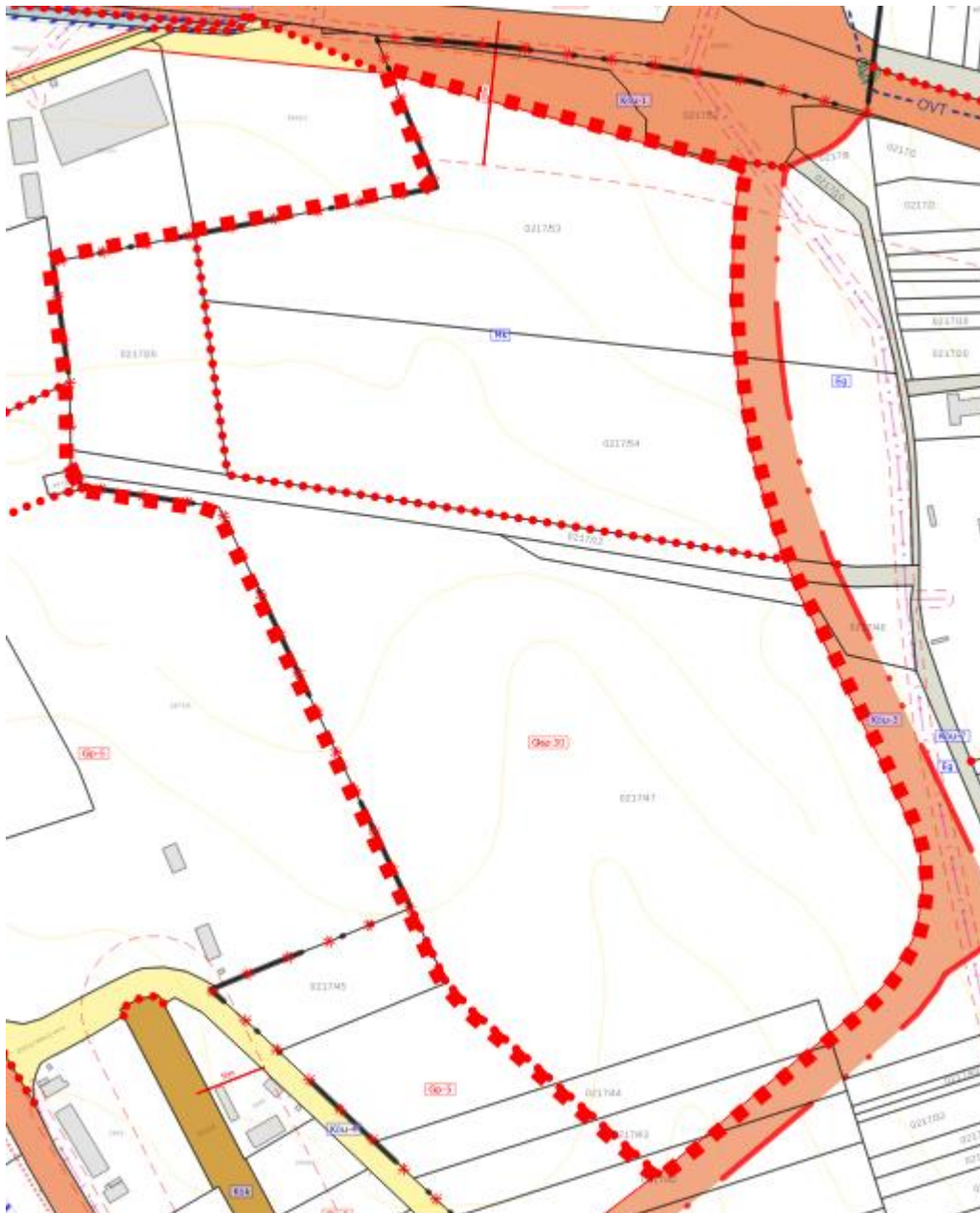
A módosítás szabályozási vonzata annyiban merül ki, hogy a településszerkezeti tervlap változásait a szabályozási tervlapokon is át kell vezetni. A tervezett területfelhasználás illeszkedik a meglévő területhasználathoz. A tervezett főúti elkerülő megvalósulása hosszútávon várható csak, melyeket a megyei területrendezési terv is rögzít, azonban a terület beépítésre szánt területként fenntartása a

település többi részének fejlesztését akadályozza, korlátozza. A módosítás hozzájárul a magasabb rendű jogszabályi előírásoknak való megfeleltetéshez.



10. ábra Hatályos szabályozási terv – részlet

A szabályozási terv a meglévő korlátozó elemeket feltünteti, ezért új jelölés a szabályozási tervlapon nem kerül feltüntetésre. Tekintettel a korábbi terv elhatározásaira – mely szerint az elkerülő útig belterületbe vonandó a terület, így jelen módosítás során a tervezett belterülethatár nem változik, s így összefüggő maradhat a kijelölt terület.



11. ábra Tervezett szabályozási terv részlet – 2. módosítási pont

A tervezett övezethatár a meglévő telekhatárt követi ezért külön telekalakítási eljárás lefolytatása nem tervezett.

A tervezési terület érintettsége:

Nemzetközi, országos, helyi természetvédelmi érintettség nem áll fenn. A módosítással érintett területen országosan védett műemlék, műemléki terület, műemléki környezet, nyilvántartott régészeti lelőhely nem található.

Az 1. módosítási pontban bemutatott vízminőség védelmi terület övezete és a kijelölt védőidom e területet is érinti. A tervezett változtatás nem lesz negatív hatással a védett területre.

A magasabb rendű tervek által kijelölt tervezett és meglévő műszaki infrastruktúra elemeket a hatályos tervek rögzítik, adott esetben a védőtávolságukat is tartalmazzák. A módosítás nem érinti a műszaki infrastruktúra elemeket.

A tervezett módosítás összhangban van a településkép védelmi rendelettel.

### **3. MÓDOSÍTÁSI PONT**

Az E-TÉR felületéről a tervezés megkezdésekor letöltött legfrissebb adatok vonatkozásában a közigazgatási terület megváltozása tapasztalható. Az elmúlt időszakban a Gyöngyöshalász Község Önkormányzata és Gyöngyös Városi Önkormányzat között létrejött megállapodás keretében Gyöngyöshalász község területéről újabb terület kerül átcsatolásra, ezáltal a közigazgatási területe megnövekedett. A településrendezési eszközök tekintetében megállapítható, hogy a két település mindegyike rendelkezik a 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet tartalmi előírásainak megfelelően elkészített településszerkezeti és szabályozási tervekkel. Az átcsatolást követően a településrendezési eszközökben is szükséges átvezetni a változást. A gyöngyöshalászi tervben jellemzően általános mezőgazdasági területek (Má) illetve kisebb részt, közúti közlekedési terület (Köu) és vízgazdálkodási területek (V) kerültek a területre vonatkozóan megállapításra. Az átcsatolást követően a gyöngyösi tervben változatlan tartalommal, már a város közigazgatási területéhez illesztetten, gyöngyösi földrészletekkel kerül dokumentálásra a terület. A módosítás egyrészt a területi mérlegben, másrészt a település egészére számított biológiai aktivitásértékben okoz változást. Ez utóbbi azért lényeges,



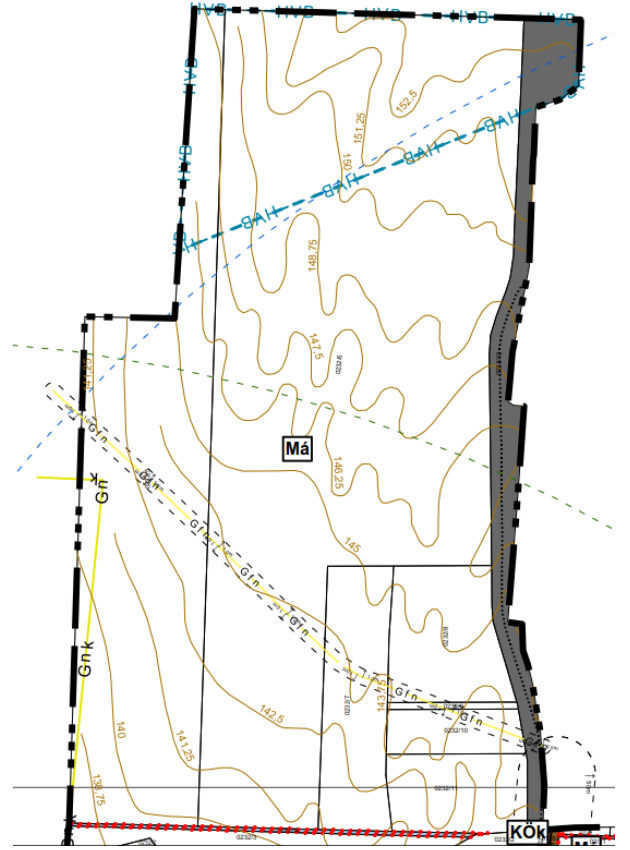
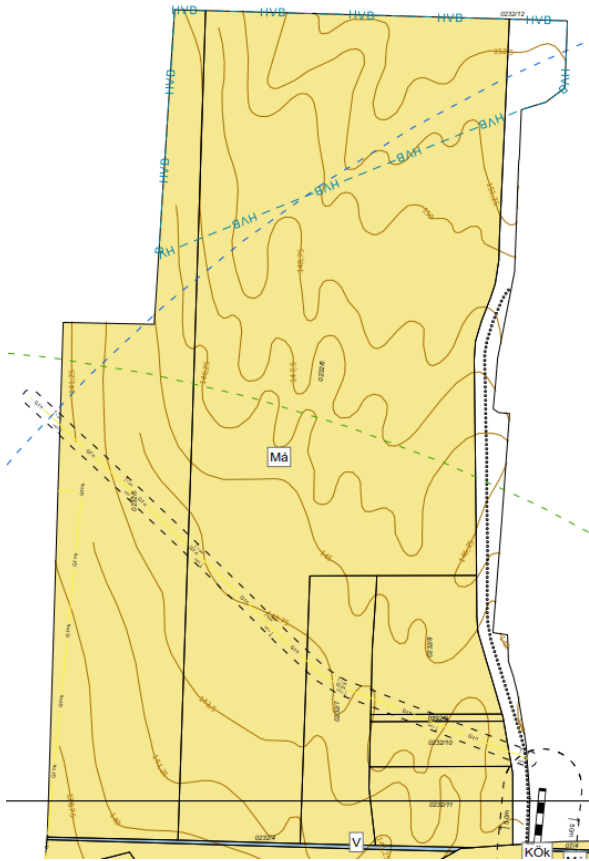
12. ábra 3. tervezési terület

0316 hrsz-ú vízgazdálkodási terület (árok) által határolt tömb.

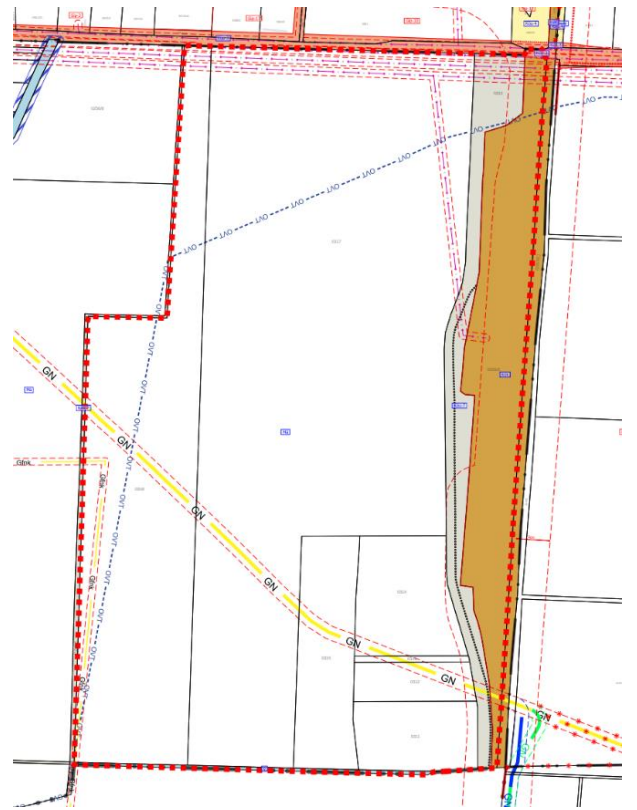
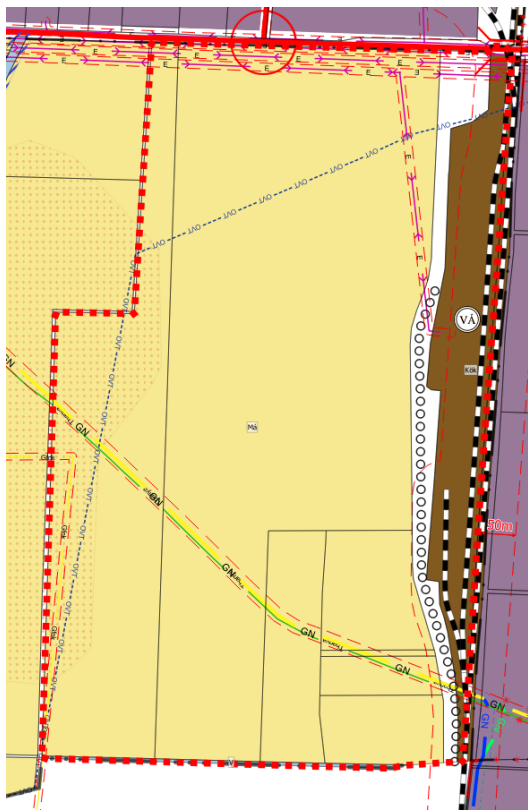
A tervezési területen belül a 0255/2 hrsz-ú vasúti terület volt korábban is Gyöngyös közigazgatási területéhez tartozó terület. Az új hrsz-ok a 0310-0318 hrsz-ú földrészletek. Ezek közül egy telek, a 0316 hrsz-ú földrészlet vízgazdálkodási területbe (V) sorolandó, és egy a 0310 hrsz-ú földrészlet közötti közlekedési területként (Köu), a többi általános mezőgazdasági területként (Má) kerül jelölésre. A hatályos terv szerinti meglévő kerékpárút jelölése is átvezetésre kerül, valamint egyes vezetékek és védőtávolságuk is jelölésre kerülnek a terven.

mert a megállapodás keretében a közeljövőben Gyöngyös területéből várható területátadás a község területéhez, mely a jövőben olyan aktivitásérték-csökkenést eredményezne, melyet a településrendezési eszközök módosításával nem lehetne kezelni szabályosan. Az átcsatolt terület biológiai aktivitásérték növekménye ezért tartalékként kerül „elraktározásra” melyet a későbbi közigazgatási határ változása esetén javasolt felhasználni (Hiv.: Kormányrendelet 18.§ (3) bekezdés).

A tervezési terület szövegesen: 0256/4 hrsz-ú közlekedési terület – meglévő belterület határa – 85. sz. Gyöngyös-Vámosgyörk vasútvonal –



13. ábra Hatályos településszerkezeti és szabályozási tervek Gyöngyöshalász község településrendezési eszközeiből



14. ábra Tervezett településszerkezeti és szabályozási tervek – Gyöngyös közigazgatási területéhez átcsatolt területekre vonatkozóan

A tervezési területen belül frissítésre kerülnek az országos és megyei övezetek jelölései, így például a jó termőhelyi adottságú szántók övezete a településszerkezeti tervlapon feltüntetésre kerül.

A tervezett változtatást a településképi rendeletben szükséges átvezetni, mivel a terület eddig nem volt a város része.

Összefoglalás

### ÖSSZEFOGLALÁS

Módosítások során megállapítható, hogy a település továbbra is igyekszik a befelé való terjeszkedést alkalmazni, a termőföldek mennyisége védelme érdekében, ott ahol ez lehetséges. A fejlesztések megvalósítása érdekében bár termőföld igénybevétele tervezett, ugyanakkor beépítésre szánt terület megszüntetését is előírányozza 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 az 1. módosítási pontban foglaltak miatt szükséges. A kieső aktivitásértéket a 2. módosítási pontban meghatározottak szerint pótolják. A 3. módosítási pontban keletkező többlet a későbbi közigazgatási területhatár változások érdekében növekményként kezelendő. 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

...../2023. (.....) sz. K.T. határozat

Gyöngyös Városi Önkormányzat Képviselő-testülete az alábbi határozatot hozta:

### GYÖNGYÖS VÁROS

#### TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK

*a Logisztikai fejlesztés a déli iparterületen című módosításával kapcsolatban a*

településszerkezeti terv 2023. évi 2. módosítását jóváhagyja

1. Gyöngyös Városi Önkormányzat Képviselő-testülete a Gyöngyös Város Településszerkezeti Tervének megállapításáról szóló 217/2020. (X.29.) sz. határozatának 3. melléklete helyébe e határozat 1. melléklete lép.
2. Gyöngyös Városi Önkormányzat Képviselő-testülete a Gyöngyös Város Településszerkezeti Tervének megállapításáról szóló 217/2020. (X.29.) sz. határozatának 5. 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.
4. Az elfogadott településrendezési eszközöket a polgármester nevében meg kell küldeni a véleményezési eljárásban részt vett államigazgatási-, érdekképviseleti szervezeteknek és társadalmi szervezeteknek.

Felelős: Hiesz György polgármester

Határidő: azonnal

Gyöngyös, 2023.....

Hiesz György

polgármester

../2023. (.....) SZ. ÖKT. HATÁROZAT 1. 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. és 274/2022. (IX.22.) sz. ÖKT határozatokkal) Terület (ha)	../2023. (.....) ÖKT határozattal módosított településszerkezeti terv alapján Terület (ha) - 2023/II. módosítás - (Déli iparterület logisztikai fejlesztése)
<b>Beépítésre szánt területek</b>			
Nagyvárosi lakóterület	Ln	23,71	23,71
Kisvárosias lakóterület	Lk	129,94	129,94
Kertvárosias lakóterület	Lke	172,99	172,99
Falusias lakóterület	Lf	25,24	25,24
Településközpont vegyes terület	Vt	70,76	70,76
Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület	Gksz	225,92	229,81
Ipari gazdasági terület	Gip	437,79	437,79
Üdülőházas 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	8,74	8,74
Különleges idegenforgalmi terület	K-id	1,29	1,29
Különleges állatkert terület	K-ál	1,45	1,45
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 mezőgazdasági üzemi terület	K-mü	7,33	7,33
Különleges oktatási terület	K-ok	27,93	27,93
Különleges pince terület	K-pi	2,25	2,25
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
<b>Beépítésre nem szánt területek</b>			
Közúti közlekedési terület	Köu	441,34	442,25
Kötőpályás közlekedési terület	Kök	24,69	24,69
Zöldterület	Z	59,11	59,11
Védelmi erdőterület	Ev	680,25	680,56
Gazdasági erdőterület	Eg	1098,89	1098,89
Közjóléti erdőterület	Ek	288,77	288,77
Általános mezőgazdasági terület	Má	584,64	627,11
Kertes mezőgazdasági terület	Mk	717,18	726,17
Vízgazdálkodási terület	V	107,74	107,97
Különleges beépítésre nem szánt közműterület	K-közb	2,9	2,9

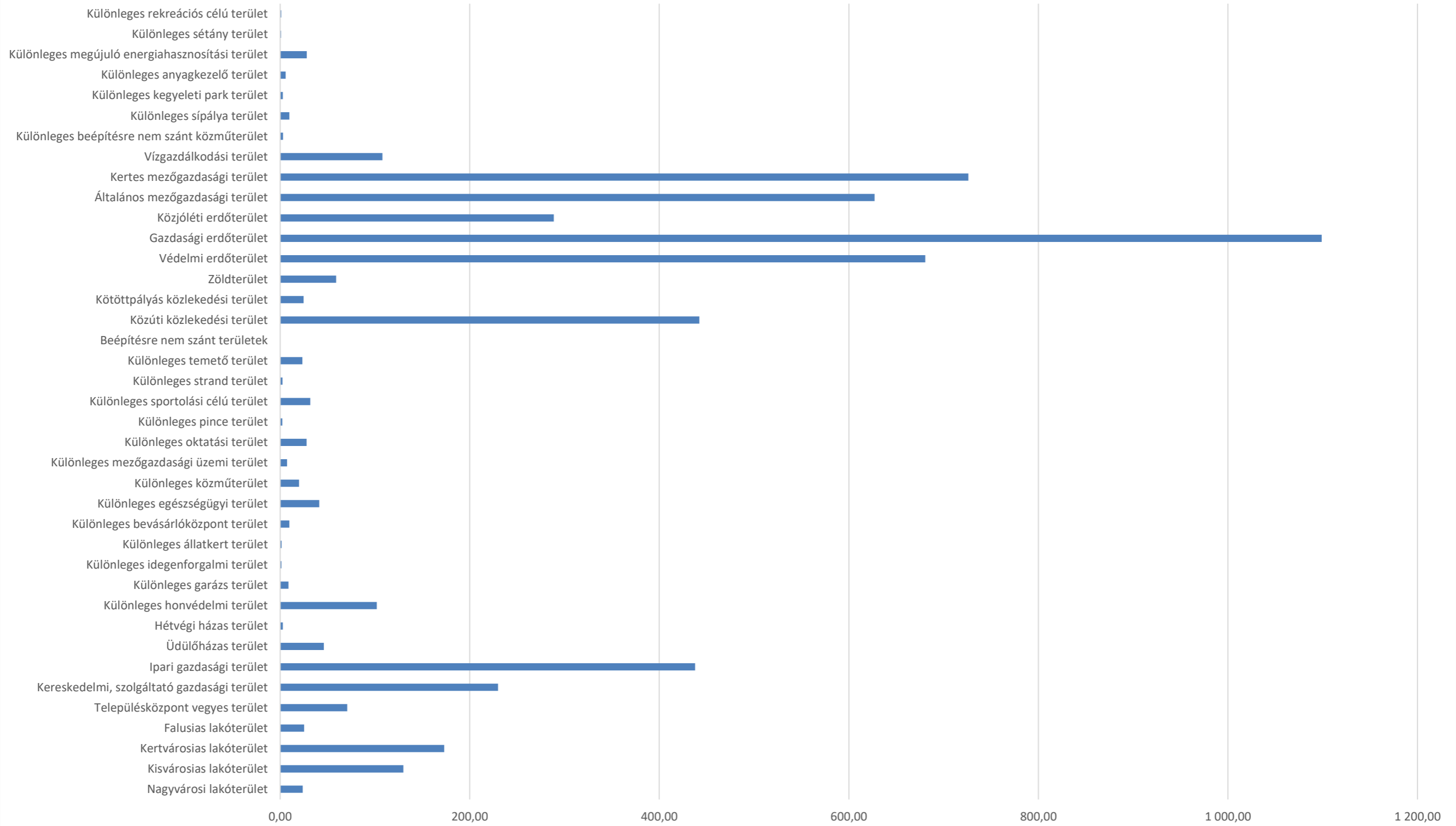
Különleges sípálya terület	K-sí	9,76	9,76
Különleges kegyeleti park terület	K-kp	2,83	2,83
Különleges anyagkezelő terület	K-ak	5,78	5,78
Különleges megújuló energiahasznosítási terület	K-en	28,07	28,07
Különleges sétány terület	K-sé	0,98	0,98
Különleges rekreációs célú terület	K-rek	1,18	1,18

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



../2023. (.....) SZ. ÖKT. HATÁROZAT 2. MELLÉKLETE

217/2020. (X.29.) SZ. ÖKT. HATÁROZAT 5. MELLÉKLETE: A BIOLÓGIAI AKTIVITÁSÉRTÉK SZÁMÍTÁS EREDMÉNYE

Az 1997. évi LXXVIII. törvény 7. § (3) bekezdés b) pontja kimondja, hogy „újonnan beépítésre szánt területek kijelölésével egyidejűleg a település közigazgatási területének biológiai aktivitás értéke az átminősítés előtti aktivitás értékhez képest, az e törvény végrehajtására kiadott jogszabályokban meghatározottak szerint nem csökkenhet”.

Biológiai aktivitásérték: egy adott területen a jellemző növényzetnek a település ökológiai állapotára és az emberek egészségi állapotára kifejtett hatását mutató érték. A területek biológiai aktivitásértékének számításáról szóló 9/2007. (IV.3.) ÖTM rendelet előírásai szerint került kiszámításra a település biológiai aktivitás-érték változása.

A tervben szereplő változások hatására a település területén a biológiai aktivitás nőtt. A biológiai aktivitásérték változását bemutató táblázatot lásd. a Településszerkezeti Terv 2. mellékletében (Változással érintett területek).

A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet 9. § (9) bekezdése alapján „A településszerkezeti terv részét képező biológiai aktivitásérték számítási eredményben, a biológiai aktivitásérték számítás során keletkezett növekmény mértéke rögzíthető.”

A 217/2020 (X.29.) sz. határozat által jóváhagyott településszerkezeti tervhez készített biológiai aktivitásérték számítás eredményét a jóváhagyást követő módosítások során 0-nak, kiinduló állapotnak tekintettük. A 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet 16.§ (8) bekezdése alapján a növekmény a teljes közigazgatási területre készülő új településszerkezeti terv elfogadásáig felhasználható.

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet 18.§ (3) bekezdése szerinti növekmények megegyeznek a 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet által eddig meghatározott növekmény értékével.

A településszerkezeti változások során, új beépítésre szánt területek kijelölése esetén a következő növekmények keletkeztek:







	Összesen meglévő BAÉ	135,522	Összesen tervezett BAÉ	141,601								
--	-------------------------	---------	---------------------------	---------	--	--	--	--	--	--	--	--

Területi lehatárolás: Gyöngyös 0251/1, 0251/2, 0295-0307 hrsz-ú földrészletek

Beépítési sűrűség az iparterület kijelölése esetén 1,5.

2. A 223/2022. (VI.23.) sz. önkormányzati határozattal jóváhagyott településszerkezeti terv-módosítása során **0,72492** egység növekmény keletkezett.

	Érintett földrészlet helyrajzi száma	Hatályos területfelhasználási egység	Tervezett területfelhasználási egység	Terület (ha)	Területfelhasználás változás sorszáma	BAÉ szorzó (419/2021. Korm.rendelet alapján) hatályos	BAÉ hatályos	BAÉ szorzó (419/2021. Korm.rendelet alapján) tervezett	BAÉ tervezett
2. módosítási pont	0190/40, 0190/41, 0190/42, 0190/43, 0190/44, 0190/45, 0190/46, 0190/47, 0190/48, 0190/49, 0190/5, 0190/50, 0190/6, 0190/7	Mk	Z	0,474	0	5,0	2,37	6,0	2,844
	0190/50	Mk	Köu	0,044	1	5,0	0,22	0,6	0,0264
	1775/3	Gip	Köu	0,027	2	0,4	0,0108	0,6	0,0162
	0190/48, 0190/49, 0190/47, 0190/50, 0190/46	Mk	Köu	0,166	3	5,0	0,83	0,6	0,0996
	0190/47, 0190/49, 0190/48, 0190/46, 0190/50	Mk	Gksz	0,311	4	5,0	1,555	0,4	0,1244
	0190/48, 0190/49, 0190/47, 0190/50, 0190/46	Mk	Köu	0,094	5	5,0	0,47	0,6	0,0564
	1775/3	Gip	Lk	0,064	6	0,4	0,0256	1,2	0,0768
	0190/47, 0190/46, 0190/50, 0190/49, 0190/48	Mk	Lk	0,397	7	5,0	1,985	1,2	0,4764
	0190/46, 0190/50, 0190/48, 0190/49, 0190/47	Mk	Lk	0,334	8	5,0	1,67	1,2	0,4008
	1775/3	Gip	Lk	0,873	9	0,4	0,3492	1,2	1,0476
	1775/3	Gip	Z	0,214	10	0,4	0,0856	6,0	1,284
	1775/3, 0190/43	Gip	Lk	0,875	11	0,4	0,35	1,2	1,05

0190/7, 0190/5, 0190/41, 0190/40, 0190/42, 0190/43, 0190/45, 0190/6, 0190/7	Gip	Gksz	0,479	12	0,4	0,1916	0,4	0,1916
0190/43, 0190/6, 0190/7, 0190/44, 0190/41, 0190/43, 0190/40, 0190/42, 0190/5, 0190/45	Gip	Lk	0,674	13	0,4	0,2696	1,2	0,8088
0190/4, 0190/43, 0190/6, 0190/7, 0190/44, 0190/41, 0190/40, 0190/42, 0190/5, 0190/45	Gip	Lk	0,706	14	0,4	0,2824	1,2	0,8472
1775/3, 1775/2	Gip	Z	0,0476	15	0,4	0,01904	6,0	0,2856
1773/2	Gip	Lk	0,241	16	0,4	0,0964	1,2	0,2892
0190/41, 0190/42, 1775/3	Gip	Z	0,0436	17	0,4	0,01744	6,0	0,2616
0190/43, 0190/40, 0190/5, 0190/8, 0190/7, 0190/43, 1775/2, 0190/44, 1775/1, 0190/4, 0190/6, 1775/3, 1775/3, 0190/41, 0190/45, 0190/42	Gip	Köu	1,547	18	0,4	0,6188	0,6	0,9282
1773/2	Gip	Köu	0,076	19	0,4	0,0304	0,6	0,0456
0190/41, 0190/40, 0190/4, 1775/3	Gip	Lk	0,595	20	0,4	0,238	1,2	0,714
1773/2	Gip	Lk	0,29	21	0,4	0,116	1,2	0,348
1775/1, 1775/2, 1775/3	Gip	Lk	0,386	22	0,4	0,1544	1,2	0,4632
1775/1	Gip	Lk	0,263	23	0,4	0,1052	1,2	0,3156
1775/1	Gip	Z	0,119	24	0,4	0,0476	6,0	0,714

1. módosítási pont		Gksz	Köu	0,018	25	0,4	0,0072	0,5	0,009
	0276/50, 0276/52, 0276/58								
	4040	Z	Köu	0,17	26	6,0	1,02	0,5	0,085
	0283	V	Köu	0,012	27	7,0	0,084	0,5	0,006
	4042/9	Gksz	Köu	0,005	28	0,4	0,002	0,5	0,0025
	4042/9	Gksz	V	0,006	29	0,4	0,0024	7,0	0,042
	4042/8	Gksz	V	0,026	30	0,4	0,0104	7,0	0,182
	4042/10	Gksz	Köu	0,009	31	0,4	0,0036	0,5	0,0045
	0289, 4042/9	Köu	V	0,01	32	0,6	0,006	7,0	0,07
	0289	V	Köu	0,008	33	7,0	0,056	0,5	0,004
	0289	V	Köu	0,016	34	7,0	0,112	0,5	0,008
	4014/9	Gip	Köu	0,006	35	0,4	0,0024	0,5	0,003
	7326	Gksz	Köu	0,018	36	0,4	0,0072	0,5	0,009
	0263/13	Gksz	Köu	0,06	37	0,4	0,024	0,5	0,03
						BAÉ hatályos összesen:	13,44528	BAÉ tervezett összesen	14,1702
						BAÉ változás a módosítás hatására:		+	0,72492

A változással érintett földrészleteket a táblázat tartalmazza. A lakóterület tervezett beépítési sűrűsége 1,5, a kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területfelhasználásé 2,0.

**3. A 274/2022. (IX.22.) sz. önkormányzati határozattal jóváhagyott település szerkezeti terv-módosítása során 3,6911 egység növekmény keletkezett.**

Biológiai aktivitásérték számítás Gyöngyös város településrendezési eszközeinek 2022. évi 3. módosításához							
Tervezési terület / módosítás sorszáma	Területfelhasználás-változás sorszáma	Hatályos területfelhasználás	Biológiai aktivitásérték szorzó - hatályos	Változással érintett terület (ha)	Tervezett területfelhasználás	Biológiai aktivitásérték szorzó - a tervezett zöldfelületi szabályozás szerint arányosan módosított érték	Biológiai aktivitásérték változás
1	39	Különleges sportolási célú terület	3,0	0,172	Településközpont vegyes terület	1,0	-0,344
2	41	Kertes mezőgazdasági terület	5,0	0,153	Gazdasági erdőterület	9,0	0,612
2	43	Gazdasági erdőterület	9,0	0,153	Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület	0,6	-1,2852
2	44	Kertes mezőgazdasági terület	5,0	0,718	Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület	0,6	-3,1592
4	29	Különleges - oktatási terület	3,0	0,443	Kisvárosias lakóterület	2,4	-0,2658
4	30	Különleges - oktatási terület	3,0	0,181	Kisvárosias lakóterület	2,1	-0,1629
4	31	Különleges - oktatási terület	3,0	0,356	Kisvárosias lakóterület	2,1	-0,3204
5	35	Kertvárosias lakóterület	2,7	0,562	Kisvárosias lakóterület	1,8	-0,5058
5	36	Kertvárosias lakóterület	2,7	0,519	Kisvárosias lakóterület	1,8	-0,4671
5	37	Kertvárosias lakóterület	2,7	0,930	Kisvárosias lakóterület	1,8	-0,837
5	38	Kertvárosias lakóterület	2,7	1,556	Kisvárosias lakóterület	1,8	-1,4004
5	40	Kertvárosias lakóterület	2,7	0,968	Kisvárosias lakóterület	1,8	-0,8712

5	42	Kertvárosias lakóterület	2,7	1,622	Kisvárosias lakóterület	1,8	-1,4598
6	33	Közúti közlekedési terület	0,6	0,008	Kisvárosias lakóterület	1,8	0,0096
7	48	Közúti közlekedési terület	0,6	0,385	Különleges bevásárlóközpont terület	1,5	0,3465
7	49	Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület	0,4	0,621	Különleges bevásárlóközpont terület	1,5	0,6831
7	50	Közúti közlekedési terület	0,6	0,063	Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület	0,4	-0,0126
7	51	Közúti közlekedési terület	0,6	0,052	Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület	0,4	-0,0104
8	32	Közúti közlekedési terület	0,6	0,025	Kisvárosias lakóterület	3,0	0,06
10	34	Közúti közlekedési terület	0,6	0,010	Kisvárosias lakóterület	1,2	0,006
11	25	Közúti közlekedési terület	0,6	0,107	Kertvárosias lakóterület	3,0	0,2568
11	26	Közúti közlekedési terület	0,6	0,006	Kertvárosias lakóterület	3,0	0,0144
11	27	Közúti közlekedési terület	0,6	0,120	Zöldterület (közkert, közpark)	6,0	0,648
11	28	Kertvárosias lakóterület	2,7	0,122	Zöldterület (közkert, közpark)	6,0	0,4026
13/A / 13	3	Hétfégyi házas üdülőterület	3,0	1,803	Kertvárosias lakóterület	3,6	1,0818
13/A / 13	5	Hétfégyi házas üdülőterület	3,0	0,492	Kertvárosias lakóterület	3,6	0,2952
13/A / 13	6	Hétfégyi házas üdülőterület	3,0	1,441	Kertvárosias lakóterület	3,6	0,8646

13/A / 13	7	Hétfélig házás üdülőlterület	3,0	0,285	Kertvárosias lakólterület	3,6	0,171
13/A / 13	8	Hétfélig házás üdülőlterület	3,0	0,408	Kertvárosias lakólterület	3,6	0,2448
13/A / 13	9	Hétfélig házás üdülőlterület	3,0	0,173	Kertvárosias lakólterület	3,6	0,1038
13/A / 13	10	Hétfélig házás üdülőlterület	3,0	1,440	Kertvárosias lakólterület	3,6	0,864
13/A / 13	11	Hétfélig házás üdülőlterület	3,0	1,234	Kertvárosias lakólterület	3,6	0,7404
13/A / 13	12	Hétfélig házás üdülőlterület	3,0	0,609	Kertvárosias lakólterület	3,6	0,3654
13/A / 13	13	Hétfélig házás üdülőlterület	3,0	0,764	Kertvárosias lakólterület	3,6	0,4584
13/A / 13	14	Hétfélig házás üdülőlterület	3,0	0,509	Kertvárosias lakólterület	3,6	0,3054
13/A / 13	15	Hétfélig házás üdülőlterület	3,0	1,039	Kertvárosias lakólterület	3,6	0,6234
13/A / 13	16	Hétfélig házás üdülőlterület	3,0	0,537	Kertvárosias lakólterület	3,6	0,3222
13/A / 13	17	Hétfélig házás üdülőlterület	3,0	0,204	Kertvárosias lakólterület	3,6	0,1224
13/A / 13	18	Hétfélig házás üdülőlterület	3,0	1,044	Kertvárosias lakólterület	3,6	0,6264
13/A / 13	19	Hétfélig házás üdülőlterület	3,0	0,208	Kertvárosias lakólterület	3,6	0,1248
13/A / 13	20	Hétfélig házás üdülőlterület	3,0	0,772	Kertvárosias lakólterület	3,6	0,4632
13/A / 13	21	Hétfélig házás üdülőlterület	3,0	1,220	Kertvárosias lakólterület	3,6	0,732
13/A / 13	22	Hétfélig házás üdülőlterület	3,0	1,155	Kertvárosias lakólterület	3,6	0,693

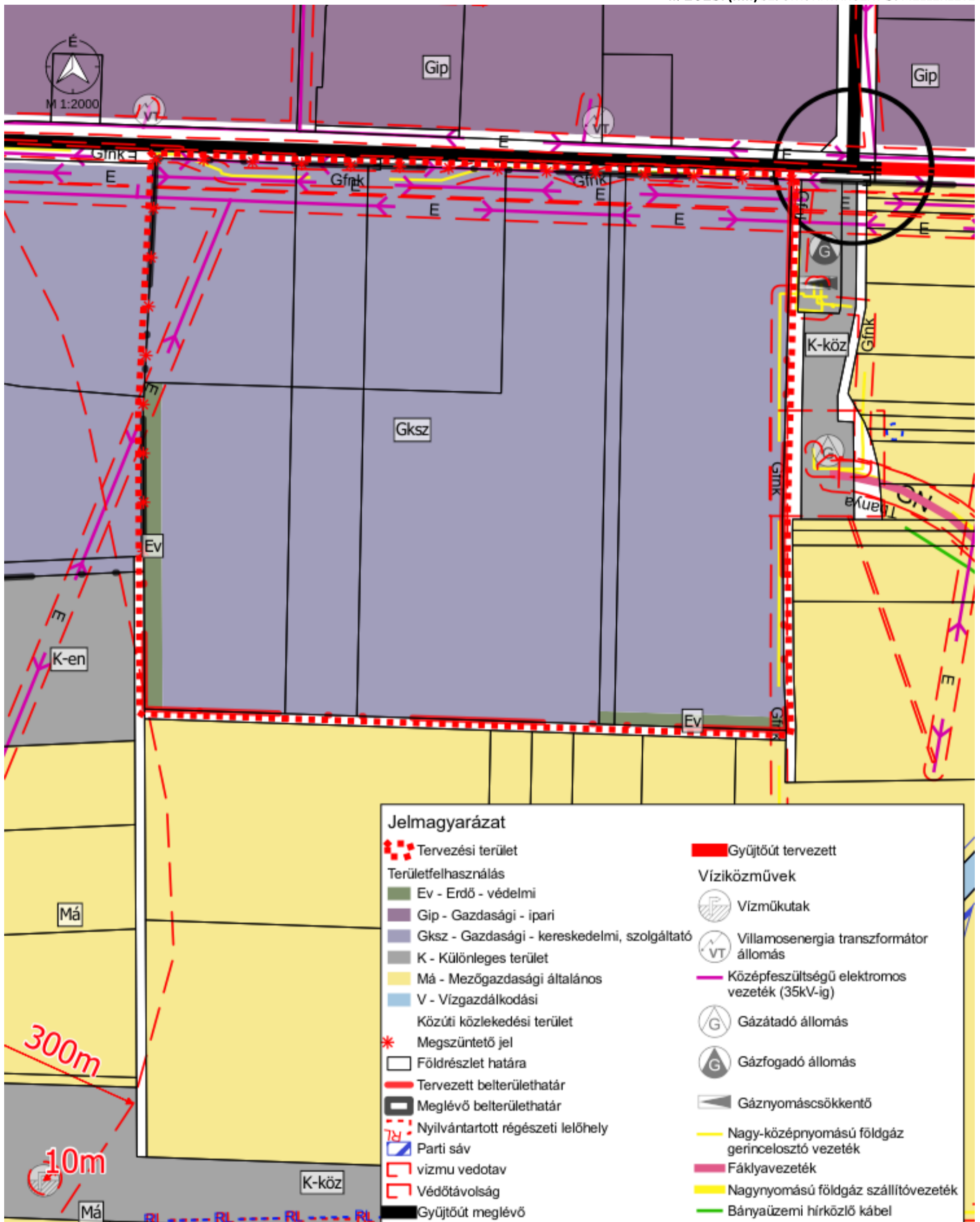
13/A / 13	23	Hétfélig házas üdülőterület	3,0	0,695	Kertvárosias lakóterület	3,6	0,417
13/A / 13	24	Hétfélig házas üdülőterület	3,0	0,214	Kertvárosias lakóterület	3,6	0,1284
13/B / 13	1	Üdülőházas üdülőterület	2,7	0,560	Településközpont vegyes terület	3,0	0,168
13/B / 13	2	Üdülőházas üdülőterület	2,7	0,067	Településközpont vegyes terület	3,0	0,0201
13/B / 13	4	Üdülőházas üdülőterület	2,7	3,077	Településközpont vegyes terület	3,0	0,9231
14	46	Közúti közlekedési terület	0,6	0,005	Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület	0,4	-0,001
14	47	Közúti közlekedési terület	0,6	0,007	Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület	0,4	-0,0014
15	45	Településközpont vegyes terület	0,5	0,159	Zöldterület (közkert, közpark)	6,0	0,8745
					Összesen:	+	3,6681



4. A ../2023. (.....) sz. önkormányzati határozattal jóváhagyott településszerkezeti terv-módosítása során 7,78234+200,87822 egység növekmény keletkezett.

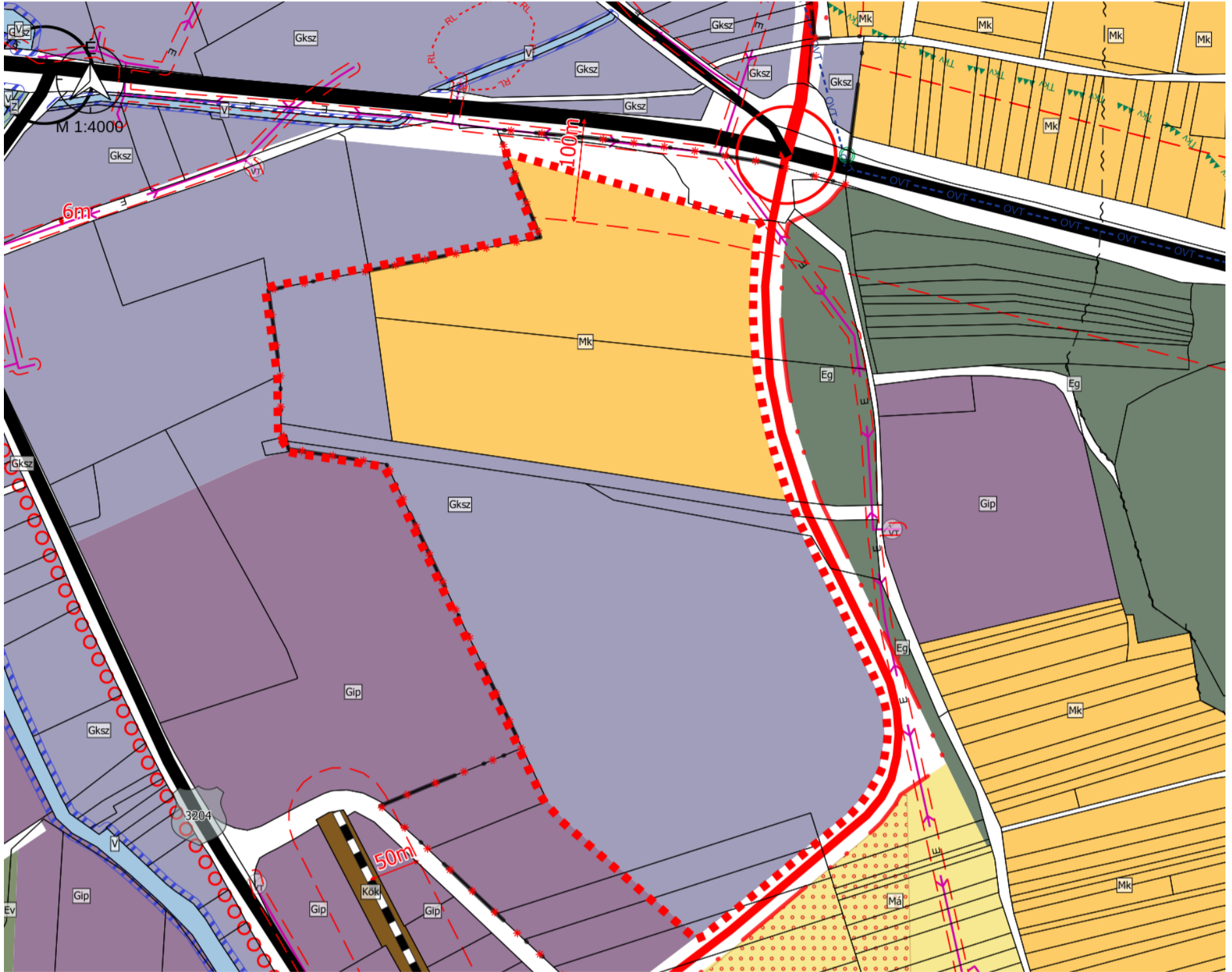
Biológiai aktivitásérték számítás Gyöngyös város településrendezési eszközeinek 2023. évi 2. módosításához							
Tervezési terület / módosítás sorszama	Területfelhasználás-változás sorszama	Hatályos területfelhasználás	Biológiai aktivitásérték szorzó - hatályos	Változással érintett terület (ha)	Tervezett területfelhasználás	Biológiai aktivitásérték szorzó	Biológiai aktivitásérték változás
1.	2.	Közúti közlekedési terület	0,6	1,2067	Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület	0,4	-0,24134
	3.	Közúti közlekedési terület	0,6	1,1531	Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület	0,4	-0,23062
	4.	Általános mezőgazdasági terület	3,7	10,523	Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület	0,4	-34,7259
	5.	Általános mezőgazdasági terület	3,7	0,22	Védelmi erdőterület	9	1,166
	6.	Általános mezőgazdasági terület	3,7	0,0916	Védelmi erdőterület	9	0,48548
2.	1.	Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület	0,4	8,9847	Kertes mezőgazdasági terület	5	41,32962
Összesen:				22,1791		+	7,78324
3. Átcsatolt területek	7.	-	0	53,3108	Általános mezőgazdasági terület	3,7	197,24996
	8.	-	0	3,2681	Közúti közlekedési terület	0,6	1,96086
	9.	-	0	0,2382	Vízgazdálkodási terület	7	1,6674
Összesen:				56,8171		+	200,87822
Mindösszesen:						+	208,66146

Összesen felhasználható növekmény: 219,13348 egység.



Jelmagyarázat	
	Tervezési terület
<b>Területfelhasználás</b>	
	Ev - Erdő - védelmi
	Gip - Gazdasági - ipari
	Gksz - Gazdasági - kereskedelmi, szolgáltató
	K - Különleges terület
	Má - Mezőgazdasági általános
	V - Vízgazdálkodási
	Közúti közlekedési terület
	Megszüntető jel
	Földrészlet határa
	Tervezett belterülethatár
	Meglévő belterülethatár
	Nyilvántartott régészeti lelőhely
	Parti sáv
	vízmu vedotav
	Védőtávolság
	Gyűjtőút meglévő
	Gyűjtőút tervezett
<b>Víziközművek</b>	
	Vízműkutak
	Villamosenergia transzformátor állomás
	Középfeszültségű elektromos vezeték (35kV-ig)
	Gázátadó állomás
	Gázfogadó állomás
	Gáznyomáscsökkentő
	Nagy-középnomású földgáz gerincelosztó vezeték
	Fáklyavezeték
	Nagynomású földgáz szállítóvezeték
	Bányaüzemi hírközlő kábel

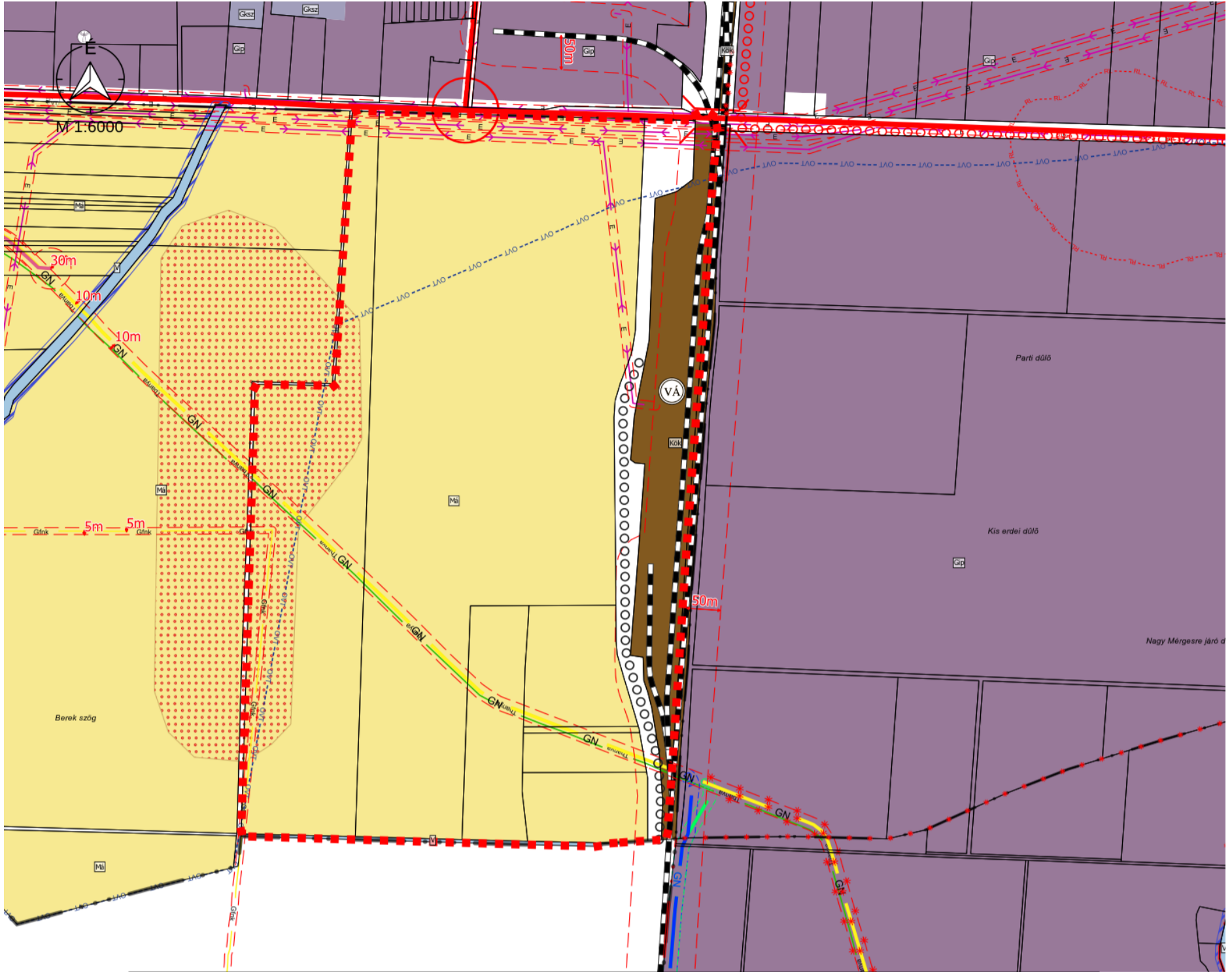
" KÉSZÜLT AZ ÁLLAMI ALAPADATOK FELHASZNÁLÁSÁVAL "			
<b>K Ö S Z E G H Y A R T B T .</b>			
4029 DEBRECEN, KISYÓ UTCA 42. TEL: (0620)384-38-58 WWW.KOSZEGHY.ART			
megrendelő:	GYÖNGYÖS VÁROSI ÖNKORMÁNYZAT	dátum:	2023.04
terv:	GYÖNGYÖS VÁROS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVE	<b>Tm-1T</b>	
terv:	TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVLAP - 1. TERVEZÉSI TERÜLET		
tervező:	Köszeghy Ábel	tervezőmérnök:	Füzesi Árpád



### Jelmagyarázat

Tervezési terület	Tervezett belterülethatár	Vasúti mellékvonalak
<b>Területfelhasználás</b>	Meglévő belterülethatár	Villamosenergia transzformátor állomás
Eg - Erdő - gazdasági	Nyilvántartott régészeti lelőhely	Középfeszültségű elektromos vezeték (35kV-ig)
Ev - Erdő - védelmi	Egyedi tájérték - tájékoztató jellegű	Jó termőhelyi szántók övezete
Gip - Gazdasági - ipari	Tájvédelmi terület övezete - OTRT	
Gksz - Gazdasági - kereskedelmi, szolgáltató	Partisáv	
Má - Mezőgazdasági általános	Alábányászott terület	
Mk - Mezőgazdasági - kertes	Védőtávolság	
V - Vízgazdálkodási	Kerékpárút tervezett	
Z - Zöldterület	Gyűjtőút meglévő	
Közúti közlekedési terület	Gyűjtőút tervezett	
Közlekedési - Kötőpályás	Országos mellékút tervezett	
Megszüntető jel	Országos mellékút meglévő	
Földrészlet határa	Főút (I. és II. rendű) meglévő	

" KÉSZÜLT AZ ÁLLAMI ALAPADATOK FELHASZNÁLÁSÁVAL "		
<b>K Ö S Z E G H Y A R T B T .</b>		
4029 DEBRECEN, KÍGYÓ UTCA 42. TEL.: (0620)384-38-50 WWW.KOSZEGHY.ART		
megrendelő:	GYÖNGYÖS VÁROSI ÖNKORMÁNYZAT	dátum: 2023.05
terv:	GYÖNGYÖS VÁROS TELEPÜLÉSRRENDEZÉSI TERVE	<b>Tm-2T</b>
rajz:	TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVLAP - 2. TERVEZÉSI TERÜLET	
felelős tervező:	Köszeghy Ábel TT-09-0655	településtervező munkatárs: Füzesi Attila



**Jelmagyarázat**

Tervezési terület	Vasútállomás
<b>Területfelhasználás</b>	Vasúti mellékvonalak
Gip - Gazdasági - ipari	Vasúti fővonal
Gksz - Gazdasági - kereskedelmi, szolgáltató	Villamosenergia transzformátor állomás
Má - Mezőgazdasági általános	Középfeszültségű elektromos vezeték (35kV-ig)
V - Vízgazdálkodási	Nagynyomású földgáz szállítóvezeték - megszüntető jel
Közúti közlekedési terület	Nagy-középnomású földgáz gerincelosztó vezeték
Közlekedési - Kötőtpályás	Fáklyavezeték
* * Megszüntető jel	Nagynyomású földgáz szállítóvezeték
Földrészlet határa	<b>Nagynyomású földgáz szállítóvezeték - Tervezett</b>
Tervezett belterülethatár	"A" nyomvonal
Meglévő belterülethatár	"B" nyomvonal
Nyilvántartott régészeti lelőhely	Nagynyomású földgáz szállítóvezeték védőtávolság - "A" nyomvonal
Parti sáv	Nagynyomású földgáz szállítóvezeték védőtávolság - "B" nyomvonal
Védőtávolság	Átjátszó állomás, adótorony
Felüljáró / Aluljáró tervezett	Bányaüzemi hírközlő kábel
Kerékpárút meglévő	Jó termőhelyi szántók övezete
Kerékpárút tervezett	
Gyűjtőút tervezett	

" KÉSZÜLT AZ ÁLLAMI ALAPADATOK FELHASZNÁLÁSÁVAL "	
<b>K Ő S Z E G H Y A R T B T .</b>	
4029 DEBRECEN, KÍGYÓ UTCA 42. TEL.: (0620)384-38-50 WWW.KOSZEGHY.ART	
megrendelő: GYÖNGYÖS VÁROSI ÖNKORMÁNYZAT	dátum: 2023.05
terv: GYÖNGYÖS VÁROS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVE	<b>Tm-3T</b>
rajz: TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVLAP - 3. TERVEZÉSI TERÜLET	
felelős tervező: Kőszeghy Ábel TT-09-0655	településtervező munkatárs: Füzési Attila

**Gyöngyös Városi Önkormányzat Képviselő-testületének**  
**../2023 (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 főépítész, 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, Országos Vízügyi Főigazgatóság, 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 38.§ (1) bekezdés c) pont ca) alpontja helyébe a következő rendelkezés lép:

*„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, Gksz23, 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),”*

## 2.§

A Gyöngyös város helyi építési szabályzatáról és szabályozási tervéről szóló 33/2020. (X.30.) önkormányzati rendelet 46.§ (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

*„(2) Az építési övezetben elhelyezhető - az (1) bekezdésben foglaltakon kívül -:*

- a) igazgatási, egyéb irodaépület,*
- b) logisztikai központ,*
- c) inkubátorház,*
- d) sportépítmény,*
- e) parkolóház, üzemanyagtöltő,*
- f) egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális,*
- g) egyéb közösségi szórakoztató,*
- h) raktár és*
- i) gépjármű oktató-pálya és az azt kiszolgáló-,*

*épület is.”*

## 3.§

A Gyöngyös város helyi építési szabályzatáról és szabályozási tervéről szóló 33/2020. (X.30.) önkormányzati rendelet 46.§ a következő (7) bekezdéssel egészül ki:

*„(7) A Gksz-40 jelű építési övezetben a parkolóterületeket és a logisztikai raktáracsarnokok padlózatát fokozottan vízzáróan szükséges kialakítani a felszín alatti vizek védelme érdekében.”*

#### **4.§**

A Gyöngyös város helyi építési szabályzatáról és szabályozási tervéről szóló 33/2020. (X.30.) önkormányzati rendelet 1. mellékletének 6. táblázata helyébe az 1. melléklet táblázata lép.

#### **5.§**

A Gyöngyös város helyi építési szabályzatáról és szabályozási tervéről szóló 33/2020. (X.30.) önkormányzati rendelet 2. melléklete a 2. melléklet szerint módosul.

#### **6.§**

Ez a rendelet a kihirdetést követő napon lép hatályba.

Gyöngyös, 2023. ....

Hiesz György  
polgármester

Dr. Kozma Katalin  
jegyző

1. MELLÉKLET A(Z) .../2023. (.....) ÖNKORMÁNYZATI RENDELETHEZ

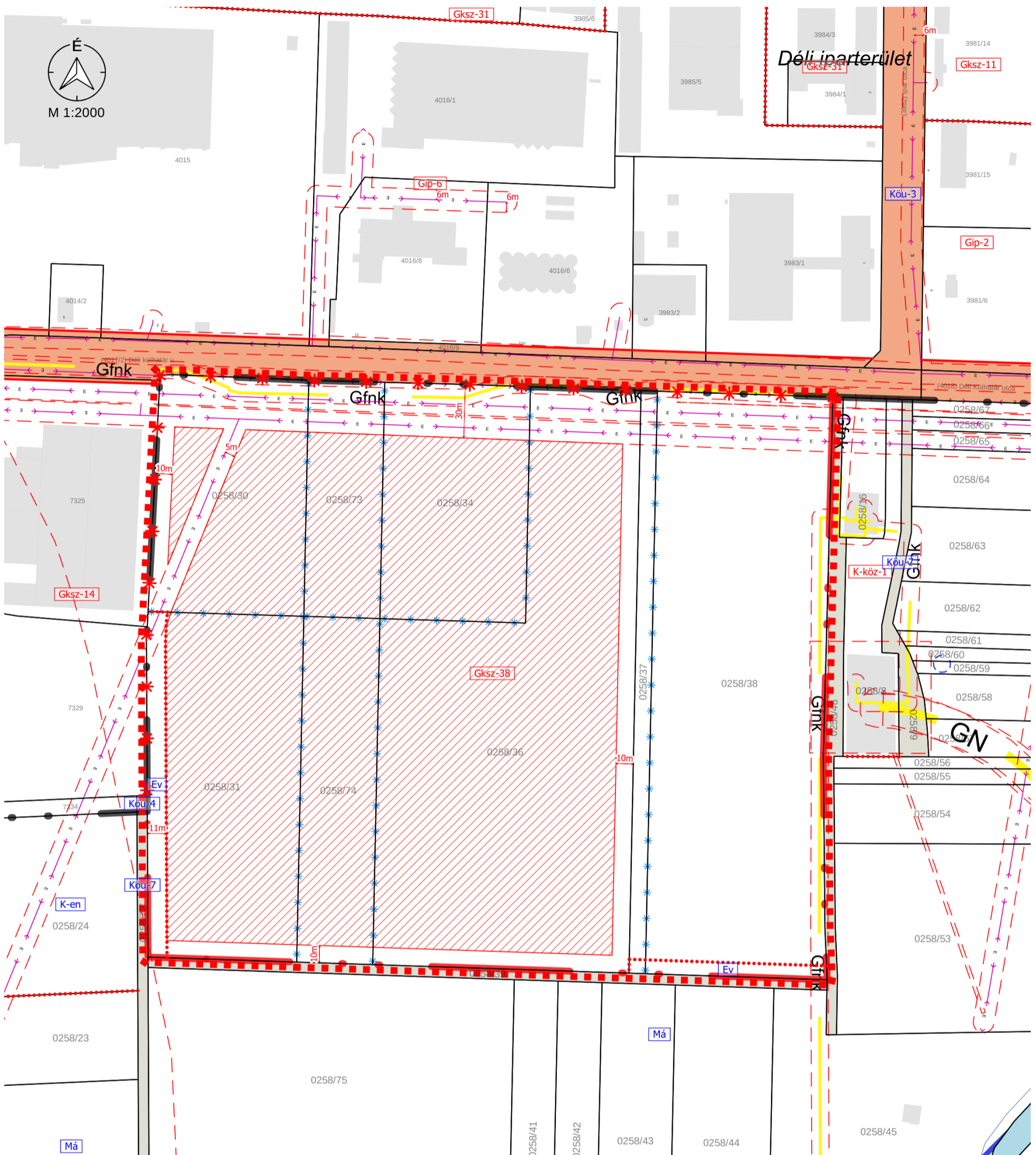
6. Kereskedelmi, szolgáltató területek építési övezetei

	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 <sup>2</sup> )**	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	40	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



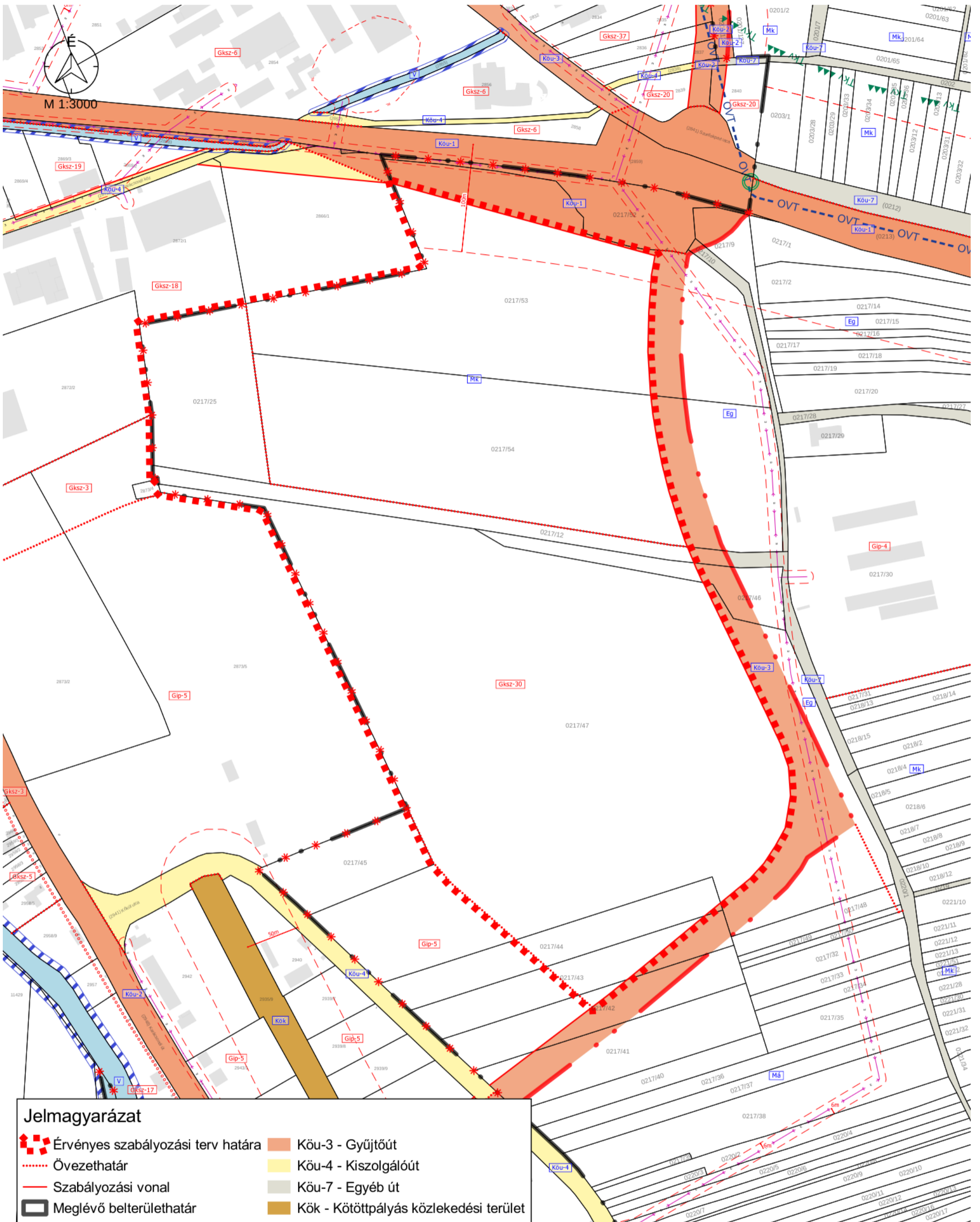


**Jelmagyarázat**

	Érvényes szabályozási terv határa		Javasolt megszüntető jel
	Övezethatár		Köu-3 - Gyűjtőtű
	Szabályozási vonal		Köu-4 - Kiszolgálótű
	Meglévő belterülethatar		Köu-7 - Egyéb út
	Tervezett belterülethatar		V - Vízgazdálkodási terület
	Megszüntető jel		Parti sáv
	Földrészlet határa		Védőtávolság
	Épületek		Középfeszültségű elektromos vezeték (35kV-ig)
	Építési hely		Nagy-középnomású földgáz gerincelostű vezeték
			Nagynomású földgáz szállítótű vezeték

" KÉSZÜLT AZ ÁLLAMI ALAPADATOK FELHASZNÁLÁSÁVAL "

<b>K Ö S Z E G H Y A R T B T.</b>	
4029 DEBRECEN, KÍGYÓ UTCA 42. TEL.: (0620)384-38-50 WWW.KOSZEGHY.ART	
megrendelő: GYÖNGYÖS VÁROSI ÖNKORMÁNYZAT	dátum: 2023.04
terv: GYÖNGYÖS VÁROS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVE	<b>Tm-Sz1</b>
rajz: SZABÁLYOZÁSI TERVLAP - 1. TERVEZÉSI TERÜLET	
felelős tervező: Kőszeghy Ábel T1-09-0655	településtervező munkatárs: Fűzesi Attila



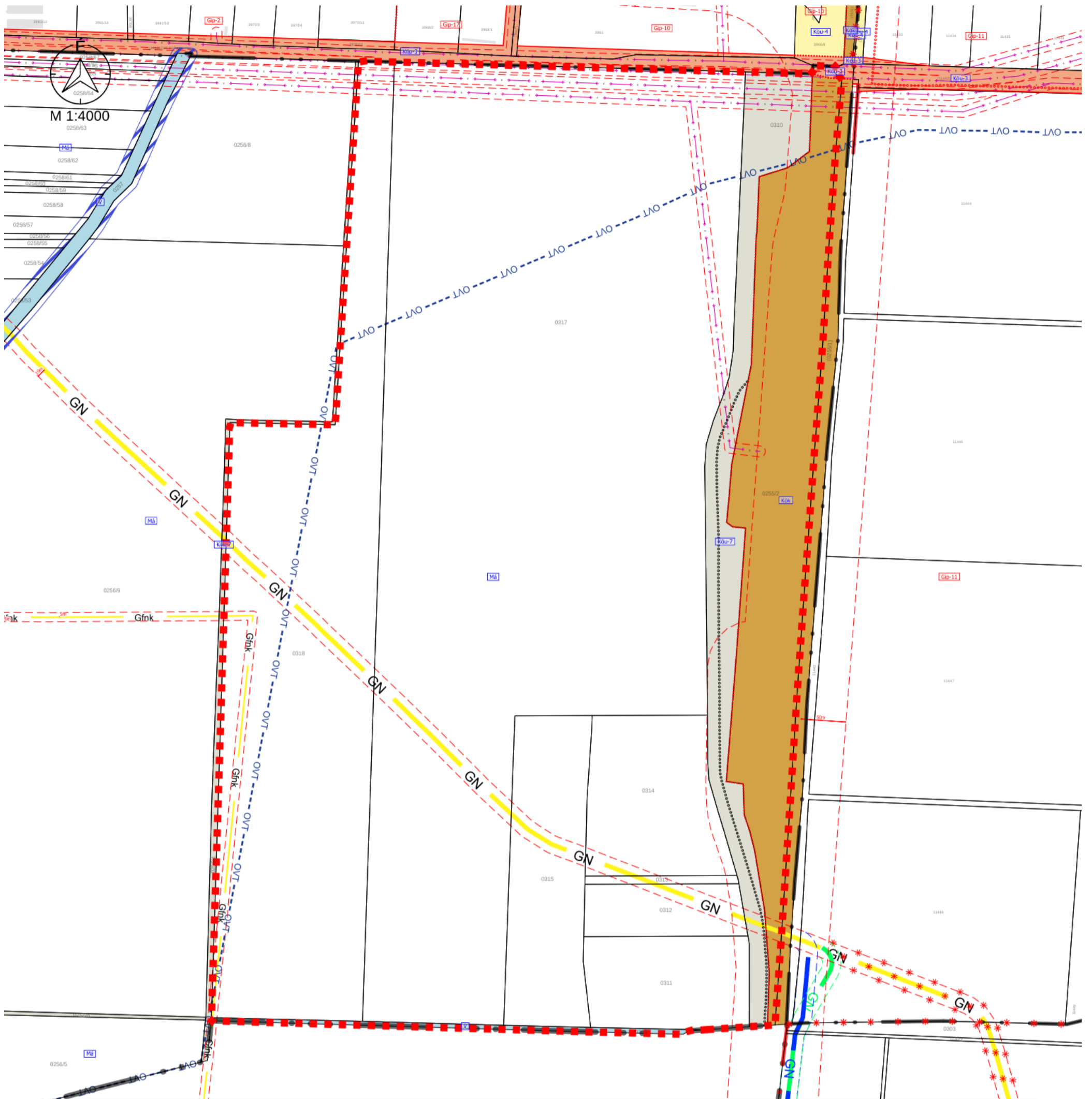
**Jelmagyarázat**

	Érvényes szabályozási terv határa		Köu-3 - Gyűjtőút
	Övezethatár		Köu-4 - Kiszolgálóút
	Szabályozási vonal		Köu-7 - Egyéb út
	Meglévő belterülethatár		Kök - Kötőtpályás közlekedési terület
	Tervezett belterülethatár		V - Vízgazdálkodási terület
	Megszüntető jel		Nyilvántartott régészeti lelőhely
	Földrészlet határa		Parti sáv
	Épületek		Védőtávolság
	Köu-1 - Főút		Kerékpárút tervezett
	Köu-2 - Országos mellékút		Középfeszültségű elektromos vezeték (35kV-ig)

" 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:	GYÖNGYŐS VÁROSI ÖNKORMÁNYZAT	dátum:	2023.04
terv:	GYÖNGYŐS VÁROS TELEPÜLÉSRENDÉZÉSI TERVE	<b>Tm-Sz2</b>	
rajz:	SZABÁLYOZÁSI TERVLAP - 2. TERVEZÉSI TERÜLET		
felelős tervező:	Kőszeghy Ábel TT-09-0655	településtervező munkatárs:	Füzesi Attila



### Jelmagyarázat

- |  |                                   |  |                                       |  |   |
|--|-----------------------------------|--|---------------------------------------|--|---|
|  | Érvényes szabályozási terv határa |  | Köu-3 - Gyűjtőtű                      |  | Középfeszültségű elektromos vezeték (35kV-ig)         |
|  | Övezethatár                       |  | Köu-4 - Kiszolgálótű                  |  | Nagynyomású földgáz szállítóvezeték - Tervezett       |
|  | Szabályozási vonal                |  | Köu-7 - Egyéb út                      |  | "A" nyomvonal   |
|  | Meglévő belterülethatár           |  | Kök - Kötőtpályás közlekedési terület |  | "B" nyomvonal   |
|  | Tervezett belterülethatár         |  | V - Vízgazdálkodási terület           |  | Nagy-középnomású földgáz gerincelosztó vezeték        |
|  | Megszüntető jel                   |  | Parti sáv                             |  | Nagynyomású földgáz szállítóvezeték - megszüntető jel |
|  | Földrészlet határa                |  | Védőtávolság                          |  | Nagynyomású földgáz szállítóvezeték                   |
|  | Épületek                          |  | Kerékpárút tervezett                  |  | Vízminőség-védelmi terület övezete - OTrT             |

" KÉSZÜLT AZ ÁLLAMIALAPADATOK FELHASZNÁLÁSÁVAL "

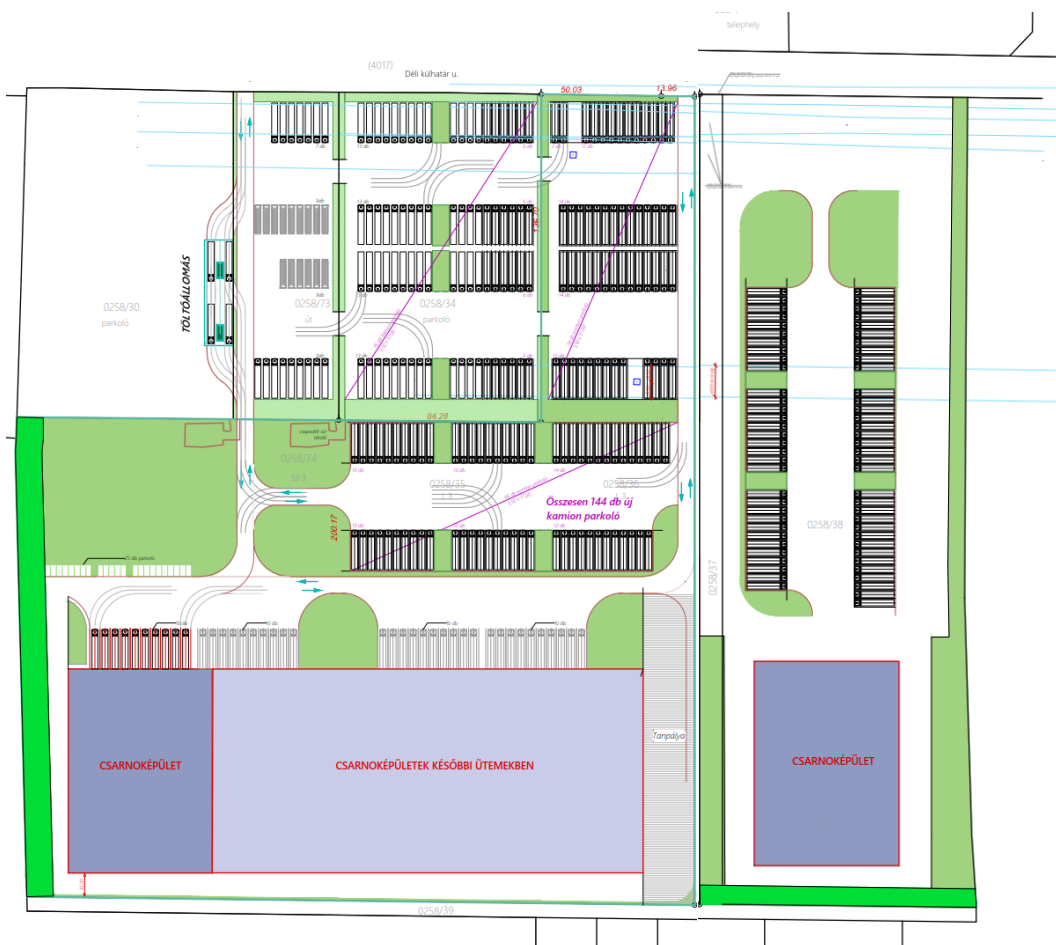
**K Ő S Z E G H Y A R T B T.**  
4029 DEBRECEN, KÍGYÓ UTCA 42. TEL.:(0620)384-38-50 WWW.KOSZEGHY.ART

megrendelő:	GYÖNGYŐS VÁROSI ÖNKORMÁNYZAT	dátum:	2023.04	<b>Tm-Sz3</b>
terv:	GYÖNGYŐS VÁROS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVE			
rajz:	SZABÁLYOZÁSI TERVLAP - 3. TERVEZÉSI TERÜLET			
felelős tervező:	Kőszeghy Ábel TT-09-0655	településtervező munkatárs:	Füzesi Attila	

# ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK

## KÖRNYEZETALAKÍTÁS TERVE

A módosítási területekre korábban elkészített környezetalkítási munkarészeket módosítani, kiegészíteni nem vált szükségessé. A módosítások kis léptékűek. Az új beépítésre szánt területek kijelölésére vonatkozóan telepítési tanulmányterv készült, melyek bemutatták a tervezett beépítést és környezetet. A településrendezési eszközök módosítása során a tervezett szabályozás a terület egységesebb, optimálisabb kihasználását teszi lehetővé a város déli gazdasági övezetén, helyben tartva a gazdasági területek által okozott hatásokat. A 2. tervezési területen a szőlőtermesztés folytatására ad lehetősége a területfelhasználás módosítása.



15. ábra Beépítési terv - K&V International Transport Kft. és Horváth Rudolf Intertransport Kft.

## TELEPÜLÉSRENDEZÉSI JAVASLATOK

### ***Javasolt településszerkezet, területfelhasználási rendszer***

A módosítás során a településszerkezeti terv módosítása tervezett. A város déli gazdasági területeit bővíteni kívánja kereskedelmi, szolgáltató gazdasági (Gksz) területek kijelölésével a szállítmányozással foglalkozó vállalkozások terjeszkedési elképzeléseinek megfelelően. Az OTrT előírásainak megfelelően a terület szomszédságában védelmi erdőterület (Ev) is kijelölésre kerül. Az első módosítási pont szerint általános mezőgazdasági (Má) és közúti közlekedési (Köu) területek kerülnek módosításra. A 2. módosítási pont szerint már meglévő kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területek (Gksz) kerülnek kertes mezőgazdasági területbe (Mk), ezáltal új beépítésre nem szánt terület keletkezik. A harmadik módosítás az alaptérképi változások átvezetése miatt szükséges, itt beépítésre nem szánt területekkel gazdagodik a város területe (Má – általános mezőgazdasági-, Köu – közúti közlekedési-, és V – vízgazdálkodási területtel).

### ***Beépítésre szánt területek***

A módosítás során új beépítésre szánt terület kerül kijelölésre. Az új beépítésre szánt területen az OTÉK előírásaitól szigorúbb építési szabályok bevezetése tervezett. A megengedett legnagyobb beépíthetőség 50%-ban került meghatározásra. Az új beépítésre szánt területek növekedését kis mértékben ellensúlyozza a 2. módosítási pontban beépítésre nem szánt területté minősíteni tervezett terület.

Az OTrT 12.§ (3) bekezdése szerint:

*„(3) \* Új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a területnövekmény legkevesebb 5%-ának megfelelő kiterjedésű, legalább 50%-ában az újonnan kijelölt beépítésre szánt területtel kapcsolatban lévő zöldterületet, - gazdasági vagy különleges terület kijelölése esetén zöldterületet vagy védelmi célú erdőterületet - kell kijelölni. Ha a zöldterület vagy védelmi célú erdőterület kijelölése az új beépítésre szánt terület rendeltetése miatt az adott területen nem*

*valósítható meg, akkor a zöldterületet vagy a védelmi célú erdőterületet a település arra alkalmas más területén kell kijelölni."*

A beépítésre szánt területek területnövekménye az 1. és 2. módosítási pontból származtatható.

Az 1. módosítási pontban új beépítésre szánt terület 12,8828 ha. A 2. módosítási pontban 8,9847 ha kerül vissza beépítésre nem szánt területbe. Így a területnövekmény 3,8981 ha, melynek 5%-a 1949,05 m<sup>2</sup>. Az 1. tervezési területen belül a védelmi erdő rendeltetés céljára kijelölt terület 3116 m<sup>2</sup>.

A módosítás megindítása előtt a település területi mérlegéből számított adatok alapján a város beépítésre szánt területei 25,87%-t tettek ki a teljes közigazgatási területből. A módosítást követően – köszönhetően az átcsatolt területeknek – ez az érték 25,67%-ra csökkent.

### ***Beépítésre nem szánt területek***

A beépítésre nem szánt területek növekedése történik a módosítás során. Egyrészt a szükséges kijelölendő védelmi erdőterületek, másrészt a kertes mezőgazdasági területbe visszakerülő korábbi gazdasági területek, harmadrészt a Gyöngyöshalásztól átcsatolt területeknek köszönhetően. A módosítás előtt a beépítésre nem szánt területek aránya 74,13%-os volt a közigazgatási területhez viszonyítva, mely a módosítást követően 74,33%-ra növekszik.

### ***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 tervlapokra a Gyöngyöshalász község területéből átcsatolt területeket illetően kiegészítésre kerültek a védelmi és korlátozó elemek.

### **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 fejleszhető 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

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.



A tervezési területek közül az 1. és a 3. mezőgazdasági térséget, míg a 2. települési térséget érint.

A mezőgazdasági térség érintettségéből adódóan az OTrT 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;”*

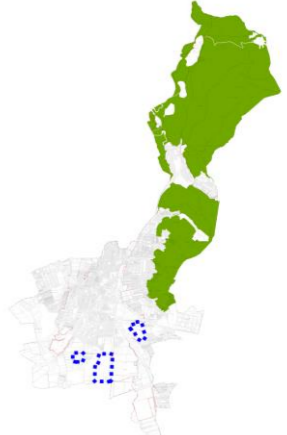
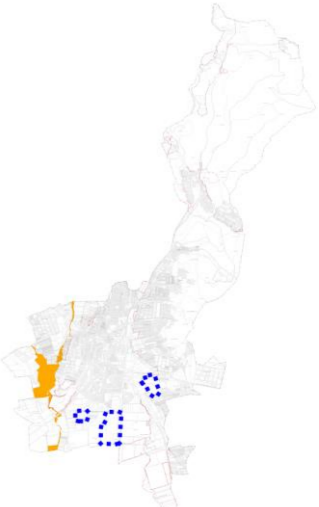
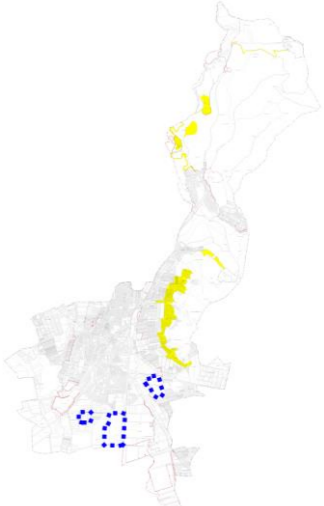
A módosítás előtti állapot szerint a mezőgazdasági térség 1685,87 ha (a Gyöngyöshalász községtől átcsatolt területtel). Ezen belül mezőgazdasági területként a településszerkezeti terv 1294,92 ha, ami 76,81%-nak felel meg.

A módosítás során 1281,00 ha mezőgazdasági terület marad a településszerkezeti terven a mezőgazdasági térség felületén, mely 75,98%-nak felel meg. Mivel a 75%-ot eléri, így a terv továbbra is megfelel az OTrT 11.§-ában megfogalmazott előírásnak.

A 3. módosítási terület települési térségben került kijelölésre. 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.

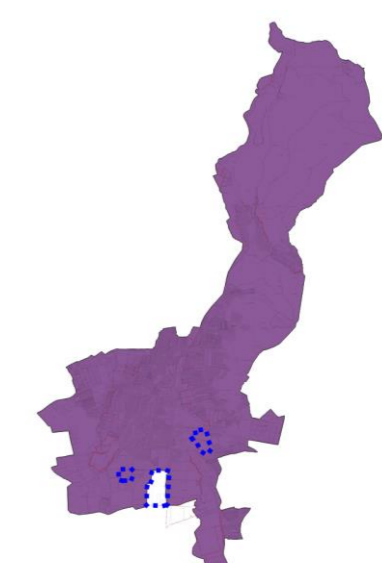
Országos övezetek ismertetése

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	

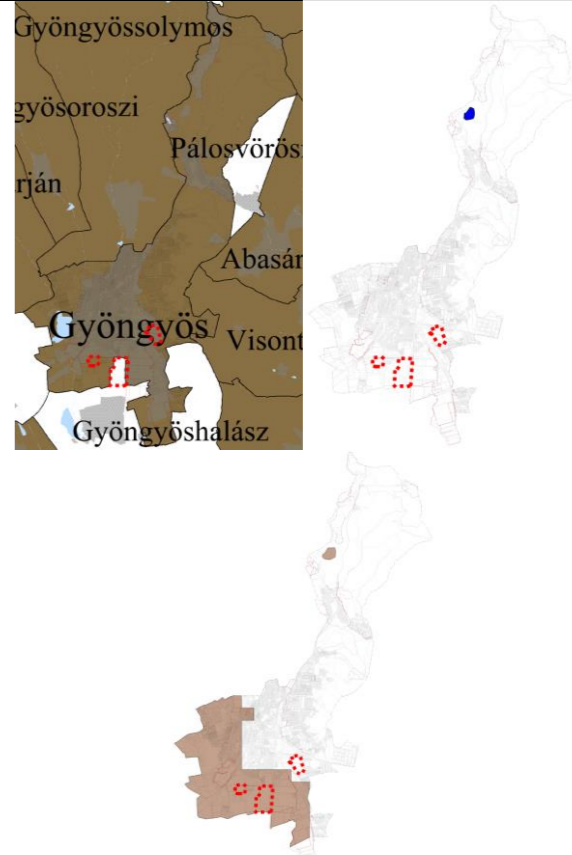
<p>kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete</p>	<p>igen</p>	<p>nem</p>	<p>nem</p>	
<p>jó termőhelyi adottságú szántók övezete</p>	<p>igen</p>	<p>igen (3. tervezési terület)</p>	<p>igen (3. módosítási pont)</p>	
<p>erdők övezete</p>	<p>igen</p>	<p>nem</p>	<p>nem</p>	


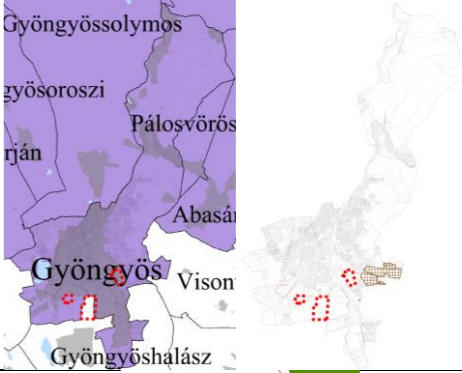

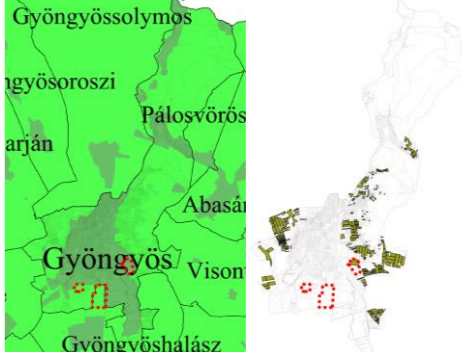
erdőtelepítésre javasolt terület övezete	igen	nem	nem	
tájképvédelmi terület övezete	igen	nem	nem	
világörökségi és világörökségi várományos terület övezete	nem	nem	nem	<p>nincs E-TÉR adat</p> 

vízminőség-védelmi terület övezete	igen	igen (mindhárom tervezési terület)	igen (mindhárom módosítási pont)	
nagyvízi meder övezete	nem	nem	nem	<p>nincs E-TÉR adat</p> 
VTT-tározók övezete	nem	nem	nem	<p>nincs E-TÉR adat</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
ásványi nyersanyagvagyon terület övezete	igen	Az E-TÉR adatszolgáltatása szerint érintett az 1. és 3. tervezési terület, a Magyar Bányászati és Földtani Szolgálat weboldaláról elérhető havonta frissülő adatok alapján azonban a területek nem érintettek.	<p>Az E-TÉR adatszolgáltatása szerint érintett az 1. és 3. 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-tói 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 - 2. tervezési terület	igen – 2. tervezési terület	



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.

Jó termőhelyi adottságú szántók övezetére vonatkozó országos érvényű szabályok az MvM rendelet előírásai alapján:

*„2. § (1) A településrendezési eszközök készítése során a mezőgazdasági terület területfelhasználási egység területét elsősorban - a kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete mellett - a jó termőhelyi adottságú szántók övezetén javasolt kijelölni.*

*(2) A jó termőhelyi adottságú szántók övezetében új külfejtéses művelésű bányatelek megállapítása és bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető.”*

A 3. tervezési terület érinti ahol az átcsatolt területen általános mezőgazdasági terület került kijelölésre. Így a módosítás összhangban van a magasabb rendű jogszabályi előírással.

A vízminőség-védelmi terület övezetére vonatkozó szabályokat szintén az MvM rendelet határozza meg az alábbiak szerint:

*„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.”*

A módosítások közül a 2. és 3. módosítási pontban történő változások nincsenek hatással az övezetre. Az 1. módosítási pontban kijelölésre kerülő új beépítésre szánt területek vonatkozásában a helyi építési szabályzat rendelkezései biztosítják a szükséges vízvédelmet.

Az ásványi nyersanyag-vagyon övezetére vonatkozó szabályokat is az MvM rendelet állapítja 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 korábbi adatszolgáltatásoktól eltérően, most az E-TÉR felületéről kerül letöltésre a Lechner Központ által rendelkezésre bocsájtott adatszolgáltatás. Az adatszolgáltatás a Magyar Bányászati és Földtani Szolgálat havonta frissülő adataival nincs összhangban. Ez utóbbi adatok által megállapítható, hogy ásványi nyersanyagvagyon nem érintett. A véleményezés során kérjük a tisztelt illetékes hatóságot az érintettség tényének megállapítására a tervezési területek vonatkozásában.

A borszőlő termőhelyi kataszter területének övezetére vonatkozó szabályokat az MTrT 28.§-a határozza meg:

*„28.§ (1) A borszőlő termőhelyi kataszter területet a települések a településrendezési eszközeiben határolják le, az országos nyilvántartás figyelembe vételével.*

*(2) A borszőlő termőhelyi kataszter terület övezetében új beépítésre szánt terület nem jelölhető ki.*

*(3) Az övezet területén csak olyan területfelhasználási egység jelölhető ki, amely tiltja napelem park létesítését.*

*(4) Az övezet által érintett településeket a 3/16. számú térképmelléklet tartalmazza.”*

A 2. tervezési területen belül két földrészlet kerül módosításra, melyek művelési ága szőlő. A tervezett területfelhasználás kertes mezőgazdasági terület, mely nem ellentétes a vármegyei tervben meghatározott előírásokkal.

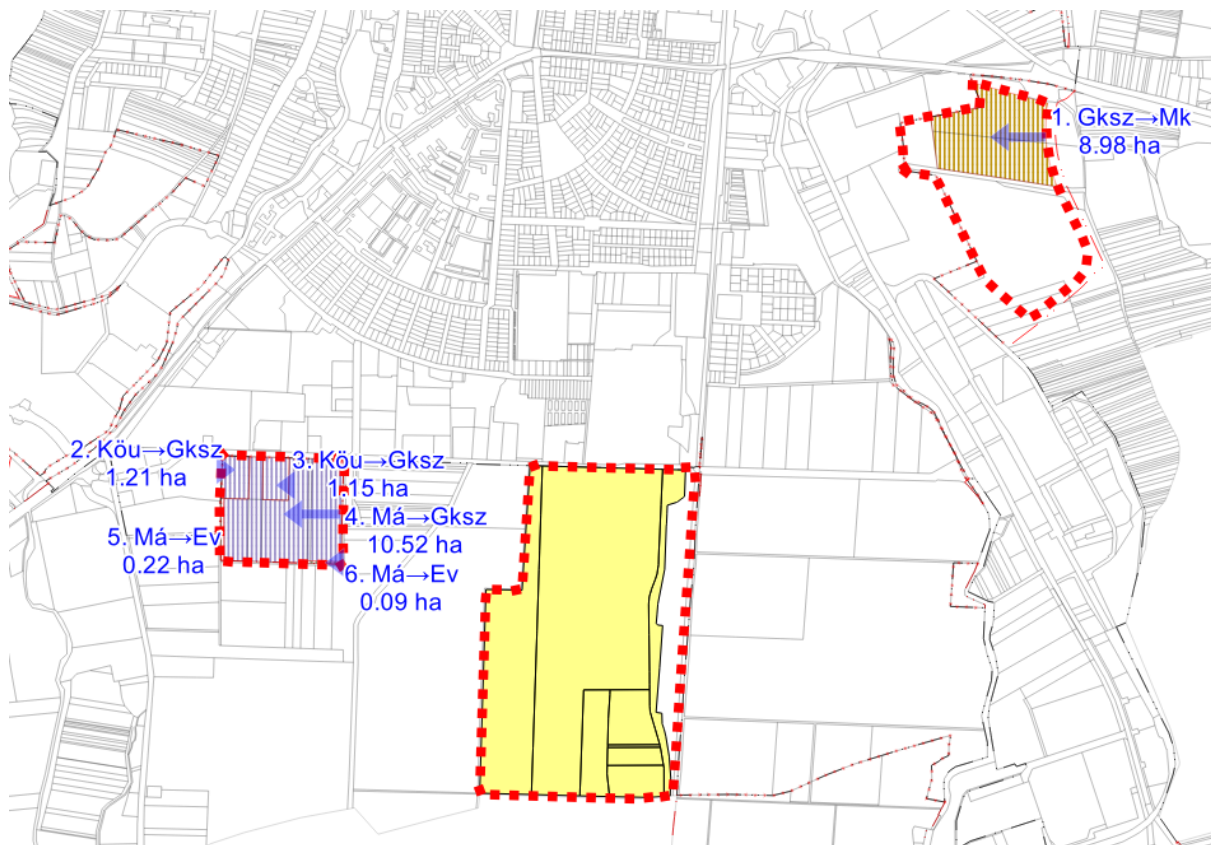
## A VÁLTOZÁSOK HATÁLYOS TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI KONCEPCIÓVAL VALÓ ÖSSZHANGJÁNAK BEMUTATÁSA

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 dokumentáció alátámasztó V-1 jelű tervlap tartalmazza. Területfelhasználási változással összesen 22,1791 ha terület érintett, valamint az átcsatolt területek melynek területe 56,8171 ha.

Ssz.	Területfelhasználás hatályos	Területfelhasználás tervezett	Terület (ha)
1.	Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület	Kertes mezőgazdasági terület	8,9847
2.	Közúti közlekedési terület	Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület	1,2067
3.	Közúti közlekedési terület	Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület	1,1531
4.	Általános mezőgazdasági terület	Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület	10,5223
5.	Általános mezőgazdasági terület	Védelmi erdőterület	0,2200
6.	Általános mezőgazdasági terület	Védelmi erdőterület	0,0916
Összesen			<b>22,1791</b>
Átcsatolt területek összesen:			<b>56,8171</b>
Általános mezőgazdasági terület			53,3108
Közúti közlekedési terület			3,2681
Vízgazdálkodási terület			0,2382



16. ábra A településszerkezeti változások

## SZAKÁGI JAVASLATOK

### TÁJRENDEZÉS

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

### ***Biológiai aktivitásérték változása***

A településrendezési eszközök módosítása során a biológiai aktivitásérték szinten tartásáról gondoskodni kell. Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. tv. (Étv.) 7.§ (3) bekezdésének b) pontja alapján az újonnan beépítésre szánt területek kijelölésével egyidejűleg a település közigazgatási területének biológiai aktivitás értéke az átminősítés előtti aktivitás értékhez képest, az e törvény végrehajtására kiadott jogszabályokban meghatározottak szerint nem csökkenhet. A településszerkezeti tervben újonnan beépítésre szánt terület került kijelölésre, így az igazolást az alábbi táblázat tartalmazza. Az 1. módosítás által kieső aktivitásértéket a 2. módosítási pontban ismertetett változással kiegyensúlyozza a terv. A 3. pontban keletkező többlet biológiai aktivitásértéket szükséges a jövőbeni közigazgatási határ-rendezés megvalósulására, terveken történő átvezetésére növekményként lejegyezni a Kormányrendelet 18.§ (3) bekezdése szerint.

Biológiai aktivitásérték számítás Gyöngyös város településrendezési eszközeinek 2023. évi 2. módosításához							
Tervezési terület / módosítás sorszáma	Területfelhasználás-változás sorszáma	Hatályos területfelhasználás	Biológiai aktivitásérték szorzó - hatályos	Változással érintett terület (ha)	Tervezett területfelhasználás	Biológiai aktivitásérték szorzó	Biológiai aktivitásérték változás
1.	2.	Közúti közlekedési terület	0,6	1,2067	Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület	0,4	-0,24134
	3.	Közúti közlekedési terület	0,6	1,1531	Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület	0,4	-0,23062

	4.	Általános mezőgazdasági terület	3,7	10,523	Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület	0,4	-34,7259
	5.	Általános mezőgazdasági terület	3,7	0,22	Védelmi erdőterület	9	1,166
	6.	Általános mezőgazdasági terület	3,7	0,0916	Védelmi erdőterület	9	0,48548
2.	1.	Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület	0,4	8,9847	Kertes mezőgazdasági terület	5	41,32962
Összesen:				22,1791		+	7,78324
3. Átcsatolt területek	7.	-	0	53,3108	Általános mezőgazdasági terület	3,7	197,24996
	8.	-	0	3,2681	Közúti közlekedési terület	0,6	1,96086
	9.	-	0	0,2382	Vízgazdálkodási terület	7	1,6674
Összesen:				56,8171		+	200,87822
Mindösszesen:						+	208,66146

## ZÖLDFELÜLETI RENDSZER FEJLESZTÉSE

A kialakulásra kerülő építési övezetek és övezetek zöldfelületi rendszerét a beépítések megkezdése előtt javasolt kialakítani. Javasolt az új kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területek előkertjeiben cserjeszintű helyben őshonos növényállomány telepítése, melyek növekedése nem éri el az előkertben futó meglévő elektromos vezetékek védett biztonsági övezetét. A kijelölésre kerülő védelmi rendeltetésű erdőterületek csak helyben őshonos erdőfajtákkal alakítandó ki.

## KÖZLEKEDÉSI JAVASLATOK

Az építési övezetek építési telkei közlekedési kapcsolattal rendelkeznek. A módosítást követően két nagyobb telek kerül kialakításra az új beépítésre szánt területeken, melyeket a szabályozási terv is előírányoz. A telekalakítási eljárások véghezvitele csak akkor lehetséges, ha a tervezet a településrendezési eszközökkel összhangba kerül. A beljebb elhelyezkedő telkek közúti kapcsolata jelenleg csak magánútról biztosítható, azonban a telekrendezést követően azok közúti kapcsolata kialakul. A kijelölt védelmi erdőterületek a meglévő közlekedési területekhez kapcsolódnak így telekalakításuk itt is megtörténhet.

Új közlekedési terület a 3. tervezési területen, a Gyöngyöshalásztól átcsatolt 0310 hrsz-ú földrészlet, mely a gyöngyöshalászi terveken is közlekedési területként szerepelt. E közlekedési terület legszűkebb keresztmetszete is 18,0 méter, így szélesítése nem javasolt.

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

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

## KÖZMŰVESÍTÉSI JAVASLATOK

Az újonnan kijelölésre kerülő beépítésre szánt területek esetében előírásra került a teljes közművesítettség kiépítése, és a területek előzetes vízrendezése, melyet a beépítés előtt szükséges megvalósítani. A csapadékvizek elvezetéséről a beruházónak előzetesen szükséges gondoskodnia. A meglévő víziközművek (vízellátó rendszer, szenny- és csapadékvíz elvezetés) kapacitását és állapotát az esetleg megnövekvő vízigényeket, a



keletkező szenny- és csapadékvíz mennyiségeket alapul véve kell felülvizsgálni és a rekonstrukciókat, bővítéseket elő kell irányozni. Elengedhetetlen, hogy az ellátáshoz szükséges szabad kapacitás a víziközműveken rendelkezésre álljon. Területhasznosítás csak a csapadékvizek elvezetésének megoldása esetén, a településrész egységes és tervszerűen megvalósított vízrendezésébe, vízvezetéséhez illeszkedve valósulhat meg. A terület beépítése előtt szükséges a gazdasági területeket ellátó infrastruktúra hálózat kiépítése. A tervezési terület északi részét érintően több 20 kV-os elektromos légvezeték és azok tartószerkezetei haladnak keresztül. A Déli külhatár utcával csaknem párhuzamosan az elektromos vezetékeken túl meglévő nagyközépnnyomású gázvezeték is halad, melyek a tervezett létesítmények elhelyezését nem korlátozzák. A meglévő elektromos és földgáz vezetékeket és védőtávolságaikat a hatályos településrendezési eszközök feltüntetik, azok érintetlenül hagyása biztosítható, szükség esetén kiváltásukról a beruházónak kell gondoskodnia. A tervezett létesítmények energiaellátása a közeli transzformátorállomás és gázátadó állomás felől megoldható. Az érintett terület csapadékvizeinek megfelelő befogadóba vezetése figyelemmel a lefolyási viszonyok megváltoztatására, új beépítésekre, a burkolt felületek arányának növelésére csak az érintett terület egységes és tervszerű vízrendezése, vízvezetésének a meglévő rendszerbe való bekapcsolásával, ahhoz illeszkedve kerülhessen sor. A telephelyen keletkező technológiai vízigényt javasolt elsődlegesen a térségi bányászati víztelenítésből származó vízzel kiszolgálni.



17. ábra A meglévő közműhálózat az 1. tervezési területen

### 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 a magasabb rendű jogszabályi előírások figyelembe vételével történik. A kijelölés során a várható környezeti hatások minimalizálására törekedtek a tervezők. A szükséges hatáscsökkentő előírások rögzítésre kerültek az építési szabályzatban, melyek betartása a beruházó feladata.

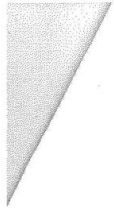
A gazdasági területek növelése csak a beépítetlen, korábban kijelölt gazdasági területek természetnek való visszaadásával történhet, ennek megfelelően a beépítésre szánt területek növekedése csak kis mértékben várható az 1-2. módosítási pont mérlege alapján. A közigazgatási terület cserének köszönhető változások csak formaiak, azok átvezetése a terveken adminisztrációs feladat, környezeti hatással nem jár.

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

A hatályos településszerkezeti terv módosítása során a tervezett területfelhasználások beilleszthetők a meglévő szerkezeti rendszerbe. A módosítás során a településszerkezeti terv jóváhagyásáról szóló határozat területi mérlegről szóló mellékletét és a biológiai aktivitásérték számítás eredményéről szóló mellékletét is szükséges módosítani a keletkező növekmény rögzítése céljából. A hatályos építési szabályzat módosítását a „Módosítások ismertetése” valamint a „Jóváhagyandó munkarészek” fejezetekben ismertettük.

# KÉPVISELŐ-TESTÜLETI ÉS EGYÉB DÖNTÉSEK

HATÁROZAT A MÓDOSÍTÁS MEGINDÍTÁSÁRÓL 1. – A DÖNTÉS MÁSODIK PONTJÁBAN SÁRGÁVAL KIEMELVE



*K i v o n a t !*

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

## Gyöngyös Városi Önkormányzat Képviselő-testületének

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

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

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

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

Határidő: 2022 december 31.

Felelős: Némethi László főépítész

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

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

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

Határidő: 2022 február 15.

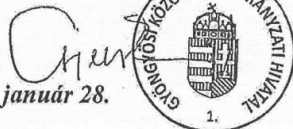
Felelős: Némethi László főépítész

*Kmf.*

*Hiesz György sk.*  
*polgármester*

*Dr. Kozma Katalin sk.*  
*jegyző*

Kivonat hitelélül:  
Gyöngyös, 2022. január 28.



## HATÁROZAT A MÓDOSÍTÁS MEGINDÍTÁSÁRÓL 2. – A HATÁROZAT 2. ÉS 3. PONTJÁBAN SÁRGÁVAL KIEMELVE

*K i v o n a t !*

*Gyöngyös Városi Önkormányzat Képviselő-testülete 2022. április 28-ai ülésének jegyzőkönyvéből:*

### Gyöngyös Városi Önkormányzat Képviselő-testületének 138/2022. (IV. 28.) önkormányzati határozata:

Gyöngyös Városi Önkormányzat Képviselő-testülete áttekintette és megtárgyalta a „településrendezési szerződések megkötésére” tett előterjesztői javaslatot és az alábbi döntést hozta.

1. A Képviselő-testület egyetért a T-gely Kft-vel történő településrendezési szerződés megkötésével az alábbiak szerint:

- 1.1 A több telket – 0190/4, 0190/5, 0190/6, 0190/7, 0190/40, 0190/41, 0190/42, 0190/43, 0190/44, 0190/45, 0190/46, 0190/47, 0190/48, 0190/49, 0190/50, 1773/2, 1775/1, 1775/2, 1775/3 hrsz-ú földrészleteket – érintő lakópark esetében a célmegvalósító T-gely Kft. saját finanszírozásával
- elkészíteti a helyi építési szabályzat módosítását,
  - földhivatali nyilvántartásban kialakítja a kiszolgáló utak, terek és építési telkek ingatlanait,
  - megtervezeti és megépíti a vízi (ivóvíz-, szennyvíz-, csapadékvíz), energia (elektromos, gáz) és telekommunikációs közműveket,
  - megtervezeti és megépíti az út- és járdaburkolatokat,
  - elvégzi a fásítást és a zöldfelületek kialakítását,
  - megtervezeti és megépíti a közvilágítást,
  - fásított pihenő-parkot és játszóteret létesít a saját területén belül,
  - a Középső-temető Bornemissza és Vasöntő utcai meglévő kerítését elbontja és korszerű, esztétikus új kerítést épít, a temető látványát további fásítással javítja.
- 1.2 Amennyiben a célmegvalósító T-gely Kft. a közcélra megnyitott magánutak, közvilágítás, víziközművek üzemeltetését és tulajdonjogát át kívánja adni az önkormányzatnak,
- vállalja, hogy azok megvalósítási költségeiből nem igényel vissza általános forgalmi adót,
  - a tervezés, engedélyezés, kivitelezés forgalomba-helyezés során folyamatosan egyeztet a Gyöngyösi Közös Önkormányzati Hivatal Városfejlesztési és Városüzemeltetési Igazgatóságával, mint leendő útkezelővel.

1.3 A célmegvalósító T-gely Kft. az általa előkészített, úttal és közvilágítással ellátott lakóterületén belül 2 építési telket – telekalakítást követően térítésmentesen – az önkormányzat tulajdonába ad.

2. A Képviselő-testület egyetért a K&V Nemzetközi Fuvarozó Kft-vel és Horváth Rudolf Intertransport Kft-vel történő településrendezési szerződés megkötésével az alábbiak szerint:

2.1 A célmegvalósító kérelmezők a Déli Külhatár utca szélesítéséhez szükséges területsávot saját telkükből – telekalakítást követően térítésmentesen – az önkormányzat tulajdonába adják,

2.2 A Déli Külhatár utca hiányzó szakasza (cca. 1,1 km) engedélyezési tervét, valamint a vasúti sínpárok feletti felüljáró közúti híd engedélyezési tervét (geodéziai felméréssel, talajmechanikai vizsgálatokkal, közműegyeztetésekkel, EVD-, KHV-, ERD-val, talajvédelmi tervvel, telekalakítással, árazott és árazatlan költségvetéssel stb.) saját finanszírozásban elkészítteti és az önkormányzat rendelkezésére bocsájtja vagy a tervekészítés költségét magára vállalja.

3. A Képviselő-testület a 21/2022. (I.27.) Önk. határozat 2. pontjában szereplő „0258/34-36” számot „0258/34-38”-ra módosítja.

4. A Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert az 1. és 2. pontban foglaltakkal megegyező tartalmú településrendezési szerződések aláírására.

Határidő: 2022 május 20.

Felelős: Hiesz György polgármester  
Németi László főépítész

*K. m. f.*

*Hiesz György s. k.*  
polgármester

*Dr. Kozma Katalin s. k.*  
jegyző

Kivonat hitelül: *Ganis Melu*  
Gyöngyös, 2022. április 28.



HATÁROZAT A MÓDOSÍTÁS MEGINDÍTÁSÁRÓL 3. – KIEMELT FEJLESZTÉSI TERÜLETRŐL –  
TARTALOMRÓL SZÓLÓ FELJEGYZÉS ELFOGADÁSÁRÓL – ÉTV. 7.§ (3) E) PONTJA SZERINTI KÜLÖN  
DÖNTÉS A BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLET KIJELÖLÉSÉRŐL – A HATÁROZAT 1. PONTJÁBAN SÁRGÁVAL  
KIEMELVE

*K i v o n a t !*

*Gyöngyös Városi Önkormányzat Képviselő-testülete 2023. február 23-i ülésének jegyzőkönyvéből:*

Gyöngyös Városi Önkormányzat Képviselő-testületének

51/2023. (II.23.) önkormányzati határozata:

Gyöngyös Városi Önkormányzat Képviselő-testülete áttekintette és megtárgyalta a Helyi Építési Szabályzat módosítására vonatkozó javaslatot, és az alábbi döntést hozta.

1. Gyöngyös Városi Önkormányzat Képviselő-testülete a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Kormányrendelet 16. §-a alapján, Gyöngyös város településszerkezeti tervének, szabályozási tervének és helyi építési szabályzatának (HÉSZ) módosításával egyetért, elkészítéséhez hozzájárul, az alábbiak szerint: 1.1. A Rendezési Terv módosítás tárgya:

a.) Gyöngyös külterületi 0258/30-31, 0258/34-38, 0273/74 hrsz-ú földrészletek tekintetében – a Déli külhatár utca déli oldalában elhelyezkedő telkek és azok környezetének – településrendezési tervének módosítása. A terület kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területfelhasználásként új beépítésre szánt területként történő kijelölése.

b.) Az a.) pontbeli változtatások miatt biológiai aktivitásérték pótlására terület kijelölése a külterületi 0217/25, 0217/53-54 hrsz-ú földrészletek kertés mezőgazdasági területfelhasználású területbe sorolásával.

1.2. A Képviselő-testület a tervezési területen belül, a módosítással érintett földrészleteket, azaz az Gyöngyös 0258/30-31, 0258/34-38, 0273/74 helyrajzszámú ingatlanokat, valamint a 0217/25, 0217/53-54 helyrajzszámú ingatlanokat és mind ezen földrészletekből telekalakítási eljárások jogerős befejezését követően kialakított földrészleteket a tervezett beruházás mielőbbi megvalósíthatósága érdekében kiemelt fejlesztési területté nyilvánítja

1.3. A Képviselő-testület megállapítja, hogy az új beépítésre szánt területek vonatkozásában a településen hasonló adottságokkal rendelkező és szabályozással érintett beépítésre szánt terület jelenleg nincs, így az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. tv. 7. § (3) bekezdésének e) pontja alapján az új beépítésre szánt terület kijelölése indokolt.



1.4. A Képviselő-testület elfogadja az önkormányzati főépítész által meghatározott – a határozat mellékletét képező – tartalmi követelményekről készült feljegyzését.

1.5. A Képviselő-testület felhatalmazza a Polgármestert a jelen határozatban foglaltak szerinti településrendezési és tervezési szerződés megkötésére.

Határidő: a döntés közzététele haladéktalanul

Felelős: Hiesz György polgármester  
Németi László főépítész

2. A képviselő-testület a 37/2023.(II.15) önkormányzati határozatot a következő bekezdéssel egészíti ki.

„2. A Képviselő-testület – az épületmagasság módosításán túlmenően – a tulajdonos, a személyzet számára megfelelő számú és minőségű szolgálati lakás, a munkások számára elegendő szállás biztosítása érdekében egyetért a HÉSZ „11.Általános építési szabályok” és „19. Ipari gazdasági terület (Gip)” alcímekben foglalt előírások felülvizsgálatával, a vonatkozó HÉSZ módosítás elkészítésével.

*Kmf.*

*Hiesz György sk.  
polgármester*

*Dr. Kozma Katalin sk.  
jegyző*

Kivonat hitelül:  
Gyöngyös, 2023. február 27.



**Gyöngyös Városi Önkormányzat**  
**Főépítési feljegyzés**

Gyöngyös város településrendezési eszközeinek – a K&V Kft. telephelyével szemközt fekvő, Déli Külhatár utca déli oldalára vonatkozó – 2023. évi 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, 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 készülnön. 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 Képviselőtestületének 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.** Az új beépítésre szánt területek vonatkozásában a külön jogszabályokban előírt munkarészekkel történő kiegészítését (Hiv.: OTTrT 12.§ (3))

Gyöngyös, 2023. február 15.

Németi László  
önkormányzati főépítész

## FŐÉPÍTÉSZI NYILATKOZAT A TARTALOMRÓL

51/2023. (II.23. önk.  
határozat melléklete

### Gyöngyös Városi Önkormányzat Főépítési feljegyzés

Gyöngyös város településrendezési eszközeinek – a K&V Kft. telephelyével szemközt fekvő, Déli Külhatár utca déli oldalára vonatkozó – 2023. évi 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, 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 készülnön. 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 Képviselőtestületének 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.** Az új beépítésre szánt területek vonatkozásában a külön jogszabályokban előírt munkarészekkel történő kiegészítését (Hiv.: OTrT 12.§ (3))

Gyöngyös, 2023. február 15.

Németi László  
önkormányzati főépítész

# POLGÁRMESTERI HATÁROZAT A KÖRNYEZETI VIZSGÁLAT LEZÁRÁSRÓL



## GYÖNGYÖS VÁROS POLGÁRMESTERE

Iktatószám: 18/65-15/2023.  
Ügyszám: Kiss Ágnes

Tárgy: Átruházott hatáskörben hozott döntés a településrendezési eszközök 2023. évi 2. számú módosítása kapcsán környezeti vizsgálat szükségességéről történt véleményezés lezárásáról  
Melléklet: Beérkezett vélemények kiértékelése

### HATÁROZAT

A Gyöngyös Városi Önkormányzat Képviselő-testületének a Gyöngyös Városi Önkormányzat Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 33/2019. (XI.29.) önkormányzati rendelete 1. mellékletének 77. pontja szerinti, átruházott hatáskörben Gyöngyös város településrendezési eszközeinek 2023. évi 2. számú módosításával kapcsolatban (Déli külhatár utca déli oldal) az alábbi döntést hoztam.

- 1.) Az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I.11.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm. rendelet) 4.§-ában foglaltak szerint, az államigazgatási szervek által megküldött vélemények alapján megállapítom, hogy Gyöngyös város településrendezési eszközeinek 2023. évi 2. számú módosítása (Déli külhatár utca déli oldal) során környezeti vizsgálat elkészítése nem szükséges.
- 2.) Felkérem a Főépítést, hogy a Rendelet 5.§ (3) bekezdésében foglaltaknak megfelelően az 1.) pontban foglalt döntésemről értesítse a várható környezeti hatások jelentőségének eldöntésébe bevont környezet védelméért felelős szerveket.

Határidő: azonnal  
Felelős: Némethi László főépítész

Gyöngyös, 2023. május 22.



## BEÉRKEZETT VÉLEMÉNYEK ÉS KIÉRTÉKELÉSÜK

Gyöngyös város településrendezési eszközeinek 2023. évi 2. módosításával (Déli külhatár utca déli oldal) kapcsolatban beérkezett vélemények kiértékelése						
Ssz.	Környezet védelméért felelős szerv megnevezése	Ügyintézője	Iktatószám	Szükségesnek tartja-e a környezeti vizsgálatot	Egyéb észrevétel	Tervezői válasz
01.	Heves Vármegyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály Erdészeti Osztály	Puskás Mihály Béla	HE/EO/3388-2/2023	Nem	Erdőtervezett erdőterület nem található a tervezési területen.	Köszönjük a megküldött véleményt.
02.	Heves Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítész Iroda	Czéli János	HE/ÁFI/230-2/2023	Nem	Amennyiben készül környezeti vizsgálat, úgy megadta a tematikára vonatkozó tájékoztatását, illetve az eljárás jogszabályban meghatározott menetéről ad tájékoztatást.	Köszönjük a megküldött véleményt.
03.	Heves Vármegyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály Növény- és Talajvédelmi Osztály	Gyarmati István	HE/NT0/02182-3/2023	Nem	Talajvédelmi előírások betartására hívja fel a figyelmet.	Köszönjük a megküldött véleményt.
04.	Borsod-Abaúj-Zemplén Vármegyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság Igazgató-helyettesi Szervezet Katasztrófavédelmi Hatósági Szolgálat	Mádliné Havasréti Katalin	35500/3498-1/2023.ált.	Nem	-	Köszönjük a megküldött véleményt.
05.	Heves Vármegyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság	Tánczos Róbert	36000/802-1/2023.ált.	Nem	Felhívja a figyelmet a katasztrófavédelmi osztályba sorolás követelményére, mellyel kapcsolatban a kockázatbecslést minden év szeptember végéig a polgármesternek el szükséges végeznie, valamint további tájékoztatást nyújt.	Köszönjük a megküldött véleményt.
06.	Bükki Nemzeti Park Igazgatósága	Kovácsné Majoros Csilla	1162/7/2023	Nem	Természetvédelmi érintettség nem áll fenn tervezési területeken. A tervezett módosítással szemben nem emelnek kifogást.	Köszönjük a megküldött véleményt.
07.	Gyöngyösi Közös Önkormányzati Hivatal Jegyzője	dr. Szemes Paula	10/427-2/2023	Nem	-	Köszönjük a megküldött véleményt.

08.	Heves Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 3.	Molnárné Gazsi Gabriella	14101/2/2023	Nem	-	Köszönjük a megküldött véleményt.
09.	Heves Vármegyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgyűjtési Főosztály Környezetvédelmi Osztály	Molnár-Virág Orsolya	HE/KVO/001 231-3/2023	Egyik szakterületen sem tartják szükségességnek.	A tervezési terület nem érintett védett területet. A tervezett módosításokkal szemben környezetvédelmi, természetvédelmi és hulladékgyűjtési szempontból nem emelnek kifogást.	Köszönjük a megküldött véleményt.
10.	Szabályozott Tevékenységek Felügyeleti Hatósága Bányászati és Gázipari Főosztály Miskolci Bánya felügyeleti Osztály	Barancsi Péter	SZTFH- BANYASZ/7 051-2/2023	Nem	A tervezési területek nem érintenek ásványi nyersanyagvagyonot, nem ismert olyan földtani tényező amely miatt előírások megfogalmazása válna szükségessé.	Köszönjük a megküldött véleményt.
11.	Heves Vármegyei Kormányhivatal Népegészségügyi Főosztály Közegészségügyi Osztály	László Zoltánné	HE/KEO/000 29-2/2023	Nem	A tervezett beruházás megvalósításához szükségessé válhat előzetes vizsgálati eljárás.	Köszönjük a megküldött véleményt. Amennyiben szükségessé vállik, a beruházó elkészíteti a jogsabályi előírásoknak megfelelő dokumentációt.
12.	Nemzeti Népegészségügyi Központ	Czékus Miklós	19241- 2/2023/KBK HF	Nem	Kifogást nem emel.	Köszönjük a véleményt.
13.	Budapest Főváros Kormányhivatala Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály Örökségvédelmi Osztály	Határidőn belül nem válaszolt.				



Kiadmányozó:  
Verók Tamás József  
Eger, 2023.05.08. 09:01:45

## HEVES VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

Ügyintéző szervezeti    Agrárügyi Főosztály  
Egység:                    Erdészeti Osztály  
Iktatószám:                HE/EO/3388-2/2023.  
Ügyintéző:                Puskás Mihály Béla  
Telefonszám:              +36 (36) 510-750  
Hivatkozási szám:        18/65-2/2023.

**Gyöngyös Város Önkormányzata**  
**Hiesz György**  
**polgármester**

**Gyöngyös**  
Fő tér 13.  
3200

**Tárgy:** Gyöngyös város településrendezési eszközeinek 2023. évi 2. módosítása

### **Tisztelt Polgármester Úr!**

Hivatalomnál a HE/EO/3388-1/2023. ügyiratszámon iktatott, Gyöngyös város településrendezési eszközeinek módosításának megkeresésére az alábbi tájékoztatást adom:

A megkereséséhez csatolt dokumentumok alapján megállapítottam, hogy a tervezett módosítással érintett ingatlanokon az erdőről, az erdő védelméről és az erdőgazdálkodásról szóló 2009. évi XXXVII. tv (a továbbiakban Evt.) 6. § (1) a) és b) pontoknak megfelelő, az Országos Erdőállomány Adattárban (továbbiakban: Adattár), **az illetékességi területemen nyilvántartott erdőtervezett erdőterület nem található.**

A fentiekre való tekintettel (erdészeti szempontból), környezeti vizsgálat lefolytatását, környezeti értékelés készítését nem tartok szükségesnek.

A kiadmányozási jog a fővárosi és vármegyei kormányhivatalok szervezeti és működési szabályzatáról szóló MvM utasítás Mellékletének, valamint a kormányhivatal kiadmányozási és helyettesítési rendjéről szóló utasítás rendelkezésein alapul.

Kelt Egerben az elektronikus tanúsítvány szerint

Ignác Balázs, a Heves Vármegyei Kormányhivatalt vezető főispán nevében és megbízásából:

**Verók Tamás József**  
**erdészeti osztályvezető**

Agrárügyi Főosztály Erdészeti Osztály  
Cím: 3300 Eger, Szövetkezet u. 4. - Postacím: 3301 Eger, Pf.: 216. - Telefon: +36 36 510 570  
KRID azonosító: 657167145 - Hivatali kapu: HEVESKHHG  
E-mail: [fmeg@heves.gov.hu](mailto:fmeg@heves.gov.hu) – Honlap: [www.heves.gov.hu](http://www.heves.gov.hu)



Kiadmányozó:  
Dr. Kadlott Csaba István  
Eger, 2023.05.10. 06:20:01

## HEVES VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

Iktatószám: HE/ÁFI/230-2/2023.  
Ügyintéző: Czéli János  
Telefonszám: +36 (36) 521-539  
Hivatkozási szám: 18/65-2/2023.

**Hiesz György polgármester úr részére**  
**Gyöngyös Város Önkormányzata**

**Gyöngyös**  
**Fő tér 13.**  
**3200**

**Tárgy:** Gyöngyös város településrendezési eszközeinek módosítása – várható környezeti hatás jelentőségének meghatározása

**Tisztelt Polgármester Úr!**

**Gyöngyös város Önkormányzata** a településrendezési eszközeinek módosítását kezdeményezte a 0258/30., 0258/31., 0258/34., 0258/36., 0258/37., 0258/38., 0258/73., 0258/74. valamint a 0217/25., 0217/53., és 0217/54. hrsz-ú ingatlanokat érintően.

Megkeresésében a településrendezési eszközök módosításával összefüggésben **környezeti vizsgálat** készítéséhez kérte állásfoglalásomat.

Fentiekre tekintettel az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról" szülő **2/2005. (I.11.) Kormányrendelet** (továbbiakban: SKVr.) 4.§ (2) bekezdése értelmében, a várható **környezeti hatás jelentőségének eldöntéséhez** az alábbi tájékoztatást adom:

A településrendezési eszközök módosításához - **az épített környezet védelme szempontjából - környezeti vizsgálat lefolytatását nem tartom szükségesnek**, tekintettel arra, hogy a tervezett változásokból várható környezeti hatás mértékét az épített környezet védelme szempontjából nem ítélem jelentősnek.

Amennyiben mégis a környezeti vizsgálat készítése mellett döntenek, úgy az Alátámasztó javaslat részét kell, hogy képezze. A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (a továbbiakban R.) 60 § (3) bekezdésében foglaltak szerint **a környezeti értékelés konkrét tartalmának és részletezettségének** (továbbiakban: tematika) **megállapításhoz - az épített környezet védelme szempontjából - a** következő tájékoztatást adom:

**A R. 2. sz. mellékletének 2. pontjában foglalt általános követelmények tartalmazzák azokat az elemzési szempontokat, melyek vezérfonalként szolgálnak a vizsgálat kidolgozása során. A 2.4 pont előírja, hogy a vizsgálatnak tartalmaznia kell a településterv megvalósulása esetén a környezetet érő hatások, következmények előrejelzését a környezeti elemekre nézve, különös tekintettel a kulturális örökségre (annak részeként az építészeti és régészeti örökségre), a tájra, valamint a tényezők közötti kölcsönhatásokra.**

Az így elkészített, környezeti értékelést tartalmazó dokumentációt és tervet az E-TÉR felületen véleményeztetni kell az SKVr. 3. számú melléklete szerinti környezet védelméért felelős szervekkel, és ezzel egyidejűleg az önkormányzat nyilvánossá teszi az SKVr. 8. § (3) bekezdés b) pontja és (3a) bekezdése szerint. A tervet a polgármester .pdf/A formátumban tölti fel az E-TÉR egyeztetési felületére. [Lásd R. 62. § (2), (3) bekezdés].

Állami Főépítész Iroda

Cím: 3300 Eger, Kossuth Lajos u. 9. - Postacím: 3301 Eger, Pf.: 216. - Telefon: +36 36 521 500  
KRID azonosító: 657167145 - Hivatali kapu: HEVESKHG  
E-mail: titkarsag@heves.gov.hu – Honlap: www.heves.gov.hu



A környezeti értékelés egyes részeit a tartalmi követelményeknek megfelelő részszerkezeteken „a környezetvédelmi, természetvédelmi, vízgazdálkodási és tájvédelmi szakértői tevékenységről szóló 297/2009. (XII. 21.) Korm. rendeletben rögzítettek szerint” tervezői névjegyzékbe bejegyzett, jogosultsággal rendelkező (környezetvédelmi szakterületen, illetve részterületein SZKV betűjelű, természetvédelmi szakterületen és részterületein SZTV betűjelű, valamint tájvédelmi szakterületen SZTjV betűjelű szakértői jogosultsággal rendelkező) szakértő készíti el. [Lásd.: SKVr. 8. § (1) bekezdés]

Abban az esetben, ha környezeti vizsgálat készítését nem tartják szükségesnek, úgy ettől eltérő vélemény(ek) esetén az SKVr. 5. § (1) értelmében az indokok tisztázása érdekében **megbeszélést kell tartani!**

Felhívom a szíves figyelmét arra, hogy az SKVr. 5. § (2); (3) bekezdéseiben foglaltak szerint a „kidolgozót”, tehát ebben az esetben az önkormányzatot – a nyilvánosság irányába is – teljes körű (a környezet védelméért felelős szervek véleményétől eltérő döntés esetén az eltérés tényét és a döntés indokait is tartalmazó) tájékoztatási kötelezettség terheli. Ennek megfelelően **a döntést (azaz önkormányzati határozatot) és annak indokolását az Állami Főépítész részére is meg kell küldeni.**

Kelt. Egerben, az elektronikus aláírás szerint

Ignác Balázs, a Heves Vármegyei Kormányhivatalt vezető főispán nevében és megbízásából:

**dr. Kadlott Csaba**  
főigazgató

A HE/ÁFI/230-2/2023. számú levélről értesülnek:

1. Címzett – elektronikus úton
2. Irattár



Kiadmányozó:  
Huszárné Bodor Éva  
Eger, 2023.05.12. 13:46:36

## HEVES VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

Ügyintéző	<b>Agrárügyi Főosztály</b>
szervezeti	<b>Növény- és Talajvédelmi</b>
egység:	<b>Osztály</b>
Iktatószám:	HE/NTO/02182-3/2023
Ügyintéző:	Gyarmati István
Telefonszám:	+3636510951
Hiv.sz.:	18/65-2/2023.

**Hiesz György Polgármester Úr részére**  
**Gyöngyös Város Önkormányzata**

### Gyöngyös

Fő tér 13.  
3200

**Tárgy:** Talajvédelmi vélemény Gyöngyös város településrendezési eszközeinek 2023. évi 2. számú módosításához a 2/2005. (I.11.) Korm. rendelet szerinti környezeti vizsgálat szükségességének meghatározása ügyében

### **Tisztelt Polgármester Úr!**

A 18/65-2/2023. ügyiratszámú 2023. május 4. napján érkezett megkeresésükben, a 2/2005. (I.11.) Korm. rendelet alapján talajvédelmi szakmai véleményt kértek hatóságomtól Gyöngyös Város településrendezési eszközeinek 2023. évi 2. számú módosításával – Déli Külhatár utca déli oldal – kapcsolatos környezeti vizsgálat szükségességének meghatározása ügyében.

Gyöngyös Város Önkormányzatának Polgármestere által csatolt dokumentáció (Címe: Gyöngyös város településrendezési tervének módosítása véleményezési dokumentáció /Egyszerűsített eljárás mód/; készítette: KőszeghyArt Tervezők Bt. (4029 Debrecen, Kígyó u. 42.); készítés dátuma: Debrecen, 2023. május) alapján megállapítottam, hogy a településrendezési eszközök módosításának talajvédelmi szempontból kizáró oka nincs, jelentős környezeti hatás nem várható.

**A Gyöngyös külterület a 0258/31, 0258/36-38 hrsz-ú legelő művelési ágú ingatlanok a 0258/74 hrsz-ú szántó művelési ágú ingatlan és a 0217/53,54 hrsz-ú szőlő és legelő művelési ágú ingatlanok, valamint a környező termőföldek minőségi védelme tekintetében felhívom a figyelmet az alábbi talajvédelmi előírások betartására:**

Agrárügyi Főosztály Növény- és Talajvédelmi Osztály  
Cím: 3300 Eger, Szövetkezet u.6.- Postacím: 3301 Eger, Pf.:216.- Telefon: +3636 510 951  
KRID azonosító: 657167145 - Hivatali kapu: HEVESKHG  
E-mail: nto@heves.gov.hu – Honlap: www.heves.gov.hu

- A módosítással érintett és a környező termőföldeken a talajvédő gazdálkodás feltételei ne romoljanak.
- A kivitelezés és üzemeltetés során biztosítani kell, hogy a környezeti hatások az érintett és környező termőföldek minőségében kárt ne okozzanak.
- Biztosítani kell, hogy az érintett területről a környező termőföldekre ne kerülhessen azok minőségét rontó talajidegen anyag.
- Termőföldön hulladékot lerakni, tárolni tilos.

**A talajvédelmi hatóság nem tartja szükségesnek talajvédelmi szempontból a környezeti vizsgálat lefolytatását.**

A talajvédelmi véleményt, a földművelésügyi hatósági és igazgatási feladatokat ellátó szervek kijelöléséről szóló 383/2016. (XII. 2.) Korm. rendelet 52. § (1) bekezdésében és a termőföld védelméről szóló 2007. évi CXXIX. törvény 43. § (1) és (3) a 48. § (1) bekezdésekben foglaltak alapján, a Heves Vármegyei Kormányhivatal talajvédelmi hatáskörében eljárva, **talajvédelmi véleményezési eljárásban** hoztam meg.

A kiadmányozási jog a fővárosi és vármegyei kormányhivatalok szervezeti és működési szabályzatáról szóló MvM utasítás Mellékletének, valamint a kormányhivatal kiadmányozási és helyettesítési rendjéről szóló utasítás rendelkezésein alapul.

Kelt Egerben, az elektronikus tanúsítvány szerint

Ignác Balázs, a Heves Vármegyei Kormányhivatalt vezető főispán nevében és megbízásából:

**Huszárné Bodor Éva**  
**növény- és talajvédelmi osztályvezető**

**Kapják:**

1. Gyöngyös Város Önkormányzatának Polgármestere (3200 Gyöngyös, Fő tér 13.) – Hivatali kapun keresztül
2. Irattár



BORSOD-ABAÚJ-ZEMPLÉN VÁRMEGYEI  
KATASZTRÓFAVÉDELMI IGAZGATÓSÁG  
IGAZGATÓ-HELYETTESI SZERVEZET  
KATASZTRÓFAVÉDELMI HATÓSÁGI SZOLGÁLAT

Ügy száma: 35500/3498/2023. ált.  
Ügyintéző: Mádliné Havasréti Katalin  
Tel: 46/517-395

Tárgy: Gyöngyös város  
településrendezési eszközein 2023 évi 2.  
módosításához (Déli Külhatár utca déli  
oldal) kapcsolódó 2/2005. (I.11.) Korm.  
rendelet 4. § (2) szerinti vélemény

**Gyöngyös Város Polgármestere!**

**3200 Gyöngyös**  
Fő tér 13.-

**Tisztelt Polgármester Úr!**

A 18/65-2/2023 számú levelére, melyben az alábbi három részterület 1. terület 0258/30,31,34, 0258/73-74, 0258/36-37 hrsz.-ú ingatlanok, 2. terület 0217/53, 2017/54 hrsz.-ú ingatlanok, 3. terület 0310-0318 hrsz.-ú ingatlanok településrendezési eszközök módosításának környezeti értékelésével kapcsolatosan az alábbiakat közlöm:

Az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet 3. számú melléklet II.1.d) pontja alapján jelen eljárásban igazgatóságom „a felszíni és a felszín alatti vizek minőségi és mennyiségi védelmére kiterjedően” vesz részt.

Igazgatóságomnak az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet 3. számú melléklet II.1.d) pontjaiban rögzített szakterület érintő jelentős környezeti hatás nem várható, környezeti vizsgálat lefolytatását nem tartom szükségesnek.

Kelt: Miskolcon, az elektronikus bélyegző szerint.

**Macz János Zsolt tűzoltó ezredes**  
vármegyei igazgató  
helyett és nevében

**Czesznak László**  
katasztrófavédelmi hatósági  
szolgálatvezető-helyettes

**Kapják:**

1. Címzett
2. Iratokhoz

---

Cím: 3525 Miskolc, Dózsa Gy. út 15. ☎: 3501 Miskolc Pf.: 18. Tel.:46/502-962

Hivatalai kapu KRID: BKITVH 225276938

E-mail: [borsod.vizugy@katved.gov.hu](mailto:borsod.vizugy@katved.gov.hu)

Ügyfelfogadás és ügyintézői telefonos ügyfelfogadás:

3530 Miskolc, Mindszent tér 4.

Hétfő, szerda 9:00-12:00, 14:00-16:00; Péntek 9:00-12:00



## HEVES VÁRMEGYEI KATASZTRÓFAVÉDELMI IGAZGATÓSÁG

Tárgy: Gyöngyös város településrendezési eszközeinek módosítása (Déli külhatár utca déli oldal) - környezeti vizsgálat szükségesség véleményezése.

Hiv. szám: 18/65-2/2023.

Ügyintéző: Táncczos Róbert t. örmagy

Telefonszám: (36) 510-230

**Hiesz György**  
polgármester

**Gyöngyös Város Önkormányzata**

**Gyöngyös**  
Fő tér 13.  
3200

*Tisztelt Polgármester Úr!*

Értesítem, hogy a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. tv. 24. § (1) bekezdése, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 37. §, az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet 4. § (2) bekezdésben foglalt felhatalmazás alapján

**Gyöngyös város településrendezési eszközeinek (Déli külhatár utca déli oldal) módosító tárgyú környezeti vizsgálat szükségességére megküldött dokumentációra**

**az alábbi véleményt adom:**

**A tervezéssel érintett terület nyilvántartásunk alapján jelenleg nem érint veszélyes anyagokkal foglalkozó üzem körüli veszélyességi övezetet, a tervezett fejlesztések környezetében nem kell számolni veszélyes anyag állandó jelenlétével, ezért tűz- és katasztrófavédelmi szempontból nem tartom szükségesnek környezeti vizsgálat lefolytatását.**

A településrendezési eszközök módosítása az alábbi részterületekre terjedjen ki:

A település polgármesterének a településrendezési eszközök felülvizsgálata, módosítása, új ipari beruházás alkalmával, figyelemmel kell kísérni a település katasztrófavédelmi besorolását a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény végrehajtásáról 234/2011. (XI. 10.) Korm. rendelet 21. § (2) alapján „A település polgármestere – a hivatásos katasztrófavédelmi szerv helyi szervének közreműködésével – a kockázatbecslést minden év szeptember 30-ig elvégzi és javaslatot tesz a település besorolására a megyei, fővárosi védelmi bizottság elnökének”.

Továbbá a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdésében, valamint a vizek hasznosítását, védelmét és kártételeinek elhárítását szolgáló tevékenységekre és létesítményekre vonatkozó általános szabályokról szóló 147/2010. (IV. 29.) Korm.

rendelet 58. §-ában foglalt feladatoknak megfelelően, a településrendezési eszközöket érintő módosítása során figyelemmel kell lenni a vízelvezető rendszerek megfelelő kiépítésére, a vízkárelhárítási feladatok ellátására.

Egyben tájékoztatom, hogy a hirtelen lezúduló, nagy mennyiségű csapadékvíz elvezetéséről az esetlegesen kialakuló károk megelőzése céljából szükséges gondoskodni és a mélyen fekvő és a felszíni vízelvezetéssel megfelelően el nem látott területek, fokozott belvízi kockázatot jelentenek.

Heves Megyei Önkormányzat Közgyűlés Elnökének Heves Megye Területrendezési Tervéről szóló 5/2020. (V.7.) HMÖ rendelet vonatkozó mellékletei alapján Gyöngyös város településrendezési eszközeinek módosítása érintheti a jó termőhelyi adottságú szántók övezetét, az ásványi nyersanyagvagyon övezetét, a vízminőség-védelmi terület övezetét, a borszőlő termőhelyi kataszter terület övezetét, valamint a vízerózióknak kitett terület övezetét, melyet szíveskedjen a tervezés folyamán figyelembe venni.

Kelt: Eger, *elektronikus bélyegző szerint*

Tisztelettel:

**Szunyog Zoltán t. ezredes**  
**tűzoltósági főtanácsos**  
**igazgató**

Terjedelem: 2 oldal  
Továbbítva: Hivatali kapu útján  
Kapja: [Gyöngyös Város Önkormányzata](#)

---

Cím: 3300 Eger, Klapka György u. 11.  
Telefon: +36 36 510-230 E-mail: [heves.titkarsag@katved.gov.hu](mailto:heves.titkarsag@katved.gov.hu)  
Hivatali Kapu azonosító: 723206798 KÉR azonosító: OKF HMKI



**Büki Nemzeti Park Igazgatóság**  
3304 Eger, Sánc u. 6. - Levélcím: 3301 Eger, Pf.: 116.  
Ig. közv.: (36) 422-700  
Tel.: (36) 411-581  
Fax: (36) 412-791  
E-mail: [titkarsag@bnpi.hu](mailto:titkarsag@bnpi.hu)  
Honlap: [www.bnpi.hu](http://www.bnpi.hu)



**Gyöngyös Város Önkormányzata**  
**Hiesz György**  
**polgármester**

Gyöngyös  
Fő tér 13.  
3200

[kiss.agnes@gyongyosph.hu](mailto:kiss.agnes@gyongyosph.hu)

**Tárgy:** Gyöngyös településrendezési eszközeinek módosítása, környezeti vizsgálat szükségességének megítélése

**Ügviratszám:** 1162/7/2023.  
**Ügintéző:** Kovácsné Majoros Csilla  
**Hivatkozási szám:** 18/65-2/2023.

**Ügintézőjük:** Kiss Ágnes  
**Melléklet:** -

**Tisztelt Polgármester Úr!**

Gyöngyös Város Önkormányzata a hatályos településrendezési eszközeinek módosítását tervezi, amelyet a településrendezési eszközök módosítása és véleményeztetése a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet 68.§ (1) bekezdés b) pont ba) alpontja szerinti egyszerűsített eljárásrend alkalmazásával kíván lefolytatni.

Az eljáráshoz kapcsolódóan „Az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról” szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet 4. §-ra hivatkozva kéri igazgatóságunk állásfoglalását arra vonatkozóan, hogy szükségesnek tartja-e a településrendezési eszközök módosításával kapcsolatos környezeti értékelés elkészítését.

**I. A módosítás területe, témája:**

1. A módosítás során helyi vállalkozások meglévő telephelyük bővítése miatt új beépítésre szánt terület kijelölését kérelmezték az önkormányzattól. A jellemzően szállítmányozással, raktározással foglalkozó vállalkozások a város déli területén kívánnak a meglévő telephelyük szomszédságában újabb területet igénybe venni. A meglévő telephelyeik tovább már nem fejleszthetők, beépítettek. A módosítással érintett 0258/30, 0258/31, 0258/73, 0258/74, 0258/34, 0258/36, 0258/37 és 0258/38 hrsz-ú földrészletek. A területek kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület-felhasználásba kerülnek módosításra valamint a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. tv. 12.§ (3) bekezdésében meghatározott mennyiségű védelmi rendeltetésű erdőterület is kijelölésre kerül.

2. Ugyanakkor a település belterületének keleti határában korábban kijelölt, de be nem épített kereskedelmi szolgáltató gazdasági területek kerülnek vissza beépítésre nem szánt kertes mezőgazdasági. A biológiai aktivitásérték pótlására a város önkormányzata a 0217/25, 0217/53 és 0217/54 hrsz-ú földrészleteket javasolta. Ezek közül csak a szükséges mennyiségű terület kerül vissza mezőgazdasági területbe.

3. Az alaptérkép változásaiából adódóan Gyöngyöshalász községből újabb terület került át Gyöngyös közigazgatási területéhez. Az átsatolt terület a gyöngyöshalászi településrendezési

eszközökben általános mezőgazdasági, közúti közlekedési és vízgazdálkodási területként szabályozott, ezek az átcsatolást követően Gyöngyös közigazgatási területén is ugyanilyen terület-felhasználásban és szabályozásban maradnak.

## **II. Szakmai vélemény:**

A tervezett módosítási terület országos jelentőségű védett természeti terület, Natura 2000 közösségi jelentőségű terület, az országos ökológiai hálózat övezetei, illetve a tájképvédelmi övezet által nem érintett, a területen egyedi tájérték, természeti terület és természeti emlék jelenlétéről nincs tudomásunk.

Az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet 1. § (3) bekezdése alapján táj- és természetvédelmi szempontból a tervezési területre vonatkozóan *a környezeti értékelés készítését nem tartjuk szükségesnek.*

A területekre tervezett terület-felhasználás- és övezeti változtatásokkal, a helyi építési szabályzat előírásainak módosításaival szemben táj- és természetvédelmi szempontból nem emelünk kifogást.

A 625/2022. (XII. 30.) Korm. rendelet 19. § f) pontja alapján a településrendezési terv egyeztetési-véleményezési eljárásaiban a továbbiakban is részt kívánunk venni.

Eger, elektronikus bélyegző szerint

Tisztelettel:

Rónai Kálmánné  
igazgató

Kapják:	1. Címzett	e-mail
	2. Heves Vármegyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály ( <a href="mailto:zoldhatosag@heves.gov.hu">zoldhatosag@heves.gov.hu</a> )	e-mail
	3. Mátrai és Tarna-lázbérci Tájegység Mátrai Csoport	e-mail
	4. Irattár	



A dokumentum elektronikusan hitelesített.  
Dátum: 2023.05.15 09:35:38  
Bükki Nemzeti Park Igazgatóság  
Kiadmányozta: DUDÁS GYÖRGY ZOLTÁN





**GYÖNGYÖSI KÖZÖS ÖNKORMÁNYZATI HIVATAL  
JEGYZŐJE**

Szám: 10/427-2/2023.  
Ül.: dr. Szemes Paula

Tárgy: Vélemény településrendezési eszközök  
módosításához környezeti vizsgálat  
szükségességéről  
Hiv. szám: 18/65-2/2023.  
Ügyintéző: Kiss Ágnes

**Hiesz György**  
**Gyöngyös Város Polgármestere részére**

Helyben

*Tisztelt Polgármester Úr!*

Gyöngyös város településrendezési eszközeinek 2023. évi 2. számú, a Déli külhatár utca D-i oldalára vonatkozó módosításához a hivatkozott számú megkeresésben foglalt leírások és a megadott hivatkozásokon megtekintett átnézeti tervlapok alapján az alábbi véleményt fogalmazom meg:

Az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I.11.) Korm. rendelet 4. § (2) bekezdése értelmében települési jegyzőként a hatáskörömbé tartozó környezet- és természetvédelmi szakterületet illetően kell véleményeznem a vonatkozó tervek módosításából adódóan várható környezeti hatások jelentőségét.

A településszerkezeti terv, a helyi építési szabályzat és a szabályozási terv a jelen megkeresésben foglalt 3 módosítási pontjának egyike sem jár a jegyző hatáskörébe tartozó környezet- és természetvédelmi szakterületet érintő hatásokkal, ezért ezen hatásokkal kapcsolatban környezeti vizsgálat lefolytatását nem tartom szükségesnek.

Gyöngyös, 2023. 05. 12.

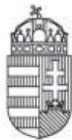
Dr. Kozma Katalin jegyző nevében és megbízásából:

*Juhász Katalin*  
Juhász Katalin

városfejlesztési és városüzemeltetési igazgató



*KL*



Kiadmányozó:  
Kis Róbertné  
Gyöngyös, 2023.05.15. 10:28:11

## Heves Vármegyei Kormányhivatal

Ügyintéző szervezeti egység: Földhivatali Főosztály  
Földhivatali Osztály 3.  
Iktatószám: 14101/2/2023.  
Ügyintéző: Molnárné Gazsi Gabriella  
Telefonszám: +36 (37) 795-194  
Hivatkozási szám: 18/65-2/2023.

### Gyöngyös Város Polgármestere

#### Gyöngyös

Fő tér 13.  
3200

**Tárgy:** tájékoztatás

### Tisztelt Polgármester Úr!

A tárgyban írt hivatkozási számú, Gyöngyös város településrendezési eszközeinek 2023. évi 2. számú módosításával (Déli Külhatár utca déli oldal) összefüggő 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet 4. §. szerinti – vélemény kérése környezeti vizsgálat szükségességéről tárgyú - megkeresését megvizsgáltam.

A megküldött dokumentációban foglaltak alapján a tervezési feladat Gyöngyös város településrendezési eszközeinek módosítása három módosítási pontban.

- Az első pontban tervezett módosítás célja helyi szállítmányozással, raktározással foglalkozó vállalkozás telephely bővítésének megvalósíthatósága, új beépítésre szánt terület kijelölésével. A módosítással a Gyöngyös 0258/30, 0258/34, 0258/31, 0258/73, 0258/74, 0258/36, 0258/37, 0258/38 hrsz-ú földrészletek érintettek. A Gyöngyös 0258/30 és 0258/34 hrsz-ú kivett „parkoló” megnevezésű földrészletek a hatályos településrendezési eszközökben közúti közlekedési terület területfelhasználásban (Köu) helyezkednek el, övezeti besorolásuk Köu-8 Jelentős parkolóterületek (magán és közhasználatú). A módosítás során kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területfelhasználásba (Gksz), építési övezeti besorolása Gksz-38-ra módosul. A 0258/31, 0258/73, 0258/74, 0258/36, 0258/37 és 0258/38 hrsz-ú földrészletek a hatályos terveken általános mezőgazdasági terület (Má) területfelhasználásban helyezkednek el. A 0258/73 hrsz-ú kivett „út” megnevezésű földrészletet szintén parkolásra hasznosítanak a tulajdonosok. A módosítás során kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület (Gksz) területfelhasználásba kerülnek módosításra Gksz-38 jelű építési övezetbe úgy, hogy a 0258/31 hrsz-ú földrészlet nyugati oldalán valamint a 0258/37 és 0258/38 hrsz-ú földrészletek déli határában védelmi erdőterület (Ev) területfelhasználás kerül

Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 3.  
3200 Gyöngyös, Kossuth utca 1. - 3201 Gyöngyös, Pf.: 112. - Telefon: +36 (37) 311-850  
KRID azonosító: 563301333 - Hivatali Kapu: HEVESKHFH3  
E-mail: foldhivatal.gyongyos@heves.gov.hu - Honlap: www.heves.gov.hu

kijelölésre. A módosítással érintett területek belterületbe vonásának tervezete is jelölésre kerül a tervlapokra. A területen logisztikai raktárcsarnokok ütemezett építése, továbbá kamion és buszparkolók, személygépkocsi oktatópálya kialakítása a cél.

- A második módosítási pontban a korábban kijelölt, de fel nem használt beépítetlen kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület (Gksz) területfelhasználásban lévő külterületi földrészetek kerülnek kertes mezőgazdasági (Mk) területfelhasználásba módosításra (Gyöngyös 0217/53, 0217/54 hrsz.). E módosítással a biológiai aktivitásérték szinten tartása a cél, valamint a magasabb rendű jogszabályoknak történő megfelelés biztosítása.

- A harmadik pontban ismertetett változás Gyöngyös-Gyöngyöshalász települések közti területcserék miatti közigazgatási határváltozás. Itt területfelhasználási változás nem tervezett – a Gyöngyöshalász településrendezési eszközeiben meghatározott általános mezőgazdasági (Má), közúti közlekedési terület (Köu) és vízgazdálkodási terület (V) kerül jelölésre a Gyöngyös város közigazgatási területéhez átcsatolt területekre is.

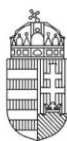
Nyilatkozom, hogy a tervezett módosítások során a termőföldek vonatkozásában jelentős környezeti hatás nem valószínűsíthető, környezeti hatásvizsgálat lefolytatása nem szükséges.

Véleményemet a termőföld védelméről szóló 2007. évi CXXIX. törvény 7.§-ban, az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. ( I.11.) Korm. rendelet 4. § - ban, valamint 2. és 3. számú mellékletében foglaltak alapján adtam ki.

Kelt Gyöngyösön a tanúsítványban foglaltaknak megfelelően.

Ignác Balázs, a Heves Vármegyei Kormányhivatal vezető főispánjában és megbízásából:

**Kis Róbertné dr. Kiss Rita**  
földhivatali osztályvezető



Kiadmányozó:  
Dr. Koncz Judit  
Eger, 2023.05.16. 15:02:26

## HEVES VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

**Ügyintéző szervezeti egység:**  
**Környezetvédelmi, Természetvédelmi**  
**és Hulladékgazdálkodási Főosztály**  
**Környezetvédelmi Osztály**  
Ügyiratszám: HE/KVO/001231-3/2023.  
Ügyintéző: Molnár – Virág Orsolya  
Telefonszám: + 36 (36) 510-967  
Hivatkozási szám: 18/65-2/2023.  
Ügyintéző: Kiss Ágnes

**Tárgy:** Gyöngyös Város településrendezési eszközeinek 2023. évi 2. számú módosítása – Déli Külhatár utca déli oldala - környezeti értékelés szükségessége - szakmai vélemény adása

**Hiesz György**  
Polgármester

**Polgármesteri Kabinet Gyöngyösi Közös Önkormányzati Hivatal**  
Gyöngyös  
Fő tér 13.  
H - 3200

### Tisztelt Polgármester Úr!

Gyöngyös Város Önkormányzat Főépítésze az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet 4. § [a továbbiakban: 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet] alapján, valamint az egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 60. § (3) bekezdés [a továbbiakban: 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet] alapján tájékoztatta a Heves Vármegyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztályát (a továbbiakban: Környezetvédelmi Hatóság) a településtrendezési eszközök 2023. évi 2. számú módosításáról és véleményt kért a környezeti vizsgálat elkészítésének szükségességéről.

A 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet 4. § (2) bekezdés alapján az alábbi véleményt adjuk:

1. módosítás:

Déli külhatár utca – meglévő belterület határa – 0258/2 hrsz.-ú közlekedési terület – 0258/39 hrsz.-ú közlekedési terület – 0258/46 hrsz.-ú közlekedési terület – Déli külhatár utca által határolt telektömb.  
Helyi, jellemzően szállítmányozással, raktározással foglalkozó vállalkozások meglévő telephelyük bővítése miatt új beépítésre szánt terület kijelölését kérelmezték.

Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály Környezetvédelmi Osztály  
Cím: 3300 Eger, Szövetkezet u. 4. - Postacím: 3301 Eger, Pf.: 216. - Telefon: +36 36 795 145  
KRID azonosító: 657167145 - Hivatali kapu: HEVESKHG  
E-mail: zoldhatosag@heves.gov.hu – Honlap: www.heves.gov.hu

## 2. módosítás:

Meglévő belterület határa – tervezett keleti elkerülőút – 3. sz. Budapest – Miskolc - Tornyosnémeti elsőrendű főút – meglévő belterület határa által határolt telektömb.

A település belterületének keleti határában korábban kijelölt, de be nem épített kereskedelmi szolgáltató gazdasági területek kerülnek vissza beépítésre nem szánt kertes mezőgazdasági területbe sorolása.

## 3. módosítás:

Gyöngyös 0256/4 hrsz.-ú közlekedési terület – meglévő belterület határa – 85. sz. Gyöngyös-Vámosgyörk vasútvonal – 0316 hrsz.-ú vízgazdálkodási terület (árok) által határolt tömb.

Gyöngyöshalász községből újabb terület került át Gyöngyös közigazgatási területéhez. Az átcsatolt terület a Gyöngyöshalászi településrendezési eszközökben általános mezőgazdasági, közúti közlekedési és vízgazdálkodási területként szabályozott. Az átcsatolás követően Gyöngyös közigazgatási területén is ugyanilyen terület - felhasználásban és szabályozásban marad.

A tervezett módosítással érintett területek nem képezik részét országos jelentőségű védett természeti területeknek, Natura 2000 területeknek, nem részei barlang felszíni védőövezetének, nem minősülnek egyedi tájértéknek.

A tervezett módosítással szemben természet- és tájvédelmi szempontból nem emelünk kifogást, a környezeti vizsgálat elkészítését nem tartjuk szükségesnek.

A módosítással érintett területeken kármentesítés nincs folyamatban, nyilvántartásunk szerint szennyezett területeket nem érint.

A tervezett változás tekintetében földtani közeg védelme szempontjából jelentős környezeti hatás nem feltételezhető. Környezeti vizsgálat lefolytatását és környezeti értékelés készítését földtani közeg védelme szempontjából nem tartom indokoltnak. A tervezett módosítás földtani közeg védelme szempontjából nem kifogásolható.

A tárgyi ügyben hulladékgazdálkodási szempontból kizáró ok nem merül fel, jelentős környezeti hatás nem várható. A településrendezési eszközök módosításának jóváhagyását hulladékgazdálkodási szempontból nem kifogásolom, az hulladékgazdálkodási érdekeket nem sért, környezeti vizsgálat lefolytatását nem tartom szükségesnek.

A tervezett módosításokat zaj- és rezgésvédelmi szempontból nem kifogásolom, a 2/2005. (I.11.) Korm. rendelet szerinti környezeti vizsgálat elvégzését és környezeti értékelés elkészítését zaj- és rezgésvédelmi szempontból nem tartom szükségesnek.

A dokumentációkban ismertetettek alapján a tervezett módosítás hatásait tekintve nem tekinthető jelentősnek, az előirányzott változtatások nem idéznek elő a jelenleginél kedvezőtlenebb állapotot. Levegőtisztaság - védelmi adottságokat kedvezőtlenül befolyásoló módosításra nem kerül sor. Az előirányzott módosítások szakterületi szempontból nem indokolják a 2/2005. (I.11.) Korm. rendelet szerinti környezeti vizsgálat lefolytatását.

A módosítás természet- és tájvédelmi, környezetvédelmi és hulladékgazdálkodási érdekeket nem sért.

A dokumentációban foglaltakkal (tervezett módosításokkal) szemben környezetvédelmi, természetvédelmi és hulladékgazdálkodási szempontból kifogást nem emelünk.

Ezúton jelezzük, hogy a véleményezési eljárás további szakaszaiban részt kívánunk venni.

A kiadmányozási jog a fővárosi és vármegyei kormányhivatalok szervezeti és működési szabályzatáról szóló MvM utasítás Mellékletének, valamint a kormányhivatal kiadmányozási és helyettesítési rendjéről szóló utasítás rendelkezésein alapul.

Kelt Egerben, elektronikus tanúsítvány szerint.

Ignác Balázs, a Heves Vármegyei Kormányhivatal vezető főispánjában és megbízásából:

**Dr. Koncz Judit**  
**osztályvezető**

Kapják:

1. Gyöngyös Városi Önkormányzat HK (ONK729370 KRID: 247892753)
2. Iratokhoz

Iktatószám:	<b>SZTFH-BANYASZ/7051-2/2023</b>	Azonosító szám:	-
Tárgy:	<b>Gyöngyös Város TRE 2023. évi 2. módosítása - környezeti vizsgálat</b>	Hivatkozási szám:	<b>18/65-2/2023.</b>
		Ügyintéző:	<b>Barancsi Péter</b>
		Telefon:	<b>46/896-008</b>
		E-mail:	<b>peter.barancsi@sztfh.hu</b>
		Mellékletek:	-

Gyöngyös Város Polgármestere

3200 Gyöngyös  
Fő tér 13.

A Szabályozott Tevékenységek Felügyeleti Hatósága (a továbbiakban: Bányafelügyelet) hivatkozott számú megkeresésére közli, hogy Gyöngyös Város településrendezési eszközeinek 2023. évi 2. módosítására irányuló – 3 tervezési területet érintő – dokumentációjával kapcsolatban bányászati szakigazgatási szempontból a környezeti vizsgálat nem indokolt.

A módosítással érintett területek egyike sem érint ásványi nyersanyagvagyon övezetet, nem ismert olyan földtani tényező, amelynek védelme érdekében feltételek előírása, jelentős környezeti hatással kapcsolatos szakterületi előírás válna szükségessé.

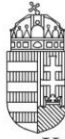
A Bányafelügyelet a véleményezést az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet 4. § (4) bekezdése alapján adta ki.

Miskolc, *időbélyegző szerint*

Dr. Biró Marcell  
elnök  
(hatáskör gyakorlója megbízásából)

**Lamos Jenő**  
Digitálisan aláírta:  
Lamos Jenő  
Dátum:  
2023.05.17  
08:08:36 +02'00'  
Lamos Jenő  
osztályvezető  
(kiadmányozó)

Erről értesülnek:  
Gyöngyös Város Polgármestere (hivatali kapun)



Kiadmányozó:  
Dr. Dósáné Dr. Fekete Márta  
Eger, 2023.05.18. 12:10:00

## HEVES VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

Ügyintéző szervezeti egység: Népegészségügyi Főosztály  
Közegészségügyi Osztály  
Iktatószám: HE/KEO/00029-2/2023  
Ügyintéző: László Zoltánné  
Telefonszám: +36 (36) 795-881  
Hivatkozási szám: 18/65-2/2023

**Hiesz György**  
polgármester részére  
Gyöngyösi Közös Önkormányzati Hivatal Polgármesteri Kabinet

### Elektronikusan

**Tárgy:** „Gyöngyös város településrendezési eszközeinek 2023. évi 2. számú módosítása (Déli Külhatár utca déli oldal)” – környezeti értékeléssel kapcsolatos vélemény, nyilatkozat

### **Tisztelt Polgármester Úr!**

Fent hivatkozott számú, 2023. május 5-én érkezett iratában foglaltakra, az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet – a továbbiakban: 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet – 4. § (2) bekezdésének és 3. számú melléklete II.1. c) pontjának megfelelően, figyelemmel a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet – a következőkben: 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet – 60. § (3) bekezdésére, az alábbi szakmai véleményt, nyilatkozatot adom:

**Gyöngyös Város Településszerkezeti Tervének, Helyi Építési Szabályzatának** (a következőkben: HÉSZ) és **Szabályozási tervének „2023. évi 2. számú módosítása (Déli Külhatár utca déli oldal)” megvalósításával kapcsolatosan**, a 18/65-2/2023. ügyiratszámom megküldött tájékoztatás alapján, a vonatkozó, valamint a tervezetben javasolt előírások érvényesülése esetén, környezet- és település-egészségügyre kiterjedően **nem feltételezhető** az emberi egészségre kedvezőtlen, növekvő kockázatot előidéző, **jelentős környezeti hatás** fellépése. A szakterületet illetően környezeti értékelés készítése jelenleg nem szükséges. Megjegyzendő, hogy a bővülő gazdasági területen a vállalkozások fejlesztési szándékához, kialakítani kívánt létesítményeihez, tevékenységükhöz azonban szükségessé válhat a környezeti hatások vizsgálata, majd annak eredményétől függően a tárgyi változtatás felülvizsgálata is.

### **Szakmai véleményem, nyilatkozatom indokolása az alábbi:**

A Gyöngyösi Közös Önkormányzati Hivaltól megküldött, előzőekben jelzett számú irat a 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet 4. §-ára, a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 60. § (3) bekezdésére hivatkozással tájékoztatás és véleménykérést tartalmaz a tárgyi változtatás vonatkozásában a környezeti vizsgálat szükségességéről, továbbá - amennyiben lefolytatása indokoltnak tartott - arra kiterjedően, hogy az mely módosítási pontokra, valamint tematika szerint kerüljön elkészítésre. Az iratban megadott hivatkozáson elérhetők a „Gyöngyös város településrendezési tervének módosítása véleményezési dokumentáció”, továbbá a határozati javaslat, HÉSZ, tervlapok, testületi és egyéb döntések iratai. Tervezők:

Népegészségügyi Főosztály Közegészségügyi Osztály  
Cím: 3300 Eger, Kossuth Lajos u. 11. - Postacím: 3301 Eger, Pf.: 216. - Telefon: +36 36 511 910  
KRID azonosító: 669307799 - Hivatali kapu: HEVESKHNFO  
E-mail: nepeu.titkarsag@heves.gov.hu – Honlap: www.heves.gov.hu



KőszeghyArt Tervezők Betéti Társaság (4029 Debrecen, Kígyó u 42.), Kőszeghy Ábel (TT 09-0655) és Füzési Attila. A megküldött tájékoztatás a módosítási pontokról ismerteti a következőket:

1. Változtatási szándék itt két, jellemzően szállítmányozással, raktározással foglalkozó vállalkozás kezdeményezésére, a város déli területén meglévő telephelyük bővítéséhez, fejlesztéséhez, annak szomszédságában új beépítésre szánt terület kijelölése. A gazdasági területek közé ékelődő 0258/30., 0258/31., 0258/73., 0258/74., 0258/34., 0258/36., 0258/37., 0258/38. hrsz.-ú földrészletek, általános mezőgazdasági (Má) és közúti közlekedés (Köü) területek átkerülnek kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület (Gksz) területfelhasználásba, építési övezetbe. Védelmi rendeltetésű erdőterület jelölnek ki. Belterületbe vonás is felmerült. Logisztikai raktárcsarnokok, kamion és buszparkolók kialakítása a cél, személygépkocsi oktatópálya tervezett. A telephelyek lakóterületek elkerülésével elérhetők.

2. A belterület keleti határában be nem épített kereskedelmi szolgáltató gazdasági területek (0217/53., 217/54. hrsz.) visszasorolása történik beépítésre nem szánt kertés mezőgazdasági területbe (Mk).

3. Alaptérképi, településrendezési változás átvezetése a Gyöngyöshalász községből újonnan átszatolt mezőgazdasági (Má), közlekedési (Köü) és vízgazdálkodási (V) területek kapcsán.

- A véleménykérés 2. e) pontja tartalmazza: „A tervezett változtatások a lakóterületeket nem érintik, azokra nincsen kedvezőtlen hatással.”

- A tervezési területek érintik a Gyöngyös térségi ivóvízbázis hidrogeológiai 'B' védőidomát.

A HÉSZ hatályos és tervezett előírásai értelmében a „Gksz” jelű építési övezetekben a közművesíttesség mértéke: teljes. Módosítási javaslatként szerepel az új „Gksz-40” jelű építési övezetben a parkoló területek és a logisztikai raktárcsarnok padozatának fokozottan vízzáró kialakítása.

Fentiek alapján, álláspontom szerint a változtatásokból adódóan, környezet- és település-egészségügyre kiterjedően jelentős környezeti hatás nem vélelmezhető, környezeti értékelés készítése nem szükséges.

Szakmai véleményemet, nyilatkozatomat a 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet 4. § (2) bekezdésében, 3. számú melléklete II.1. c) pontjában meghatározottak szerint, a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 60. § (3)-(4) bekezdéseire, továbbá a fővárosi és vármegyei kormányhivatalokról, valamint a járási (fővárosi kerületi) hivatalokról szóló 568/2022. (XII. 23.) Korm. rendelet 2. § (1) bekezdésére, az egészségügyről szóló 1997. évi CLIV. törvény 45. § (1) bekezdésére, a vízbázisok, a távlati vízbázisok, valamint az ivóvízellátást szolgáló vízellátási művek védelméről rendelkező 123/1997. (VII. 18.) Korm. rendelet 1. § (2) bekezdésére, 5. számú mellékletére, az egészségügyi hatósági és igazgatási tevékenységről szóló 1991. évi XI. törvény 4. § (1) bekezdés b), d), f) és h) pontjaira figyelemmel tettem meg.

Kelt Egerben, az elektronikus tanúsítvány szerint

Ignác Balázs, a Heves Vármegyei Kormányhivatal vezető főispánjában és megbízásából:

Dr. Pozsgai Szabolcs, a Heves Vármegyei Kormányhivatal Népegészségügyi Főosztálya főosztályvezető vármegyei tisztifőorvosának helyettesítésében eljárva:

Tisztelettel:

**Dr. Dósáné Dr. Fekete Márta**  
egészségfejlesztési és igazgatási  
osztályvezető tisztiorvos

**Kapják:**

1. Gyöngyös Városi Önkormányzat (3200 Gyöngyös, Fő tér 13.) – Hivatali kapu: ONK729370, KRID azonosító: 247892753

2. irattár



## NEMZETI NÉPEGÉSZSÉGÜGYI KÖZPONT

Iktatószám: 19241-2/2023/KBKHF  
Ügyintéző: Czékus Miklós 06(1)476-1298

Tárgy: Településrendezési eszközök  
módosításának véleményezése

Kérem, hogy válaszában a fenti számra hivatkozzon!

Hivatkozási szám: 18/65-2/2023.

Ügyintézőjük: Kiss Ágnes

Melléklet: -

Németi László  
főépítész részére

Gyöngyös Város Polgármesteri Hivatala  
Hivatali kapun keresztül megküldött dokumentum

**Tisztelt Főépítész Úr!**

Az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet (3. sz. melléklete II/2. pontja) hatálya alá eső tervek esetében a véleményezésben az országos tisztifőorvos a kémiai biztonságra kiterjedően „*érintettség esetén*”, nem „*minden*” esetben vesz részt.

Gyöngyös Város településrendezési eszközeinek módosítását kiváltó rendezési célok között nem azonosítottunk olyan elképzelést, melynek kémiai biztonsági szempontból közvetlen környezeti hatása lenne, így a környezeti vizsgálat elvégzését nem tartjuk szükségesnek. Kérem, szíveskedjenek a Nemzeti Népegészségügyi Központot kifogást nem emelő véleményezőnek tekinteni.

Az eljárás további szakaszában a Nemzeti Népegészségügyi Központ csak abban az esetben kíván részt venni, amennyiben konkrét, a kémiai biztonságról szóló 2000. évi XXV. törvény hatálya alá eső kérdések merülnek fel, de akkor készséggel állunk rendelkezésükre.

Budapest, 2023. május „ 16 ”

Tisztelettel:

**Dr. Müller Cecília**  
országos tisztifőorvos  
néven és megbízásából



**Dr. Szabó Enikő**  
helyettes országos tisztifőorvos

Kapják:

1. Címzett
2. Irattár

Kémiai Biztonsági és Kompetens Hatósági Főosztály  
Cím: 1097 Budapest Albert Flórián út 2-6. Tel: + 36 1 476 1195,  
e-mail: [kembizt@nnk.gov.hu](mailto:kembizt@nnk.gov.hu)  
Hivatali kapu KRID azonosító: 163763102

## TERVLAPOK