

GYÖNGYÖS VÁROS

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVÉNEK MÓDOSÍTÁSA

KÉPVISELŐ-TESTÜLET ÁLTAL JÓVÁHAGYOTT

DOKUMENTÁCIÓ

2022-3. SZ. MÓDOSÍTÁS

/TELJES ELJÁRÁSMÓD/

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



DEBRECEN, 2022. NOVEMBER HÓ

GYÖNGYÖSVÁROS

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK MÓDOSÍTÁSA

KÉPVISELŐ-TESTÜLET ÁLTAL JÓVÁHAGYOTT DOKUMENTÁCIÓ

ALÁÍRÓLAP

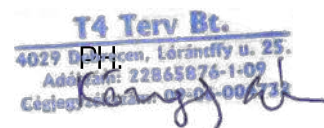
TERVEZŐ:

T4TERV BT.

4029 Debrecen, Lorántffy u. 25.

Tel.: +36 20 384 38 50

e-mail: t4terv@gmail.com



FELELŐS TELEPÜLÉSTERVEZŐ: KÓSZEGHY ÁBEL

TT-09-0655 *Kószeghy Ábel*

SZTT-09-0655 *Kószeghy Ábel*

TARTALOM

Tervi előzmények.....	10
Tervezői nyilatkozat	12
Módosítási pontok.....	14
Módosítások és a tervezési terület ismertetése	19
1. sz. módosítási pont.....	19
Az 1. tervezési terület érintettsége.....	25
Természetvédelmi és tájvédelmi érintettség.....	25
Örökségvédelmi érintettség.....	25
Környezetvédelmi érintettség.....	26
Területfelhasználás változások.....	28
2. sz. módosítási pont.....	28
A 2. tervezési terület érintettsége.....	33
Természetvédelmi és tájvédelmi érintettség.....	33
Örökségvédelmi érintettség.....	35
Környezetvédelmi érintettség.....	35
Területfelhasználás változások.....	36
3. sz. módosítási pont.....	36
A 3. sz. tervezési terület érintettsége	40
Természetvédelmi és tájvédelmi érintettség.....	40
Örökségvédelmi érintettség.....	40
Környezetvédelmi érintettség.....	40
4. sz. módosítási pont.....	40
Az 4. tervezési terület érintettsége.....	46

Természetvédelmi és tájvédelmi érintettség.....	46
Örökségvédelmi érintettség.....	46
Környezetvédelmi érintettség.....	46
Területfelhasználás változások.....	47
5. sz. módosítási pont.....	47
Az 5. tervezési terület érintettsége.....	53
Természetvédelmi és tájvédelmi érintettség.....	53
Örökségvédelmi érintettség.....	53
Környezetvédelmi érintettség.....	53
Területfelhasználás változások.....	53
6. sz. módosítási pont.....	55
A 6. tervezési terület érintettsége.....	58
Természetvédelmi és tájvédelmi érintettség.....	58
Örökségvédelmi érintettség.....	58
Környezetvédelmi érintettség.....	58
Területfelhasználás változások.....	58
7. sz. módosítási pont.....	59
A 7. tervezési terület érintettsége.....	65
Természetvédelmi és tájvédelmi érintettség.....	65
Örökségvédelmi érintettség.....	65
Környezetvédelmi érintettség.....	65
Területfelhasználás változások.....	66
8. sz. módosítási pont.....	67
A 8. tervezési terület érintettsége.....	69

Természetvédelmi és tájvédelmi érintettség.....	69
Örökségvédelmi érintettség.....	70
Környezetvédelmi érintettség.....	70
Területfelhasználás változások.....	70
9. sz. módosítási pont.....	70
A 9. tervezési terület érintettsége.....	73
Természetvédelmi és tájvédelmi érintettség.....	73
Örökségvédelmi érintettség.....	73
Környezetvédelmi érintettség.....	74
10. sz. módosítási pont.....	74
A 10. tervezési terület érintettsége.....	79
Természetvédelmi és tájvédelmi érintettség.....	79
Örökségvédelmi érintettség.....	79
Környezetvédelmi érintettség.....	80
Területfelhasználás változások.....	80
11. sz. módosítási pont.....	80
A 11. tervezési terület érintettsége.....	83
Természetvédelmi és tájvédelmi érintettség.....	83
Örökségvédelmi érintettség.....	83
Környezetvédelmi érintettség.....	84
Területfelhasználás változások.....	84
12. módosítási pont.....	84
A 12. tervezési terület érintettsége.....	88
Természetvédelmi és tájvédelmi érintettség.....	88

Örökségvédelmi érintettség.....	88
Környezetvédelmi érintettség.....	89
13. módosítási pont.....	89
A 13. tervezési terület (13/A és 13/B) érintettsége.....	99
Természetvédelmi és tájvédelmi érintettség.....	99
Örökségvédelmi érintettség.....	100
Környezetvédelmi érintettség.....	100
Területfelhasználás változások.....	101
14. módosítási pont.....	102
A 14. tervezési terület érintettsége.....	106
Természetvédelmi és tájvédelmi érintettség.....	106
Örökségvédelmi érintettség.....	106
Környezetvédelmi érintettség.....	106
Területfelhasználás változások.....	106
15. módosítási pont.....	107
A 15. tervezési terület érintettsége.....	110
Természetvédelmi és tájvédelmi érintettség.....	110
Örökségvédelmi érintettség.....	110
Környezetvédelmi érintettség.....	110
Területfelhasználás változások.....	111
16. módosítási pont.....	111
A 16. tervezési terület érintettsége.....	115
Természetvédelmi és tájvédelmi érintettség.....	115
Örökségvédelmi érintettség.....	116

Környezetvédelmi érintettség.....	117
17. módosítási pont.....	117
A 17. tervezési terület érintettsége.....	120
Természetvédelmi és tájvédelmi érintettség.....	120
Örökségvédelmi érintettség.....	120
Környezetvédelmi érintettség.....	120
Területfelhasználási változások összefoglalása	121
Jóváhagyott munkarészek.....	125
Határozattal jóváhagyott munkarészek.....	125
274/2022. (IX.22.) önkormányzati határozat 1. melléklete	126
274/2022. (IX.22.) önkormányzati határozat 2. melléklete	129
274/2022. (IX.22.) önkormányzati határozat 3. melléklete	140
Helyi építési szabályzatot módosító rendelet jóváhagyása.....	156
1. melléklet a 29/2022. (IX.23.) önkormányzati rendelethez.....	161
2. melléklet a 29/2022. (IX.23.) önkormányzati rendelethez.....	175
Képviselő-testületi és egyéb döntések.....	177
Partnerségi egyeztetés szabályairól szóló rendelet.....	177
Döntések a módosítás megindításáról	183
Határozat a környezeti vizsgálat szükségességéről, a partnerségi egyeztetés- és a véleményezési szakasz lezárásáról	188
FŐÉPÍTÉSZI NYILATKOZAT	190

TERVI ELŐZMÉNYEK

A város településrendezési eszközeinek jelen módosítását a T4Terv Bt. készítette. (Felelős tervező: Kőszeghy Ábel okleveles településmérnök, településmérnök szakértő)

Az önkormányzat a településrendezési eszközök módosításának egyeztetési és véleményezési eljárásokkal kapcsolatos feladatok ellátására Németi László önkormányzati főépítést bízta meg.

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 hatáskörében a veszélyhelyzet ideje alatt hatáskörrel rendelkező polgármester a 81/2021. (III.26.) számú és a 167/2021. (VI.14.) számú polgármesteri határozataiban, valamint a város önkormányzatának képviselő-testülete a 121/2021. (X.28.) számú és a 21/2022. (I.27.) sz. határozataiban döntött a település településrendezési eszközeinek módosításáról több részterületet érintően.

A tervezett módosítások közt több önkormányzati szándék, lakossági illetve vállalkozási fejlesztési igény és több esetben a kialakult állapot szerinti szabályozás megalkotása tették indokolttá a településrendezési eszközök módosítását.

A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Kormányrendelet) 36.§ szerinti teljes eljárás mód alkalmazásával történik a módosítás véleményeztetése. A teljes eljárás mód alkalmazása azért indokolt, mert a módosítások

során zöldterület (terven kijelölt) kerül megszüntetésre, továbbá új beépítésre szánt terület is kerül kijelölésre.

A módosítás során 17 módosítási pont kapcsán történik a tervek változtatása, melyek területe 18 tervezési területtel határolható le.

A város településrendezési eszközeinek módosítása a területfejlesztési koncepció, a területfejlesztési program és a területrendezési terv tartalmi követelményeiről, valamint illeszkedésük, kidolgozásuk, egyeztetésük, elfogadásuk és közzétételük részletes szabályairól szóló 218/2009. (X.6.) Korm. rendelet szerinti adatszolgáltatási eljárás nem kerül lefolytatásra, tekintettel a város területére vonatkozóan folyamatban lévő másik módosítás során lefolytatásra került. Az adatszolgáltatók 2022 márciusában megküldött adatai felhasználásra kerültek. A Kormányrendelet 37.§-a szerinti előzetes tájékoztatási szakasz szerinti megkeresésekkel egy időben az önkormányzat az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I.11.) Korm. rendelet 4.§-a szerint a tervmódosítás várható környezeti hatás jelentőségének eldöntése érdekében megkereste az érintett államigazgatási szerveket, hogy nyilatkozzanak a megküldött dokumentumok alapján szükségesnek tartják-e a környezeti vizsgálat elkészítését.

A környezet védelméért felelős szervek nyilatkozatai alapján dönthető el, hogy az általuk vizsgált szakterületek tekintetében szükséges-e a környezeti vizsgálat elkészítése. A környezeti vizsgálat eseti eldöntésére irányuló eljárás véleményezési határideje alatt beérkezett véleményeket a döntéshozó megismerte, azokkal egybehangzóan döntött. A képviselő-testület hatáskör átruházásával a polgármester az 58/2022. (VIII.11.) sz. határozatában hozta meg döntését, mely a dokumentációhoz került csatolásra.

A Kormányrendelet és a településfejlesztéssel, településrendezéssel és településképvérvényesítéssel összefüggő partnerségi egyeztetés szabályairól szóló 31/2017. (VII.25.) Ör. rendelet (a továbbiakban: partnerségi rendelet) előírásai alapján a partnerségi egyeztetés is lefolytatásra került – az előzetes tájékoztató szakaszban figyelembe véve a

veszélyhelyzet ideje alatt egyes településfejlesztési, településrendezési és településképvédelmi szabályok eltérő alkalmazásáról szóló 546/2020. (XII.2.) Korm. rendelet 2.§-ban foglalt előírásokat, mely szerint a partnerségi egyeztetés elektronikus úton is lebonyolítható. Munkaközi szakaszban pedig lakossági fórum megtartására is sor került, melyen a résztvevők a tervezettel kapcsolatban érdemi észrevételt nem tettek.

A képviselő-testület átruházott jogkörében a polgármester a partnerségi egyeztetés véleményezési határidejének lejártát követően lezárta a partnerségi egyeztetést a beérkezett vélemények és jegyzőkönyv ismeretében.

A Korm. rendelet 38.§-a szerinti szakhatósági és önkormányzati közbenső véleményezési szakasz is lezárult. A véleményezésre rendelkezésre álló határidő alatt beérkezett vélemények egyike sem tartalmazott kifogást emelő észrevételt, ezért a Korm. rendelet 39.§ szerinti egyeztető tárgyalás összehívására nem volt szükség. A polgármester az átruházott döntési jogkörében eljárva az 58/2022. (VIII.11.) polgármesteri határozatában lezárta a véleményezési szakaszt és felkérte az önkormányzati főépítészt a végső szakmai véleményezési dokumentáció állami főépítési hatáskörben eljáró Heves Megyei Kormányhivatal részére való megküldésére.

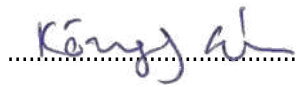
A végső szakmai véleményezés során az állami főépítési hatáskörben eljáró Heves Megyei Kormányhivatal az Országos Főépítész véleményét is kikérte, az új beépítésre szánt terület vonatkozásában. Az Országos Főépítész határidőn belül nem válaszolt, így jóváhagyónak tekinthető. Az állami főépítész a HE/ÁFI/320-10/2022 hivatkozási számú véleményében a módosítás jóváhagyása ellen kifogást nem emelt.

A képviselő-testület a záró szakmai véleményben foglaltakat megismerte, és a 2022. szeptemberi soros ülésén a módosítást jóváhagyta a 274/2022. (IX.22.) sz. határozattal és a 29/2022. (IX.23.) sz. önkormányzati rendelettel.

TERVEZŐI NYILATKOZAT

Gyöngyös város településrendezési eszközének módosítása a Kormányrendelet alapján annak tartalmi követelményeinek betartásával, az országos településrendezési és építési

követelményekről szóló 253/1997. (XII.20.) kormányrendelet előírásainak megfelelően készült.

A handwritten signature in blue ink, reading "Kőszeghy Ábel", positioned above a horizontal dotted line.

Kőszeghy Ábel
okleveles településmérnök
TT 09-0655

MÓDOSÍTÁSI PONTOK

1. módosítási pont: Gyöngyös belterületi 4429 hrsz-ú földrészlet különleges sportolási célú terület (K-sp) területfelhasználásból településközpont vegyes (Vt) területfelhasználásba kerül módosításra a tulajdonos fejlesztési szándékainak megfelelően. A szomszédos 4428 hrsz-ú (K-sp/Vk-1) földrészletre vonatkozó szabályozás építési szabályzat-beli módosítása az elhelyezhető építmények és funkcióik tekintetében a beépítési paraméterek változatlan tartalommal való megtartásával.

2. módosítási pont: A Szurdokpart utcán telephellyel rendelkező vállalkozás kérelmére belterületbe vonásra és új beépítésre szánt területnek történő kijelölésre tervezett a 0191/8, 0191/10-13, 0191/61-62 földrészletek egy részét érintően (cca.:0,87 ha) a meglévő telephelyének helyben történő bővítése céljából. A módosítás során kertés mezőgazdasági területek (Mk) és gazdasági erdőterületek (Eg) kerülnek kereskedelmi szolgáltató gazdasági területfelhasználásba (Gksz), továbbá a kérelmező előzetes egyeztetése alapján a „kieső” erdőterület pótlásra kerül 0191/8 hrsz-ú telken – itt kertés mezőgazdasági területből (Mk) gazdasági erdőterület (Eg) kerül kijelölésre. Az új beépítésre szánt területek a meglévő telephellyel összevonásra és belterületbe vonásra tervezettek.

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

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

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

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

7. módosítási pont: Gyöngyös belterületén a 4042/5 hrsz-ú földrészleten (Tesco telke) kiszabályozott út törlése tervezett – az önkormányzat nem kívánja kialakítani közútként a 3. sz. főút és a Vásár utca között. A telek egésze különleges bevásárlóközpont terület területfelhasználásba (K-bk) kerül (a korábban kijelölt – most megszüntetésre kerülő – közlekedési területtől délnyugati irányban kereskedelmi szolgáltató gazdasági (Gksz) területrész is). A 4038 hrsz-ú földrészleten a körforgalom tényleges területének lehatárolása és az így visszamaradó telekrészek a szomszédos Gksz területfelhasználásba sorolása. Területfelhasználás-módosítással érintett földrészletek: 4042/5, 4038.

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

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

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

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

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

13. módosítási pont: Gyöngyös-Mátrafüreden az üdülőterületek (hétvégiházias üdülőterületek (Üh) és üdülőházas üdülőterületek (Üü)) módosítása kertvárosias lakóterület (Lke) és településközpont vegyes területfelhasználásba (Vt) a beépítési paraméterek megtartásával. A beépítési paraméterek módosítása csupán a 6563-6568 hrsz-ú

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

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

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

16. módosítási pont: Gyöngyös központi belterületén kisvárosias lakóterületbe sorolt területek felülvizsgálata a meglévő beépítések és kialakult telekméreték figyelembevételével. Javasolt az Lk-16, Lk-17, Lk-19 és Lk-43 jelű építési övezetekre külön szabály megalkotása, melyekben előírásra kerül a kialakítható legkisebb telekméretnél kisebb telkekre vonatkozóan (<300m²) a 60%-os beépíthetőség. A módosítást az is indokolja, hogy a kisméretű telkek jellemzően a jelenlegi szabályozástól eltérően túl vannak építve, így jelentős részük tovább nem bővíthető, azonban az OTÉK-ban meghatározott értéket nem túllépve az építési övezeti előírások módosításával egyes túlépítések szabályszerűen alakíthatók, rendezhetők szabályozott keretek közt. Az előírt zöldfelületi fedettség mértéke nem csökkenthető, a hátsókert minimális mérete 0,0 méterben kerül meghatározásra, amennyiben a tűzvédelmi előírások betarthatók. Területfelhasználás változással a módosítás nem jár. Az építési övezetekben megjelölt kisméretű földrészletek a következők: 2755, 2756, 2758, 2762, 5391, 5392, 5393, 5397, 5399, 5400, 5401, 5403, 5406, 5407, 5409, 5410, 5411, 5412, 5413, 5414, 5440, 5442, 5443, 5444, 5445, 5464, 5465, 5466, 5467, 5468, 5469, 5471, 5477, 5482, 5483, 5484, 5486, 5487, 5489/1, 5489/2, 5495, 5496, 5499, 5500, 5502, 5503, 5505, 5626, 5627, 5628, 5636, 5637, 5644/1, 5644/2, 5659, 5661, 5662, 5663, 5664, 5666, 5667, 5669, 5670, 5672, 5676, 5677, 5678, 5679, 5680, 5681, 5682, 5683, 5685, 5687, 5688, 5689, 5690, 5696/1, 5696/2, 5697, 5699, 5700, 5703/2, 5707, 5709, 5710, 5711, 5716, 5722, 5723, 5724, 5762, 5763, 5767, 5799, 5800, 5803, 5806, 5807, 5808, 5809, 5810, 5826.

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

MÓDOSÍTÁSOK ÉS A TERVEZÉSI TERÜLET ISMERTETÉSE

1. SZ. MÓDOSÍTÁSI PONT

Gyöngyös belterületi 4429 hrsz-ú földrészlet különleges sportolási célú terület (K-sp) területfelhasználásból településközpont vegyes (Vt) területfelhasználásba kerül módosításra a tulajdonos fejlesztési szándékainak megfelelően. A szomszédos 4428 hrsz-ú (K-sp/Vk-1) földrészletre vonatkozó szabályozás építési szabályzat-beli módosítása az elhelyezhető építmények és funkcióik tekintetében a beépítési paraméterek változatlan tartalommal való megtartásával.

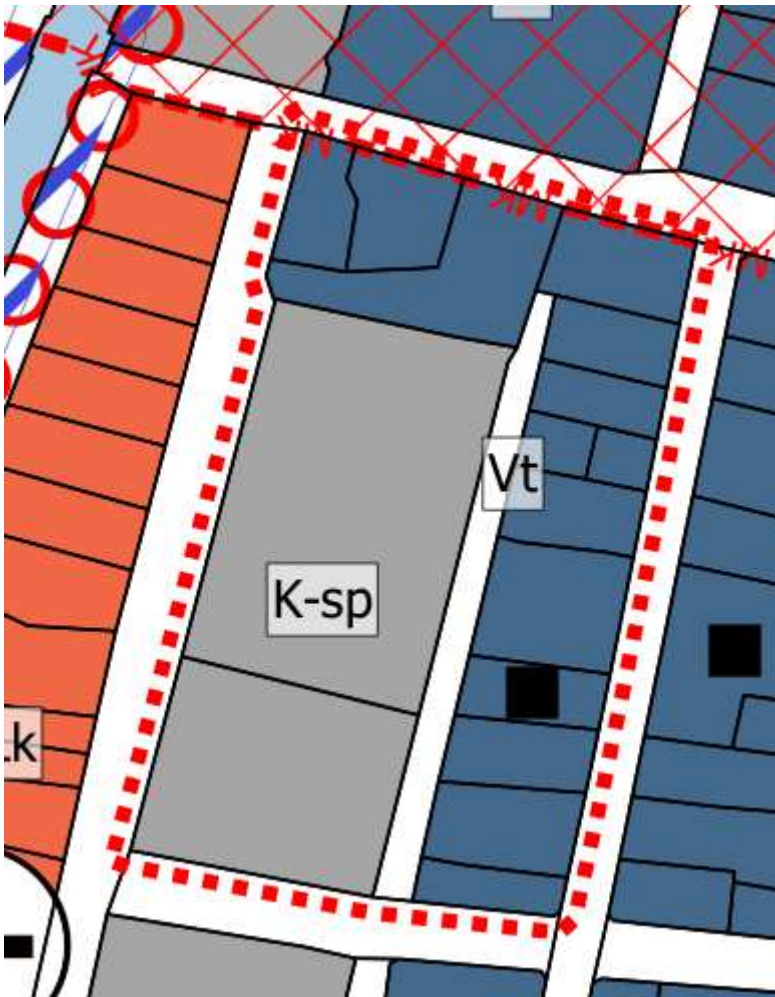


1. ábra 1. tervezési terület légifelvétele

A terület tulajdonosa kérelemmel fordult az önkormányzathoz, mely kérelem alapján a 4429 hrsz-ú földrészleten a belváros lakásigényeinek kiszolgálására kétszintes társasház építését tervezi, valamint a teleken belül a szükséges parkolószám biztosítását is

megoldaná. A társasház elhelyezése a déli (Kodály Zoltán utca) felőli telekhatárra kerülne elhelyezésre zárt sorú beépítési módban keretesen. A szükséges szabályozás kialakításához a hatályos településszerkezeti terv és a helyi építési szabályzat és annak melléklete, a szabályozási terv is módosításra kerül.

A hatályos településszerkezeti terv K-sp területfelhasználásba, azaz sportolási célú különleges terület területfelhasználásba sorolja a 4429 hrsz-ú földrészletet, melyre a helyi építési szabályzat az alábbi előírásokat fogalmazza meg:



2. ábra Hatályos településszerkezeti terv részlete

„38.§ (2) Az építési övezetek telkeinek kialakítható legkisebb területét, a beépítési módját, a beépítettség megengedett mértékét, a beépítési magasság megengedett legnagyobb mértékét, a zöldfelület legkisebb mértékét és a közművesítettség előírt mértékét e rendelet 1. melléklete tartalmazza.

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

59. § (1) Az építési övezetben elhelyezhetők szabadtéri vagy fedett sportpályák, illetve olyan sportolási célú létesítmények, amelyek a környező lakóterületre nincsenek zavaró hatással. Elhelyezhetők továbbá a sportlétesítmények üzemeltetéséhez szükséges kiszolgáló épületek.

(3) A „K-sp/Vk-1” jelű építési övezetben gyógy- és wellnessközpont és az ehhez kapcsolódó szolgáltatások is elhelyezhetők.

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

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

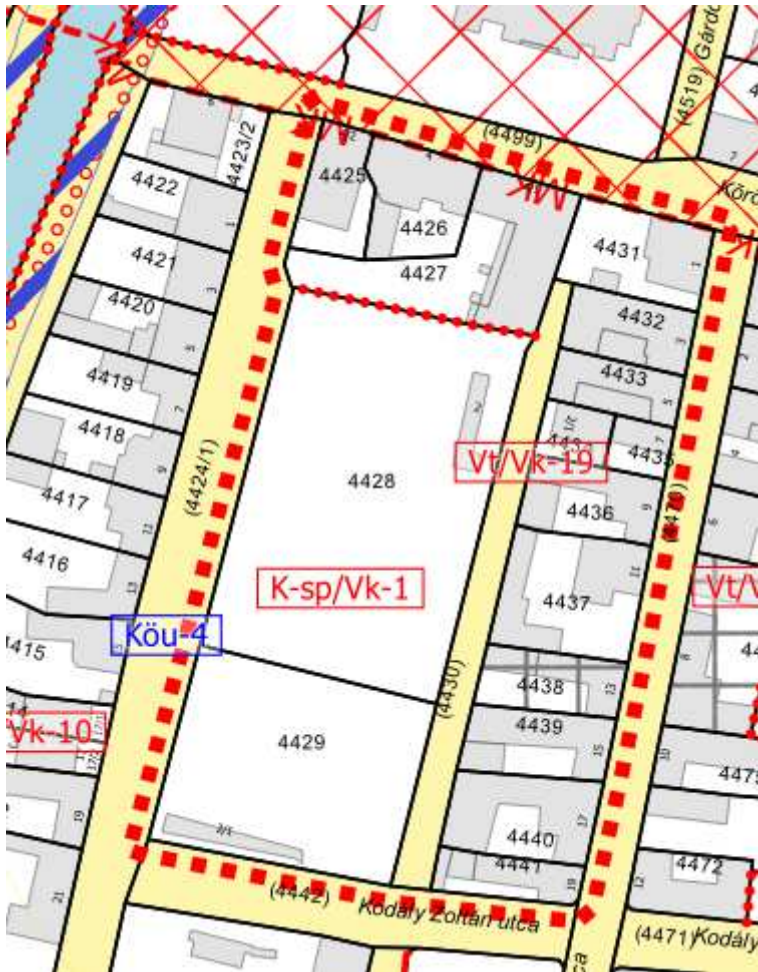
aa) a telek építési határvonala az utca felől azonos az utcafronti telekhatárral. E telekhatártól hátrahúzott homlokzat, árkád, illetve az emeleten előreugró homlokzat, zárterkély nem alakítható ki,

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

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

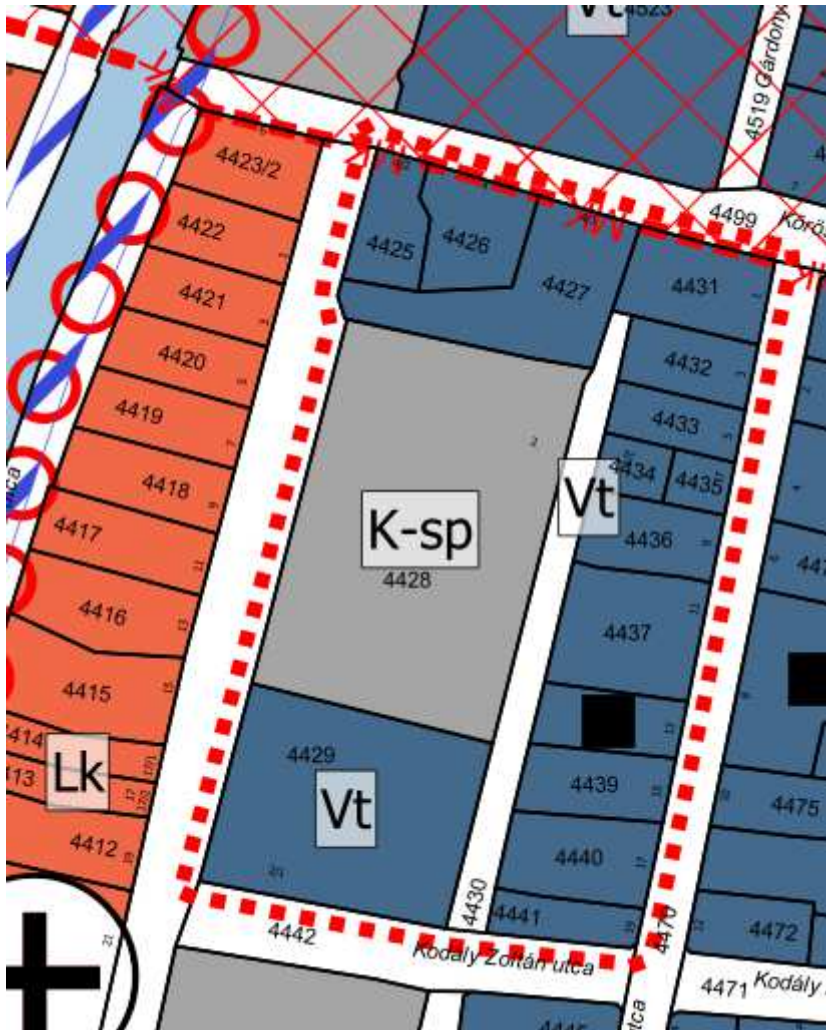
ad) a fő funkciót tartalmazó épület mindenkor az utcai beépítési vonalra épüljön. Az épületszárny vagy a hátsó telekhatárig épül, vagy az épület és a hátsó telekhatár közötti távolság nem lehet kevesebb sem 6,0 m-nél, sem az oda néző homlokzat magasságának tényleges mértékénél.

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



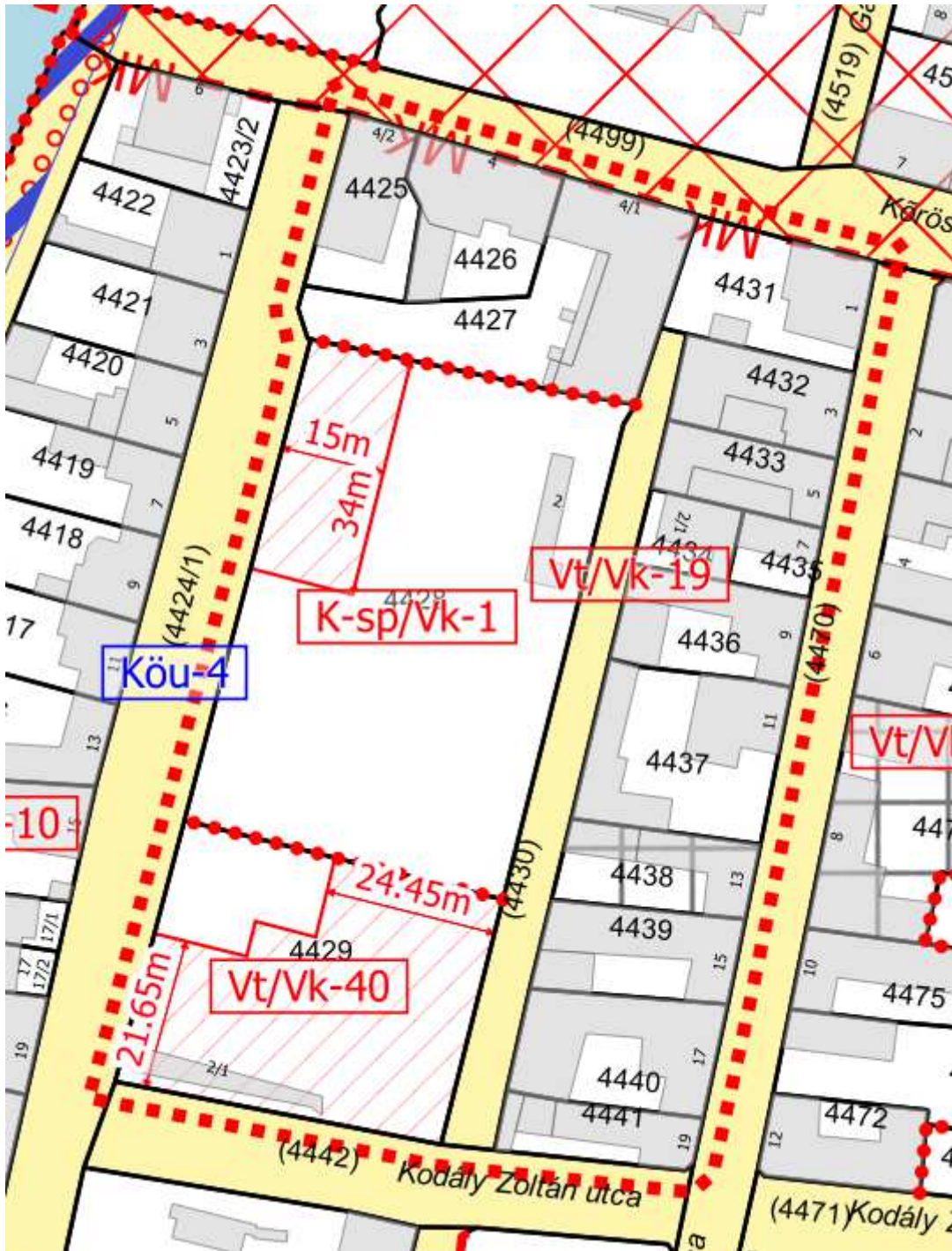
3. ábra Hatályos szabályozási terv részlete

A 4429 hrsz-ú földrészlet Vt/Vk-40 jelű építési övezetbe kerül módosításra, mely módosítás során új építési övezet jön létre a következő paraméterekkel: Z-80-800-20-7,0, ahol Z: zárt sorú beépítési mód, 80: beépíthetőség megengedett mértéke (%), 800: legkisebb kialakítható telek mérete (m²), 20: legkisebb zöldfelületi fedettség mértéke (%), 7,0: megengedett legnagyobb beépítési magasság (m). Mivel a városközponti területként szabályozott (.../Vk-...) építési övezetekben egyedi szabályok vonatkoznak a beépítésre így szükséges az építési hely kijelölése is, mellyel a keretes beépítés biztosítható, és a parkolóhelyek részére egy nyitottabb légtér keletkeztethető.



4. ábra Tervezett településszerkezeti terv részlete

A 4428 hrsz-ú földrészleten a meglévő tenispályák további két pályával gazdagodnának, míg a tulajdonos a nyugati telekhatárra többszintes székház építését tervezi, melyben az öltöző, vizesblokk és iroda, tárgyaló helyiségek kapnának helyet. A meglévő öltözőépület bontásra tervezett. A módosítás során a telken a beépítési terv szerint építési hely kerül kijelölésre, valamint a HÉSZ szöveges módosítása javasolt, hogy a székház megépítése megvalósulhasson.



5. ábra Tervezett szabályozás terv részlet

A HÉSZ módosítása következtében az alábbi változások történnek a módosítás kapcsán:

(3) A „K-sp/Vk-1” jelű építési övezetben gyógy- és wellnessközpont és az ehhez kapcsolódó szolgáltatások, **iroda, tárgyaló rendeltetések és a tenisz sportághoz kapcsolódó kiszolgáló építmények** is elhelyezhetők.

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

a) Az építési telek területén belül az épület elhelyezésére szolgáló területet a következők szerint kell meghatározni, **amennyiben a szabályozási terv másképp nem jelöli:...**

	A	B	C	D	E	F	G
1		Az építési telek				Megengedett legnagyobb	Előírt közművesítettség mértéke
2	Építési övezet jele	beépítési módja*	legnagyobb beépítettsége (%)	kialakítható legkisebb területe (m ²)**	legkisebb zöldfelületi fedettsége (%)	épületmagasság (m)**	
	Vt-Vk-40	Z	80	800	20	7,0	Teljes

AZ 1. TERVEZÉSI TERÜLET ÉRINTETTSÉGE

TERMÉSZETVÉDELMI ÉS TÁJVÉDELMI ÉRINTETTSÉG

Az 1. tervezési terület nemzetközi, országos vagy helyi természetvédelmi területet nem érint.

ÖRÖKSÉGVÉDELMI ÉRINTETTSÉG

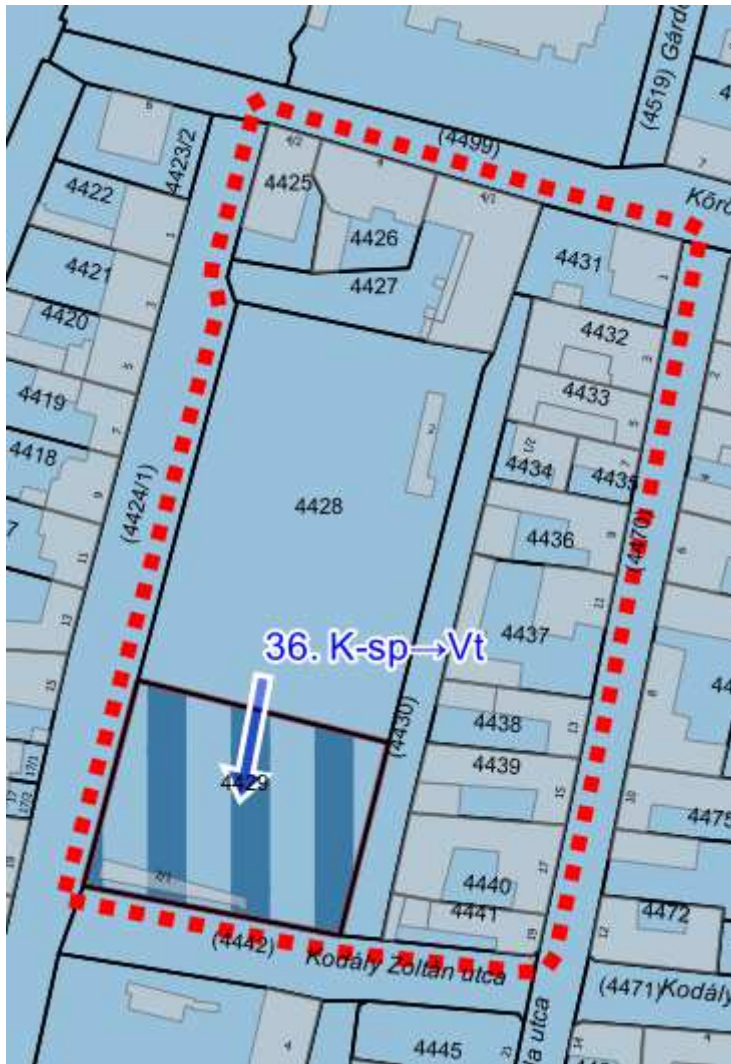
A tervezési területen belül a 4438 hrsz-ú földrészlet, Bartók Béla utca 13. helyi védelem alatt áll, melyet a konkrét módosítás nem érinti.

Az 1. tervezési területen belül műemléki terület, védett műemlék és műemléki környezet és nyilvántartott régészeti lelőhelyről nincs tudomásunk. az örökségvédelmi hatóság által küldött adatszolgáltatás alapján nincs. Az 1. tervezési terület érintett helyi területi védelemmel: városszerkezeti jelentőségű védett terület, melyre a tervezett fejlesztések nincsenek kedvezőtlen hatással. A településkép-védelmi rendelet előírásokat fogalmaz meg, melyek betarthatók a fejlesztések megvalósítása során.

KÖRNYEZETVÉDELMI ÉRINTETTSÉG

A tervezési terület teljes területén érinti a Gyöngyös-Gyöngyöshalász-Atkár ivóvízbázis hidrogeológiai modellszámítással meghatározott 50 éves elérési idejű felszíni utánpótlódási területét, azaz lehatárolt hidrogeológiai ,B' védőterületén belül helyezkedik el. Az így érintett területre vonatkozó szabályokat a vízbázisok, a távlati vízbázisok, valamint az ivóvízellátást szolgáló vízilétesítmények védelméről szóló 123/1997. (VII.18.) Korm. rendelet, a kijelölésről szóló határozat tartalmazza. A tervezési területen belül történő módosítások során a teljes közművesítettség biztosítása és a terület előzetes vízrendezését a helyi építési szabályzat már tartalmazza. A városban a keletkező szennyvíz elvezetése és tisztítása megoldott, így a tervezett módosítás során újabb előírás nem került meghatározásra.

Az OTrT által meghatározott vízminőség-védelmi terület övezete, melyet az MvM állapít meg és az MTrT is meghatároz, érinti a tervezési területet. A konkrét területfelhasználási és szabályozási változtatások is ráesnek a fedvényre, így az MvM rendeletben meghatározott szabályok betartásáról gondoskodni szükséges.



6. ábra Településszerkezeti változás

Az MvM 5.§-a tartalmazza az övezetre vonatkozó szabályokat 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 megye területrendezési tervében rendelkezni kell.

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

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

...”

A (2) bekezdésben meghatározott terület kijelölését tartalmazzák a hatályos tervek. A jogszabályban meghatározott előírásoknak a tervezett fejlesztés megfelel, azokkal nem ellentétes.

TERÜLETFELHASZNÁLÁS VÁLTOZÁSOK

	Érintett földrészlet helyrajzi száma	Hatályos területfelhasználási egység	Tervezett területfelhasználási egység	Terület (ha)	Területfelhasználás változás sorszáma
1. módosítási pont	4429	Különleges sportolási célú terület	Településközpont vegyes terület	0,172	39

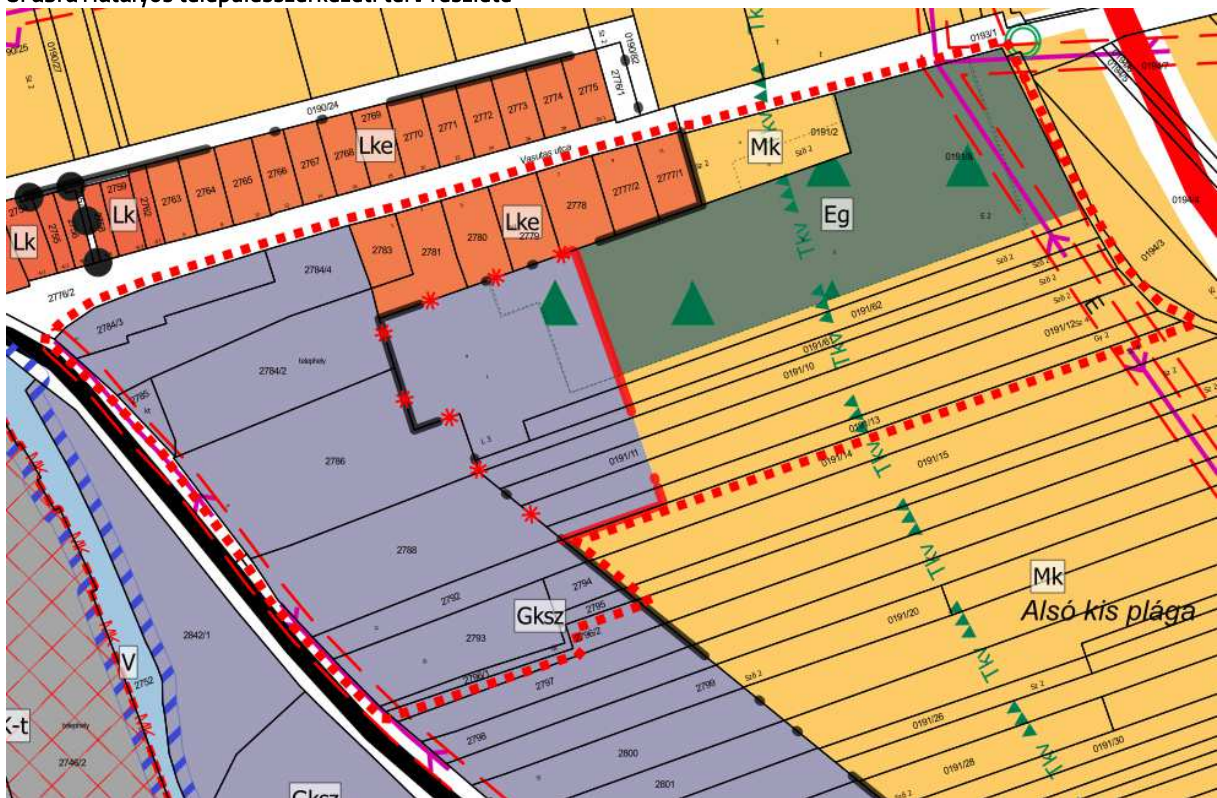
2. SZ. MÓDOSÍTÁSI PONT

2. módosítási pont: A Szurdokpart utcán telephellyel rendelkező vállalkozás kérelmére belterületbe vonásra és új beépítésre szánt területnek történő kijelölésre tervezett a 0191/8, 0191/10-13, 0191/61-62 földrészletek egy részét érintően (cca.:0,87 ha) a meglévő telephelyének helyben történő bővítése céljából. A módosítás során kertés mezőgazdasági területek (Mk) és gazdasági erdőterületek (Eg) kerülnek kereskedelmi szolgáltató gazdasági területfelhasználásba (Gksz), továbbá a kérelmező előzetes egyeztetése alapján a „kieső” erdőterület pótlásra kerül 0191/8 hrsz-ú telken – itt kertés mezőgazdasági területből (Mk) gazdasági erdőterület (Eg) kerül kijelölésre. Az új beépítésre szánt területek a meglévő telephellyel összevonásra és belterületbe vonásra tervezettek.

földhivatalnál lehetséges, mely engedélyezési eljárás során a beruházás helyhez kötöttségét is igazolni szükséges, tekintettel a termőföldek minőségére (átlagosnál jobb). A biológiai aktivitásérték számítás szinten tartása a többi módosítással együtt kerül meghatározásra.



8. ábra Hatályos településszerkezeti terv részlete



9. ábra Tervezett településszerkezeti terv részlete

A hatályos szabályozás szerinti Gksz-37 jelű építési övezet kerül kiterjesztésre az újonnan beépítésre szánt területekre vonatkozóan.

„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 m²-ig. Önálló lakó rendeltetésű épület nem helyezhető el.

(5) Az előkertben háromszintű növényállományt (gyep, 40 db cserje/150 m², 1 db nagy lombkoronájú fa/150 m²) kell telepíteni, mely a zöldfelületi fedettségbe beszámítható. A növénytelepítés megszakítható a megközelítést szolgáló kapunyitás számára.

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

állapít meg és az MTRt is meghatároz, érinti a tervezési területet, annak keleti részét. A módosítások a tájképvédelmi terület övezetére vonatkozó jogszabályi előírásokkal nem ellentétesek.



13. ábra Tervezési terület és a tájképvédelmi terület övezete – 2. módosítási pont

A tájképvédelmi terület övezetére az MvM határoz meg szabályokat az alábbiak szerint:

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

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

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

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

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

(4) A tájképvédelmi terület övezetében a közlekedési, elektronikus hírközlési és energetikai infrastruktúra-hálózatokat, továbbá az erőműveket a tájképi egység megőrzését és a hagyományos tájhasználat fennmaradását nem veszélyeztető műszaki megoldások alkalmazásával kell megvalósítani.”

A tájképvédelmi terület övezetével érintett területen belül az erdőterület visszapótlása történik, mely során új beépítés nem keletkezik.

ÖRÖKSÉGVÉDELMI ÉRINTETTSÉG

A tervezési területen belül nyilvántartott régészeti lelőhely, országosan védett műemlék vagy annak védett környezete nem található. A helyi épített örökség védelme nem érinti a tervezési területet.

KÖRNYEZETVÉDELMI ÉRINTETTSÉG

A tervezési terület itt is érinti az 1. módosítási pontban már említett hidrogeológiai védőidomot és a vízminőség-védelmi terület övezetét. A rájuk vonatkozó szabályok ismertetésétől ezért eltekintünk. A módosítás során az országos szabályok betarthatók, a hatályos HÉSZ tartalmazza a szükséges szabályozást.

A tervezett településszerkezeti tervlap a szükséges területfelhasználási egységeket biztosítja, a magasabb rendű tervek által meghatározott védelmet igénylő műszaki infrastruktúra és vonalas elemeket ábrázolja. A tervezett keleti elkerülő út 50-50 méteres védőtávolsága a terveken szerepel, a módosítás nem befolyásolja. A tervezési terület keleti részén halad keresztül egy középvezetű elektromos légvezeték, melyet a tervek

szintén feltüntetnek a védőtávolságukkal egyaránt. A vezeték adatai az e-közmű adatbázisából kerültek lekérésre a jelenleg hatályos tervek készítésekor.

TERÜLETFELHASZNÁLÁS VÁLTOZÁSOK

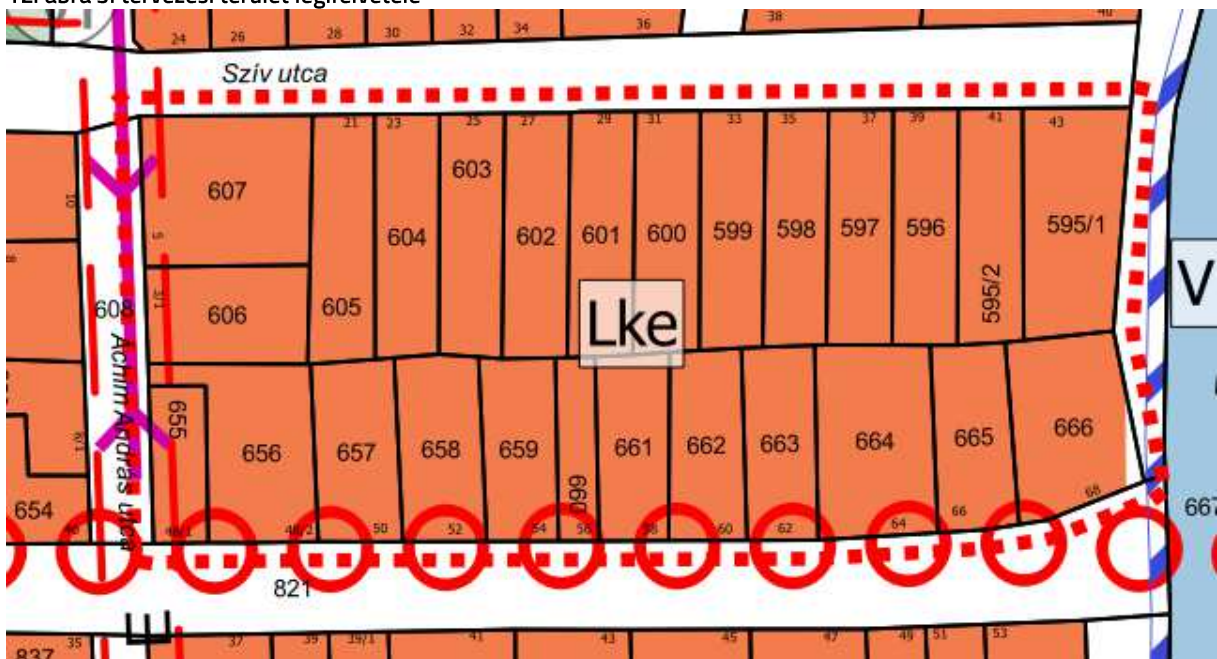
	Érintett földrészlet helyrajzi száma	Hatályos területfelhasználási egység	Tervezett területfelhasználási egység	Terület (ha)	Területfelhasználás változás sorszáma
2. módosítási pont	0191/8	Gazdasági erdőterület	Kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület	0,153	43
	0191/8	Kertes mezőgazdasági terület	Gazdasági erdőterület	0,153	41
	0191/10, 0191/11, 0191/12, 0191/13, 0191/61, 0191/62, 0191/8	Kertes mezőgazdasági terület	Kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület	0,718	44

3. SZ. MÓDOSÍTÁSI PONT

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



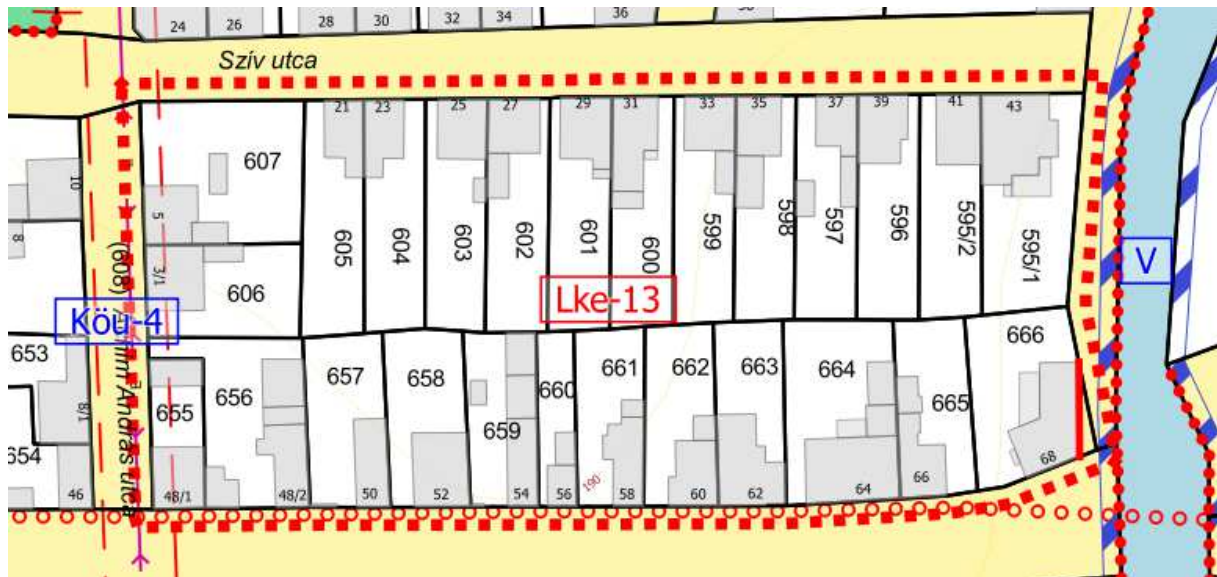
12. ábra 3. tervezési terület légifelvétele



13. ábra Hatályos településszerkezeti terv részlete

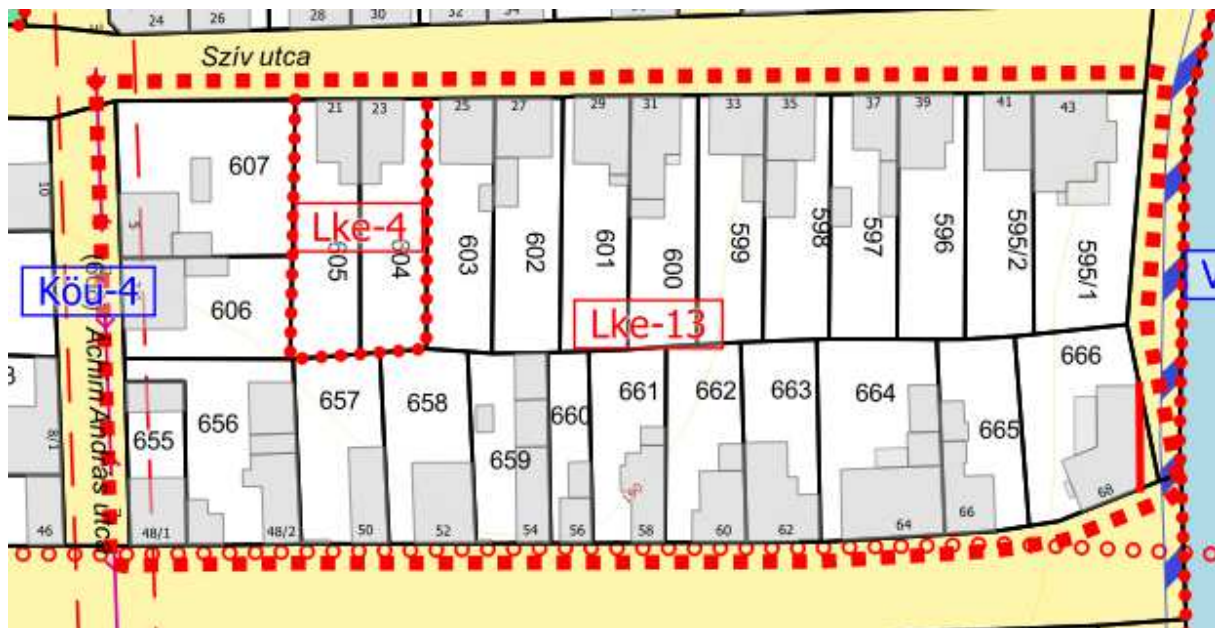
A 604 és 605 hrsz-ú földrészletek tulajdonosa a telekalakítási eljárás sikeres lefolytatása érdekében kérte a szabályozás módosítását. Az összevonni kívánt két telken álló jelenleg ikres beépítési módban épült építmények az összevonás következtében szabadonálló beépítési helyzetűek lesznek. Ahhoz hogy az építmények a beépítési módnak megfelelő építési helyen belül helyezkedjenek el szükséges az építési szabályzat módosítása.

A szabályozási tervlapon kerül a kérvényezett két telek szabadonálló beépítési módú építési övezetbe.



14. ábra Hatályos szabályozási terv részlete

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



15. ábra Tervezett szabályozás terv részlet

	A	B	C	D	E	F	G
1	Építési övezet jele	Az építési telek				Megengedett legnagyobb épületmagasság (m)**	Előírt közművesítettség mértéke
2		beépítési módja*	legnagyobb beépítettség (%)	kialakítható legkisebb területe (m ²)**	legkisebb zöldfelületi fedettsége (%)		
6	Lke-4	Sz	30	700	50	5,0	Teljes

A két telek építési övezetének módosítása során a meglévő építési övezetek közül igyekeztünk olyan már meglévő építési övezetet választani, mely a jelenlegi és a tervezett állapothoz is a legmegfelelőbb, ahhoz igazodó paraméterekkel rendelkezik az építési szabályzatban. Így a módosítás során a kialakult telekméret 700 m²-re került meghatározásra, valamint a kialakult beépítési magasság 5,0 méterben került leszabályozásra.

A módosítás területfelhasználás-változással nem jár, így településszerkezeti tervlapot nem szükséges módosítani. A településképvédelmi rendeletet a módosítás nem érinti hátrányosan, a rendeletben foglalt szabályok továbbra is betarthatók.

A 3. SZ. TERVEZÉSI TERÜLET ÉRINTETTSÉGE

TERMÉSZETVÉDELMI ÉS TÁJVÉDELMI ÉRINTETTSÉG

Nemzetközi, országos vagy helyi természetvédelmi érintettség a tervezési területen belül nem áll fenn. Az OTrT által meghatározott tájképvédelmi terület övezete, melyet az MvM állapít meg és az MTrT is meghatároz nem érinti a tervezési területet.

ÖRÖKSÉGVÉDELMI ÉRINTETTSÉG

A tervezési területen belül nyilvántartott régészeti lelőhely, országosan védett műemlék vagy annak védett környezete nem található. A helyi épített örökség védelme nem érinti a tervezési területet.

KÖRNYEZETVÉDELMI ÉRINTETTSÉG

A tervezési terület keleti oldala érint(het)ji a Mérges-patak parti sávját. A patak parti sávja 6 méterben került meghatározásra a terv készítésekor, azonban azt a telekhatártól mérve tüntették fel a tervezők. A parti sáv pontos, tényleges területét a vízügyi hatósággal egyeztetve szükséges meghatározni. (HÉSz 18.§) A tervezett szabályozás területi kiterjedése nem érinti a parti sávot, attól távol esik.

A tervezési terület nyugati határán, az Áchim András utcán 20kV-os elektromos légvezeték és annak védőtávolsága halad. A tervezett változtatásra nincs hatással a vezeték és annak védősávja.

A tervezési terület itt is érinti az 1. módosítási pontban már említett hidrogeológiai védőidomot és a vízminőség-védelmi terület övezetét. A rájuk vonatkozó szabályok ismertetésétől ezért eltekintünk. A módosítás során az országos szabályok betarthatók, a hatályos HÉSZ tartalmazza a szükséges szabályozást.

4. SZ. MÓDOSÍTÁSI PONT

Gyöngyös belterületén a Martinovics Ignác utcán és a Virág utcán különleges oktatási terület területfelhasználásba (K-ok) sorolt lakóházak kisvárosi lakóterület területfelhasználásba (Lk) történő módosítása, mivel az oktatási létesítmények bővítése

hosszú távon sem tervezett. Területfelhasználás-módosítással érintett földrészletek: 1153, 1154, 1155, 1156, 1157, 1158, 1159, 1160, 1184, 1185, 1186, 1187, 1189, 1190, 1191, 1192, 1193, 1194, 1195, 1196.



16. ábra 4. tervezési terület légifelvétele

Az oktatási intézmények bővítését lehetővé tevő szabályozás a 2010-es évek előtt fogalmazódott meg, és azóta a településrendezési eszközök oktatási területként szabályozták a lakó funkciójú területeket. A közoktatási intézmény fejlesztése a meglévő területeken biztosítható, ezért a lakóterületek korlátozásának feloldásáról döntött az önkormányzat.



17. ábra Hatályos településszerkezeti terv részlete

A módosítással érintett földrészletek mindegyike már beépített lakótelek, melyeken új építés, bővítés csak a módosítás hatályba lépésével valósulhat meg. A hatályos szabályozás és területfelhasználás azonban a lakó rendeltetést nem tartalmazza.

„57. § (1) Az építési övezet a város oktatási célú létesítményeinek elhelyezésére szolgáló része. Ide tartoznak az alap-, közép-, és felsőfokú oktatási intézmények, a tangazdaság, a kollégiumi falu, stb.

(2) Az építési övezetben elhelyezhetők

a) az oktatási célt szolgáló,

b) az oktatáshoz kapcsolódó létesítmények (konyha, ebédlő, könyvtár, kollégium, stb),

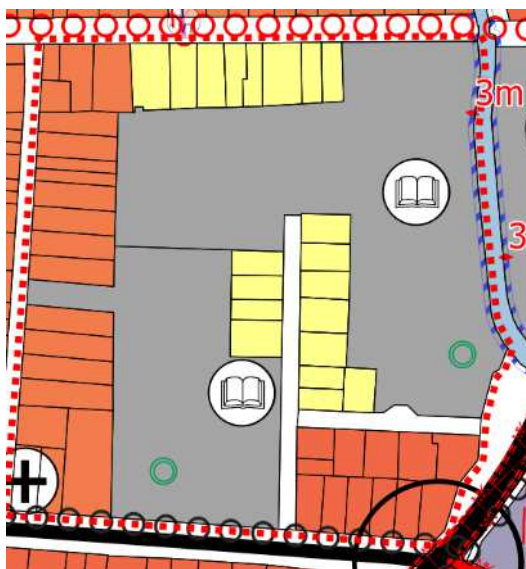
c) a sportlétesítmények, a sportoláshoz kapcsolódó,

d) a kutatás-fejlesztés céljára szolgáló és

e) a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó

építmények.”

	A	B	C	D	E	F	G
1	Építési övezet jele	Az építési telek				Megengedett legnagyobb épületmagasság (m)**	Előírt közművesítettség mértéke
2		beépítési módja*	legnagyobb beépítettsége (%)	kialakítható legkisebb területe (m ²)**	legkisebb zöldfelületi fedettsége (%)		
7		K-ok-5	Sz	40	2000		



18. ábra Módosítással érintett földrészek

Figyelembe véve a meglévő beépítettséget a tervezett területfelhasználás megállapítása során a kisvárosias lakóterület területfelhasználásba való módosítás javasolt.



19. ábra A területek beépítettsége



20. ábra Tervezett településszerkezeti terv részlete

A tervezett szabályozás figyelembe veszi a kialakult beépítettségeket ezért a Virág utca déli oldalán lévő módosításra kerülő területek Lk-11 kisvárosias lakóterület építési övezetbe kerülnek, míg a Martinovics Ignác utcai lakótelkek Lk-23 jelű építési övezetbe.

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

13	Lk-11	K	40	500	40	K	Teljes
25	Lk-23	K	50	K	35	K	Teljes



21. ábra Tervezett szabályozás tervek részlete

A módosítás jellemzően a kialakult állapot szerinti beépítést veszi figyelembe, melyek alapján a jövőbeni elhatározások és fejlesztések megvalósíthatók a több évtizede fennálló korlátozás törlésével. A szomszédos területfelhasználására várhatóan nem lesz zavaró hatással, lévén, hogy jelenleg is lakó célra hasznosítják az érintett ingatlanokat.

AZ 4. TERVEZÉSI TERÜLET ÉRINTETTSÉGE

TERMÉSZETVÉDELMI ÉS TÁJVÉDELMI ÉRINTETTSÉG

Nemzetközi, országos vagy helyi természetvédelmi érintettség a tervezési területen belül nem áll fenn. Az OTrT által meghatározott tájképvédelmi terület övezete, melyet az MvM állapít meg és az MTrT is meghatároz nem érinti a tervezési területet.

A tervezési területen belül két objektumot, melyek a korábbi tájértéktár weboldala alapján egyedi tájértéknek minősülnek, rögzít a szabályozási terv: 1183 hrsz-ú földrészleten álló templom épülete és a 1197 hrsz-ú földrészleten álló „emlékmű, szobor, egyedülálló oszlop”. A tervezett módosítások a fenti két földrészletet nem érintik, így azokra nincsenek hatással.

ÖRÖKSÉGVÉDELMI ÉRINTETTSÉG

A tervezési területen belül nyilvántartott régészeti lelőhely, országosan védett műemlék vagy annak védett környezete nem található. A helyi épített örökség védelme nem érinti a tervezési területet.

KÖRNYEZETVÉDELMI ÉRINTETTSÉG

A tervezési terület keleti oldala érint(het) a Mérges-patak parti sávját. A patak parti sávja 6 méterben került meghatározásra a terv készítésekor, azonban azt a telekhatártól mérve tüntették fel a tervezők. A parti sáv pontos, tényleges területét a vízügyi hatósággal egyeztetve szükséges meghatározni. (HÉSz 18.§) A tervezett módosítás területi kiterjedése nem érinti a parti sávot, attól távol esik.

A tervezési terület itt is érinti az 1. módosítási pontban már említett hidrogeológiai védőidomot és a vízminőség-védelmi terület övezetét. A rájuk vonatkozó szabályok ismertetésétől ezért eltekintünk. A módosítás során az országos szabályok betarthatók, a hatályos HÉSZ tartalmazza a szükséges szabályozást.

TERÜLETFELHASZNÁLÁS VÁLTOZÁSOK

	Érintett földrészlet helyrajzi száma	Hatályos területfelhasználási egység	Tervezett területfelhasználási egység	Terület (ha)	Területfelhasználás változás sorszama
4. módosítási pont	1184, 1185, 1186, 1187	Különleges oktatási terület	Kisvárosias lakóterület	0,181	30
	1153, 1154, 1155, 1156, 1157, 1158, 1159, 1160	Különleges oktatási terület	Kisvárosias lakóterület	0,443	29
	1189, 1190, 1191, 1192, 1193, 1194, 1195, 1196	Különleges oktatási terület	Kisvárosias lakóterület	0,356	31

5. SZ. MÓDOSÍTÁSI PONT

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



22. ábra 5. tervezési terület légifelvétele

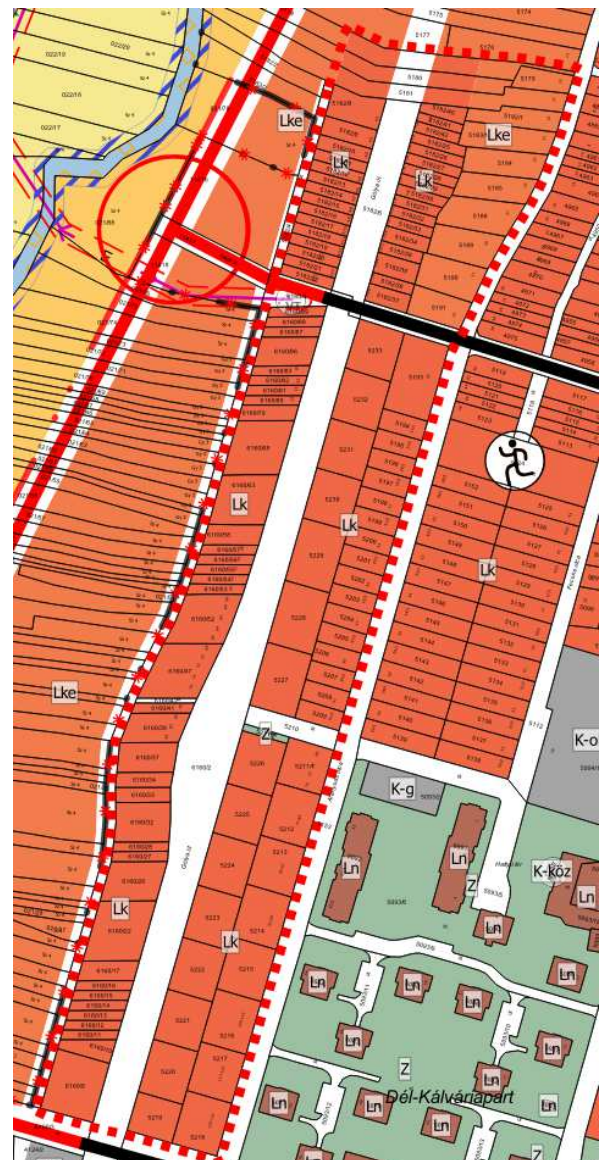
utca nyugati oldalán jellemzően 40-50% köztí beépítés, valamint a keleti oldalon és az Aranyas utcákban lévő beépítések 35-48%-os beépítések is indokolják a jelenlegi szabályozás módosítását. Az érintett földrészetek kisvárosias lakóterület területfelhasználásba történő módosítása indokolt a meglévő épületek beépítési magasságát és a sűrű beépítés miatt. A társasházak területei bár tovább nem bővíthetők a

A módosítás során a már kialakult, beépített jellemzően lakó és társasházias, vagy csoportosan zárt sorú beépítésű utcák újraszabályozását kezdeményezte az önkormányzat a meglévő építmények beépítési paramétereinek figyelembe vételével Gólya és Aranyas utcák mentén. Az érintett területen jellemzően többszintes társasházak állnak melyek beépítettsége csaknem mindenhol meghaladja a jelenleg meghatározott 30%-ot. A hatályos településrendezési terv a területeket kertvárosias lakóterületbe sorolja, ahogy a 2020 előtt hatályos terv is abban határozta meg a területfelhasználást. A Gólya

megfelelő elő-, oldal- és hátsókerterek betartásával a kialakult beépítés szabályozásba történő megjelenítése mindenképp fontos a jövőbeni fejlesztések megvalósításához.



24. ábra Hatályos településszerkezeti terv részlete



23. ábra Tervezett településszerkezeti terv részlete

kialakult beépítések révén. A módosítás célja a kialakult beépítéshez igazítani a szabályozást, mely területfelhasználás változással is jár. Kertvárosias lakóterület területfelhasználásból kisvárosias lakóterület területfelhasználásba kerülnek a fentebb bemutatott területek. A módosítás során zavaró hatás nem keletkezik, a meglévő állapot leszabályozásával az érintett ingatlanok és azok beépítése megfelelnek az építési előírásoknak.

Hatályos szabályozás:

	A	B	C	D	E	F	G
1	Építési övezet jele	Az építési telek				Megengedett legnagyobb épületmagasság (m)**	Előírt közművesítettség mértéke
2		beépítési módja*	legnagyobb beépítettsége (%)	kialakítható legkisebb területe (m ²)**	legkisebb zöldfelületi fedettsége (%)		
15	Lke-13	K	30	K	50	K	Teljes
26	Lke-24	Cs	30	K	50	4,5	Teljes
32	Lke/Dk-1	K	30	K	50	5,0	Teljes
33	Lke/Dk-2	I	30	400	50	5,0	Teljes
34	Lke/Dk-3	K	30	400	50	5,0	Teljes

Tervezett szabályozás:

	A	B	C	D	E	F	G
1	Építési övezet jele	Az építési telek				Megengedett legnagyobb épületmagasság (m)**	Előírt közművesítettség mértéke
2		beépítési módja*	legnagyobb beépítettsége (%)	kialakítható legkisebb területe (m ²)**	legkisebb zöldfelületi fedettsége (%)		
x	Lk-53	Cs	50	K	30	5,0	Teljes
x+1	Lk-54	K	50	K	30	7,5	Teljes
y	Lk/Dk-5	K	50	K	30	7,5	Teljes
y+1	Lk/Dk-6	I	50	400	30	7,5	Teljes
y+2	Lk/Dk-7	K	50	400	30	7,5	Teljes



26. ábra Hatályos szabályozási terv részlete



27. ábra Tervezett szabályozás terv részlete

AZ 5. TERVEZÉSI TERÜLET ÉRINTETTSÉGE

TERMÉSZETVÉDELMI ÉS TÁJVÉDELMI ÉRINTETTSÉG

Nemzetközi, országos vagy helyi természetvédelmi érintettség a tervezési területen belül nem áll fenn. Az OTrT által meghatározott tájképvédelmi terület övezete, melyet az MvM állapít meg és az MTrT is meghatároz nem érinti a tervezési területet.

ÖRÖKSÉGVÉDELMI ÉRINTETTSÉG

A tervezési területen belül nyilvántartott régészeti lelőhely, országosan védett műemlék vagy annak védett környezete nem található. A helyi épített örökség védelme nem érinti a tervezési területet.

KÖRNYEZETVÉDELMI ÉRINTETTSÉG

A tervezési terület itt is érinti az 1. módosítási pontban már említett hidrogeológiai védőidomot és a vízminőség-védelmi terület övezetét. A rájuk vonatkozó szabályok ismertetésétől, mivel már korábban bemutatásra kerültek, ezért eltekintünk. A módosítás során az országos szabályok betarthatók, a hatályos HÉSZ tartalmazza a szükséges szabályozást.

TERÜLETFELHASZNÁLÁS VÁLTOZÁSOK

	Érintett földrészlet helyrajzi száma	Hatályos területfelhasználási egység	Tervezett területfelhasználási egység	Terület (ha)	Területfelhasználás változás sorszáma
5. módosítási pont	5211/1, 5212, 5213, 5214, 5215, 5216, 5217, 5218, 5219, 5220, 5221, 5222, 5223, 5224, 5225, 5226	Kertvárosias lakóterület	Kisvárosias lakóterület	1,622	42
	6160/10, 6160/11, 6160/12, 6160/13, 6160/14, 6160/15, 6160/16, 6160/17, 6160/22, 6160/26,	Kertvárosias lakóterület	Kisvárosias lakóterület	0,968	40

6160/27, 6160/28, 6160/32, 6160/33, 6160/34, 6160/37, 6160/38, 6160/41, 6160/9				
6160/47, 6160/52, 6160/53, 6160/54, 6160/55, 6160/56, 6160/57, 6160/58, 6160/63, 6160/68, 6160/79, 6160/80, 6160/81, 6160/82, 6160/83, 6160/86, 6160/87, 6160/88, 6160/89	Kertvárosias lakóterület	Kisvárosias lakóterület	0,93	37
5193, 5194, 5195, 5196, 5197, 5198, 5199, 5200, 5201, 5202, 5203, 5204, 5205, 5206, 5207, 5208, 5209, 5227, 5228, 5229, 5230, 5231, 5232, 5233	Kertvárosias lakóterület	Kisvárosias lakóterület	1,556	38
5178, 5180, 5181, 5182/10, 5182/11, 5182/12, 5182/13, 5182/14, 5182/15, 5182/16, 5182/17, 5182/18, 5182/19, 5182/20, 5182/21, 5182/22, 5182/8, 5182/9	Kertvárosias lakóterület	Kisvárosias lakóterület	0,562	35

	5178, 5180, 5181, 5182/25, 5182/26, 5182/27, 5182/28, 5182/29, 5182/30, 5182/31, 5182/32, 5182/33, 5182/34, 5182/36, 5182/37, 5182/38, 5182/39, 5182/40, 5182/41, 5182/42	Kertvárosias lakóterület	Kisvárosias lakóterület	0,519	36
--	--	-----------------------------	-------------------------	-------	----

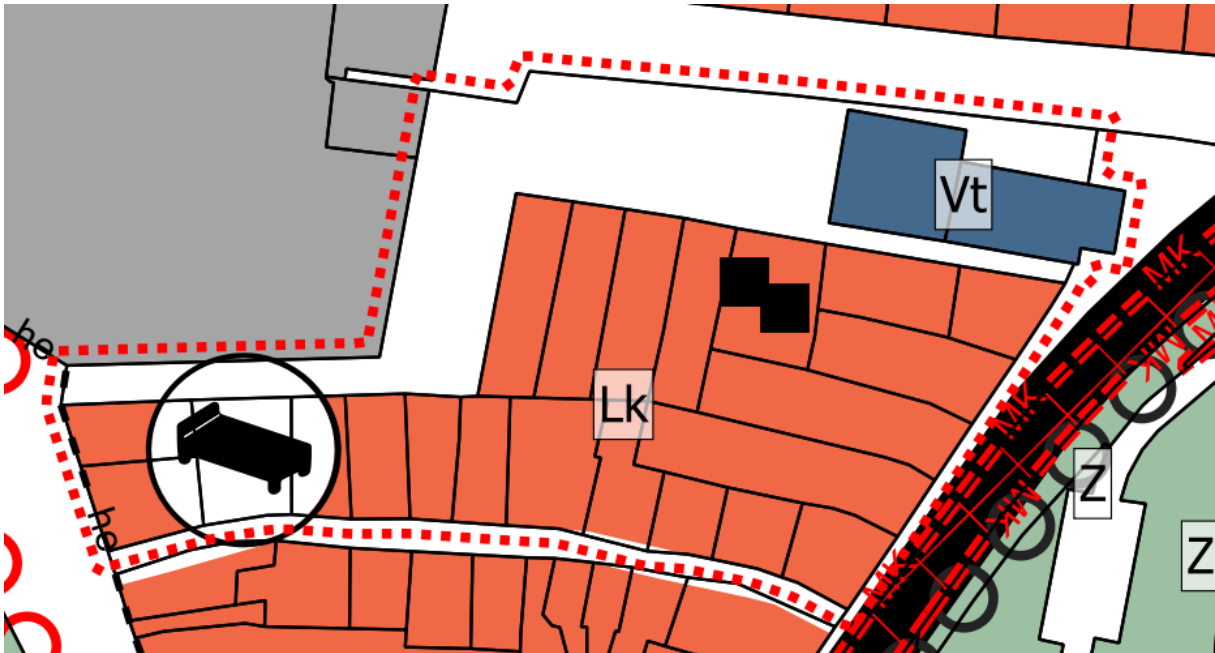
6. SZ. MÓDOSÍTÁSI PONT

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

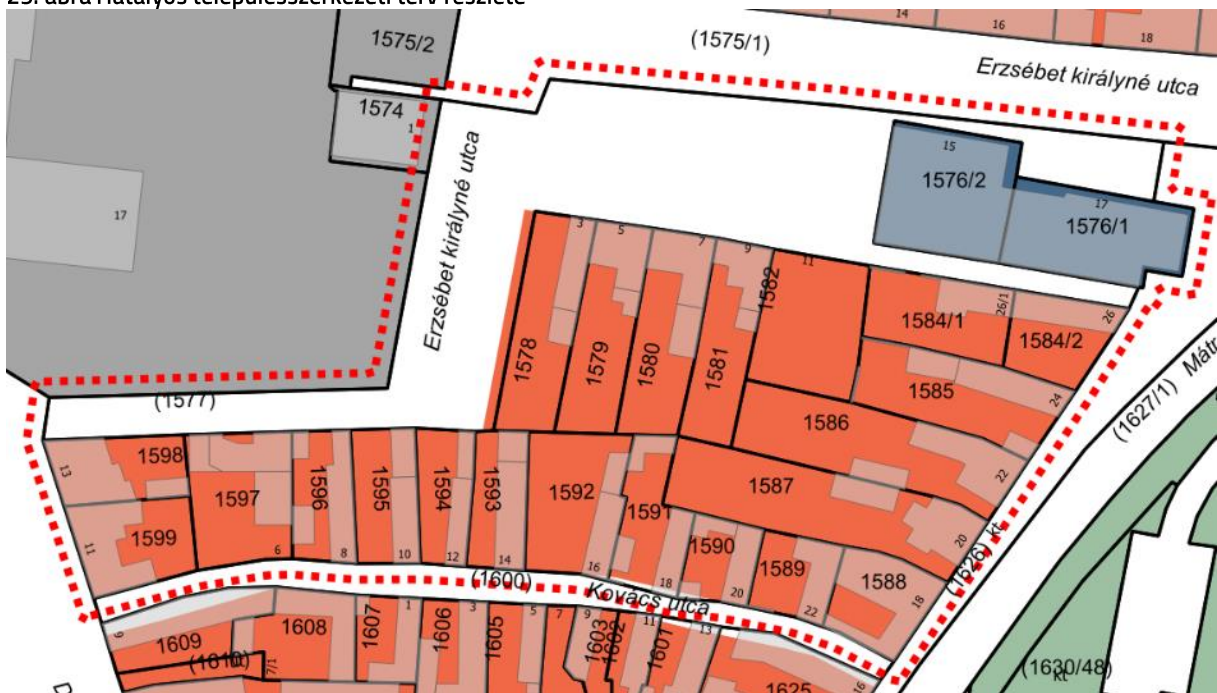


28. ábra 6. tervezési terület légifelvétele

A módosítás során a 1578 hrsz-ú földrészlethez csatlakozó közterület kerül módosításra – településszerkezeti szinten – közúti közlekedési területfelhasználásból kisvárosias lakóterület területfelhasználásba. A módosítás során bár új beépítésre szánt terület kerül kijelölésre az így keletkező többlet túl kis léptékű (84 m²), ahhoz, hogy az OTrT által előírt zöldfelület (5%=4,2 m²) helyben kijelölhető legyen. A szükséges zöldfelület kijelölést a város más területén összevontan jelöli ki a terv.



29. ábra Hatályos településszerkezeti terv részlete



30. ábra Tervezett településszerkezeti terv részlete

A 6. TERVEZÉSI TERÜLET ÉRINTETTSÉGE

TERMÉSZETVÉDELMI ÉS TÁJVÉDELMI ÉRINTETTSÉG

Nemzetközi, országos vagy helyi természetvédelmi érintettség a tervezési területen belül nem áll fenn. Az OTrT által meghatározott tájképvédelmi terület övezete, melyet az MvM állapít meg és az MTrT is meghatároz, nem érinti a tervezési területet.

ÖRÖKSÉGVÉDELMI ÉRINTETTSÉG

A tervezési területen belül nyilvántartott régészeti lelőhely, országosan védett műemlék vagy annak védett környezete nem található. A helyi épített örökség az Erzsébet királyné utca 11. és 13. számok alatt található (lakóházak) a településrendezési eszközök valamint a helyi településkép-védelmi rendelet alapján, azonban a legfrissebb alaptérkép alapján a védett épületek elbontásra kerültek az elmúlt években. A jelölés azonban a településkép-védelmi rendeletről való törlést követően módosítható, vehető le a településrendezési eszközök tervlapjairól.

KÖRNYEZETVÉDELMI ÉRINTETTSÉG

A tervezési terület itt is érinti az 1. módosítási pontban már említett hidrogeológiai védőidomot és a vízminőség-védelmi terület övezetét. A rájuk vonatkozó szabályok ismertetésétől, mivel már korábban bemutatásra kerültek, ezért eltekintünk. A módosítás során az országos szabályok betarthatók, a hatályos HÉSZ tartalmazza a szükséges szabályozást.

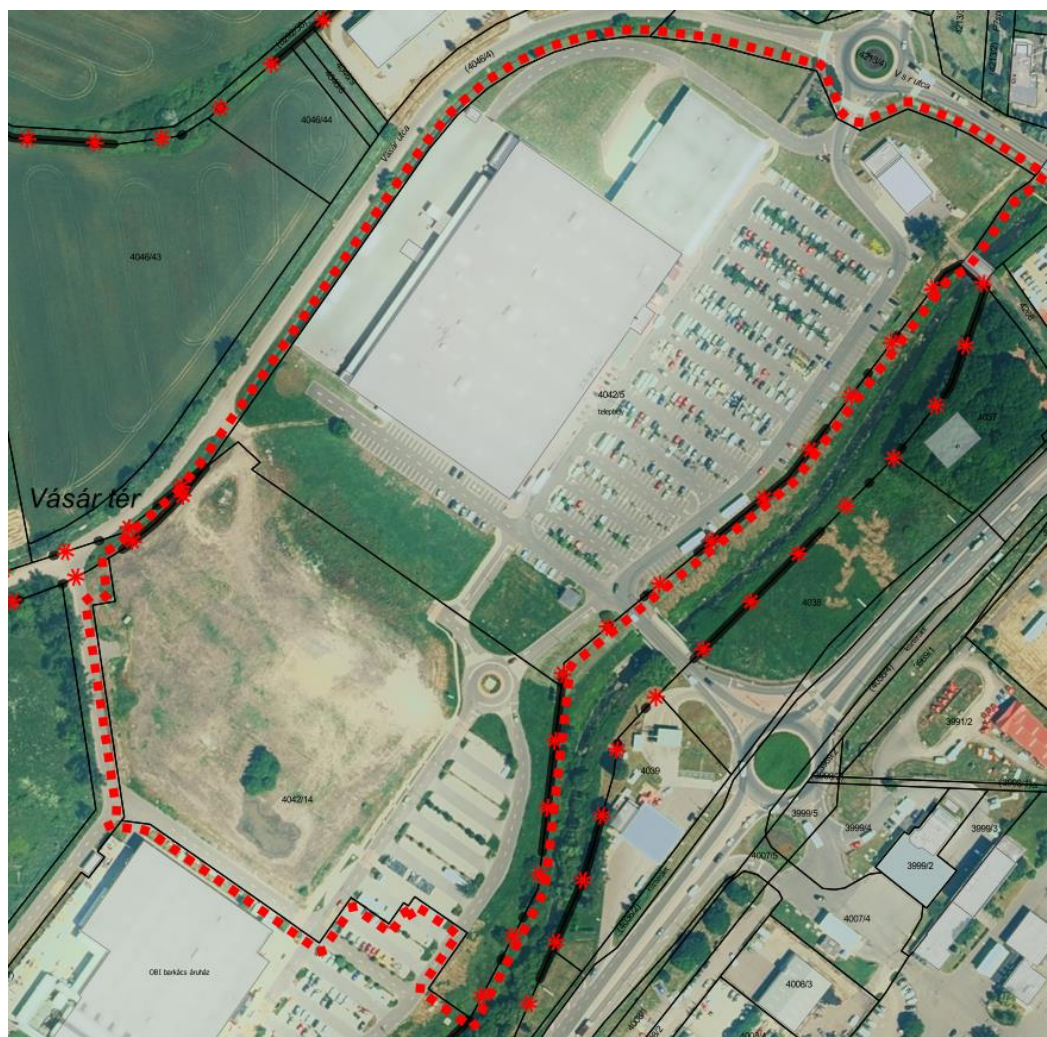
TERÜLETFELHASZNÁLÁS VÁLTOZÁSOK

	Érintett földrészlet helyrajzi száma	Hatályos területfelhasználási egység	Tervezett területfelhasználási egység	Terület (ha)	Területfelhasználás változás sorszáma
6. módosítási pont	1577	Közúti közlekedési terület	Kisvárosias lakóterület	0,008	33

7. SZ. MÓDOSÍTÁSI PONT

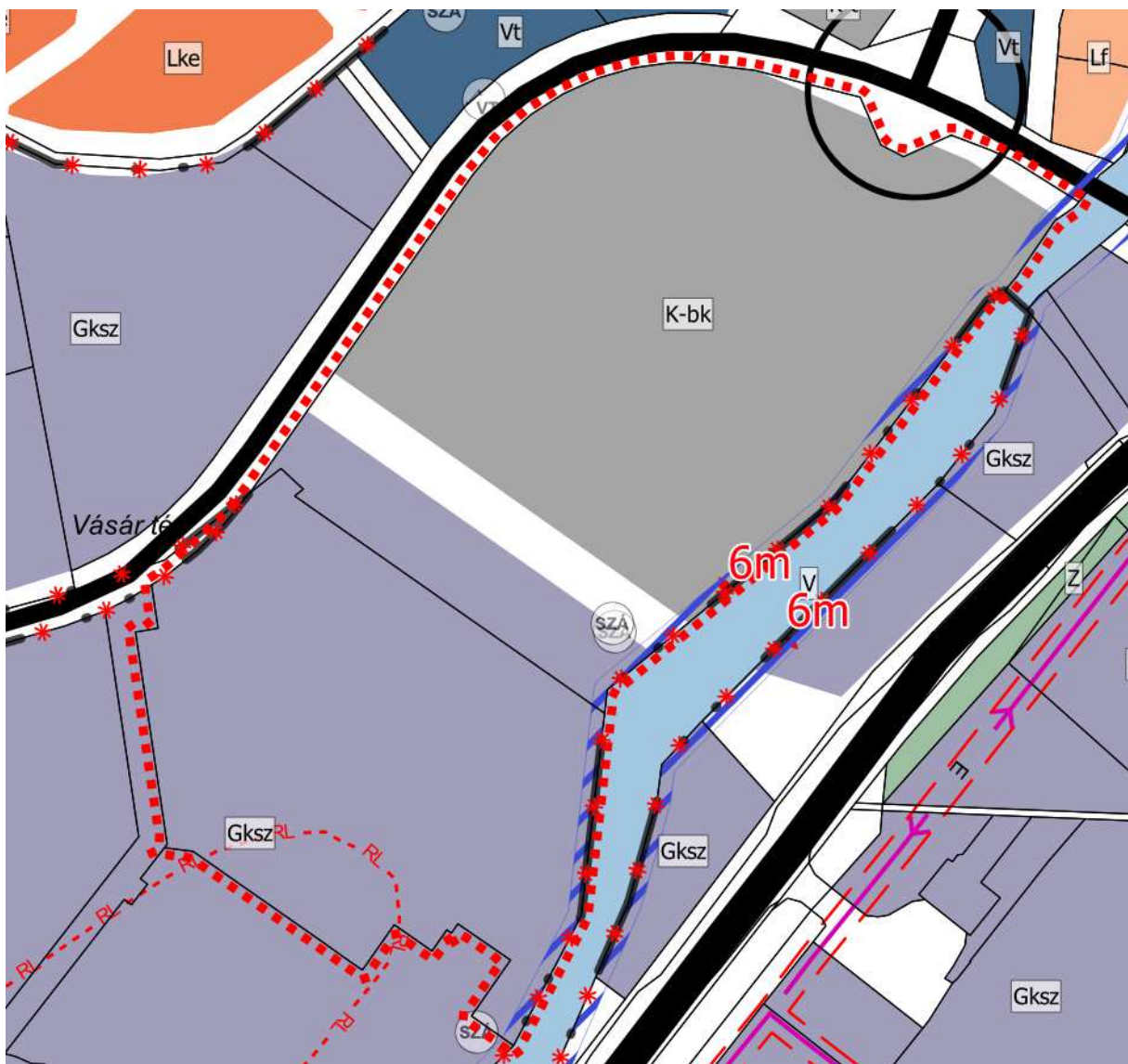
Gyöngyös belterületén a 4042/5 hrsz-ú földrészleten (Tesco telke) kiszabályozott út törlése tervezett – az önkormányzat nem kívánja kialakítani közútként a 3. sz. főút és a Vásár utca között. A telek egésze különleges bevásárlóközpont terület területfelhasználásba (K-bk) kerül (a korábban kijelölt –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

Az előzetes tájékoztató szakaszban az önkormányzat jelezte, hogy a területtel szomszédos 4038 hrsz-ú földrészlet telekalakítási eljárása megkezdődött, a körforgalom tényleges területének lehatárolása és telekrendezése érdekében. A közbenső véleményezés során már az így kibővített területtel és módosítással mutatjuk be a tervezett változtatásokat.



33. ábra 7. tervezési terület légifelvétele

A hatályos településrendezési eszközök egy a 2020 előtti szabályozást megtartva a bevásárlóközpont melletti belső utat közúti közlekedési területként jelölték ki és szabályozták ki a Vásár utca és a 3. sz. főút körforgalmi csomópontja közt. A bevásárlóközpont saját használatú útját nem kívánja kikötni a Vásár utcára, és az önkormányzatnak sem célja kisajátítani a területet. A kiszabályozott út dél-nyugati felén, de még a 4042/5 hrsz-ú telket érintően kereskedelmi szolgáltató gazdasági területfelhasználást határoz meg a terv, míg az úttól észak-keleti irányban különleges bevásárlóközpont területet határoz meg a hatályos terv.



34. ábra Hatályos településszerkezeti terv részlete

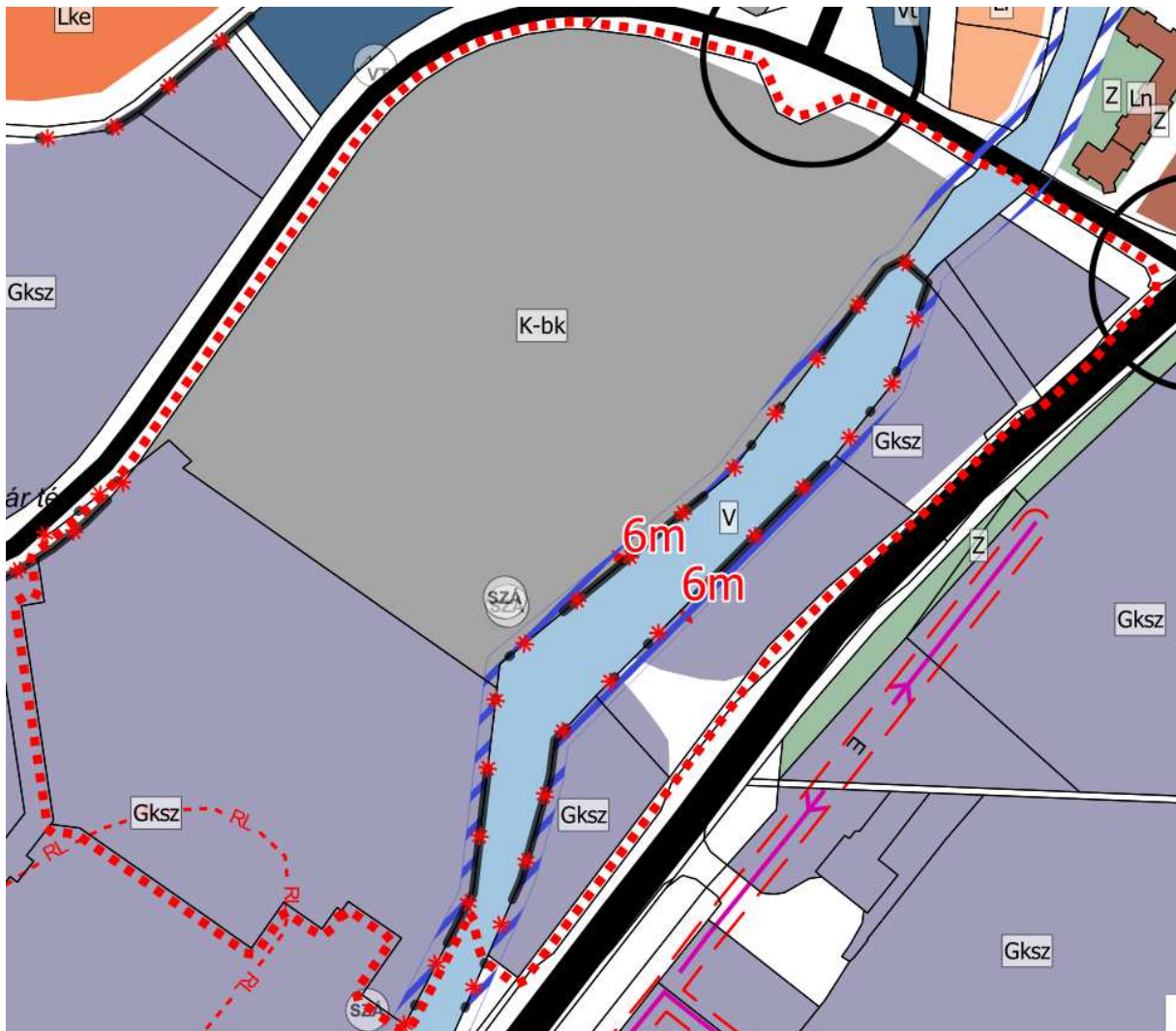
Az előzetes tájékoztatási szakaszhoz képest a tervezési területet az önkormányzat kibővítette a 3. sz. főútig, mivel a Magyar Közút a körforgalom által érintett terület rendezését kezdeményezte. A meglévő körforgalom telekalakításához szükséges mértékben került vázrajzolásra a 4038 hrsz-ú földrészlet, melyből így egy kisebb rész a szomszédos kereskedelmi szolgáltató gazdasági területfelhasználásba került átsorolásra.



35. ábra 7. tervezési terület kibővített területe

A terv javaslata szerint a kijelölt közlekedési terület és az attól dél-nyugati irányban elhelyezkedő kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület a telek többi részén meghatározott különleges bevásárlóközpont területének területfelhasználásába kerül módosításra. Ezáltal az egész telek egy területfelhasználásba fog tartozni, és megszűnik a szabályozási vonalak által meghatározott korlátozás.

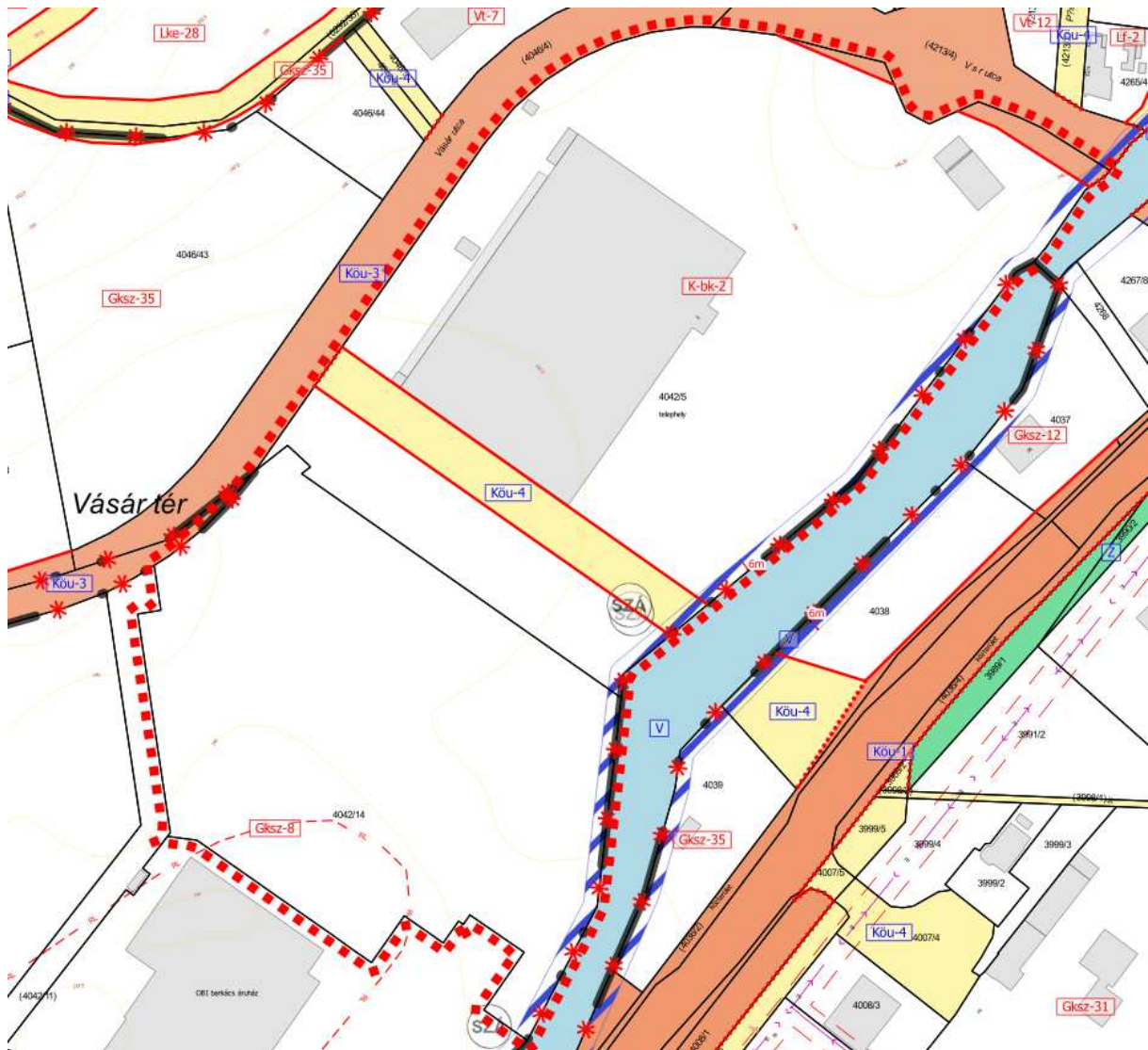
A 4038 hrsz-ú földrészletből telekalakítási eljárás során a tényleges közlekedési terület lejegyzésre kerül, s az így kimaradó területek a szomszédos kereskedelmi szolgáltató gazdasági (Gksz) területfelhasználásba kerülnek módosításra.



36. ábra Tervezett településszerkezeti terv részlete

A területen új beépítés nem tervezett, az önkormányzat azonban nem kívánja kisajátítani a közlekedési területet, lévén, hogy a Vásár utca és a 3 sz. főút közlekedési kapcsolata már biztosított. A bevásárlóközpont belső útja raktározási és áruszállítási feladatokat tölt be, melyek kiszolgáló útként történő hasznosítása a jövőben sem realizálható. A 4038 hrsz-ú földrészlet esetében a meglévő közlekedési terület határa kerül pontosításra a jövőbeni fejlesztésekhez a közlekedési terület telekalakítása és rendezése szükséges, így biztosítható a telek hatályos szabályzásnak való megfeleltetése.

A módosítás során a közlekedési terület különleges bevásárló központ területbe történő módosítása során új beépítésre szánt terület kijelölése történik terv szinten. Az OTTr 12.§ (3) bekezdése által előírt beépítésre szánt területek területnövekményének 5%-át kitevő erdőterület kijelölése helyben nem oldható meg, így azt máshol jelöli ki az önkormányzat. A kijelölés igazolását az alátámasztó munkarészek tartalmazzák. Jelen esetben az új beépítésre szánt terület (terv szinten) 0,385 ha, melynek 5%-a 192,5 m².



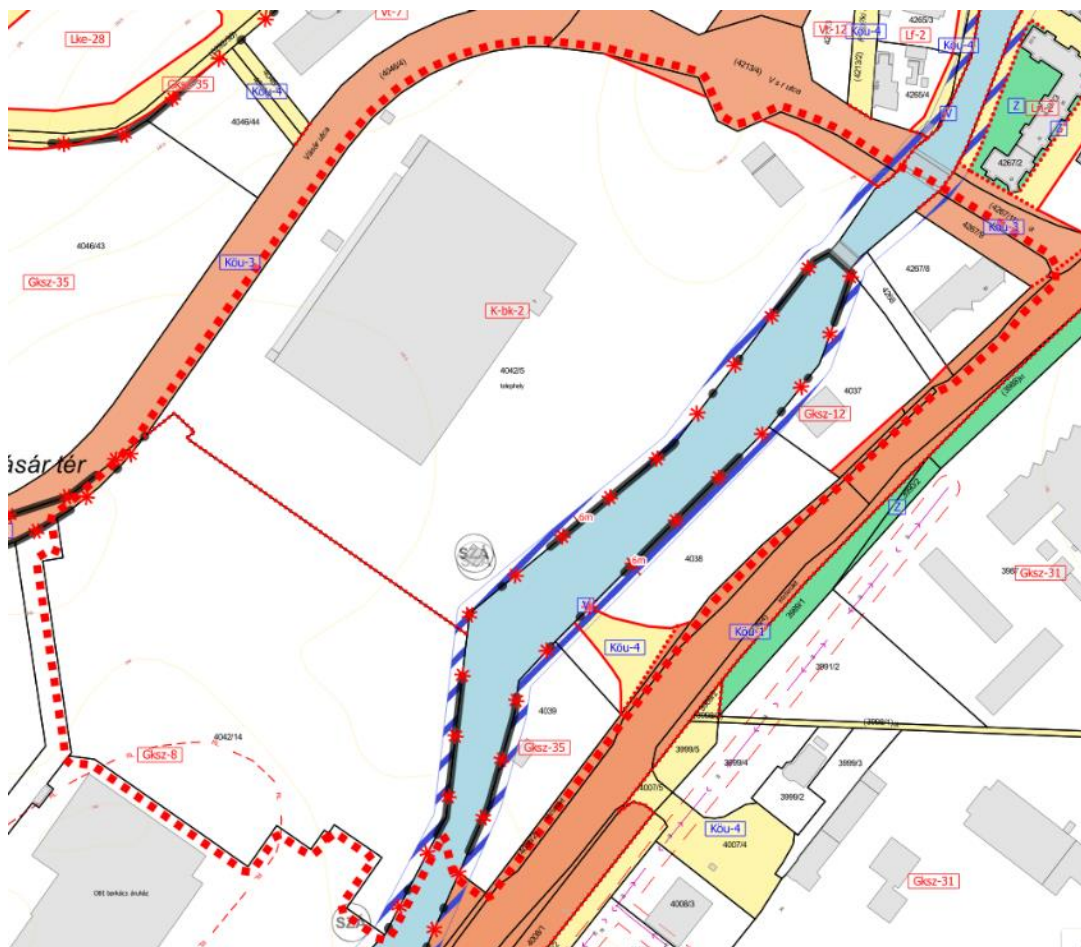
37. ábra Hatályos szabályozási terv részlete

A módosítás során a telek dél-nyugati részén meghatározott Gksz-8 jelű építési övezet a K-bk-2 jelű építési övezetbe kerül, ahogy a közlekedési terület is. Az így kialakuló szabályozás környezetterhelési szempontból kedvezőnek tekinthető, mert a beépíthetőség 5%-kal kevesebb, míg a zöldfelületi arány csaknem duplájára emelkedik. A telek így

egységesen a különleges területbe fog tartozni, mely a jövőbeni hasznosíthatóságát könnyebbé teszi.

	A	B	C	D	E	F	G
1	Építési övezet jele	Az építési telek				Megengedett legnagyobb épületmagasság (m)**	Előírt közművesítettség mértéke
2		beépítési módja*	legnagyobb beépítettsége (%)	kialakítható legkisebb területe (m ²)**	legkisebb zöldfelületi fedettsége (%)		
10	Gksz-8	Sz	45	3000	20	15,0	Teljes

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



38. ábra Tervezett szabályozás terv részlet

A 7. TERVEZÉSI TERÜLET ÉRINTETTSÉGE

TERMÉSZETVÉDELMI ÉS TÁJVÉDELMI ÉRINTETTSÉG

Nemzetközi, országos vagy helyi természetvédelmi érintettség a tervezési területen belül nem áll fenn. A tájképvédelmi terület övezete nem érinti a tervezési területet.

ÖRÖKSÉGVÉDELMI ÉRINTETTSÉG

A tervezési területen belül nyilvántartott régészeti lelőhely a 39487 azonosítójelű Lovastanya megnevezésű helyezkedik el. A régészeti lelőhely a módosítással érintett ingatlant nem érinti, attól dél-nyugatra fekszik, a 4042/14 hrsz-ú földrészlet dél-nyugati részét érintve. A tervezett módosításnak a régészeti lelőhelyre nincs hatása. A termódosítás során kijelölt új beépítésre szánt terület csupán tervszinten valósul meg, ezért földmunkával járó tevékenységre nem kell számítani. Országosan védett műemlék vagy annak védett környezete nem található a tervezési területen. A helyi épített örökség védelme nem érinti a tervezési területet.

KÖRNYEZETVÉDELMI ÉRINTETTSÉG

A tervezési terület déli (dél-keleti) határában folyik keresztül a Nagy-patak, melynek a külön jogszabályban meghatározott parti sávja érint(het)i a tervezési területet. A patak parti sávja 6 méterben került meghatározásra a terv készítésekor, azonban azt a telekhatártól mérve tüntették fel a tervezők. A parti sáv pontos, tényleges területét a vízügyi hatósággal egyeztetve szükséges meghatározni. (HÉSZ 18.§) A módosítás tervszintű átvezetése várhatóan nem érinti a parti sávot, melyre a külön jogszabályban meghatározottak továbbra is érvényben vannak és kötelezendően betartandók.

A tervezési terület itt is érinti az 1. módosítási pontban már említett hidrogeológiai védőidomot és a vízminőség-védelmi terület övezetét. A rájuk vonatkozó szabályok ismertetésétől, mivel már korábban bemutatásra kerültek, ezért eltekintünk. A módosítás során az országos szabályok betarthatók, a hatályos HÉSZ tartalmazza a szükséges szabályozást.

TERÜLETFELHASZNÁLÁS VÁLTOZÁSOK

	Érintett földrészlet helyrajzi száma	Hatályos területfelhasználási egység	Tervezett területfelhasználási egység	Terület (ha)	Területfelhasználás változás sorszama
7. módosítási pont	4042/5	Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület	Különleges bevásárlóközpont terület	0,621	48
	4042/5	Közúti közlekedési terület	Különleges bevásárlóközpont terület	0,385	49
	4038	Közúti közlekedési terület	Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület	0,063	50
	4038	Közúti közlekedési terület	Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület	0,052	51

8. SZ. MÓDOSÍTÁSI PONT

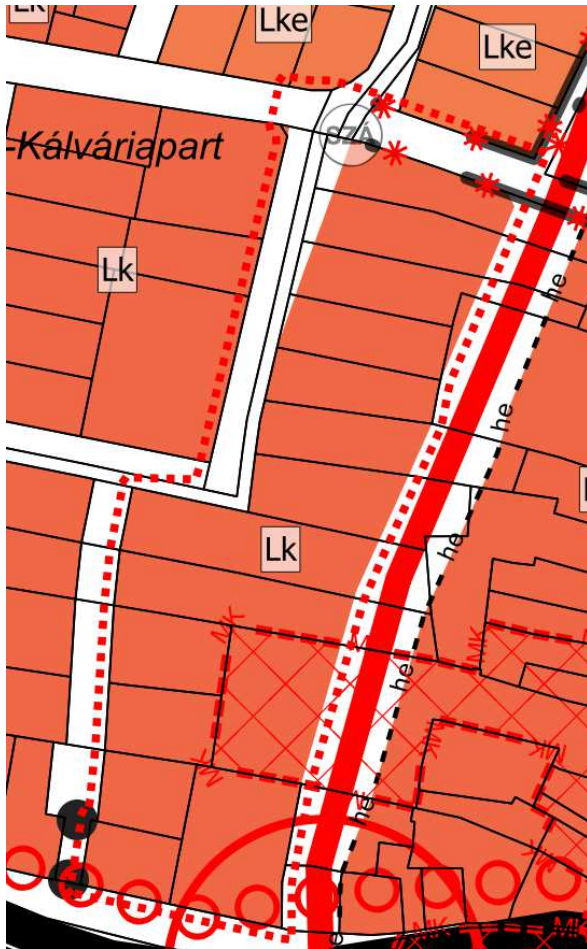
A gyöngyösi Napkelte utca szélesítésének törlése az Esthajnal utca kereszteződésénél. A közlekedési terület kialakult, nincs szükség további szélesítésre, a lakótelkek korlátozásának feloldása szükséges. Területfelhasználás-módosítással érintett földrészletek: 11402, 11406, 11407, 11408.

A hatályos településszerkezeti terv és szabályozási tervlapok a Napkelte és az Esthajnal utca kereszteződésénél a Napkelte utca vonalvezetését az érintett telkek előkertjének levágásával igyekeztek elérni a kedvezőbb vonalvezetést.

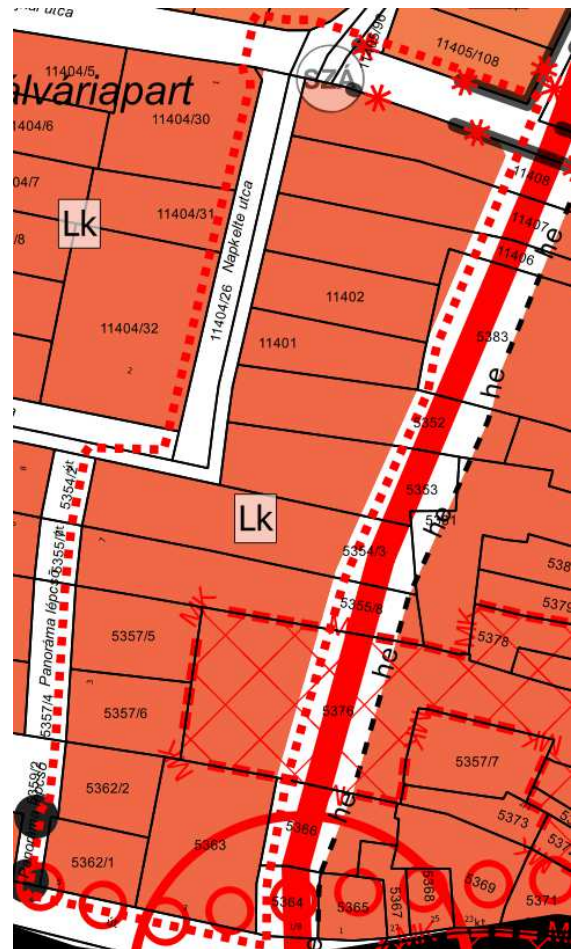


39. ábra 8. tervezési terület légifelvétele

A Napkelte és Esthajnal utcák kereszteződése időközben kialakult, melyek nem teszik szükségessé a további nyomvonal-korrekciót. A Napkelte utca keleti oldaláról így javasolt a szabályozás törlése, az előkertek visszaadása a lakóterületek részére.



40. ábra Hatályos településszerkezeti terv részlete

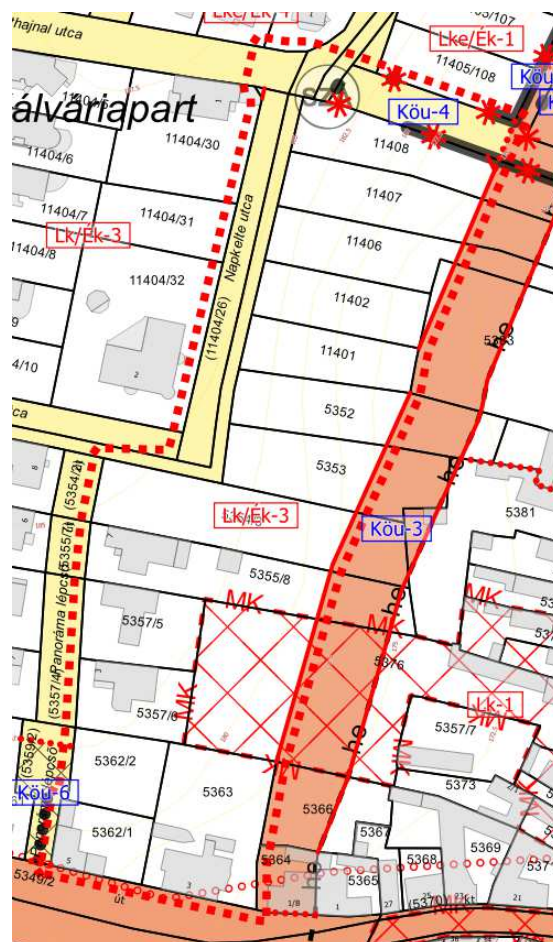


41. ábra Tervezett településszerkezeti terv részlete

A korábban kiszabályozott közlekedési terület a meglévő közművek kiváltása nélkül nem lenne lehetséges. Lévén, hogy a terület az elmúlt években kezdett beépülni, a közművek kiváltása jelentős költségekkel járna. A kialakult vonalvezetés megfelelő, ezért a szabályozás törlése javasolt. A szabályozás törlésével sem csökken a közlekedési keresztmetszete 12 méter alá, mely biztosítja a szükséges forgalom elvezetését.



42. ábra Hatályos szabályozási terv részlete



43. ábra Tervezett szabályozás terv részlet

A szabályozás törlésével az érintett terület visszakerül az Lk/Ék-3 jelű építési övezetbe, mely bár terv szinten, de új beépítésre szánt terület kijelölésnek minősül. Az így meghatározott többlet beépítésre szánt terület cca 250 m², melynek 5%-nak megfelelő (1,257 m²) zöldterület biztosításra kerül a tervben, más területen.

A 8. TERVEZÉSI TERÜLET ÉRINTETTSÉGE

TERMÉSZETVÉDELMI ÉS TÁJVÉDELMI ÉRINTETTSÉG

Nemzetközi, országos vagy helyi természetvédelmi érintettség a tervezési területen belül nem áll fenn. A tájképvédelmi terület övezete nem érinti a tervezési területet.

ÖRÖKSÉGVÉDELMI ÉRINTETTSÉG

A tervezési területen belül nyilvántartott régészeti lelőhely nem található. A tervezési területet érinti az országos védelem alatt álló Szt. Orbán-templom és Kőkereszt (Tsz.: 2078) műemléki környezete az 5376 hrsz-ú telek telekvégét illetően. A módosítás nem érinti a műemléki környezetben lévő ingatlant így arra nincs hatással. A helyi épített örökség védelme nem érinti a tervezési területet.

KÖRNYEZETVÉDELMI ÉRINTETTSÉG

A tervezési terület itt is érinti az 1. módosítási pontban már említett hidrogeológiai védőidomot és a vízminőség-védelmi terület övezetét. A rájuk vonatkozó szabályok ismertetésétől, mivel már korábban bemutatásra kerültek, ezért eltekintünk. A módosítás során az országos szabályok betarthatók, a hatályos HÉSZ tartalmazza a szükséges szabályozást.

TERÜLETFELHASZNÁLÁS VÁLTOZÁSOK

	Érintett földrészlet helyrajzi száma	Hatályos területfelhasználási egység	Tervezett területfelhasználási egység	Terület (ha)	Területfelhasználás változás sorszáma
8. módosítási pont	11402, 11406, 11407, 11408	Közúti közlekedési terület	Kisvárosias lakóterület	0,025	32

9. SZ. MÓDOSÍTÁSI PONT

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



44. ábra 9. tervezési terület légifelvétel

A Hold utca északi oldalán kijelölt beépítetlen lakótelkek (8 db) közül 4 saroktelekként alakult ki. A jelenlegi szabályozás szerint a nem kialakult utcaszakaszra vonatkozóan 3 méteres előkertet szükséges tartani, míg oldalkert mérete minimum 4 méter a módosítással érintett telkekre vonatkozóan.

A jelenlegi tervek a területet kisvárosias lakóterület területfelhasználásba sorolja, azon belül is Lk/Ék-4 jelű építési övezetbe. A módosítás során a területfelhasználás nem változik, sem az építési övezet módosítása nem tervezett. A tervezett változtatások csupán az építési hely meghatározásának javaslatát tartalmazzák.

„31. § (1) Az előkert határa – amennyiben a szabályozási terv, az övezeti vagy építési övezeti előírások máshogy nem jelölik – a kialakult állapotnak megfelelő vagy 5 méter, mely egyben az utcavonal felőli kötelező építési vonalat is jelenti – kivéve a gazdasági és különleges építési övezetekben, ahol az előkert határvonala egyben nem jelenti az utcavonal felőli kötelező építési vonalat.

(3) Új építés esetén az épülethomlokzat legalább 1/3-ad részét az (1) bekezdésben előírt építési vonalon kell megépíteni.

79. § (1) Az „.../Ék-...” jelű építési övezetekben az alábbi előírásokat is be kell tartani:

g) az előkert mérete kialakult utcafronti beépítés esetén 0,0 méter, nem kialakult utcaszakasz esetén minimum 3,0 méter,

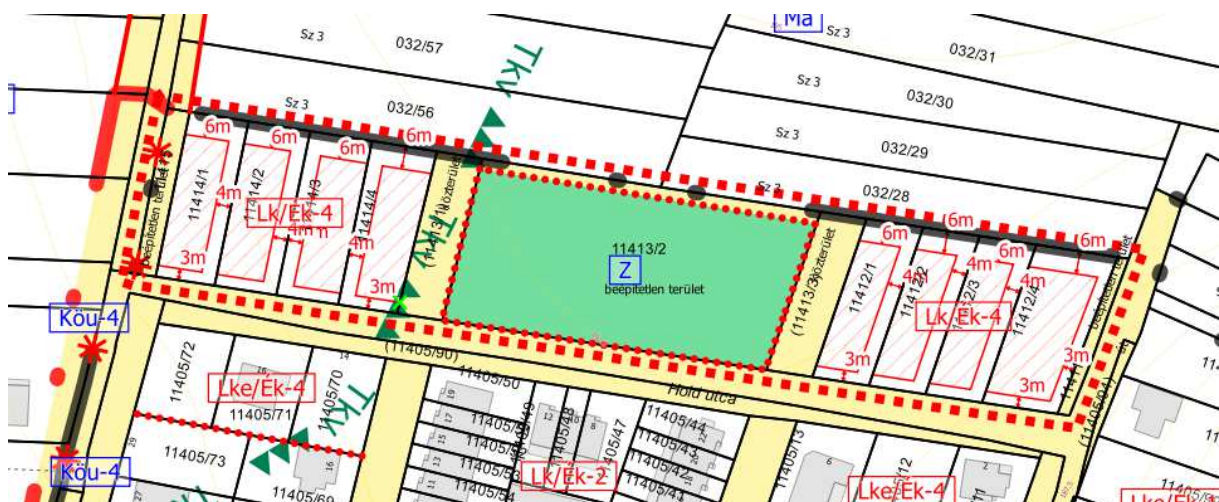
(2) Az „Lke/Ék-1” és az „Lk/Ék-4” jelű építési övezetben

- a) a kialakítható minimális telekszélesség 15,0 méter, a minimális telekmélység 40,0 méter,
- b) az oldalkert mérete minimum 4,0 méter."

A hatályos szabályozás alapján a két telektömb beépítése megkezdődött, ami szerint 11412/4 hrsz-ú földrészleten már megkezdődtek az építési munkák a nyugati telekhatáron. Az így kialakuló beépítés a telektömb nyugati határában fekvő 11412/1 hrsz-ú földrészlet beépítését ellehetetleníti, ezért a szabályozás módosítása indokolt. Ugyanez a helyzet alakult ki a nyugati telektömbben is, ahol a két szélső telek közterület felé eső oldalára terveznek lakóházat elhelyezni.



45. ábra Hatályos szabályozási terv részlete



46. ábra Tervezett szabályozás terv részlet

Az építési hely meghatározása a tömbben a HÉSZ által már meghatározott elő-, oldal- és hátsókerti szabályozásának figyelembe vételével került megállapításra, azzal, hogy a saroktelkek esetében csak az egyik előkert tartandó, illetve ahol már beépítés történt, ott a kialakult állapot került meghatározásra.

Az oldalkert méretét 4 méterben állapítja meg a HÉSZ, azonban fontos megjegyezni, hogy az OTÉK 36.§ (2) bekezdése szerinti telepítési távolság jelen esetben 5 méter, ezért a nyílások kialakításánál ezt figyelembe szükséges venni.

A HÉSZ normaszövegébe a következő módosítás beillesztése szükséges a módosítás során:

„79. § (1) Az „.../Ék-...” jelű építési övezetekben az alábbi előírásokat is be kell tartani:

g) az előkert mérete kialakult utcafronti beépítés esetén 0,0 méter, nem kialakult utcaszakasz esetén minimum 3,0 méter, **kivéve ahol a szabályozási terven jelölt építési hely másként nem határozza meg.**”

A 9. TERVEZÉSI TERÜLET ÉRINTETTSÉGE

TERMÉSZETVÉDELMI ÉS TÁJVÉDELMI ÉRINTETTSÉG

Nemzetközi, országos vagy helyi természetvédelmi érintettség a tervezési területen belül nem áll fenn. A tájképvédelmi terület övezete a tervezési területet érinti, annak nyugati teletömbjét. A területre vonatkozó tájképvédelmi rendelkezéseket a településkép-védelmi rendelet meghatározza. A módosítás során meghatározásra kerülő építési helyek alapján a telektömb sarkain határozott térfalak jöhetnek létre, mely az utcakép megjelenésén pozitívan változtat.

ÖRÖKSÉGVÉDELMI ÉRINTETTSÉG

A tervezési területen belül nyilvántartott régészeti lelőhely nem található. A tervezési területet nem érinti országos védelem alatt álló művi értéket, így azokra nincs hatással. A helyi épített örökség védelme nem érinti a tervezési területet.

KÖRNYEZETVÉDELMI ÉRINTETTSÉG

A tervezési terület itt is érinti az 1. módosítási pontban már említett hidrogeológiai védőidomot és a vízminőség-védelmi terület övezetét. A rájuk vonatkozó szabályok ismertetésétől, mivel már korábban bemutatásra kerültek, ezért eltekintünk. A módosítás során az országos szabályok betarthatók, a hatályos HÉSZ tartalmazza a szükséges szabályozást.

10. SZ. MÓDOSÍTÁSI PONT

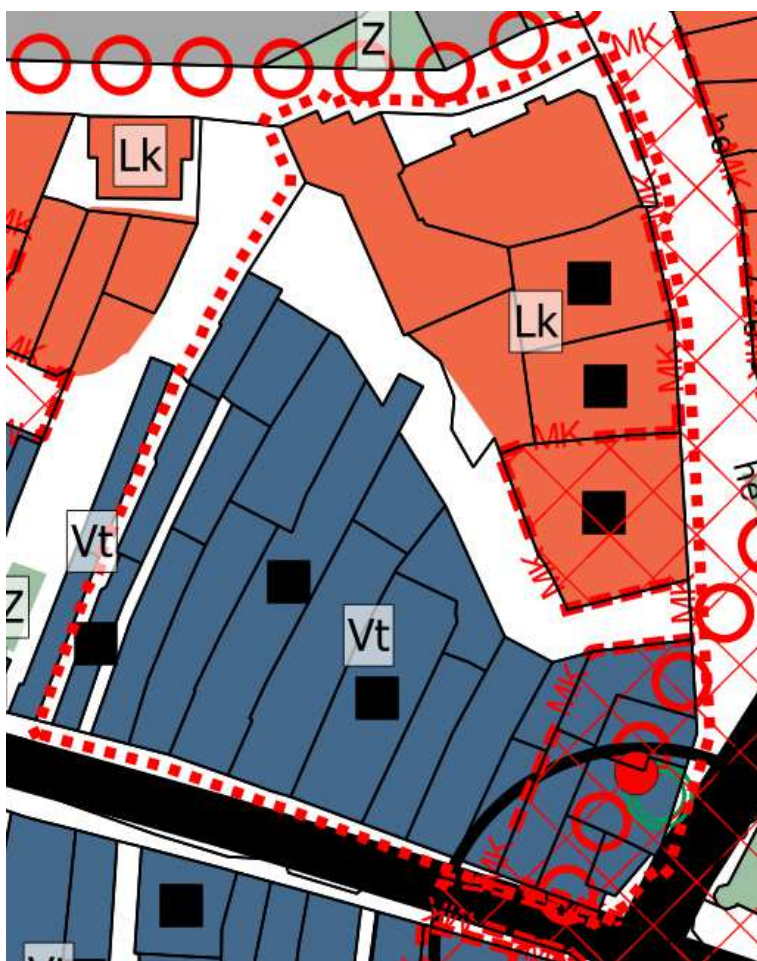


Az Európa utca kialakult állapotának leszabályozása. Az 1553/3 hrsz-ú földrészletről a szabályozási vonal törlése, továbbá a HÉSZ hátsókerthe vonatkozó előírásainak módosítása a „kismélységű telkek” esetében.

47. ábra 10. tervezési terület légfelvétele

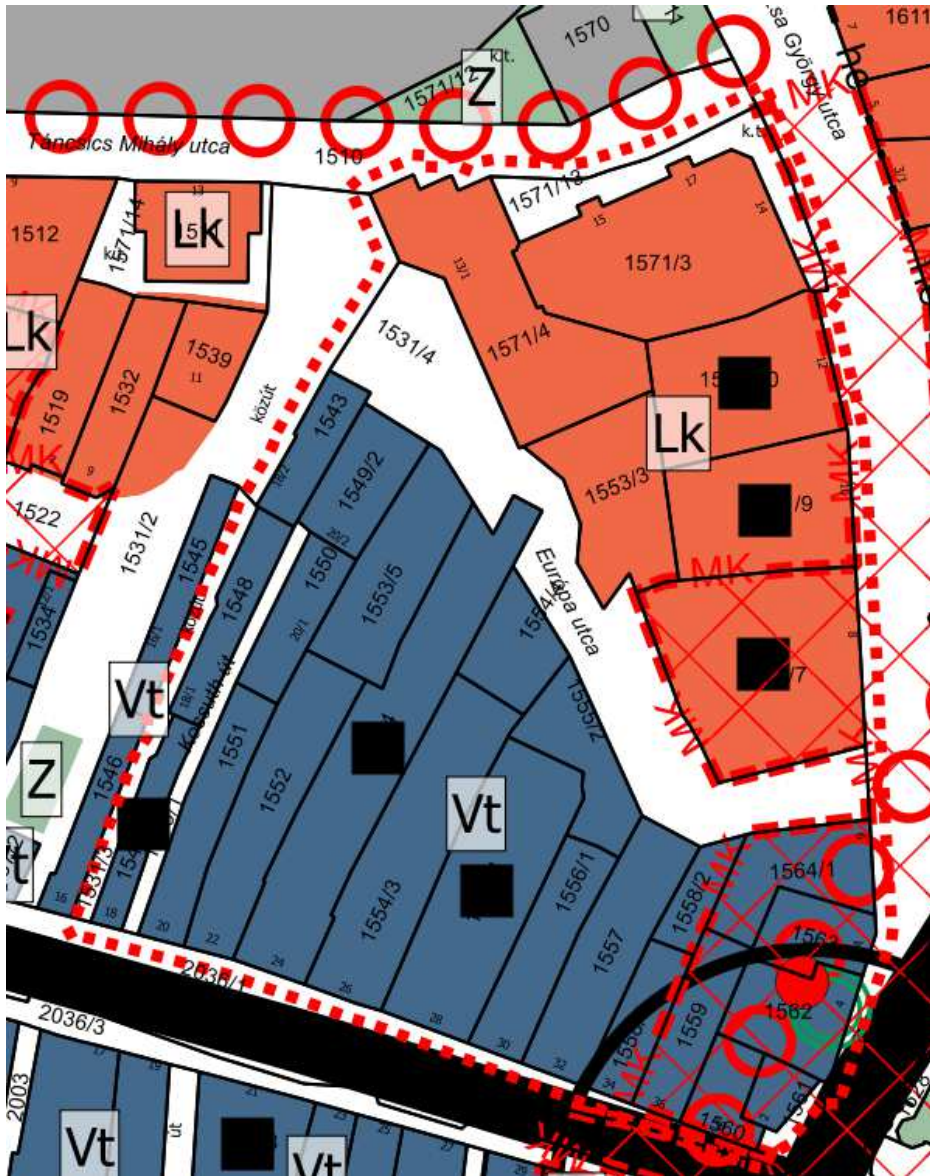
Területfelhasználás-módosítással érintett földrészletek: 1553/3.

Az Európa utca díszburkolattal megépült, ezért az önkormányzat a 1553/3 hrsz-ú telket érintő szabályozást törölni kívánja. A közlekedési terület bár szabályosabb lenne a terület kiszabályozásával a kialakult állapot a szabályozási vonal törlését indokolja. Továbbá a terület a településképvédelmi rendelet által városzerkezeti jelentőségű egyedi területi védelem alatt áll, mely a kialakult telekszerkezet megőrzését szükségessé teszi. A módosítás során a közlekedési területnek jelölt szélesítés megszüntetésével a közlekedési terület ezen része kisvárosias lakóterületbe kerül módosításra a településszerkezeti terven. A szabályozási tervlapon igazításra kerül a 1553/3 és 1571/9 hrsz-ú földrészletek közti



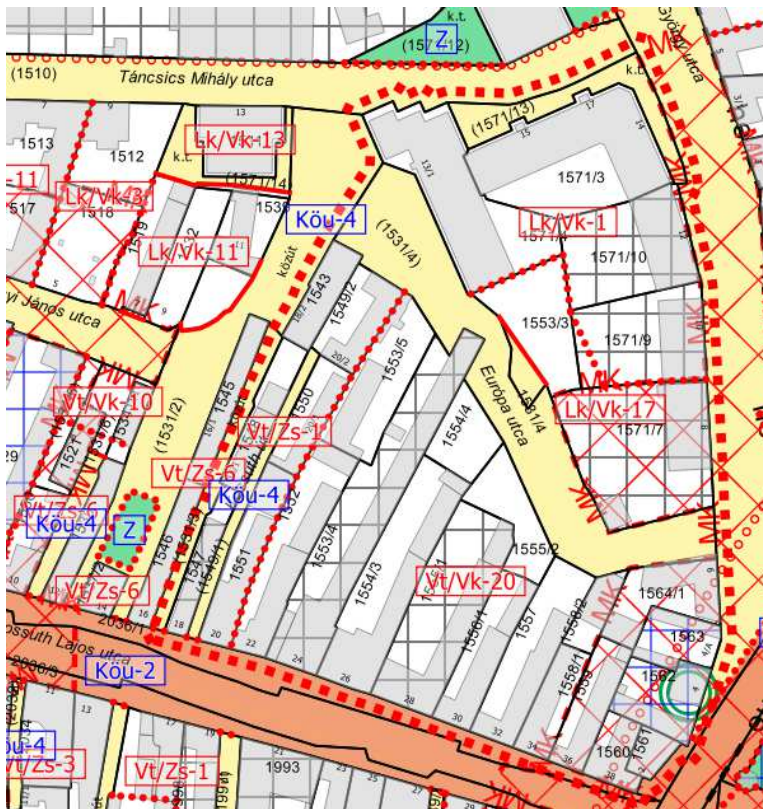
48. ábra Hatályos településszerkezeti terv részlete

építési övezeti határvonal a meglévő telekhatárra. Az önkormányzati szándéknak megfelelően a HÉSZ módosítása is javasolt a kismélységű telkekre vonatkozóan fogalommeghatározással és a telekvégek beépítésének feltételeinek meghatározásával.

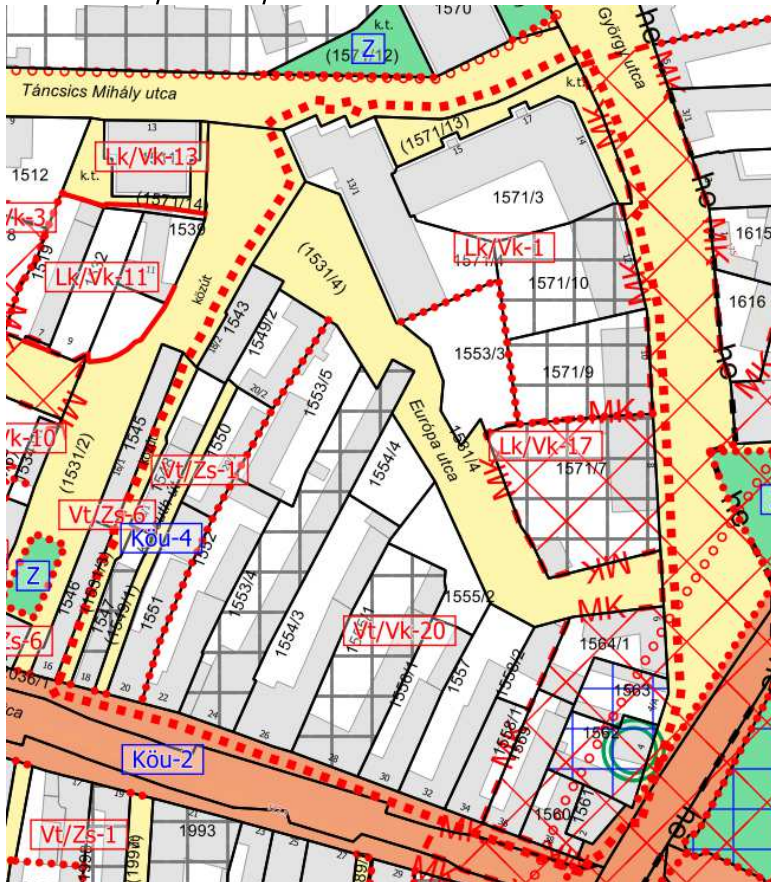


49. ábra Tervezett településszerkezeti terv részlete

A módosítás során bár új beépítésre szánt terület kerül kijelölésre terv szinten a szabályozás törlésével. Az így keletkező többlet túl kis léptékű (98,5 m²), ahhoz, hogy az OTrT 12.§ (3) bekezdése által előírt zöldterület (5%=4,9 m²) helyben kijelölhető legyen. A szükséges zöldfelület kijelölést a város más területén összevontan jelöli ki a terv.



50. ábra Hatályos szabályozási terv részlete



51. ábra Tervezett szabályozás terv részlete

A kismélységű telek fogalma és az átlagos telekmélység fogalma valamint a velük együtt az építési szabályzatba beépülő szabályozás a következők szerint kerül a tervezetbe:

„11. Átlagos telekmélység: a beépítéssel érintett ingatlan legkisebb és legnagyobb telekmélységének átlaga.

12. Kismélységű telek: olyan építési telek, amely átlagos telekmélysége kisebb, mint 30 m.

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

(5) Ha a kismélységű telek vége a szomszédos telek építési oldalához csatlakozik, az országos tűzvédelmi szabályzat szerint meghatározott tűztávolság jelenti a betartandó hátsó kert méretét.

(6) Amennyiben a hátsó telekhatárhoz csatlakozó telek is kismélységű teleknek minősül, a hátsó telekhatárra kerülő épületet tűzfalal kell a szomszédos telekhatárhoz csatlakoztatni.”

A szabályozást az indokolja, hogy jellemzően a központi belterületen, azon belül is a városközpontban a felaprózódott telkek beépítése jelenleg is kihasználja a telkek hátsókertjét, melyek a hatályos szabályozás alapján már nem alakulhatnak ki. Egyes területek azonban az így kialakult beépítés miatt is, településszerkezeti védelem alatt állnak a helyi településképvédelmi rendelet által. A kialakult beépítés által meghatározott településképvédelem megővése, fennmaradása érdekében javasolt a szabályozás bevezetése a HÉSZ-be. A meglévő beépítésre szánt területek ezáltal jobban kihasználhatók, így a befelé való terjeszkedés elvét követve a termőföld igénybevételre nincs szükség, a hátsókertek szabályozott beépíthetősége révén.

A 10. TERVEZÉSI TERÜLET ÉRINTETTSÉGE

TERMÉSZETVÉDELMI ÉS TÁJVÉDELMI ÉRINTETTSÉG

Nemzetközi, országos vagy helyi természetvédelmi érintettség a tervezési területen belül nem áll fenn. A tájképvédelmi terület övezete a tervezési területet nem érinti.

A tervezési területen belül egy objektumot, melyek a korábbi tájértéktár weboldala alapján egyedi tájértéknek minősül, rögzít a szabályozási terv: A 1562 hrsz-ú földrészleten álló lakóház épülete, mely országos műemlék is egyben.

ÖRÖKSÉGVÉDELMI ÉRINTETTSÉG

A tervezési területen belül nyilvántartott régészeti lelőhely nem található. A tervezési területen belül helyezkedik el a 2075 törzsszámú országos műemléki védelem alatt álló lakóház (1562 és 1563 hrsz-ú földrészletek – Dózsa György utca 4/1.) Védett műemléki környezet a tervezési területen belül az alábbiak szerint érintett.

törzsszám	azonosító	név
2071	27240	Ispita ex-lege műemléki környezete
2075	27220	Lakóház ex-lege műemléki környezete
2092	27271	Volt Orczy kastély ex-lege műemléki környezete
2105	27270	Oroszlánszobor ex-lege műemléki környezete

A műemléki környezettel érintett földrészletek a tervezési területen belül: 1559, 1560, 1561, 1562, 1563, 1564/1, 1571/7.

A tervezett módosítások során a kisméretű telkekre vonatkozó szabályozás érinti a fentebb felsorolt földrészleteket. A módosítás a kialakult állapotokhoz igazodik, ezért a műemléki környezetre nem lesz káros hatással.

A helyi településkép-védelmi rendelet a tervezési területen több helyi egyedi védelem alatt álló építményt is meghatároz, melyek a következők: 1547 hrsz-ú földrészlet - Kossuth Lajos utca 18. - Párvy János szepesi püspök szülőháza, 1553/4 hrsz-ú földrészlet - Kossuth Lajos utca 24. Ún. Keller-féle emeletes lakóház, 1555/1 hrsz-ú földrészlet - Kossuth Lajos utca 28 - Lakóház, 1571/10 hrsz-ú földrészlet - Dózsa György utca 12. – Makovecz-féle ház, 1571/7 hrsz-ú földrészlet - Dózsa György utca 8. - Lakóház, XVIII. sz. vége, 1571/9 hrsz-ú földrészlet - Dózsa György utca 12. – Makovecz-féle ház. A konkrét módosítás során a 1571/9 hrsz-ú földrészlet érintett, ahol az építési övezetek határát telekhatárra igazítjuk

a 1553/3 és a 1571/9 hrsz-ú telek között. A helyi településkép-védelmi rendelet a tervezési területen területi védelmet is megállapít. A módosítás a kialakult városszerkezet és meglévő beépítések védelmét szolgálják, így azokra káros hatással nincs.

KÖRNYEZETVÉDELMI ÉRINTETTSÉG

A tervezési terület itt is érinti az 1. módosítási pontban már említett hidrogeológiai védőidomot és a vízminőség-védelmi terület övezetét. A rájuk vonatkozó szabályok ismertetésétől, mivel már korábban bemutatásra kerültek, ezért eltekintünk. A módosítás során az országos szabályok betarthatók, a hatályos HÉSZ tartalmazza a szükséges szabályozást.

TERÜLETFELHASZNÁLÁS VÁLTOZÁSOK

	Érintett földrészlet helyrajzi száma	Hatályos területfelhasználási egység	Tervezett területfelhasználási egység	Terület (ha)	Területfelhasználás változás sorszáma
10. módosítási pont	1553/3	Közúti közlekedési terület	Kisvárosias lakóterület	0,01	34

11. SZ. MÓDOSÍTÁSI PONT

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

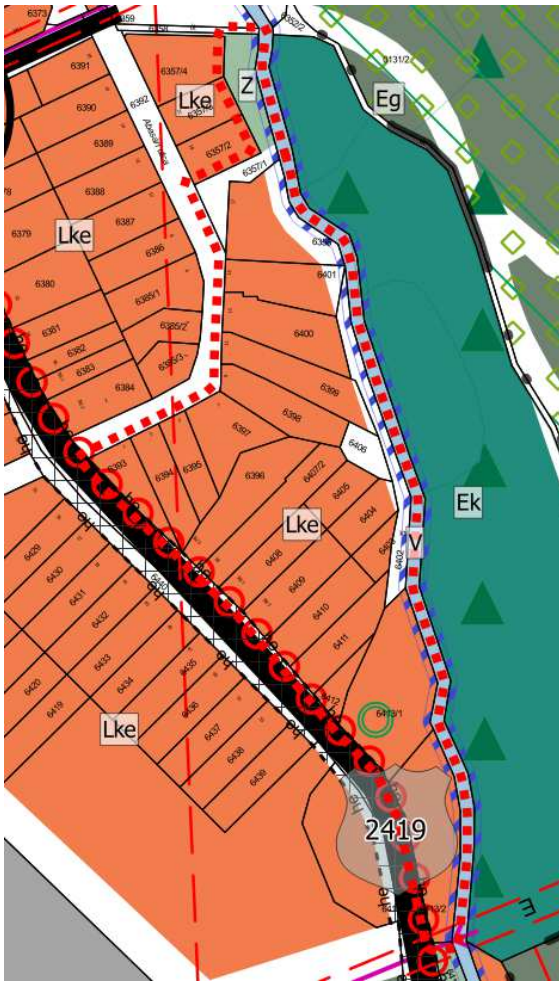


52. ábra 11. tervezési terület légifelvétele

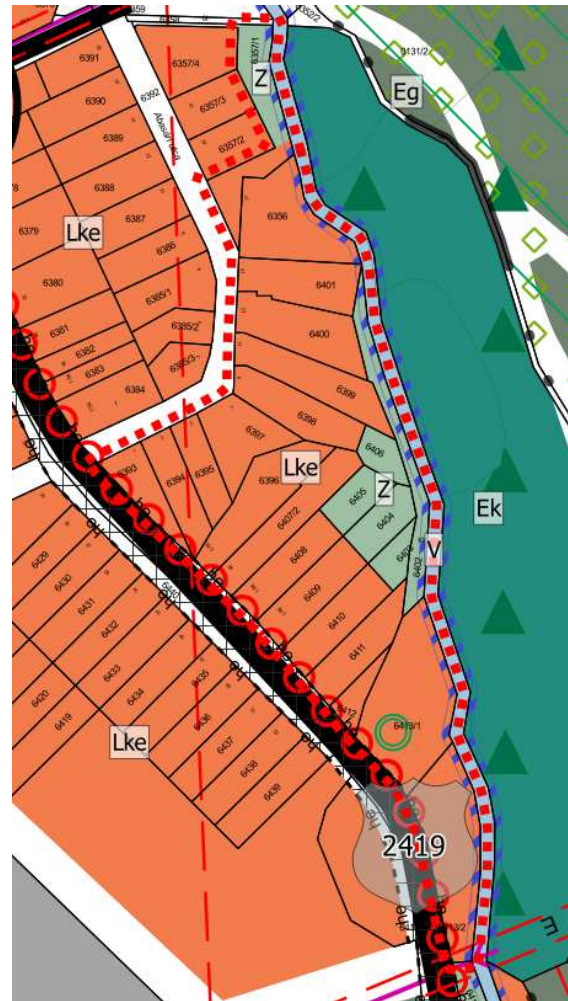
hrs-ú telek közterületi kapcsolatát.

Az önkormányzat a patak mentén korábban kijelölt közlekedési területet kívánja újraszabályozni. A 6402 hrsz-ú közterület nem közlekedési terület, hanem zöldterület területfelhasználást kap, így a korábban kiszabályozott területek visszakerülnek az érintett telekhez tartozó területfelhasználásba. További zöldterületi területfelhasználást kap az így zárványtelekké váló 6403-6406 hrsz-ú földrészlet. A 6357/2 és 6356 hrsz-ú földrészletek közé benyúló „L” alakú – a hatályos tervek szerint közlekedési terület – pedig a kertvárosias lakóterület területfelhasználásba olvad be. Ez utóbbi terület a 6356 hrsz-ú földrészlettel összevonandó, ezáltal biztosítva az 6356

A módosítás során változó területfelhasználások után több telek összevonása tervezett. Az L alakú telekrész új beépítésre szánt területnek minősül, mert jelenleg közúti közlekedési területből kertvárosias lakóterület területfelhasználásba kerül módosításra, hogy összevonhatóvá váljon az 6356 hrsz-ú telekkel. A korábbi út kiszabályozás megszüntetéséből adódóan terv szinten szintén új beépítésre szánt terület kijelölésnek minősül a 6356, 6401 és 6399 hrsz-ú földrészletek telekvégeinek „visszaadása” lakó területfelhasználásba, mely módosítások által a lakótelkek korlátozása szűnik meg. A 6402, 6403, 6405, 6406 földrészleteket közúti közlekedési területből, illetve kertvárosias lakóterületből zöldterület területfelhasználásba sorolja a terv. A telkek a módosítás után összevonásra kerülhetnek a 6355 hrsz-ú patakkaal.



53. ábra Hatályos településszerkezeti terv részlete



54. ábra Tervezett településszerkezeti terv részlete

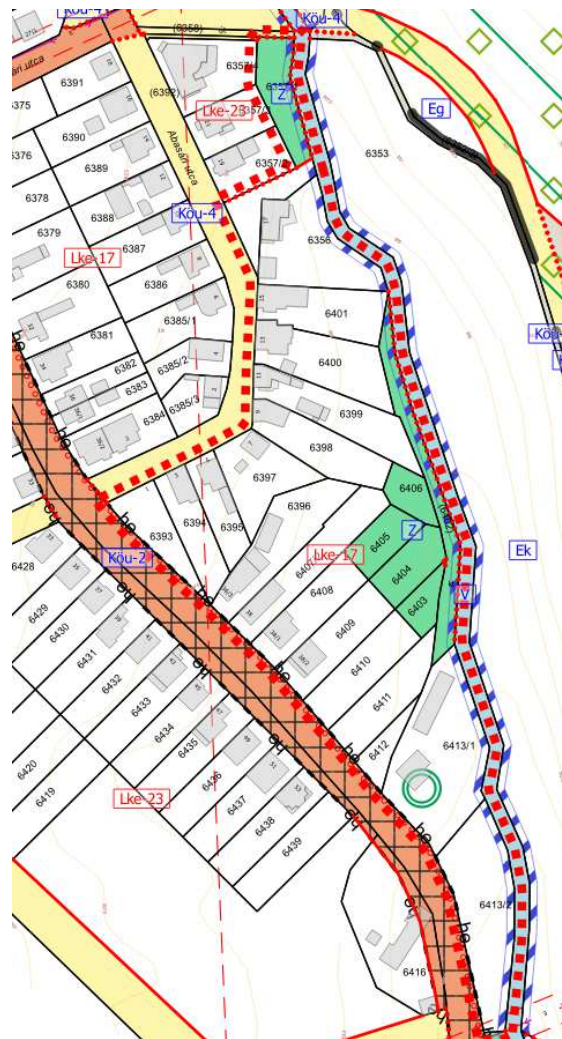
A módosítás során új beépítésre szánt terület kijelölése is történik, bár jellemzően csak terv szinten, szükséges igazolni az OTrT 12.§ (3) bekezdése szerinti zöldterület kijelölést.

A hivatkozott előírás szerint az új beépítésre szánt területek kijelölésekor a területnövekmény 5%-ának megfelelő zöldterületet kell kijelölni, lehetőség szerint az új beépítésre szánt területek közelében. A közúti közlekedési területekből kertvárosi lakóterület területfelhasználásba 0,113 ha kerül, melynek 5%-a 56,5 m². A tervezési területen belül 0,242 ha zöldterület kerül kijelölésre, mely elegendő az OTrT előírásainak való megfeleléshez. A szükséges mennyiségen felüli rész a többi módosítás esetén kijelölendő zöldterületek vonatkozásában kerül felhasználásra.

A hatályos szabályozás alapján a közlekedési terület megszüntetéséből fakadóan a telekvégék visszakerülnek az Lke-17 építési övezetbe.



55. ábra Hatályos szabályozási terv részlete



56. ábra Tervezett szabályozás terv részlet

A módosítás a településképvédelmi rendelettel összhangban van, annak módosítása nem válik szükségessé. Arányaiban a beépítésre nem szánt területek növekednek, megszűnnek a zárványtelkek, a lakótelkek korlátozása és az önkormányzati kisajátítási kötelezettség is.

A 11. TERVEZÉSI TERÜLET ÉRINTETTSÉGE

TERMÉSZETVÉDELMI ÉS TÁJVÉDELMI ÉRINTETTSÉG

Nemzetközi, országos vagy helyi természetvédelmi érintettség a tervezési területen belül nem áll fenn. A tájképvédelmi terület övezete a tervezési területet nem érinti.

ÖRÖKSÉGVÉDELMI ÉRINTETTSÉG

A tervezési területen belül nyilvántartott régészeti lelőhely, országosan védett műemlék, műemléki környezet nem található. Helyi egyedi védelem alatt álló építmény a tervezési területen belül nem található.

KÖRNYEZETVÉDELMI ÉRINTETTSÉG

A tervezési terület érinti az vízminőség-védelmi terület övezetét. A vonatkozó szabályok ismertetésétől, mivel már korábban bemutatásra kerültek, ezért eltekintünk.

A Kallóvölgy-patak parti sávját jelöli a hatályos terv is, telekhatártól mérve, melynek pontosítása a vízügyi hatósággal egyeztetve történhet. A módosítás során az országos szabályok betarthatók, a hatályos HÉSZ tartalmazza a szükséges szabályozást, ezért annak kiegészítése nem válik szükségessé.

TERÜLETFELHASZNÁLÁS VÁLTOZÁSOK

	Érintett földrészlet helyrajzi száma	Hatályos területfelhasználási egység	Tervezett területfelhasználási egység	Terület (ha)	Területfelhasználás változás sorszama
11. módosítási pont	6399	Közúti közlekedési terület	Kertvárosias lakóterület	0,006	26
	6356, 6357/1, 6401	Közúti közlekedési terület	Kertvárosias lakóterület	0,107	25
	6403, 6404, 6405	Kertvárosias lakóterület	Zöldterület	0,122	28
	6402, 6404, 6406	Közúti közlekedési terület	Zöldterület	0,12	27

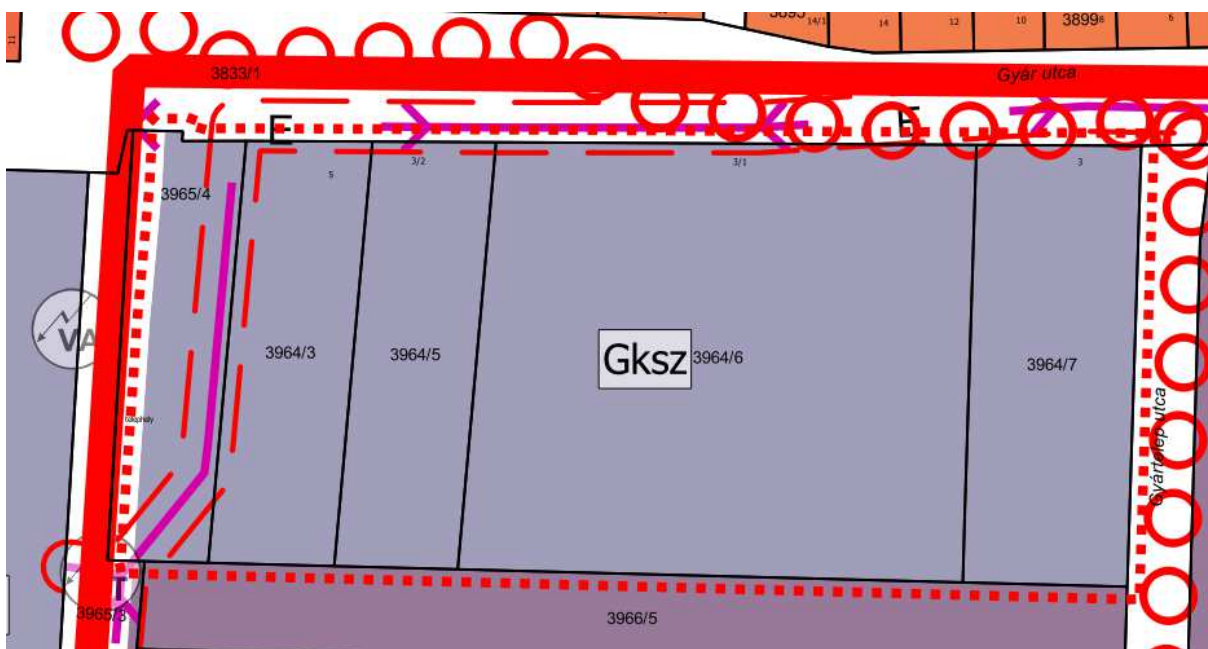
12. MÓDOSÍTÁSI PONT

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



57. ábra 12. tervezési terület légifelvétele

Az egykori tűzép területének feldarabolásából született 3964/5 és /6 hrsz-ú földrészletek beépítése tervezett az új tulajdonos szándékainak megfelelően. A területen édességek gyártása és csomagolása tervezett. A gyártási technológia miatt az építménymagassági érték növelése és a beépíthetőségi maximum növelését kérvényezte az önkormányzattól. A hatályos terv a területet kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület területfelhasználásba, Gksz-16 jelű építési övezetként szabályozza.



58. ábra Hatályos településszerkezeti terv részlete

A hatályos településszerkezeti tervlap nem kerül módosításra, a jelenlegi területfelhasználás módosítása nélkül elérhető a szükséges szabályozás mely alapján a vállalkozás megépítheti a szükséges létesítményeket. A módosítás gazdasági jelentőségű, új munkahelyeket teremt a városban. A környező területfelhasználások tekintetében nem várható zavaró hatás, mivel gazdasági és ipari területfelhasználások övezik a területet.

A hatályos szabályozás szerint:

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 m²-ig. Önálló lakó rendeltetésű épület nem helyezhető el.

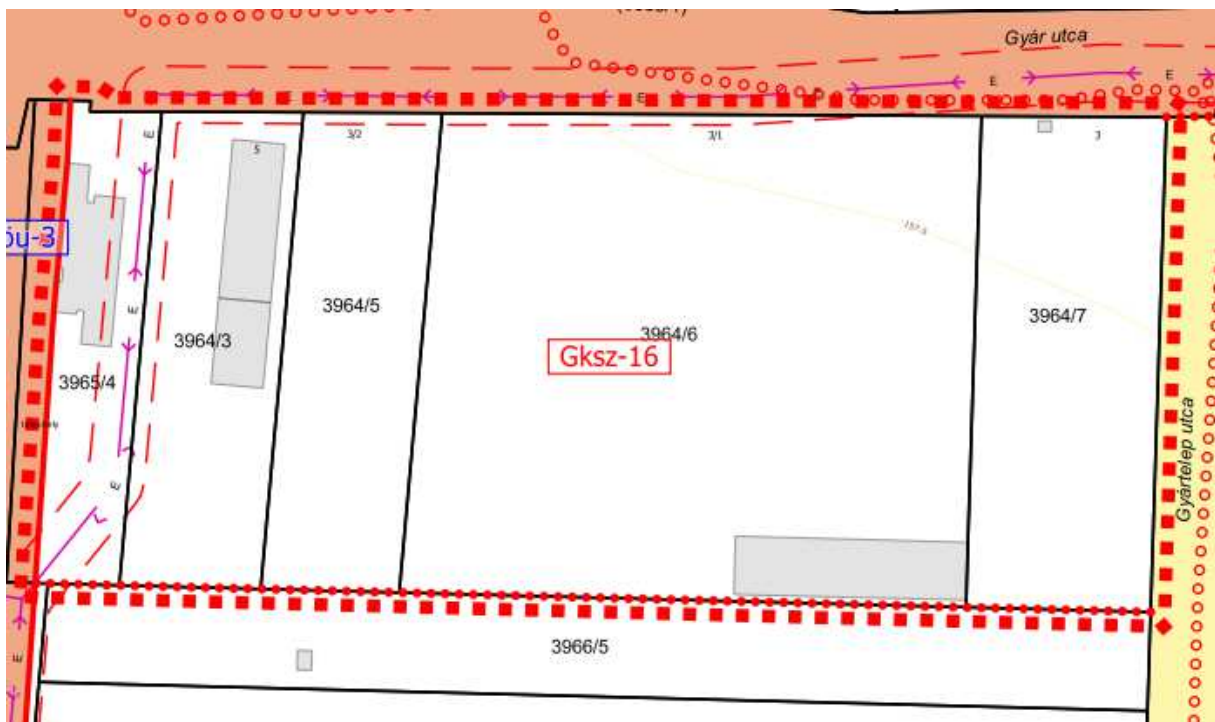
(4) A Gksz-9 és Gksz-18 jelű építési övezetekben amennyiben az építési telek legkisebb mélysége az 50,0 métert eléri, új épület elhelyezésekor az elő-, oldal-, és hátsókert mérete is 10,0 méter.

(5) Az előkertben háromszintű növényállományt (gyep, 40 db cserje/150 m², 1 db nagy lomb-koronájú fa/150 m²) kell telepíteni, mely a zöldfelületi fedettségbe beszámítható. A növénytelepítés megszakítható a megközelítést szolgáló kapunyitás számára.

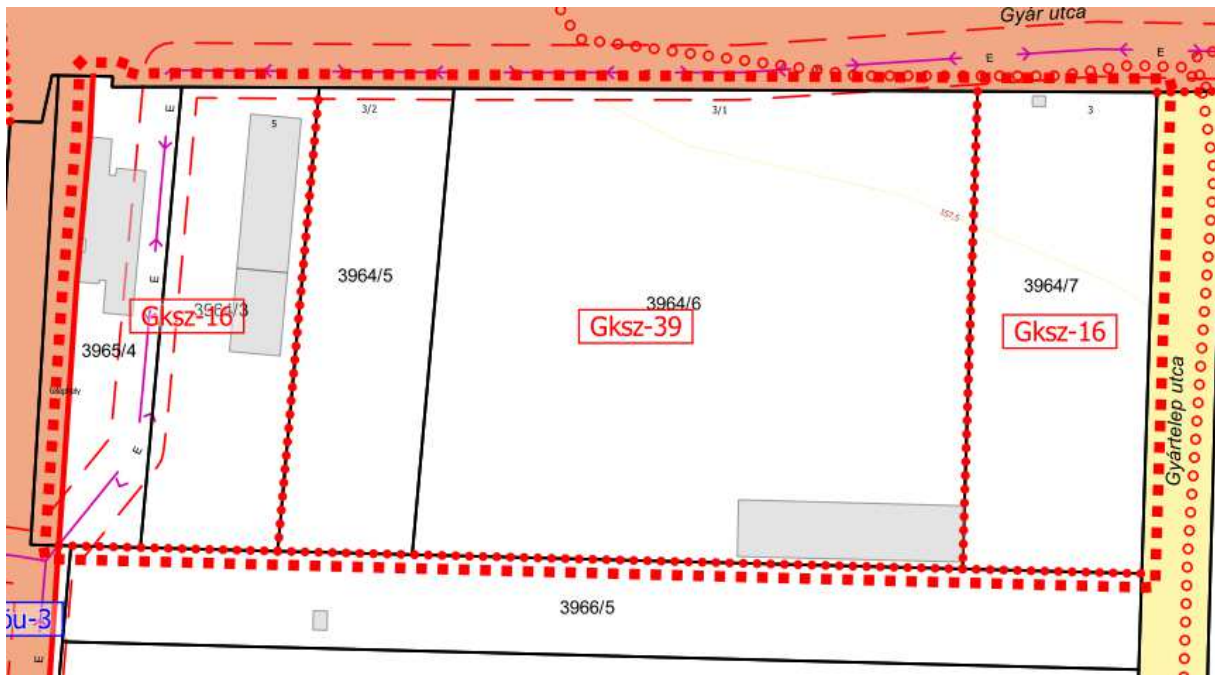
(6) A technológiai vízigényt elsősorban a bányászati víztelenítésből pótolt vízmennyiségből kell biztosítani.

	A	B	C	D	E	F	G
1	Építési övezet jele	Az építési telek				Megengedett legnagyobb épületmagasság (m)**	Előírt közművesítettség mértéke
2		beépítési módja*	legnagyobb beépítettség (%)	kialakítható legkisebb területe (m ²)**	legkisebb zöldfelületi fedettsége (%)		
18	Gksz-16	Sz	35	2000	25	12,5	Teljes
41	Gksz-39	Sz	50	2000	25	15,0	Teljes

A tervezett beruházás alapján a teljes területet többszintes növényállomány fogja körülvenni. A területen egy kétemeletes üzemépület és egy kétszintes üzlethelyiség kerül megépítésre, melyben az üzemben előállított termékek értékesítése történne a tervek szerint. Az előkertben kialakításra kerülő parkolókon túl a tervezett létesítmények környezete zöldfelülettel, védőfásítással kerülnek kialakításra.



59. ábra Hatályos szabályozási terv részlete



60. ábra Tervezett szabályozás terv részlet

A 3964/6 hrsz-ú földrészleten jelenleg meglévő építmény vélhetően elbontásra kerül, mivel építési helyen kívül helyezkedik el. A romos épület elbontása a beépíthetőség maximális kihasználhatósága érdekében is szükséges.

A 12. TERVEZÉSI TERÜLET ÉRINTETTSÉGE

TERMÉSZETVÉDELMI ÉS TÁJVÉDELMI ÉRINTETTSÉG

Nemzetközi, országos vagy helyi természetvédelmi érintettség a tervezési területen belül nem áll fenn. A tájképvédelmi terület övezete nem érinti a tervezési területet.

ÖRÖKSÉGVÉDELMI ÉRINTETTSÉG

A tervezési területen belül nyilvántartott régészeti lelőhely nem található. A tervezési területet érinti az országos védelem alatt álló Szt. Orbán-templom és Kőkereszt (Tsz.: 2078) műemléki környezete az 5376 hrsz-ú telek telekvégét illetően. A módosítás nem érinti a műemléki környezetben lévő ingatlant így arra nincs hatással. A helyi épített örökség védelme nem érinti a tervezési területet.

KÖRNYEZETVÉDELMI ÉRINTETTSÉG

A tervezési terület itt is érinti az 1. módosítási pontban már említett hidrogeológiai védőidomot és a vízminőség-védelmi terület övezetét. A rájuk vonatkozó szabályok ismertetésétől, mivel már korábban bemutatásra kerültek, ezért eltekintünk. A módosítás során az országos szabályok betarthatók, a hatályos HÉSZ tartalmazza a szükséges szabályozást. A Gyár utcán az ÉMÁSZ telephelye felé 20 kV-os légvezeték halad, ennek védőtávolsága érinti a módosítással érintett telkek előkertjét. A szabályozási tervlap tartalmazza a szükséges korlátozó jelzéseket, így azok figyelembe vehetők a tervezett fejlesztés megvalósítása során.

13. MÓDOSÍTÁSI PONT

Gyöngyös-Mátrafüreden az üdülőterületek (hétvégiházias üdülőterületek (Üh) és üdülőházas üdülőterületek (ÜÜ)) módosítása kertvárosias lakóterület (Lke) és településközpont vegyes területfelhasználásba (Vt) a beépítési paraméterek megtartásával. A beépítési paraméterek módosítása csupán a 6563-6568 hrsz-ú kisméretű telkeken szükséges, ahol a beépíthetőség 30%-ra emelkedik. Az önkormányzat az infrastruktúrát kiépítette, a területek közszolgáltatásba bekapcsoltak. Új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre. A változó területekre szigorú, a meglévő jellemzően üdülő funkciójú területek zavarásának megakadályozására szolgáló szabályozás megalkotása tervezett és javasolt. Területfelhasználás-módosítással érintett földrészletek: 6226, 6227, 6229, 6230, 6231, 6233, 6234, 6235, 6245, 6247, 6248/1, 6248/2, 6268, 6524, 6525, 6526, 6527, 6528, 6530, 6531, 6533, 6534, 6536, 6537, 6538, 6539, 6540, 6541, 6542, 6543, 6544, 6545, 6548, 6549/1, 6557, 6558, 6559, 6560, 6561, 6562, 6563, 6564, 6565, 6566, 6567, 6568, 6570, 6571, 6572, 6573, 6574, 6575, 6576, 6577, 6578, 6579, 6580, 6581, 6582, 6584, 6585, 6586, 6587, 6588/1, 6588/2, 6589, 6590, 6591, 6592/1, 6592/2, 6593, 6594, 6595/1, 6595/2, 6597, 6598, 6599, 6600, 6601, 6602/2, 6603, 6604, 6605, 6606, 6607, 6608, 6609, 6610/1, 6610/2, 6612, 6613, 6614, 6615, 6616, 6617, 6619, 6620, 6621, 6622, 6623, 6625, 6627, 6628, 6629, 6632, 6633, 6634, 6635, 6636, 6638/2, 6639, 6640, 6641, 6642, 6643, 6644, 6645/2, 6646,

6647, 6649, 6650, 6651, 6652, 6653, 6654, 6655, 6656, 6657, 6658, 6659, 6660, 6661, 6662, 6663, 6664, 6665, 6666, 6667, 6668, 6670, 6671, 6672/1, 6672/2, 6674, 6675/1, 6675/2, 6676, 6678, 6679, 6680, 6681/2, 6682, 6683, 6685/1, 6685/2, 6686, 6687, 6688, 6689, 6690, 6691/1, 6691/2, 6692, 6693, 6697, 6698, 6699, 6700, 6701, 6702, 6703, 6704, 6705, 6706, 6707, 6708, 6709, 6710, 6712, 6713, 6714, 6716, 6717, 6719, 6720, 6721, 6722, 6724/3, 6724/4, 6725, 6726, 6727, 6729, 6730, 6731, 6732/1, 6732/2, 6732/3



61. ábra 13./A tervezési terület légifelvétele

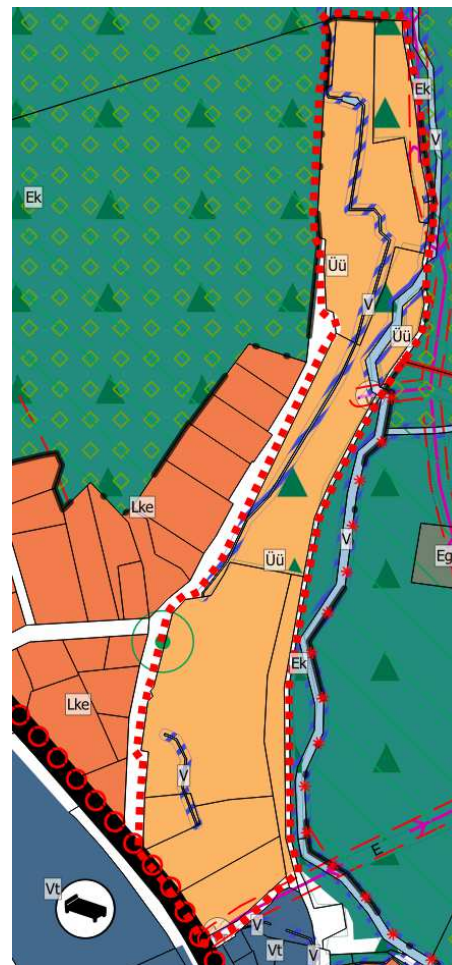


62. ábra 13./B tervezési terület légifelvétele

A tervezési terület jelen módosítási pontban két részre bontva jeleníthető meg. A 13/A tervezési területen belül az önkormányzat szándékainak megfelelően a Mátrafüred Árnys, Hegyalja és Üdülősor utcákban lévő hétvégi házas üdülőterület területfelhasználású földrészletek területfelhasználása módosul kertvárosias lakóterület területfelhasználásra. A tervezett szabályozási paraméterek változatlanul maradnak, kivéve a Hegyalja utca déli végében elhelyezkedő 6 kisebb telek esetében javasolja a terv a beépítési paraméterek módosítását a kialakult kisméretű telkek miatt. A 13/B tervezési területen, a Vízimalom, Akadémia utcák és a meglévő belterület határa közé eső üdülőházas üdülőterület területfelhasználású földrészletek módosulnak településközpont vegyes területfelhasználásra a szabályozási paraméterek helybenhagyásával. A szabályozási paraméterek alatt a kialakítható telekméret, a megengedett maximális beépíthetőség és beépítési magasság, előírt zöldfelületi fedettség minimális mértéke értendő.



63. ábra Hatályos településszerkezeti terv részlete



64. ábra Hatályos településszerkezeti terv részlete

Az önkormányzat a kifejezetten üdülő célú területet lakó területfelhasználásra kívánja módosítani. Az önkormányzathoz az elmúlt évek során több lakossági igény érkezett, mely szerint a területet lakás célra kívánják használni, illetve már lakásként használják a meglévő üdülőépületeket. Az elmúlt évek lakásfejlesztési és felújítási állami támogatásokból rendszerint kimaradó üdülőépületek, melyeket lakás céljára használnak a tulajdonosaik kezdeményezték az önkormányzatnál a területfelhasználási besorolás módosítását. Az önkormányzat tájékoztatása szerint az érintett területek és a Mátrafüreden már meglévő lakóterületek között csak településrendezési szempontból tapasztalható különbség. Az adózás, a közszolgáltatások, a közművesítés és infrastruktúra kiépítettség tekintetében a területfelhasználások megegyeznek.



65. ábra Tervezett településrendezési terv részlete

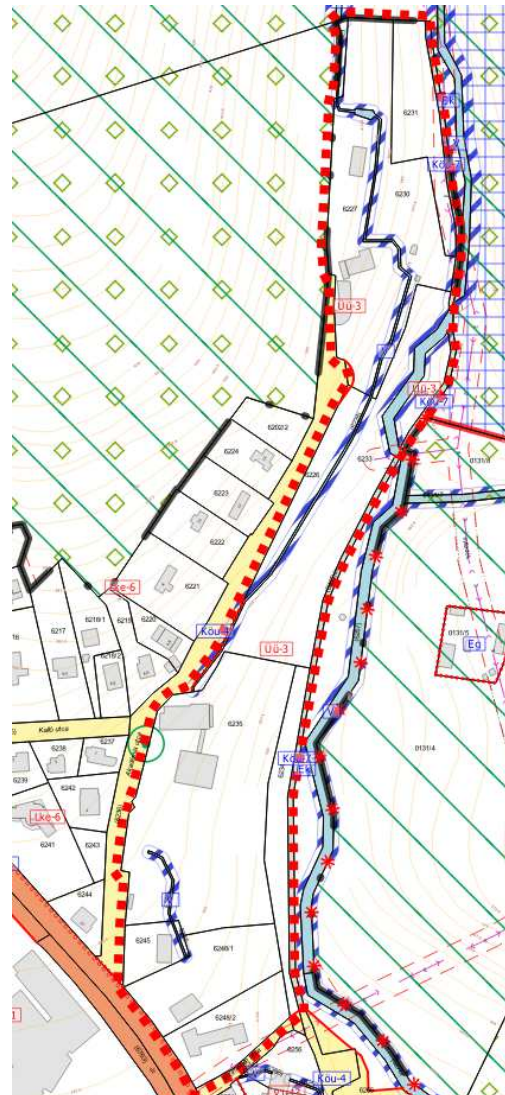


66. ábra Tervezett településrendezési terv részlete

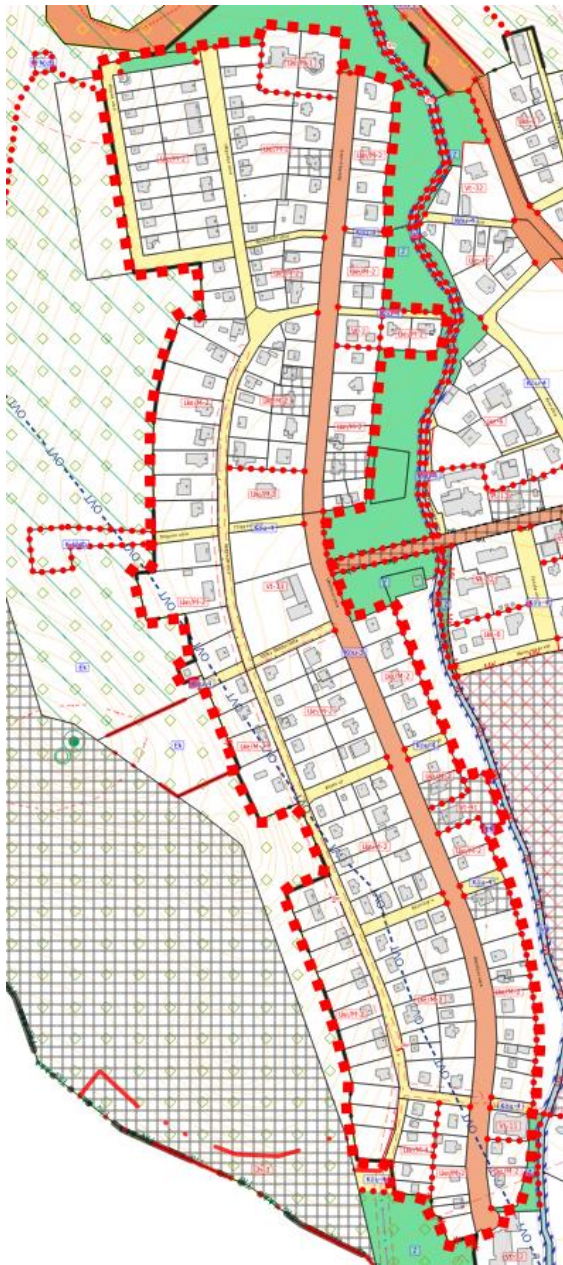
A terv szerint a hétvégházás üdülőterületek kertvárosias lakóterület területfelhasználásba módosulnak, megtartva az hétvégházás területekre vonatkozó beépítési paramétereket, továbbá az üdülőházas területek településközpont vegyes területfelhasználású területre módosulnak, megtartva az üdülőházas területek beépítési paramétereit. További szabályozásként a településrész most módosuló területeire kiegészítő szabályozás bevezetése is indokolt az üdülő, vagy hétvégi házként hasznosított ingatlanok védelme érdekében.



67. ábra Hatályos szabályozási terv részlete



68. ábra Hatályos szabályozási terv részlete



69. ábra Tervezett szabályozás terv részlet



70. ábra Tervezett szabályozás terv részlet

A hatályos szabályozás szerint az üdülőházas és a hétvégi házas üdülőterületekre a helyi építési szabályzat az alábbi rendelkezéseket tartalmazza:

21. Üdülőházas terület (Üü)

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

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

(3) A kemping oldalhatárainak teljes hosszában legalább 5 m széles, kétszintes zöldsávot kell kialakítani. A zöldsáv területén egy sor nagy lombkoronát nevelő, (azonos fajú fából álló) fasor, és 5 m széles sűrű cserjesor telepítendő. A zöldsáv megszakítható a megközelítést szolgáló kapunyitás számára.

22. Hétvégi házas terület (Üh)

48. § (1) Az építési övezetben minden 400 m² telekterület után 1 db üdülőegység építhető, de az épületek maximum két üdülőegységet foglalhatnak magukba.

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

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

	A	B	C	D	E	F	G
1	Építési övezet jele	Az építési telek				Megengedett legnagyobb épületmagasság (m)**	Előírt közművesítettség mértéke
2		beépítési módja*	legnagyobb beépítettsége (%)	kialakítható legkisebb területe (m ²)**	legkisebb zöldfelületi fedettsége (%)		
4	Üh-2	Sz	20	800	60	5,0	Teljes
5	Üh-3	Sz	15	800	60	5,0	Teljes
6	Üh-4	K	20	800	60	5,0	Teljes
5	Üü-3	Sz	20	K	60	K	Teljes

A hétvégi házas területből kertvárosias lakóterületre vonatkozóan az alábbi szabályozás tervezett, melyet már tartalmaz a HÉSZ:

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

42. § (1) A kertvárosias lakóterület laza beépítésű, összefüggő nagy kertes, több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, elsősorban lakó rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgál.

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

- a) a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató,
- b) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
- c) kulturális,
- d) szállás jellegű és
- e) sport

rendeltetést is tartalmazhat.

(3) Az építési övezetben nem helyezhető el üzemanyag-töltő.”

Az üdülőházas területből településközpont vegyes területre vonatkozóan az alábbi szabályozás tervezett, melyet már tartalmaz a HÉSZ:

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

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

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

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

rendeltetést is tartalmazhat.

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

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

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

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

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

A tervezett új kiegészítő szabályozások a következőkkel egészítik ki a mátrafüredi módosítás során keletkező építési övezetek előírásait.

„55.a Mátrafüredi településrészek kiegészítő előírásai

82/A. § (1) Az „.../M-...” jelű építési övezetben az alábbi előírásokat is be kell tartani:

a) Az építési övezetben a melléképítmények közül nem helyezhető el kirakatszekrény, húsfüstölő, jégverem, zöldségverem, állat ól, állatkifutó, trágyatároló, komposztáló, siló, ömlesztettanyag-, folyadék és gáztároló, építménynek minősülő antenntartó szerkezet és zászlótartó oszlop.

b) csak olyan létesítmények üzemeltethetők, amelyek nem okoznak a vonatkozó jogszabályban az üdülőterületekre előírt határértékeknél nagyobb zaj-, illetve rezgésterhelést.

(2) A Vt/M-1 jelű építési övezetben

a) nem helyezhető el

aa) közösségi szórakoztató rendeltetésű épület sem önállóan, sem más rendeltetéssel egy épületben sem,

ab) parkolóház,

ac) kézműipari rendeltetésű épület,

b) továbbá elhelyezhető kemping és üdülő rendeltetésű építmény.

ba) A kemping építési telkének oldalhatárainak teljes hosszában legalább 5 m széles, kétszintes zöldsávot kell kialakítani. A zöldsáv területén egy sor nagy lombkoronát nevelő, (azonos fajú fákból álló) fasor, és 5 m széles sűrű cserjesor telepítendő. A zöldsáv megszakítható a megközelítést szolgáló kapunyitás számára.

(3) A Lke/M-4 jelű építési övezetben az építési helyet a már beépített területen az 1. melléklet szerint meghatározott beépítési mód szerint szükséges meghatározni. A beépítetlen telken új építés esetén az építési hely az oldalhatáron álló beépítési módnak megfelelően határozandó meg.

	A	B	C	D	E	F	G
1	Építési övezet jele	Az építési telek				Megengedett legnagyobb épületmagasság (m)**	Előírt közművesítettség mértéke
2		beépítési módja*	legnagyobb beépítettsége (%)	kialakítható legkisebb területe (m ²)**	legkisebb zöldfelületi fedettsége (%)		
39	Lke/M-1	Sz	20	800	60	5,0	Teljes
40	Lke/M-2	K	20	800	60	5,0	Teljes
41	Lke/M-3	Sz	15	800	60	5,0	Teljes
42	Lke/M-4	K	30	800	60	5,0	Teljes
57	Vt/M-1	Sz	20	K	60	K	Teljes

A módosítás következtében a meglévő üdülőépületek rendeltetésváltozása engedélyezhetővé válik, s ezáltal a tulajdonosok az állami támogatásokat igénybe vehetik, ezáltal a településrész jelentős fejlesztési forráshoz juthat. A fenti szabályozás betartásával a korábbi állapottól kedvezőtlenebb környezeti hatások nem feltételezettek.

A módosítás hatálybalépésével a településkép-védelmi rendelet módosítása nem válik szükségessé. A jelenlegi állapotában a Mátrai kisüdülős karakter megtartandó, annak szabályozását szükséges alkalmazni.

A 13. TERVEZÉSI TERÜLET (13/A ÉS 13/B) ÉRINTETTSÉGE

TERMÉSZETVÉDELMI ÉS TÁJVÉDELMI ÉRINTETTSÉG

Nemzetközi, országos természetvédelmi érintettség a tervezési területen belül nem áll fenn. Helyi természetvédelmi érték az Akadémia utca 11 szám előtt álló két lucfenyő, mely a tervezési terület határán áll. A módosítás során a védett értékek védelme biztosított

marad, azokat a módosítás nem érinti. A tájképvédelmi terület övezete a tervezési területet teljes egészében érinti. A területre vonatkozó tájképvédelmi rendelkezéseket a településkép-védelmi rendelet meghatározza. A helyi településkép-védelméről szóló rendeletben meghatározott településkarakter és a vonatkozó szabályok változatlanul betartandók. A módosítás során nem keletkezik többlet beépítés (6 földrészletet leszámítva, melyek a kialakult kisméretű telkek miatt 10%-os beépíthetőség-növekményt kapnak a módosítás során – Lke/M-4 építési övezet).

ÖRÖKSÉGVÉDELMI ÉRINTETTSÉG

A tervezési területen belül nyilvántartott régészeti lelőhely nem található. A tervezési területet nem érinti országos védelem alatt álló művi értéket, így azokra nincs hatással. A helyi épített örökség védelme a tervezési területre területi védelmet nem állapít meg. A helyi településkép-védelmi rendelet több egyedi védelem alatt álló építményt rögzít a tervezési területen belül. Az egyedi védelem alatt álló építmények földrészletei: 6531, 6532, 6536, 6688, 6707, 6708, 6731 hrsz-ú ingatlanok, Üdülő sor 23., 29., 31., 47., 48., 50., 62. – melyeket a konkrét módosítás érinti – csak funkcióban történik változás, így az épített örökség védelme biztosítható.

KÖRNYEZETVÉDELMI ÉRINTETTSÉG

A tervezési terület érinti az vízminőség-védelmi terület övezetét – a Hegyalja utca déli szakaszát kivéve teljes egészében. A vonatkozó szabályok ismertetésétől, mivel már korábban bemutatásra kerültek, ezért eltekintünk.

A Kallóvölgy-patak és a Malom-patak parti sávját jelöli a hatályos terv is, telekhatártól mérve, melynek pontosítása a vízügyi hatósággal egyeztetve történhet. A módosítás során az országos szabályok betarthatók, a hatályos HÉSZ tartalmazza a szükséges szabályozást, ezért annak kiegészítése nem válik szükségessé.

TERÜLETFELHASZNÁLÁS VÁLTOZÁSOK

	Érintett földrészlet helyrajzi száma	Hatályos területfelhasználási egység	Tervezett területfelhasználási egység	Terület (ha)	Területfelhasználás változás sorszáma
13. módosítási pont	6625, 6627, 6628, 6629	Hétfélgiházias terület	Kertvárosias lakóterület	0,537	16
	6632, 6633, 6634, 6635, 6636	Hétfélgiházias terület	Kertvárosias lakóterület	0,764	13
	6638/2, 6639, 6640, 6641, 6642, 6643, 6644, 6645/2, 6646, 6647	Hétfélgiházias terület	Kertvárosias lakóterület	1,44	10
	6649, 6650, 6651, 6652, 6653, 6654, 6655, 6656, 6657, 6658, 6659, 6660, 6661, 6662, 6663, 6664, 6665, 6666, 6667, 6668	Hétfélgiházias terület	Kertvárosias lakóterület	1,441	6
	6674, 6675/1, 6675/2, 6676, 6678, 6679, 6680, 6681/2, 6682, 6683, 6685/1, 6685/2, 6686, 6687, 6688, 6689, 6690	Hétfélgiházias terület	Kertvárosias lakóterület	1,803	3
	6612, 6613, 6614, 6615, 6616, 6617, 6619, 6620, 6621, 6622, 6623	Hétfélgiházias terület	Kertvárosias lakóterület	1,039	15
	6697, 6698, 6699, 6700, 6701, 6702, 6703, 6704, 6705, 6706, 6707, 6708, 6709, 6710	Hétfélgiházias terület	Kertvárosias lakóterület	1,234	11
	6670, 6671, 6672/1, 6672/2, 6691/1, 6691/2, 6692, 6693	Hétfélgiházias terület	Kertvárosias lakóterület	0,408	8
	6570, 6571, 6572, 6573, 6574, 6575, 6576, 6577, 6578, 6579, 6580, 6581, 6582	Hétfélgiházias terület	Kertvárosias lakóterület	1,155	22
	6597, 6598, 6599, 6600, 6601, 6602/2, 6603,	Hétfélgiházias terület	Kertvárosias lakóterület	1,044	18

6604, 6605, 6606, 6607, 6608, 6609, 6610/1, 6610/2				
6725, 6726, 6727, 6729, 6730, 6731, 6732/1, 6732/2, 6732/3	Hétfélgiházás terület	Kertvárosias lakóterület	0,609	12
6719, 6720, 6721, 6722	Hétfélgiházás terület	Kertvárosias lakóterület	0,285	7
6557, 6558, 6559, 6560, 6561, 6562, 6563, 6564, 6565, 6566, 6567, 6568	Hétfélgiházás terület	Kertvárosias lakóterület	0,695	23
6584, 6585, 6586, 6587, 6588/1, 6588/2, 6589, 6590, 6591, 6592/1, 6592/2, 6593, 6594, 6595/1, 6595/2	Hétfélgiházás terület	Kertvárosias lakóterület	1,22	21
6524, 6525, 6526, 6527, 6528	Hétfélgiházás terület	Kertvárosias lakóterület	0,509	14
6724/3, 6724/4	Hétfélgiházás terület	Kertvárosias lakóterület	0,173	9
6712, 6713, 6714, 6716, 6717	Hétfélgiházás terület	Kertvárosias lakóterület	0,492	5
6548, 6549/1	Hétfélgiházás terület	Kertvárosias lakóterület	0,214	24
	Hétfélgiházás terület	Kertvárosias lakóterület	0,772	20
6533, 6534	Hétfélgiházás terület	Kertvárosias lakóterület	0,208	19
6530, 6531	Hétfélgiházás terület	Kertvárosias lakóterület	0,204	17
6229, 6230, 6231, 6233, 6234, 6235, 6245, 6247, 6248/1, 6248/2	Üdülőházás terület	Településközpont vegyes terület	3,077	4
6226, 6227	Üdülőházás terület	Településközpont vegyes terület	0,56	1
6268	Üdülőházás terület	Településközpont vegyes terület	0,067	2

14. MÓDOSÍTÁSI PONT

A Gyöngyös belterületi 3479/3 helyrajzi számú közterületből és a 3478 helyrajzi számú Hunyadi János utcából a földhivatali átvezetéshez és a McDrive engedélyezéséhez

szükséges terület kiszabályozása. A közlekedési területek kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület területfelhasználásba kerülnek a telekalakítási vázrajz szerinti területrészen. Területfelhasználás-módosítással érintett földrészletek: 3479/3, 3478.

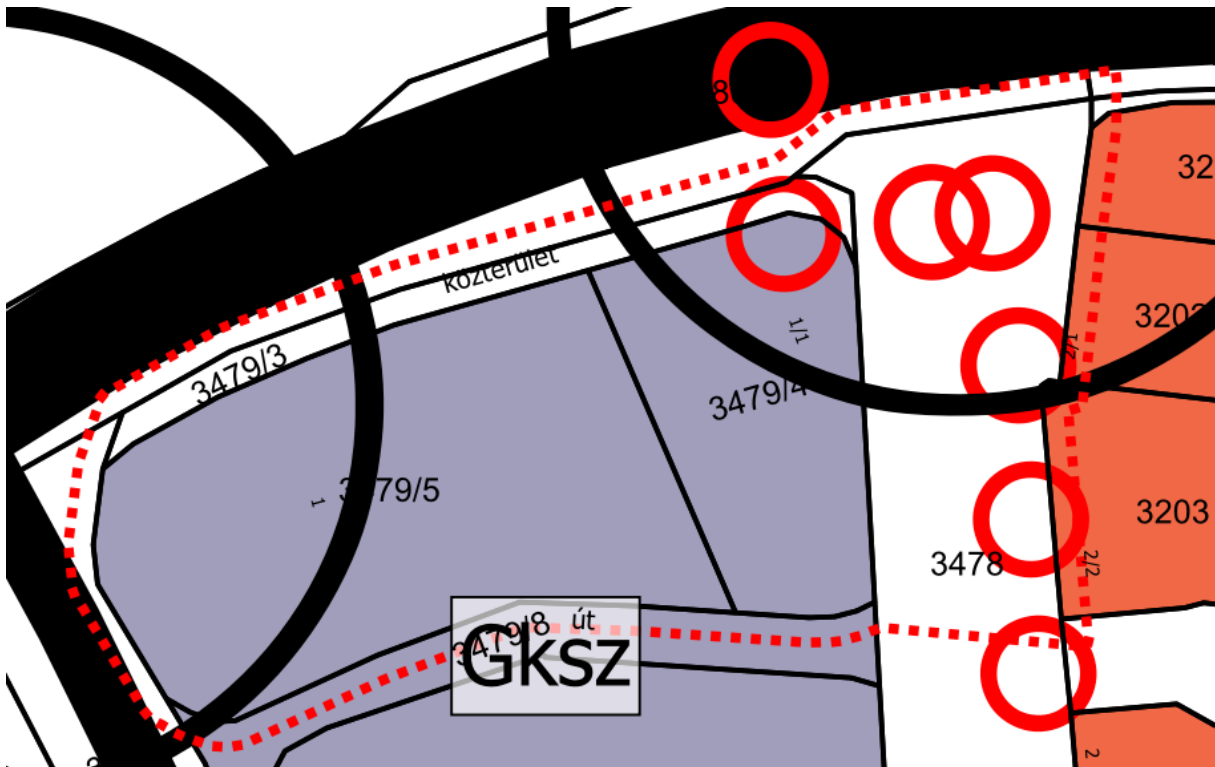


71. ábra 14. tervezési terület légifelvétele

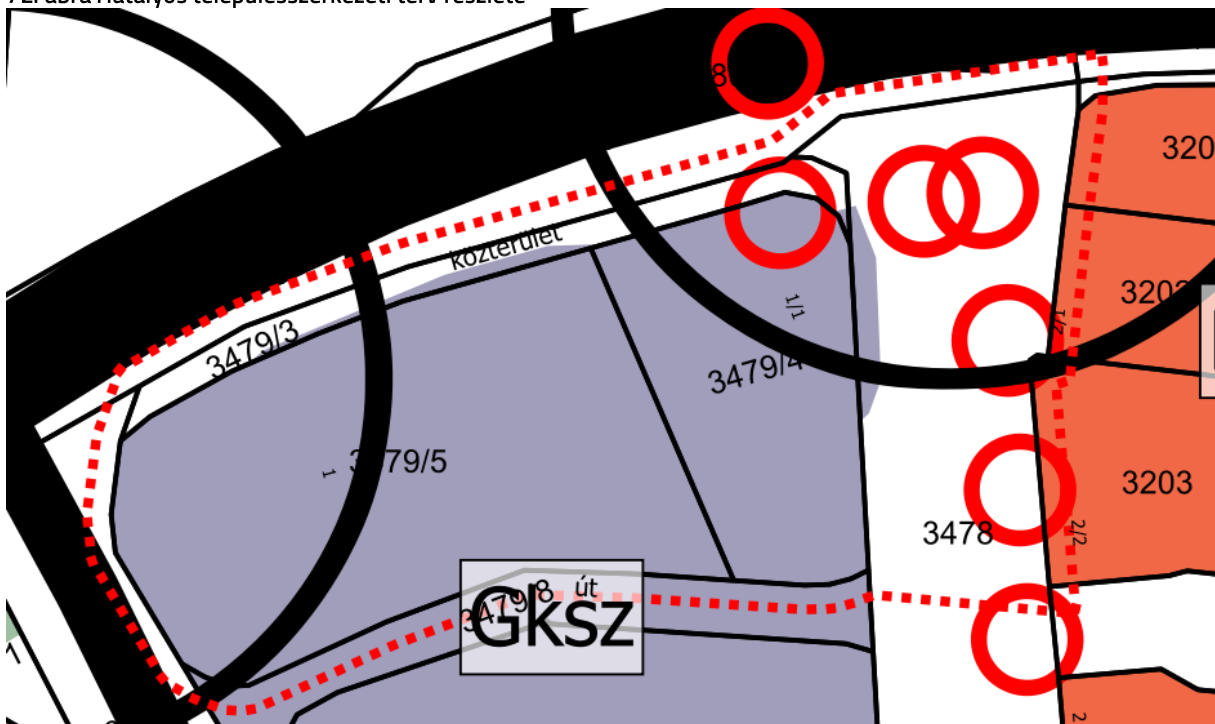
A módosítás során a meglévő kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területhez kerül csatolásra a telekalakítási vázrajz alapján a közterületből egy kisebb terület. A telekalakítás engedélyezéséhez és átvezetéséhez szükséges a településrendezési eszközök módosítása. A 3479/5 hrsz-ú földrészlethez (kereskedelmi, szolgáltató gazdasági Gksz-35 jelű építési övezetbe) a 3479/3 hrsz-ú földrészletből (közúti közlekedési terület Köu-1 jelű övezetből) kerül módosításra cca. 50m². Míg a 3479/4 hrsz-ú földrészlethez (kereskedelmi, szolgáltató gazdasági Gksz-35 jelű építési övezetbe) a 3479/3 hrsz-ú földrészletből (közúti közlekedési terület Köu-1 jelű övezetből) és a 3478 hrsz-ú földrészletből (közúti közlekedési terület Köu-4 jelű övezetből) mindösszesen 70m².

Mivel a hatályos tervhez képest közlekedési területből kereskedelmi szolgáltató gazdasági területbe való módosítás történik, így a terven új beépítésre szánt terület kerül kijelölésre. A módosítás során új beépítésre szánt terület kerül kijelölésre terv szinten, hiszen a szabályozási szélesség csökkenésével kell számolni. Az így keletkező többlet túl kis léptékű (120 m²), ahhoz, hogy az OTrT 12.§ (3) bekezdése által előírt zöldterület vagy erdőterület

(5%=6 m²) helyben kijelölhető legyen. A szükséges zöldfelület vagy erdőterület kijelölést a város más területén összevontan jelöli ki a terv.



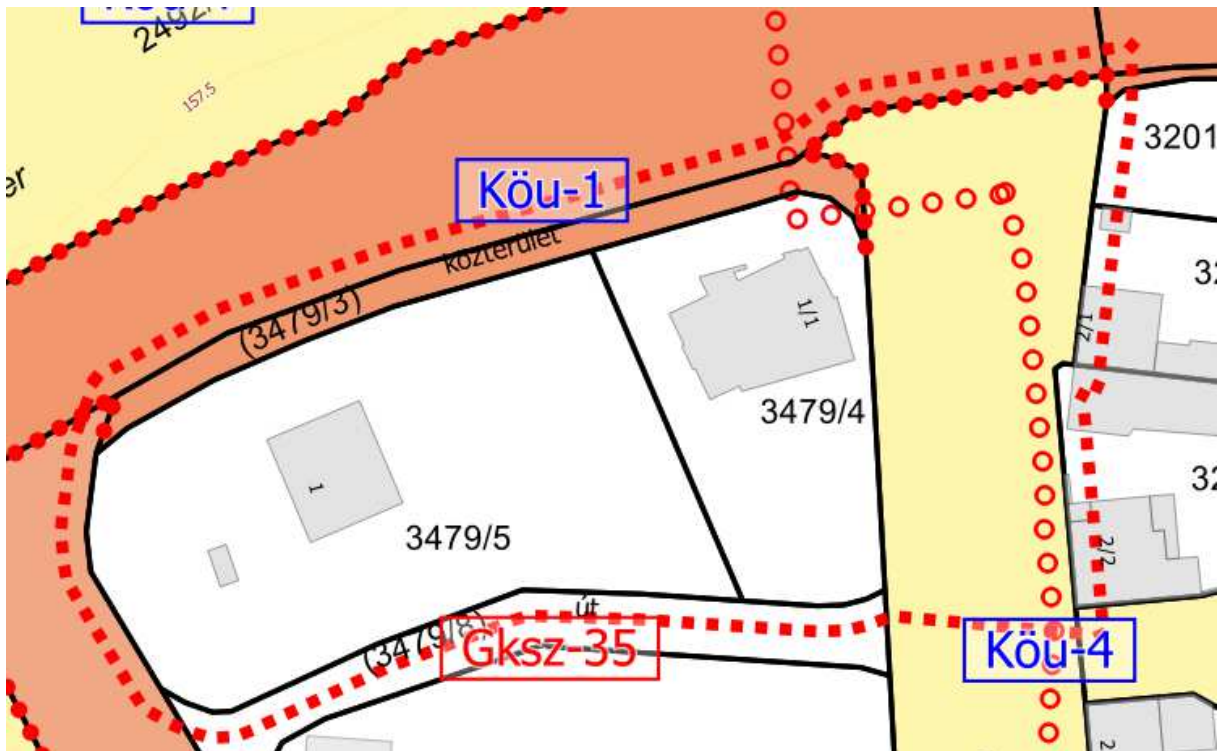
72. ábra Hatályos településszerkezeti terv részlete



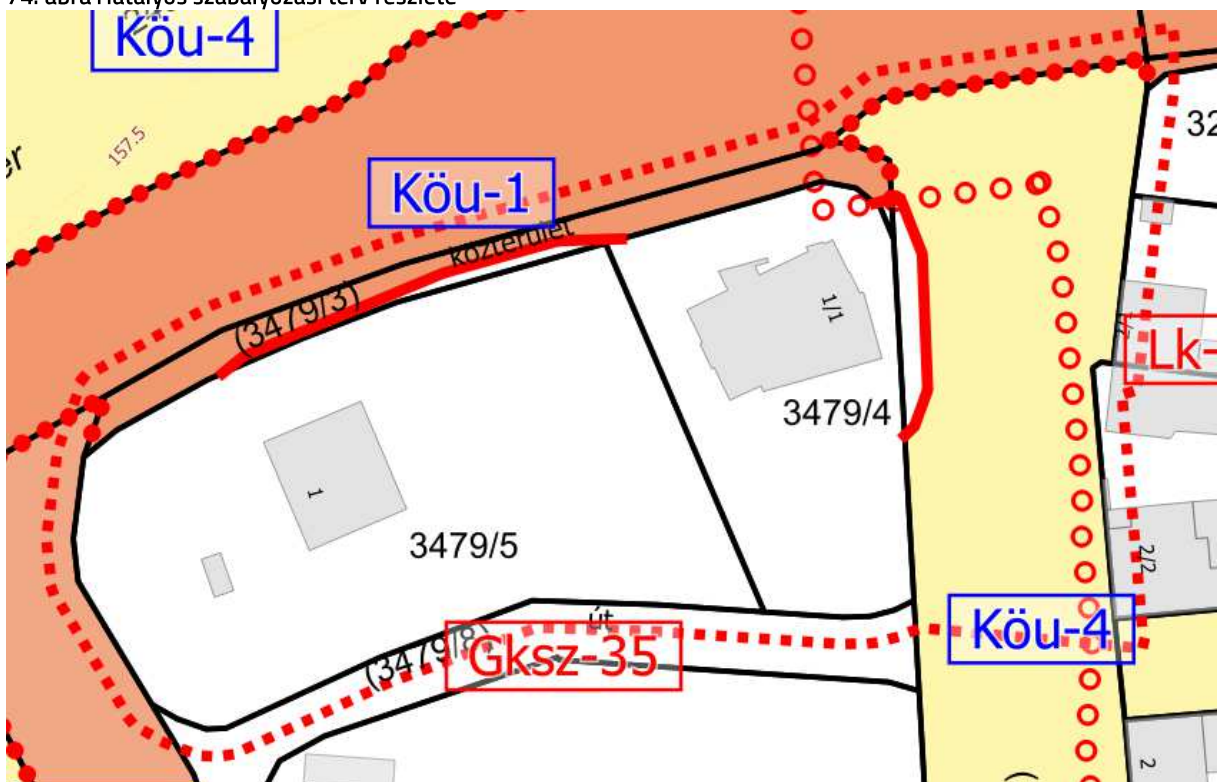
73. ábra Tervezett településszerkezeti terv részlete

A szabályozási terv módosítása leköveti a településszerkezeti terv változásait. A módosítás a HÉSZ szöveges módosítását nem teszi szükségessé. A közlekedési területek szélessége

a módosítás következtében sem csökken 18 méternél kisebbre, a legszűkebb keresztmetszetet figyelembe véve – mely a Hunyadi János utca 2/1-2/2 szám alatti földrészetek közt keletkezik.



74. ábra Hatályos szabályozási terv részlete



75. ábra Tervezett szabályozás terv részlete

A módosítás a településkép-védelmi rendelettel összhangban van, annak módosítása nem válik szükségessé.

A 14. TERVEZÉSI TERÜLET ÉRINTETTSÉGE

TERMÉSZETVÉDELMI ÉS TÁJVÉDELMI ÉRINTETTSÉG

Nemzetközi, országos vagy helyi természetvédelmi érintettség a tervezési területen belül nem áll fenn. A tájképvédelmi terület övezete nem érinti a tervezési területet.

ÖRÖKSÉGVÉDELMI ÉRINTETTSÉG

A tervezési területen belül nyilvántartott régészeti lelőhely, országosan védett művi érték, műemléki környezet nem található. Helyi védett vagy védelemre tervezett épített elem a tervezési területen belül nincs.

KÖRNYEZETVÉDELMI ÉRINTETTSÉG

A tervezési terület itt is érinti az 1. módosítási pontban már említett hidrogeológiai védőidomot és a vízminőség-védelmi terület övezetét. A rájuk vonatkozó szabályok ismertetésétől, mivel már korábban bemutatásra kerültek, ezért eltekintünk. A módosítás során az országos szabályok betarthatók, a hatályos HÉSZ tartalmazza a szükséges szabályozást.

TERÜLETFELHASZNÁLÁS VÁLTOZÁSOK

	Érintett földrészlet helyrajzi száma	Hatályos területfelhasználási egység	Tervezett területfelhasználási egység	Terület (ha)	Területfelhasználás változás sorszáma
14. módosítási pont	3478, 3479/3	Közúti közlekedési terület	Kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület	0,007	47
	3479/3	Közúti közlekedési terület	Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület	0,005	46

15. MÓDOSÍTÁSI PONT

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



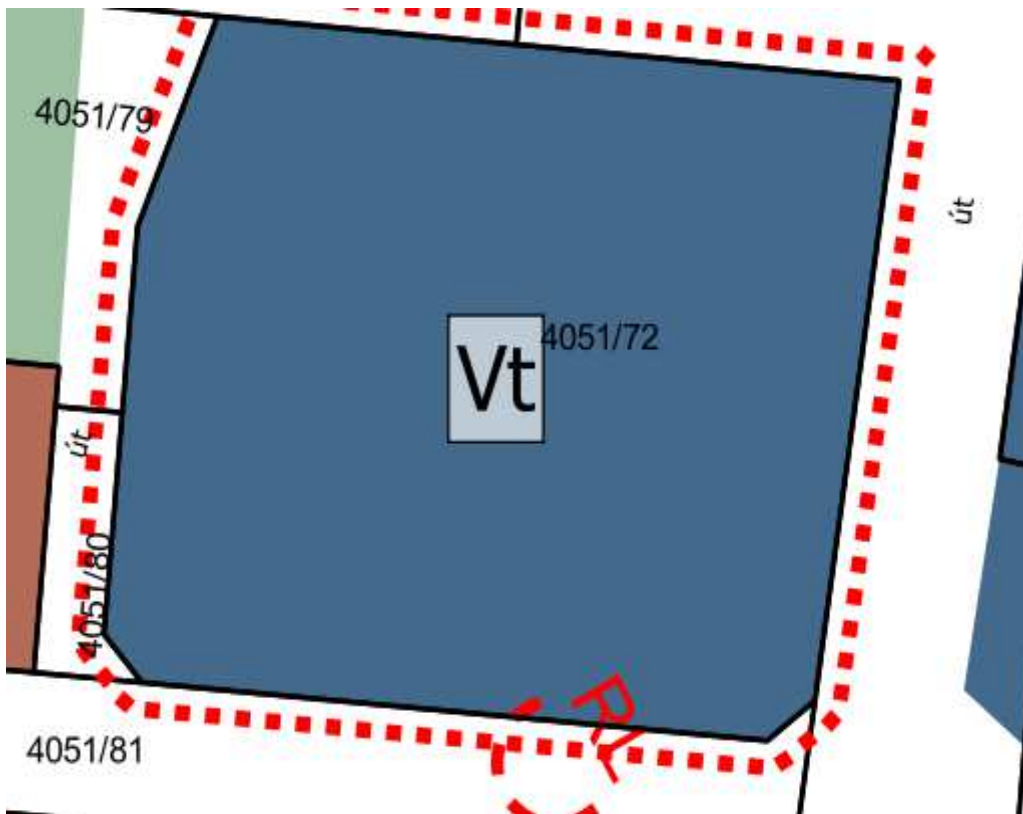
76. ábra 15. tervezési terület légifelvétele

A korábban készített változási vázrajz földhivatali engedélyezéséhez és átvezetéséhez szükséges a településrendezési eszközök módosítása. A területet az önkormányzat zöldterületként kívánja hasznosítani, valamint ezen a területen kerül kijelölésre a többi módosítási pontban már ismertetett OTrT 12.§ (3) bekezdése szerint szükséges zöldterületi kijelölés.

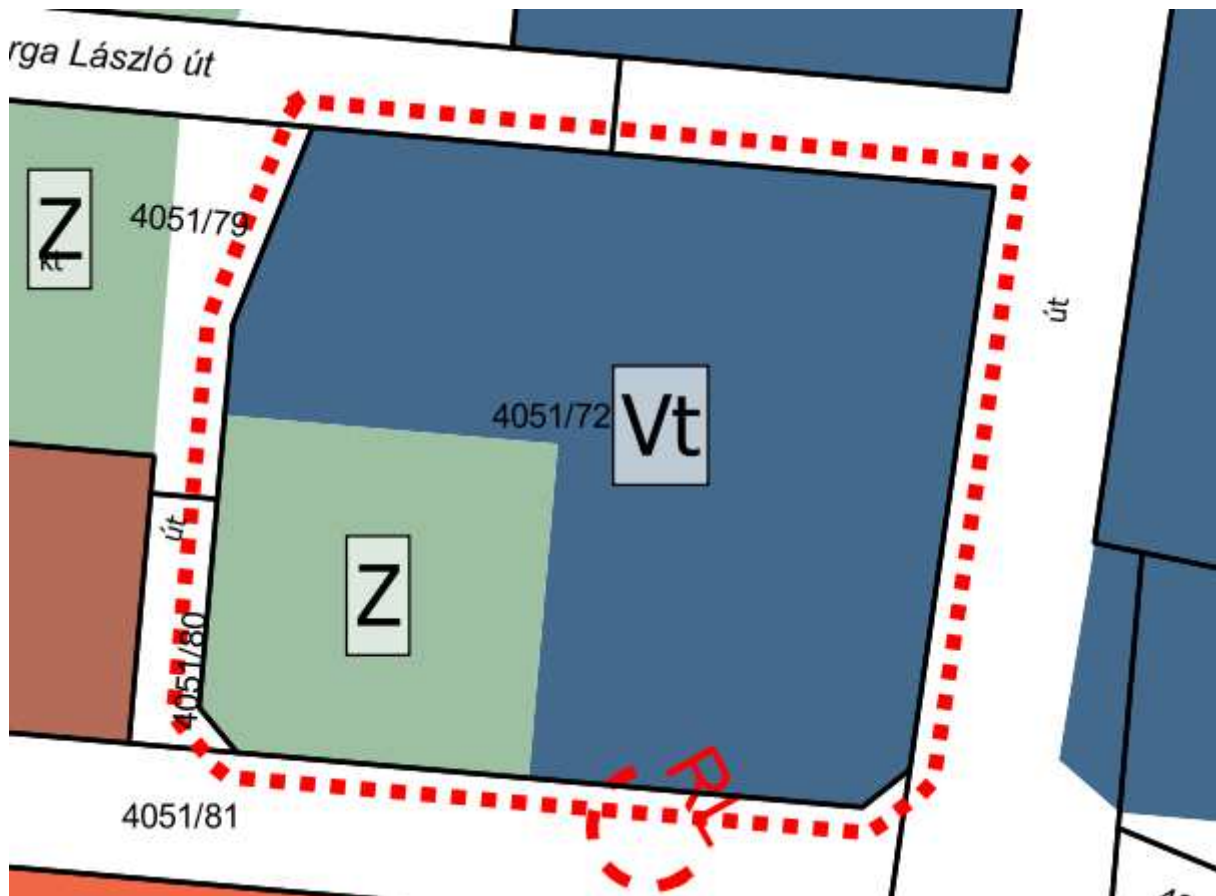
A tervezett módosítások során az új beépítésre szánt területek esetében zöldterületet kijelölni szükséges az OTrT előírásai alapján. Az alábbi táblázat bemutatja ezen előírásnak a megfelelőségét a terv viszonylatában.

Módosítási pont száma	Területfelhasználás-változás sorszáma	Hatályos területfelhasználás	Tervezett területfelhasználás	Módosítással érintett terület (ha)	Szükséges zöldterület kijelölése (5%) (m ²)
6	33	Közúti közlekedési terület	Kisvárosias lakó terület	0,008	4
8	32	Közúti közlekedési terület	Kisvárosias lakó terület	0,025	12,5
10	34	Közúti közlekedési terület	Kisvárosias lakó terület	0,01	5
11	26	Közúti közlekedési terület	Kertvárosias lakó terület	0,006	3
11	25	Közúti közlekedési terület	Kertvárosias lakó terület	0,107	53,5
Összesen:				0,156	78
15	45	Településközpont vegyes terület	Zöldterület	0,159	

Az OTRT által előírt 5%-os megfelelés szerint a terv által újonnan kijelölt beépítésre szánt területek alapján 78 m²-nyi zöldterület kijelölése szükséges. A 15. módosítási pont önmagában 1590 m² területet jelöl ki zöldterületnek mely biztosítja a megfelelést.

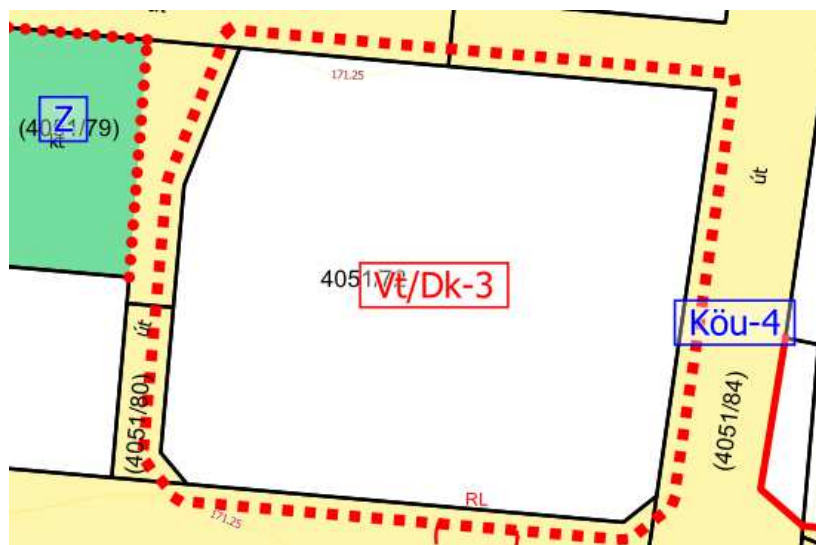


77. ábra Hatályos településszerkezeti terv részlete



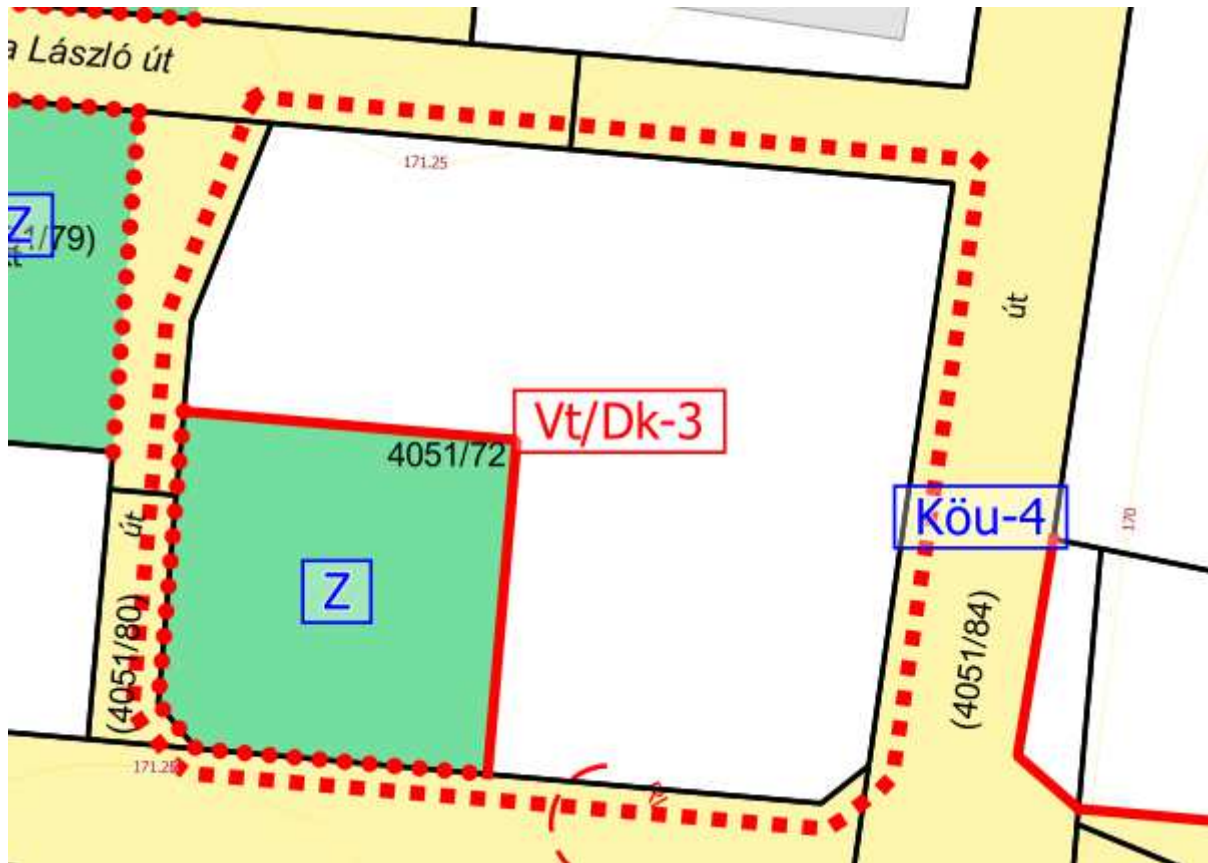
78. ábra Tervezett településszerkezeti terv részlete

Az önkormányzat a terület értékesítéséről döntött, melyben a terület hasznosítására vonatkozóan megállapodás született. A terület egy részét zöldterületként szükséges fenntartani, mely miatt a telekalakítás engedélyezése és átvezetése miatt kerül



79. ábra Hatályos szabályozási terv részlete

módosításra a hatályos településszerkezeti és szabályozási tervlap. A helyi építési szabályzat normaszövegében változás a módosítás kapcsán nem tervezett.



80. ábra Tervezett szabályozás terv részlet

A 15. TERVEZÉSI TERÜLET ÉRINTETTSÉGE

TERMÉSZETVÉDELMI ÉS TÁJVÉDELMI ÉRINTETTSÉG

Nemzetközi, országos vagy helyi természetvédelmi érintettség a tervezési területen belül nem áll fenn. A tájképvédelmi terület övezete nem érinti a tervezési területet.

ÖRÖKSÉGVÉDELMI ÉRINTETTSÉG

A tervezési területen belül országosan védett művi érték, műemléki környezet nem található. A tervezési terület déli oldalán egy nyilvántartott régészeti lelőhely található (93807 azonosító számú – Toka-dűlő 1. megnevezésű), melyet a konkrét módosítás nem érint. Helyi védett vagy védelemre tervezett épített elem a tervezési területen belül nincs.

KÖRNYEZETVÉDELMI ÉRINTETTSÉG

A tervezési terület itt is érinti az 1. módosítási pontban már említett hidrogeológiai védőidomot és a vízminőség-védelmi terület övezetét. A rájuk vonatkozó szabályok ismertetésétől, mivel már korábban bemutatásra kerültek, ezért eltekintünk. A módosítás

során az országos szabályok betarthatók, a hatályos HÉSZ tartalmazza a szükséges szabályozást.

TERÜLETFELHASZNÁLÁS VÁLTOZÁSOK

	Érintett földrészlet helyrajzi száma	Hatályos területfelhasználási egység	Tervezett területfelhasználási egység	Terület (ha)	Területfelhasználás változás sorszáma
15. módosítási pont	4051/72	Településközpont vegyes terület	Zöldterület	0,159	45

16. MÓDOSÍTÁSI PONT

Gyöngyös központi belterületén kisvárosias lakóterületbe sorolt területek felülvizsgálata a meglévő beépítések és kialakult telekméreték figyelembevételével. Javasolt az Lk-16, Lk-17, Lk-19 és Lk-43 jelű építési övezetekre külön szabály megalkotása, melyekben előírásra kerül a kialakítható legkisebb telekméretnél kisebb telkekre vonatkozóan (<300m²) a 60%-os beépíthetőség. A módosítást az is indokolja, hogy a kisméretű telkek jellemzően a jelenlegi szabályozástól eltérően túl vannak építve, így jelentős részük tovább nem bővíthető, azonban az OTÉK-ban meghatározott értéket nem túllépve az építési övezeti előírások módosításával egyes túlépítések szabályszerűen alakíthatók, rendezhetők szabályozott keretek közt. Az előírt zöldfelületi fedettség mértéke nem csökkenthető, a hátsókert minimális mérete 0,0 méterben kerül meghatározásra, amennyiben a tűzvédelmi előírások betarthatók. Területfelhasználás változással a módosítás nem jár. Az építési övezetekben megjelölt kisméretű földrészletek a következők: 2755, 2756, 2758, 2762, 5391, 5392, 5393, 5397, 5399, 5400, 5401, 5403, 5406, 5407, 5409, 5410, 5411, 5412, 5413, 5414, 5440, 5442, 5443, 5444, 5445, 5464, 5465, 5466, 5467, 5468, 5469, 5471, 5477, 5482, 5483, 5484, 5486, 5487, 5489/1, 5489/2, 5495, 5496, 5499, 5500, 5502, 5503, 5505, 5626, 5627, 5628, 5636, 5637, 5644/1, 5644/2, 5659, 5661, 5662, 5663, 5664, 5666, 5667, 5669, 5670, 5672, 5676, 5677, 5678, 5679, 5680, 5681, 5682, 5683, 5685, 5687, 5688, 5689, 5690, 5696/1, 5696/2, 5697, 5699, 5700, 5703/2, 5707, 5709,

5710, 5711, 5716, 5722, 5723, 5724, 5762, 5763, 5767, 5799, 5800, 5803, 5806, 5807, 5808, 5809, 5810, 5826.



81. ábra 16. tervezési terület légifelvétele

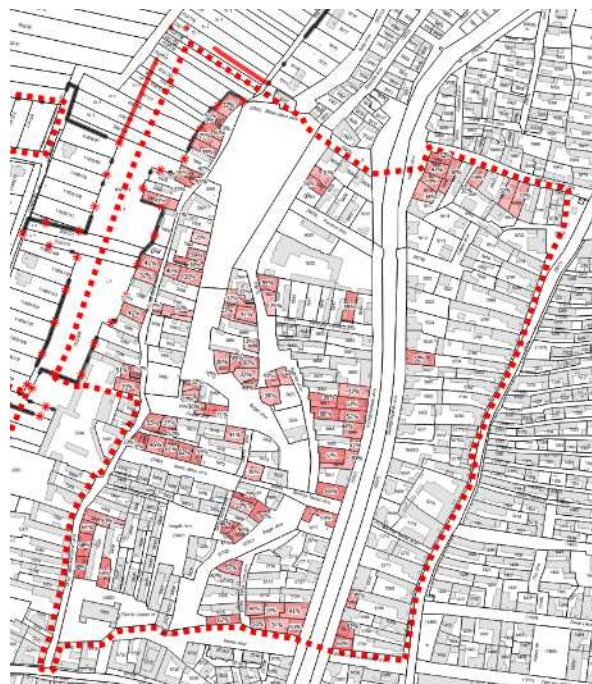
A tervezési területen belül helyezkedik el a korábban említett négy építési övezet csaknem összes földrészlete. A jelenlegi szabályozás alapján elmondható, hogy mind a négy építési övezet törekedett a kialakult építési telekméretet figyelembe venni.

	A	B	C	D	E	F	G
1	Építési övezet jele	Az építési telek				Megengedett legnagyobb épületmagasság (m)**	Előírt közművesítettség mértéke
2		beépítési módja*	legnagyobb beépítettsége (%)	kialakítható legkisebb területe (m ²)**	legkisebb zöldfelületi fedettsége (%)		
18	Lk-16	O	40	300	20	4,5	Teljes
19	Lk-17	O	40	300	20	5,0	Teljes
21	Lk-19	O	40	300	30	4,5	Teljes
45	Lk-43	Z	40	300	20	4,5	Teljes

Az alábbi ábra bemutatja azokat a földrészleteket, mely földrészletek a kialakítható legkisebb telekméreti szabályozás területértékét nem éri el.

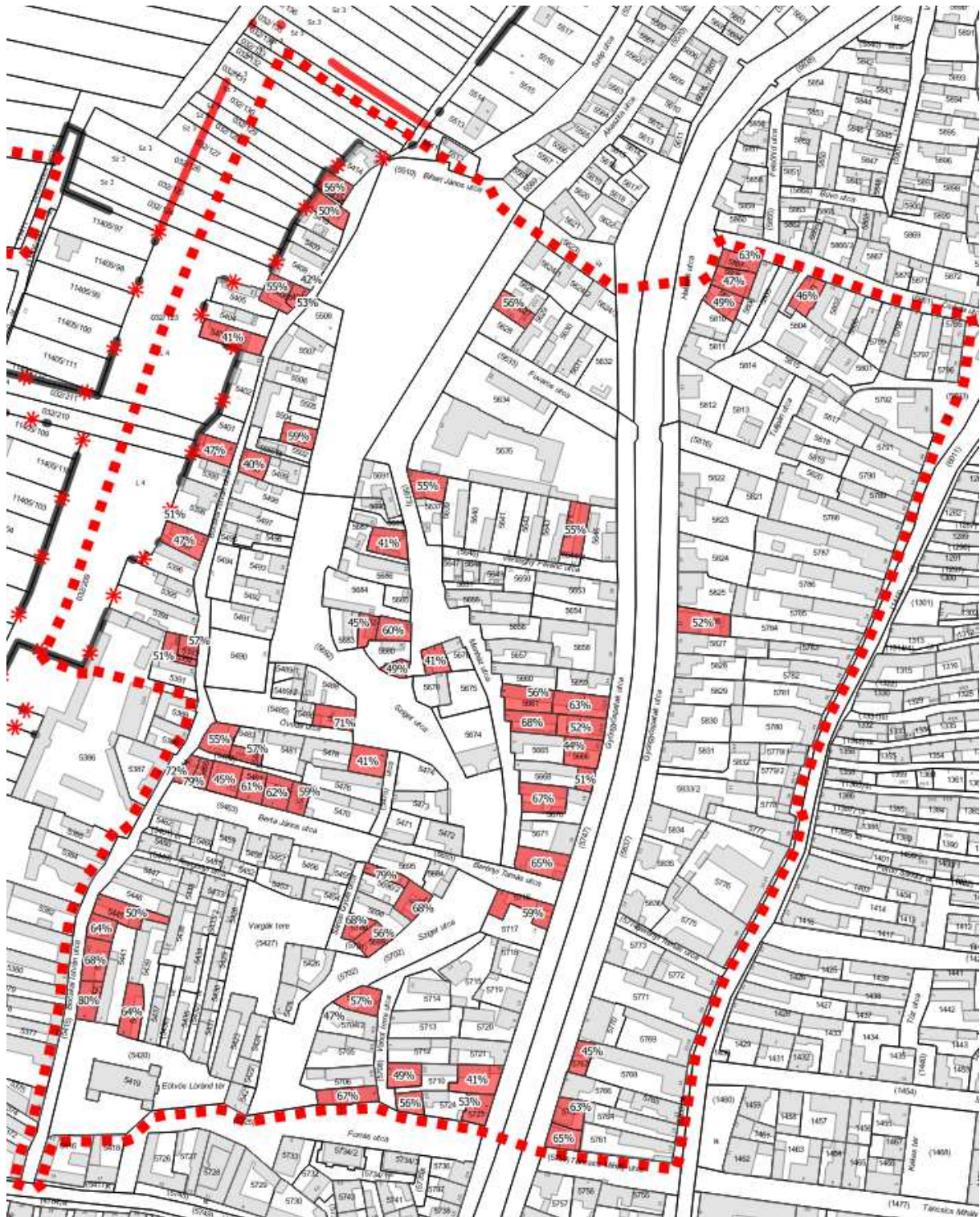


82. ábra A szabályozással érintett földrészletek



83. ábra Az érintett földrészletek beépítettsége

Az érintett földrészletek jelenlegi beépítettsége változó, de megállapítható, hogy jellemzően a jelenlegi 40%-os beépítettséget meghaladja. A tervezési területen belül összesen 66 ilyen kisméretű telek van, mely a jelenlegi előírásnak nem felel meg, melyet a 83. ábra szemléltet.



84. ábra Túlépítettség az érintett földrészekeken

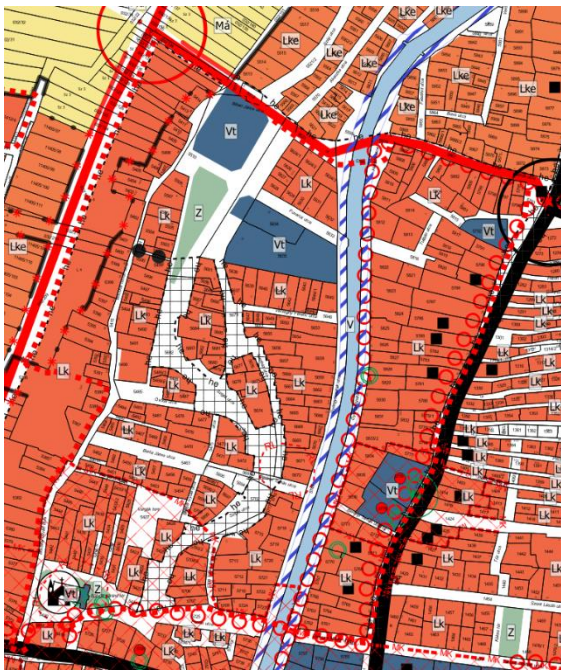
A módosítás következtében a már kialakult telkek használhatósága nagy mértékben javul, ám a tervezett szabályozás által keretek közt marad. Új 300 m² alatti telkek nem alakulhat ki, valamint telekegyesítések során a kisméretű telkek is megszűnhetnek hosszú távon.

A módosítás során a helyi építési szabályzatba kerül a következő előírás rögzítésre:

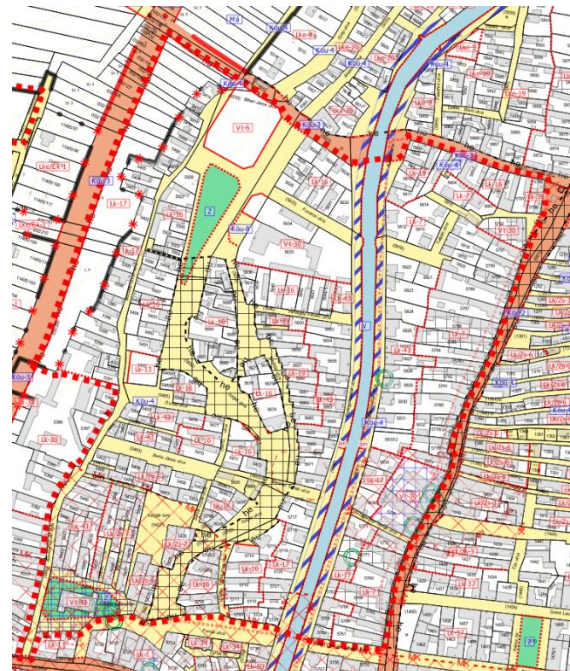
„41.§ (6) Az „Lk-16”, az „Lk-17”, az „Lk-19” és az „Lk-43” jelű építési övezetekben, ha az építési telek területének mérete nem éri el az 1. mellékletben meghatározott építési telekre vonatkozó kialakítható legkisebb terület értéket, úgy az 1. mellékletben meghatározott az építési paraméterektől eltérően az építési telek legnagyobb beépítettsége 60% lehet, de a zöldfelületi fedettség mértéke nem csökkenhet.

(7) A (6) bekezdésben meghatározott építési övezetek kisméretű telkeinek hátsókert mérete minimum 0,0 méter. A hátsó telekhatárhoz tűzfalasan kerülhet építmény elhelyezésre.”

Jelen módosítás során, sem a településszerkezeti tervlap, sem a szabályozási terv nem kerül módosításra.



85. ábra Hatályos településszerkezeti terv részlete



86. ábra Hatályos szabályozási terv részlete

A 16. TERVEZÉSI TERÜLET ÉRINTETTSÉGE

TERMÉSZETVÉDELMI ÉS TÁJVÉDELMI ÉRINTETTSÉG

Nemzetközi, országos természetvédelmi érintettség a tervezési területen belül nem áll fenn. A tájképvédelmi terület övezete nem érinti a tervezési területet. Helyi természetvédelmi védelem alatt áll a 2 db tiszafa a Petőfi Sándor utca 32-34 szám előtt. A módosítás nincs hatással a meglévő védett természeti értékekre.

A tervezési területen belül hat objektumot, melyek a korábbi tájértéktár weboldala alapján egyedi tájértéknek minősül, rögzít a szabályozási terv.

- Zsinagóga, üzletház
- Zsinagóga, Televíziós stúdió
- Gyöngyösi fészület – 5420 hrsz.
- Szt. Orbán-templom – 5419 hrsz
- Haller-Berényi-Orczy-kastély 2x – 5775-5776 hrsz.

A tervezett módosítások az egyedi tájértékek földrészleteit nem érintik, így azokra nincsenek hatással.

ÖRÖKSÉGVÉDELMI ÉRINTETTSÉG

A tervezési területen belül a országos műemléki védelem alatt állnak: Tsz.: 2078-Kőkereszt, Tsz.:2097, 2098 Haller-Berényi-Orczy-kastély. A műemlékek a tervezési terület által lehatárolt területen belül található, de a konkrét módosításokkal nem érintettek.

Területi védelmet a 16. tervezési terület érint: Tsz.: 9340-Gyöngyös, a város belterületének műemléki környezete. Ezen felül több külön jogszabályban nem meghatározott műemléki környezet, un ex-lege védett területeit is rögzíti a hatályos terv. Tsz.: 2078-Szt. Orbán-templom ex-lege műemléki környezete, Tsz.: 2097 és 2098-Haller-Berényi-Orczy-kastély ex-lege műemléki környezete, Tsz.: 2109-Nepomuki Szent János-kápolna ex-lege műemléki környezete, Tsz.: 2111-Lakóház műemléki környezete.

A műemléki környezet érintettségével kapcsolatban megállapítható, hogy a 16. módosítási pont által meghatározott kisméretű telkek kialakult állapota szerinti szabályozás meghatározása a műemléki környezetre nem gyakorol kedvezőtlen hatást. Az így érintett földrészletek a MK-n belül: 5440, 5442, 5443, 5444, 5445, 5700, 5703/2, 5707, 5709, 5710, 5711, 5722, 5723, 5724.

Helyi egyedi védelem alatt álló építmények és érintettségük: 5768, 5771, 5782, 5785, 5786, 5789, 5792 hrsz-ú földrészlet, Petőfi Sándor utca 20., 26., 48., 54., 56., 62.,68. – a konkrét módosítás nem érinti a védett építmények földrészleteit.

Helyi területi védelem által – városszerkezeti jelentőségű terület által érintett. A módosítások a védelem fennmaradásával összhangban történnek a tervezési területen belül.

KÖRNYEZETVÉDELMI ÉRINTETTSÉG

A tervezési területen halad keresztül a Nagy-patak, melynek parti sávja külön jogszabályban meghatározottak szerint 6 méter. A településrendezési eszközök a telekhatártól mérve tüntetik fel a parti sávot, tájékoztató jelleggel. A parti sáv pontos, tényleges területét a vízügyi hatósággal egyeztetve szükséges meghatározni. (HÉSZ 18.§)

A tervezett szabályozás területi kiterjedése nem érinti a parti sávot, attól távol esik.

A tervezési terület itt is érinti az 1. módosítási pontban már említett hidrogeológiai védőidomot és a vízminőség-védelmi terület övezetét. A rájuk vonatkozó szabályok ismertetésétől, mivel már korábban bemutatásra kerültek, ezért eltekintünk. A módosítás során az országos szabályok betarthatók, a hatályos HÉSZ tartalmazza a szükséges szabályozást.

17. MÓDOSÍTÁSI PONT

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

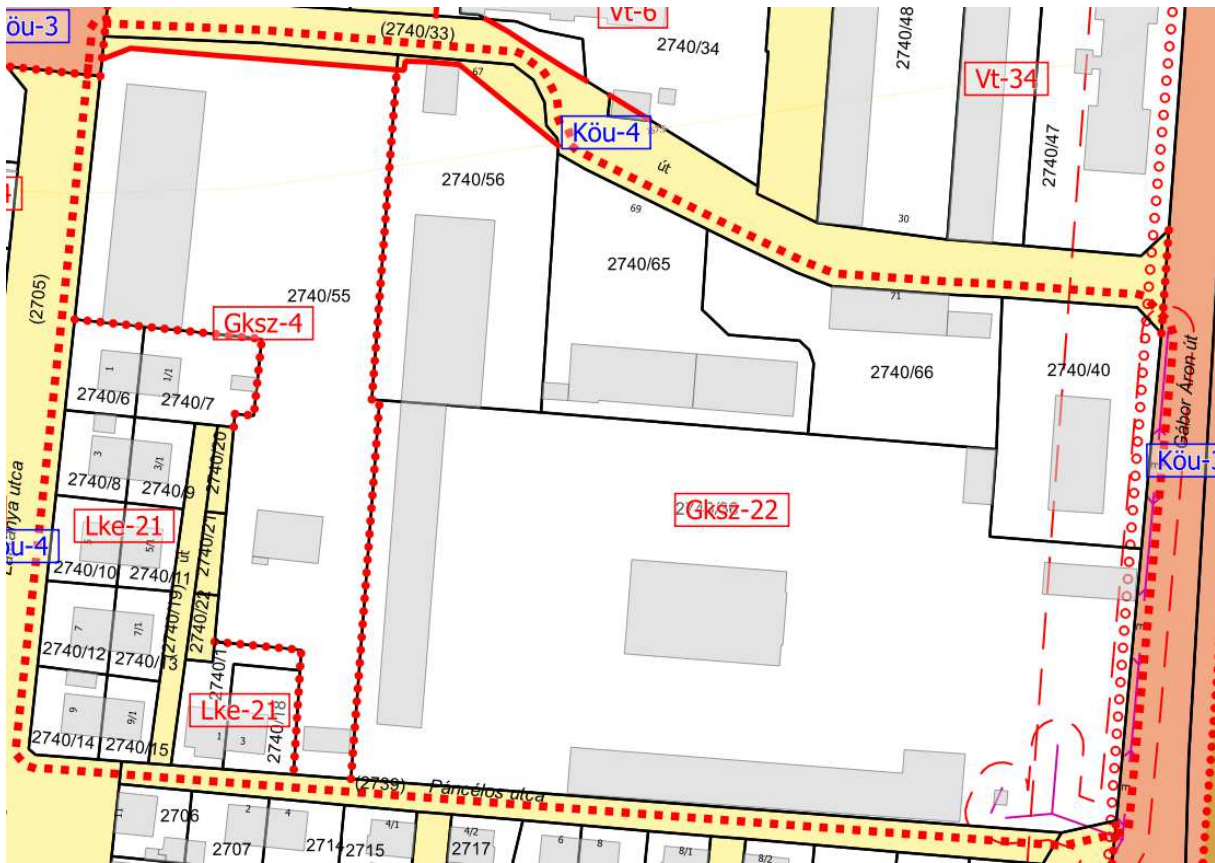


87. ábra 17. tervezési terület légifelvétele

Az önkormányzat a 2740/33 hrsz-ú közlekedési terület nyomvonalevezetésének és a közlekedési terület kialakult szélességének bővítéséhez a 2740/56 hrsz-ú telekből cca 170 m²-t kíván kiszabályozni. A telektulajdonos fejlesztési elképzelései miatt (jövőbeni csarnokbővítés) valamint a telekrész leadás által csökkentett beépíthető terület alapján az építési övezeti előírások módosítását kérte az önkormányzattól.

A módosítás során a 2740/56 hrsz-ú telek Gksz-22 jelű építési övezetből Gksz-38 jelű építési övezetbe kerül. A változás a megengedett legnagyobb beépíthetőség értékben történik.

	A	B	C	D	E	F	G
1	Építési övezet jele	Az építési telek				Megengedett legnagyobb épületmagasság (m)**	Előírt közművesítettség mértéke
2		beépítési módja*	legnagyobb beépítettség (%)	kialakítható legkisebb területe (m ²)**	legkisebb zöldfelületi fedettsége (%)		
24	Gksz-22	Sz	40	2000	20	7,5	Teljes
40	Gksz-38	Sz	45	2000	20	7,5	Teljes



88. ábra Hatályos szabályozási terv részlet



89. ábra Tervezett szabályozás terv részlet

A 2740/56 hrsz-ú földrészleten valamint a tervezési területen belül is, az alaptérkép által ábrázolt több építmény építési helyen kívülre, oldal-, hátsókertbe benyúlva helyezkedik el. A helyi építési szabályzat azonban rendelkezik az ilyen esetekről a 27.§ (3) bekezdésében, ezért építési hely kijelölése a módosítás során nem szükséges. A tervezett fejlesztések építési helyen belül elhelyezhetők. A módosításnak a környező területekre nincsen kedvezőtlen hatása. A településszerkezeti terv módosítása jelen tervezési területen nem válik szükségessé. A településkép-védelmi rendelettel összhangban van a terv.

A 17. TERVEZÉSI TERÜLET ÉRINTETTSÉGE

TERMÉSZETVÉDELMI ÉS TÁJVÉDELMI ÉRINTETTSÉG

Nemzetközi, országos vagy helyi természetvédelmi érintettség a tervezési területen belül nem áll fenn. A tájképvédelmi terület övezete nem érinti a tervezési területet.

ÖRÖKSÉGVÉDELMI ÉRINTETTSÉG

A tervezési területen belül nyilvántartott régészeti lelőhely, országosan védett művi érték, műemléki környezet nem található. Helyi védett vagy védelemre tervezett épített elem a tervezési területen belül nincs. Helyi védelem alatt álló területi védelmet sem érint a tervezési terület.

KÖRNYEZETVÉDELMI ÉRINTETTSÉG

A tervezési terület itt is érinti az 1. módosítási pontban már említett hidrogeológiai védőidomot és a vízminőség-védelmi terület övezetét. A rájuk vonatkozó szabályok ismertetésétől, mivel már korábban bemutatásra kerültek, ezért eltekintünk. A módosítás során az országos szabályok betarthatók, a hatályos HÉSZ tartalmazza a szükséges szabályozást. A tervezési terület keleti oldalát érinti a 85. sz. vasútvonal védőtávolsága (50m), melyre a módosításnak nincs hatása.

TERÜLETFELHASZNÁLÁSI VÁLTOZÁSOK ÖSSZEFOGLALÁSA

Területfelhasználás változás sorszáma	Hatályos területfelhasználás	Tervezett területfelhasználás	Módosítás által érintett terület (ha)	Tervezési terület/Módosítás sorszáma
39	Különleges sportolási célú terület	Településközpont vegyes terület	0,172	1
43	Gazdasági erdőterület	Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület	0,153	2
41	Kertes mezőgazdasági terület	Gazdasági erdőterület	0,153	2
44	Kertes mezőgazdasági terület	Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület	0,718	2
30	Különleges - oktatási terület	Kisvárosias lakóterület	0,181	4
29	Különleges - oktatási terület	Kisvárosias lakóterület	0,443	4
31	Különleges - oktatási terület	Kisvárosias lakóterület	0,356	4
42	Kertvárosias lakóterület	Kisvárosias lakóterület	1,622	5
40	Kertvárosias lakóterület	Kisvárosias lakóterület	0,968	5
37	Kertvárosias lakóterület	Kisvárosias lakóterület	0,93	5
38	Kertvárosias lakóterület	Kisvárosias lakóterület	1,556	5
35	Kertvárosias lakóterület	Kisvárosias lakóterület	0,562	5
36	Kertvárosias lakóterület	Kisvárosias lakóterület	0,519	5
33	Közúti közlekedési terület	Kisvárosias lakóterület	0,008	6
49	Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület	Különleges - bevásárlóközpont terület	0,621	7
48	Közúti közlekedési terület	Különleges - bevásárlóközpont terület	0,385	7
50	Közúti közlekedési terület	Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület	0,063	7

51	Közúti közlekedési terület	Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület	0,052	7
32	Közúti közlekedési terület	Kisvárosias lakóterület	0,025	8
34	Közúti közlekedési terület	Kisvárosias lakóterület	0,01	10
26	Közúti közlekedési terület	Kertvárosias lakóterület	0,006	11
25	Közúti közlekedési terület	Kertvárosias lakóterület	0,107	11
28	Kertvárosias lakóterület	Zöldterület (közkert, közpark)	0,122	11
27	Közúti közlekedési terület	Zöldterület (közkert, közpark)	0,12	11
16	Hétfélig házas üdülőterület	Kertvárosias lakóterület	0,537	13/A
13	Hétfélig házas üdülőterület	Kertvárosias lakóterület	0,764	13/A
10	Hétfélig házas üdülőterület	Kertvárosias lakóterület	1,44	13/A
6	Hétfélig házas üdülőterület	Kertvárosias lakóterület	1,441	13/A
3	Hétfélig házas üdülőterület	Kertvárosias lakóterület	1,803	13/A
15	Hétfélig házas üdülőterület	Kertvárosias lakóterület	1,039	13/A
11	Hétfélig házas üdülőterület	Kertvárosias lakóterület	1,234	13/A
8	Hétfélig házas üdülőterület	Kertvárosias lakóterület	0,408	13/A
22	Hétfélig házas üdülőterület	Kertvárosias lakóterület	1,155	13/A
18	Hétfélig házas üdülőterület	Kertvárosias lakóterület	1,044	13/A
12	Hétfélig házas üdülőterület	Kertvárosias lakóterület	0,609	13/A
7	Hétfélig házas üdülőterület	Kertvárosias lakóterület	0,285	13/A
23	Hétfélig házas üdülőterület	Kertvárosias lakóterület	0,695	13/A
21	Hétfélig házas üdülőterület	Kertvárosias lakóterület	1,22	13/A
14	Hétfélig házas üdülőterület	Kertvárosias lakóterület	0,509	13/A
9	Hétfélig házas üdülőterület	Kertvárosias lakóterület	0,173	13/A
5	Hétfélig házas üdülőterület	Kertvárosias lakóterület	0,492	13/A

24	Hétfélig házas üdülőterület	Kertvárosias lakóterület	0,214	13/A
20	Hétfélig házas üdülőterület	Kertvárosias lakóterület	0,772	13/A
19	Hétfélig házas üdülőterület	Kertvárosias lakóterület	0,208	13/A
17	Hétfélig házas üdülőterület	Kertvárosias lakóterület	0,204	13/A
4	Üdülőházas üdülőterület	Településközpont vegyes terület	3,077	13/B
1	Üdülőházas üdülőterület	Településközpont vegyes terület	0,56	13/B
2	Üdülőházas üdülőterület	Településközpont vegyes terület	0,067	13/B
47	Közúti közlekedési terület	Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület	0,007	14
46	Közúti közlekedési terület	Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület	0,005	14
45	Településközpont vegyes terület	Zöldterület (közkert, közpark)	0,159	15

A 17 módosítás során a beépítésre szánt területek kismértékű növekedésével kell számolni. A tervezett változtatások az alábbiak oszlanak meg:

Módosítás típusa	Terület (ha)
Új beépítésre szánt terület kijelölése	1,539
Új beépítésre nem szánt terület kijelölése	0,281
Beépítésre szánt területek közt történő változás	27,88
Beépítésre nem szánt területek közt történő módosítás	0,273

Az OTrT 12.§ (3) bekezdése alapján szükséges zöldterületi kijelölés már bemutatásra került a 15. módosítási pont leírásánál. Ezért az nem kerül újból bemutatásra. A gazdasági és különleges területek kijelölésekor erdőterület vagy zöldterület kijelölésével lehet megteremteni a törvény által előírt feltételeket.

A tervezett módosítások során az új beépítésre szánt területek esetében erdőterületet vagy zöldterületet kijelölni szükséges az OTrT előírásai alapján. Az alábbi táblázat bemutatja ezen előírásnak a megfelelőségét a terv viszonylatában.

Módosítási pont száma	Területfelhasználás-változás sorszáma	Hatályos területfelhasználás	Tervezett területfelhasználás	Módosítással érintett terület (ha)	Szükséges zöldterület/erdőterület kijelölése (5%) (m ²)
2	43	Gazdasági erdőterület	Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület	0,153	76,5
2	44	Kertes mezőgazdasági terület	Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület	0,718	359
7	48	Közúti közlekedési terület	Különleges bevásárlóközpont terület	0,385	192,5
7	50	Közúti közlekedési terület	Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület	0,063	31,5
7	51	Közúti közlekedési terület	Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület	0,052	26
14	46	Közúti közlekedési terület	Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület	0,005	2,5
14	47	Közúti közlekedési terület	Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület	0,007	3,5
Összesen:				1,383	691,5
2	41	Kertes mezőgazdasági terület	Gazdasági erdőterület	0,153	

Az OTrT által előírt 5%-os megfelelés szerint a terv által újonnan kijelölt beépítésre szánt területek alapján 691,5 m²-nyi zöldterület/erdőterület kijelölése szükséges. A 2. módosítási pont önmagában 1530 m² területet jelöl ki erdőterületnek, mely a szükséges jogszabályban előírtnak több, mint kétszerese.

.....*Köszeghy Ábel*.....

Köszeghy Ábel
okleveles településmérnök
TT 09-0655

JÓVÁHAGYOTT MUNKARÉSZEK

HATÁROZATTAL JÓVÁHAGYOTT MUNKARÉSZEK

K i v o n a t !

Gyöngyös Városi Önkormányzat Képviselő-testülete 2022. szeptember 22-ei ülésének jegyzőkönyvéből:

Gyöngyös Városi Önkormányzat Képviselő-testületének 274/2022. (IX.22.) önkormányzati határozata:

Gyöngyös Városi Önkormányzat Képviselő-testülete Gyöngyös város bel- és külterületét érintő 17 módosítási ponttal kapcsolatban a településszerkezeti terv 2022. évi 3. módosítását jóváhagyja és az alábbi határozatot hozta.

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.

Határidő: azonnal

Felelős: Németi László főépítész

5. A Képviselő-testület felkéri a Főépítészt, hogy a HÉSZ-módosításokra irányuló előterjesztéseit a jövőben az előzmények részletes ismertetése mellett terjessze a Képviselő-testület elé.

Határidő: értelem szerint

Felelős: Németi László főépítész

K. m. f.

Hiesz György s. k.
polgármester

Dr. Kozma Katalin s. k.
jegyző

Kivonat hitelülül: Ganisz Melinda
Gyöngyös, 2022. szeptember 22.



274/2022. (IX.22.) ÖNKORMÁNYZATI HATÁROZAT 1. MELLÉKLETE

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

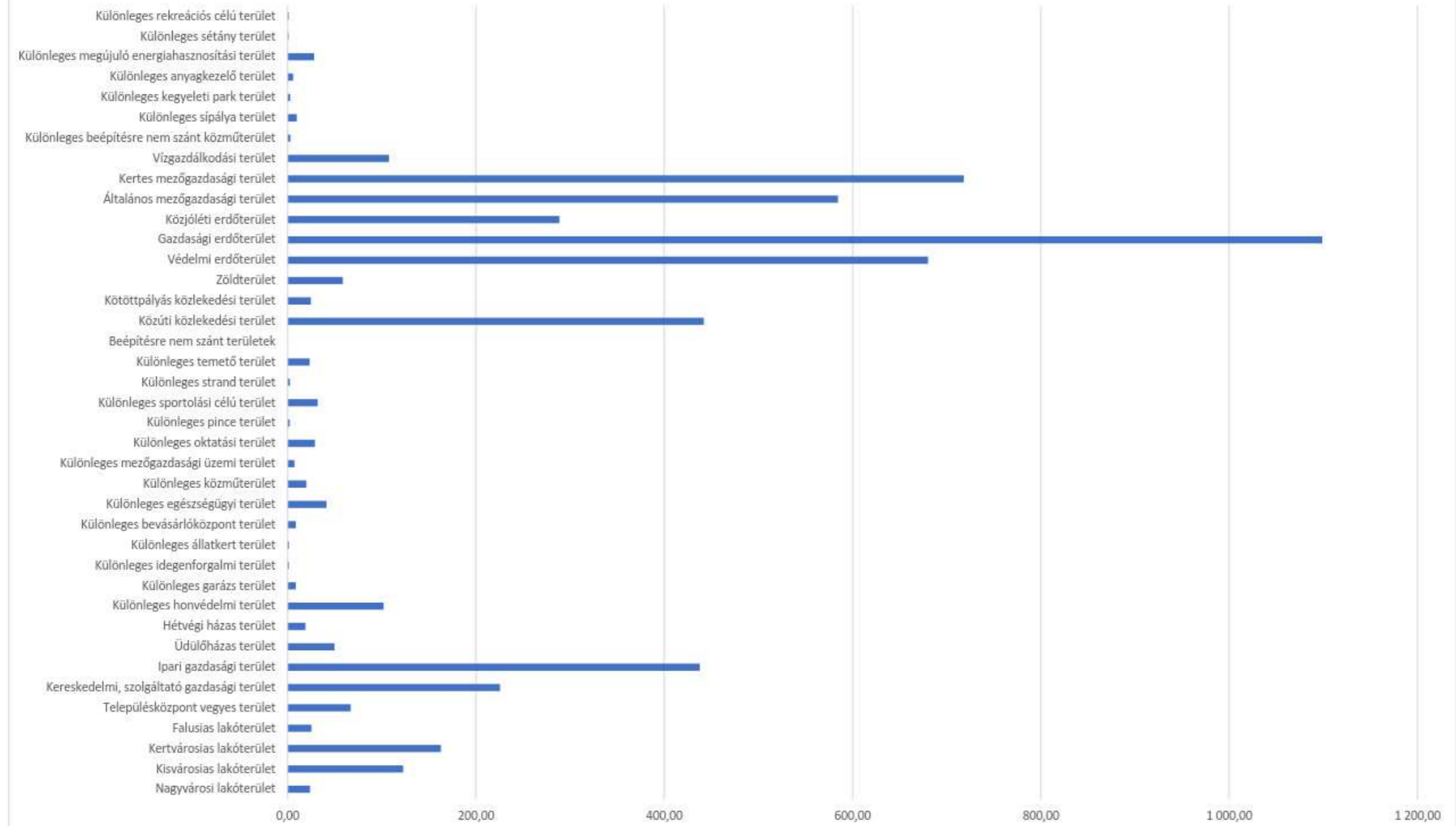
Területi mérleg a tervezett településszerkezeti terv szerint			
Területfelhasználási egység megnevezése	Rövid jelölése	217/2020. (X.29.) ÖKT határozat szerint (módosítva a 25/2021. (VII.5.), 81/2021. (VII.5.), 101/2021. (X.11.) és 223/2022. (VI.23.) sz. ÖKT határozatokkal) Terület (ha)	274/2022. (IX.22.) ÖKT határozattal módosított településszerkezeti terv alapján Terület (ha) - 2022/III. módosítás - (17 módosítási pont)
Beépítésre szánt területek			
Nagyvárosi lakóterület	Ln	23,71	23,71
Kisvárosias lakóterület	Lk	122,76	129,94
Kertvárosias lakóterület	Lke	162,91	172,99
Falusias lakóterület	Lf	25,24	25,24
Településközpont vegyes terület	Vt	67,05	70,76
Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület	Gksz	225,53	225,92
Ipari gazdasági terület	Gip	437,79	437,79
Üdülõházas terület	Üü	49,75	46,05
Hétvégi házas terület	Üh	19,04	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	8,74	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	28,91	27,93
Különleges pince terület	K-pi	2,25	2,25
Különleges sportolási célú terület	K-sp	31,98	31,81
Különleges strand terület	K-st	2,39	2,39
Különleges temető terület	K-t	23,37	23,37
Beépítésre nem szánt területek			
Közúti közlekedési terület	Köu	442,13	441,34
Kötõttpályás közlekedési terület	Kök	24,69	24,69
Zöldterület	Z	58,71	59,11
Védelmi erdõterület	Ev	680,25	680,25
Gazdasági erdõterület	Eg	1098,89	1098,89
Közjóléti erdõterület	Ek	288,77	288,77
Általános mezőgazdasági terület	Má	584,64	584,64
Kertes mezőgazdasági terület	Mk	718,06	717,18
Vízgazdálkodási terület	V	107,74	107,74
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.

TERÜLETI MÉRLEG



274/2022. (IX.22.) ÖNKORMÁNYZATI 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 településszerkezeti változások során, új beépítésre szánt területek kijelölése esetén a következő növekmények keletkeztek:

1. 81/2021. (IX.27.) sz. önkormányzati határozattal jóváhagyott településszerkezeti terv-módosítása során 6,079 egység növekmény keletkezett.

Iparterület kijelölése																
Terület m2:	Terület hektár	szántó	BAÉ meglévő	Felületminőség tervezett:	Gip beépített (50%) (ha)	szorzó	BAÉ tervezett	zöldterület háromszintes (ha)	szorzó	BAÉ tervezett	infrastruktúra (ha) 5%	szorzó	BAÉ tervezett	egyszintes növényzet (ha)	szorzó	BAÉ tervezett
111569,840	11,157	3,2	35,702		5,578	0,0	0,000	2,789	7,0	19,525	0,558	1,0	0,558	2,231	5	11,157
189642,188	18,964	3,2	60,686		9,482	0,0	0,000	4,741	7,0	33,187	0,948	1,0	0,948	3,793	5	18,964
9489,548	0,949	3,2	3,037		0,474	0,0	0,000	0,237	7,0	1,661	0,047	1,0	0,047	0,190	5	0,949
25601,624	2,560	3,2	8,193		1,280	0,0	0,000	0,640	7,0	4,480	0,128	1,0	0,128	0,512	5	2,560
35463,928	3,546	3,2	11,348		1,773	0,0	0,000	0,887	7,0	6,206	0,177	1,0	0,177	0,709	5	3,546
		szántó		tervezett:	Gip - nem beépíthető rész			zöldterület (3 szintes növényállomány) (ha)	szorzó	BAÉ tervezett						
12104,617	1,210	3,2	3,873		1,210			1,210	7,0	8,470						
4954,956	0,495	3,2	1,586		0,495			0,495	7,0	3,465						
		út		tervezett:	Gip - nem beépíthető rész			zöldterület (3 szintes növényállomány) (ha)	szorzó	BAÉ tervezett						
80,316	0,008	1,0	0,008		0,008			0,008	7,0	0,056						
644,860	0,064	1,0	0,064		0,064			0,064	7,0	0,448						
		szántó		tervezett:	Védelmi erdőterület	szorzó	BAÉ tervezett									
1572,776	0,157	3,2	0,503		0,157	9,0	1,413									
20489,729	2,049	3,2	6,557		2,049	9,0	18,441									

		0,0869455	5,0	0,435										
		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 házas üdülötterület	3,0	0,285	Kertvárosias lakóterület	3,6	0,171
13/A / 13	8	Hétfélig házas üdülötterület	3,0	0,408	Kertvárosias lakóterület	3,6	0,2448
13/A / 13	9	Hétfélig házas üdülötterület	3,0	0,173	Kertvárosias lakóterület	3,6	0,1038
13/A / 13	10	Hétfélig házas üdülötterület	3,0	1,440	Kertvárosias lakóterület	3,6	0,864
13/A / 13	11	Hétfélig házas üdülötterület	3,0	1,234	Kertvárosias lakóterület	3,6	0,7404
13/A / 13	12	Hétfélig házas üdülötterület	3,0	0,609	Kertvárosias lakóterület	3,6	0,3654
13/A / 13	13	Hétfélig házas üdülötterület	3,0	0,764	Kertvárosias lakóterület	3,6	0,4584
13/A / 13	14	Hétfélig házas üdülötterület	3,0	0,509	Kertvárosias lakóterület	3,6	0,3054
13/A / 13	15	Hétfélig házas üdülötterület	3,0	1,039	Kertvárosias lakóterület	3,6	0,6234
13/A / 13	16	Hétfélig házas üdülötterület	3,0	0,537	Kertvárosias lakóterület	3,6	0,3222
13/A / 13	17	Hétfélig házas üdülötterület	3,0	0,204	Kertvárosias lakóterület	3,6	0,1224
13/A / 13	18	Hétfélig házas üdülötterület	3,0	1,044	Kertvárosias lakóterület	3,6	0,6264
13/A / 13	19	Hétfélig házas üdülötterület	3,0	0,208	Kertvárosias lakóterület	3,6	0,1248
13/A / 13	20	Hétfélig házas üdülötterület	3,0	0,772	Kertvárosias lakóterület	3,6	0,4632
13/A / 13	21	Hétfélig házas üdülötterület	3,0	1,220	Kertvárosias lakóterület	3,6	0,732
13/A / 13	22	Hétfélig házas üdülötterület	3,0	1,155	Kertvárosias lakóterület	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

Összesen felhasználható növekmény: 10,47202 egység.

Területfelhasználási egységek - beépítésre szánt területek

- Ln** Nagyvárosias lakóterület
- Lk** Kisvárosias lakóterület
- Lke** Kertvárosias lakóterület
- U** Falusias lakóterület
- Vt** Településközpont vegyes terület
- Gsz** Kereskedelem, szolgáltató gazdasági terület
- Gp** Ipari gazdasági terület
- Üs** Üstükház terület
- Üh** Hétfélgáz terület
- K-hor** Különleges honvédelmi terület
- K-g** Különleges garázs terület
- K-af** Különleges áfegérforgalmi terület
- K-aj** Különleges állattartó terület
- K-bk** Különleges bevásárlóközpont terület
- K-es** Különleges egészségügyi terület
- K-ktz** Különleges közműterület
- K-ma** Különleges mezőgazdasági üzemi terület
- K-ok** Különleges oktatási terület
- K-pi** Különleges piaca terület
- K-sp** Különleges sportolási célú terület
- K-st** Különleges strand terület
- K-t** Különleges temető terület

Területfelhasználási egységek - beépítésre nem szánt területek

- Eg** Gazdasági erdőterület
- Ev** Védelmi erdőterület
- Ek** Közlekedési erdőterület
- Ma** Általános mezőgazdasági terület
- Me** Kertés mezőgazdasági terület
- Z** Zsókterület
- V** Vízgazdálkodási terület
- Kou** Közúti közlekedési terület
- Kzk** Közútpályás közlekedési terület
- K-ak** Különleges beépítésre nem szánt közműterület
- K-aj** Különleges sípálya terület
- K-ajp** Különleges kegyeleti park terület
- K-ak** Különleges anyagkezelő terület
- K-ajc** Különleges szabvány terület
- K-en** Különleges megújuló energiahasznosítási terület
- K-ek** Különleges rekreációs célú terület

Intézmények

- Intézmény piktogram
- igazgatási központ
 - kegyeleti park
 - művelődési központ
 - onvosi rendező
 - temető
 - tergőpark
 - sportközpont

Jelmagyarázat

- Tervezett sportközpont
- Tervezett szabadidő központ
- Oktatási központ
- Egészségügyi központ
- Kemping
- Körház
- Művelődési központ
- Strand
- Szőlás
- Strand tervezett

Alaptérképi elemek

- Közigazgatási határ
- Belterület határa - meglévő
- Belterület határa - tervezett
- Földhasználati határ
- Negatív jel

Örökségvédelem

- Országos (nemzetközi) művelődési értékvédelem**
- Nyilvántartott régészeti lelőhely
- Új régészeti lelőhelyek - bejelentés alatt (2020)
- Műemlék
- Műemléki környezet
- Helyi jelentőségű védett érték

Helyi művelődési értékvédelem

- Helyi területi védelem határa
- Helyi területi védelem határa - beépítési vonal

Táj- és természetvédelem

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

Országos és térségi táj- és természetvédelem

- Fokozottan védett természetvédelmi terület határa
- Országos jelentőségű természetvédelmi terület - Sás-tó láp
- Országos jelentőségű természetvédelmi terület - Gyöngyösi Sás-hegy TT
- Országos jelentőségű természeti emlék és védett természeti érték - Földvár

Helyi táj- és természetvédelem

- Helyi jelentőségű védett természeti érték

Környezetvédelem

- Talaj- és vízvédelem**
- Vízminőségvédelmi terület övezete
- Felszínvíz parti sávja

Egyéb

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

Nyomvonalas elemek, objektumok

- Közúti közlekedés**
- Közúti közlekedési út - meglévő

Fűtő (I. és II. rendű) meglévő

- Fűtő tervezett
- Országos mellékút meglévő
- Országos mellékút tervezett
- Gyűjtőút meglévő
- Gyűjtőút tervezett
- Kerékpárút meglévő
- Kerékpárút tervezett
- Gyalogút
- Tervezett P+R parkoló

Kötőpályás közlekedés

- Vasúti mellékvonalak
- Vasútkomló

Légi közlekedés

- Repülőtér

Híd / Alagút / Csomópont

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

Közművek, hűtés

- Víz- és csatornázási közművek**
- Víznyomó állomás
- Víznyomó állomás
- Víztorony, medence
- Szennyvíztisztító
- Szennyvíztisztító

Energia közművek

- Villamos energia**
- Villamos energia állomás
- Villamosenergia transzformátor állomás
- Középfeszültségű elektromos vezeték (35kV-ig)
- Nagyfeszültségű elektromos vezeték (132 kV)
- Villamosenergia átviteli hálózati - MAVIR (Dek-Zugló II 220 kV)

Földgáz

- Gázvezető állomás
- Gázvezető állomás
- Gáznyomáscsökkentő
- Nagy-köznyomású földgáz gerincvezető
- Nagynyomású földgáz szállítóvezeték
- Fűtővezeték

Távhő

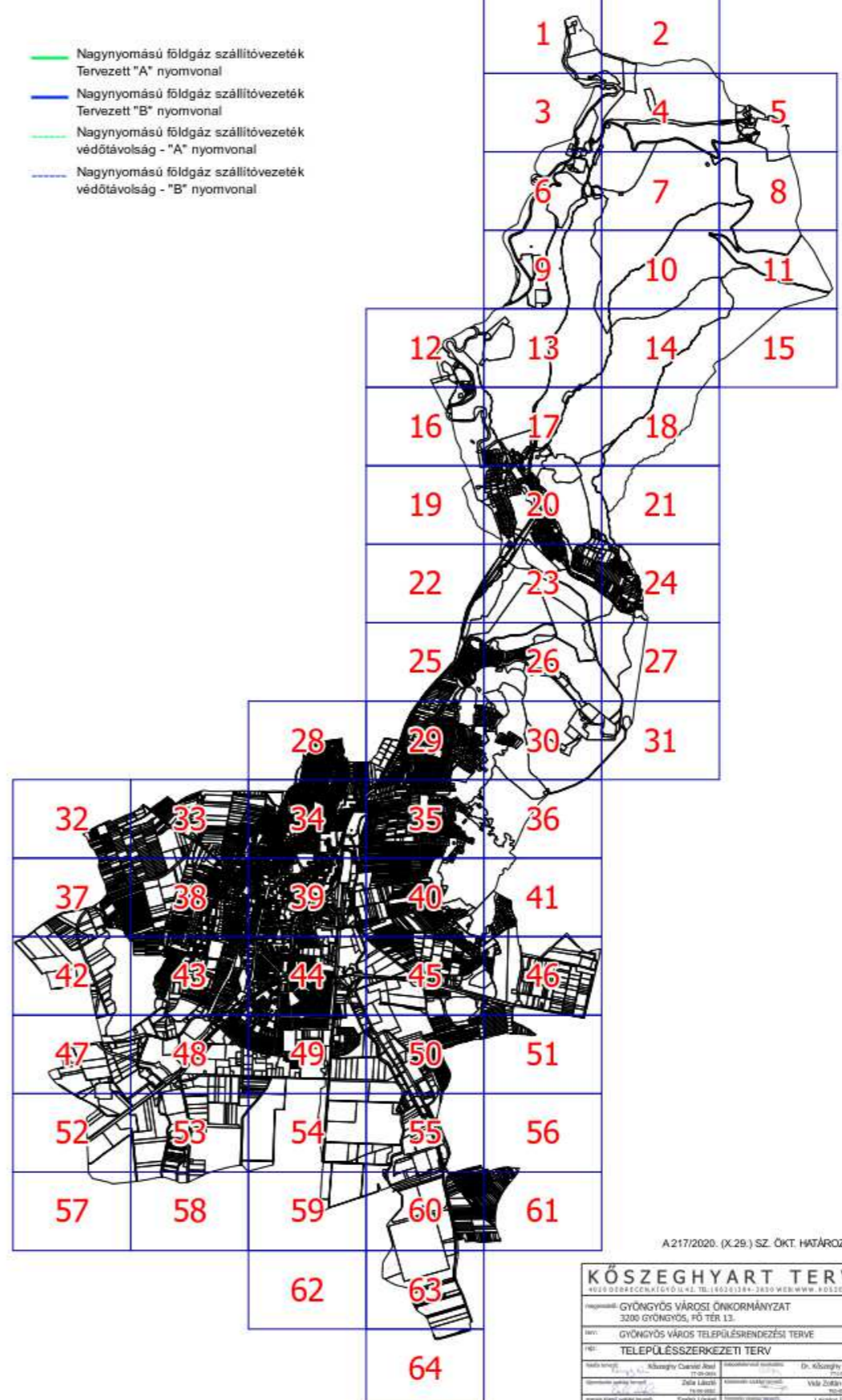
- Fűtőberendezés

Hírközlés

- Árnyékos állomás, adótorony
- Bányászati hírközlési kábel

Térségi szerkezeti elemek

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



A217/2020. (X.29.) SZ. ÖKT. HATÁROZAT 6. MELLÉKLETE

KÖSZEGHYART TERVEZŐK BT.			
1022 DEBÁTFYKAPU UTCA 12. TEL: 1022 138 3800 WWW.KOSZEGHYART.TE			
Megnevezés: GYÖNGYÖS VÁROSI ÖNKORMÁNYZAT		Dátum: 2022.09.	
3200 GYÖNGYÖS, FŐ TÉR 13.		T-1	
Téma: GYÖNGYÖS VÁROS TELEPÜLÉSRENDÉZÉSI TERVE		M 1:4000	
TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV			
Tervező: Készítette: Jóváhagyta: Dátum: 2022.09.01.	Ellenőrzte: Dr. Köszeghy Attila	Értékelte: Székely László	Állapot: 4. sz. módosítás
Projektvezető: Székely László	Projektvezető helyettes: Varga Zoltán Péter	Projektvezető helyettes: Székely László	Projektvezető helyettes: Székely László
Projektvezető helyettes: Székely László	Projektvezető helyettes: Székely László	Projektvezető helyettes: Székely László	Projektvezető helyettes: Székely László

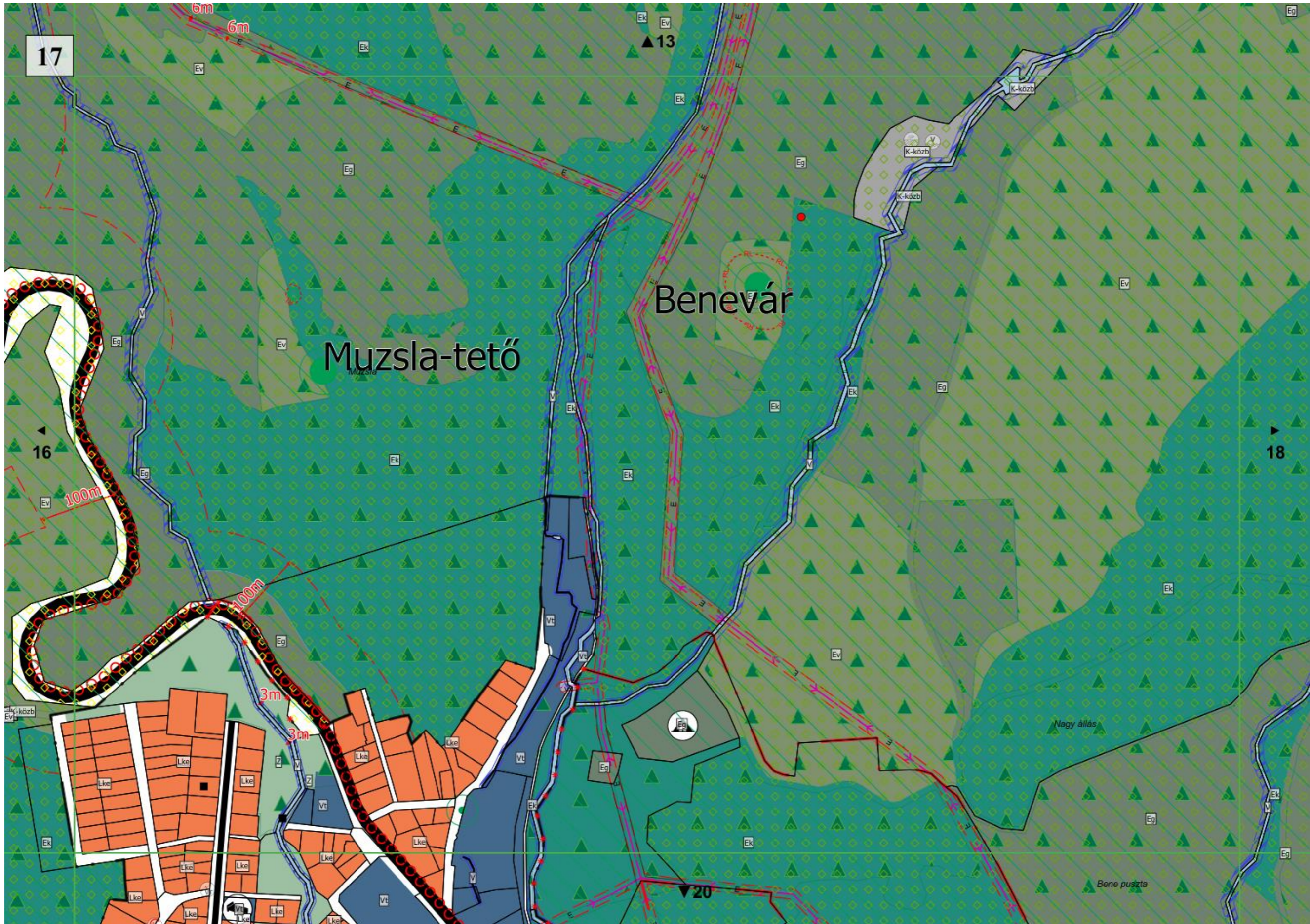
16

▲12



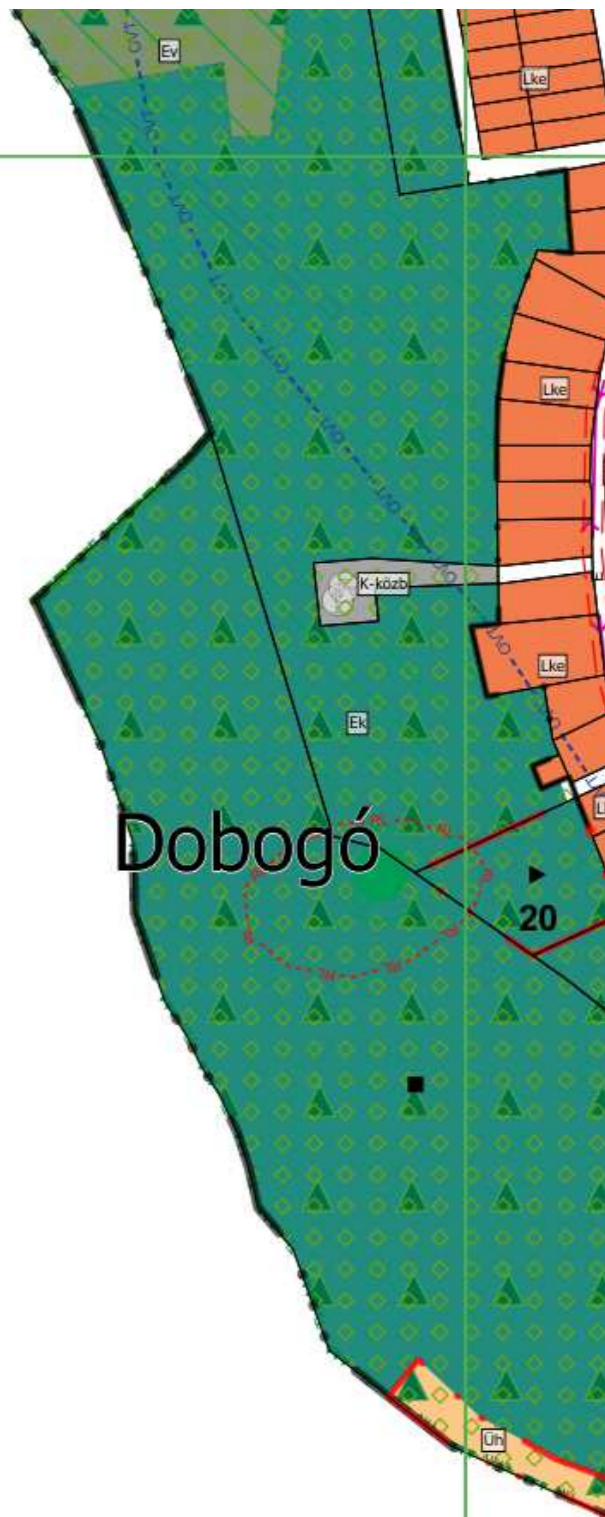
17

▼19



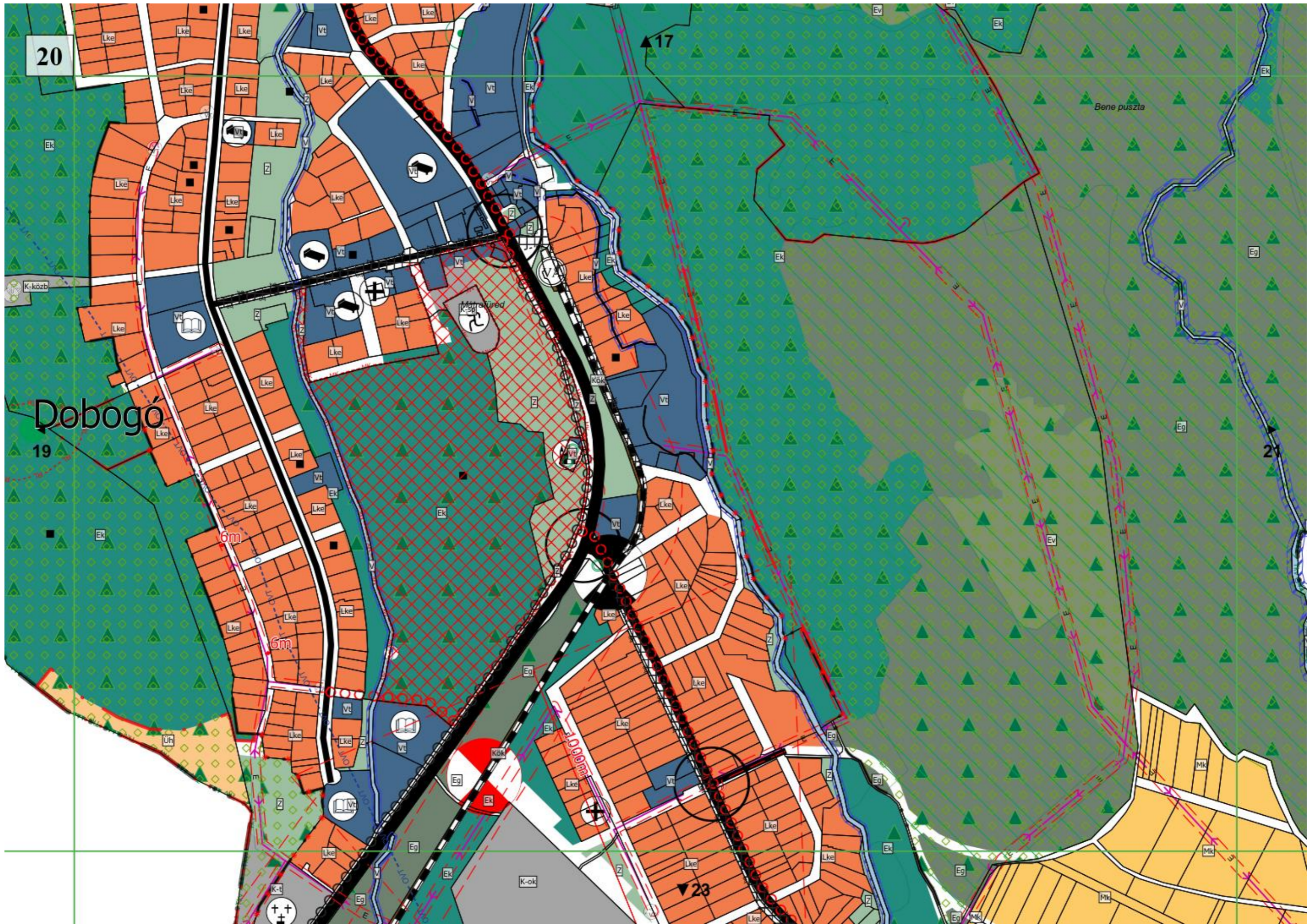
19

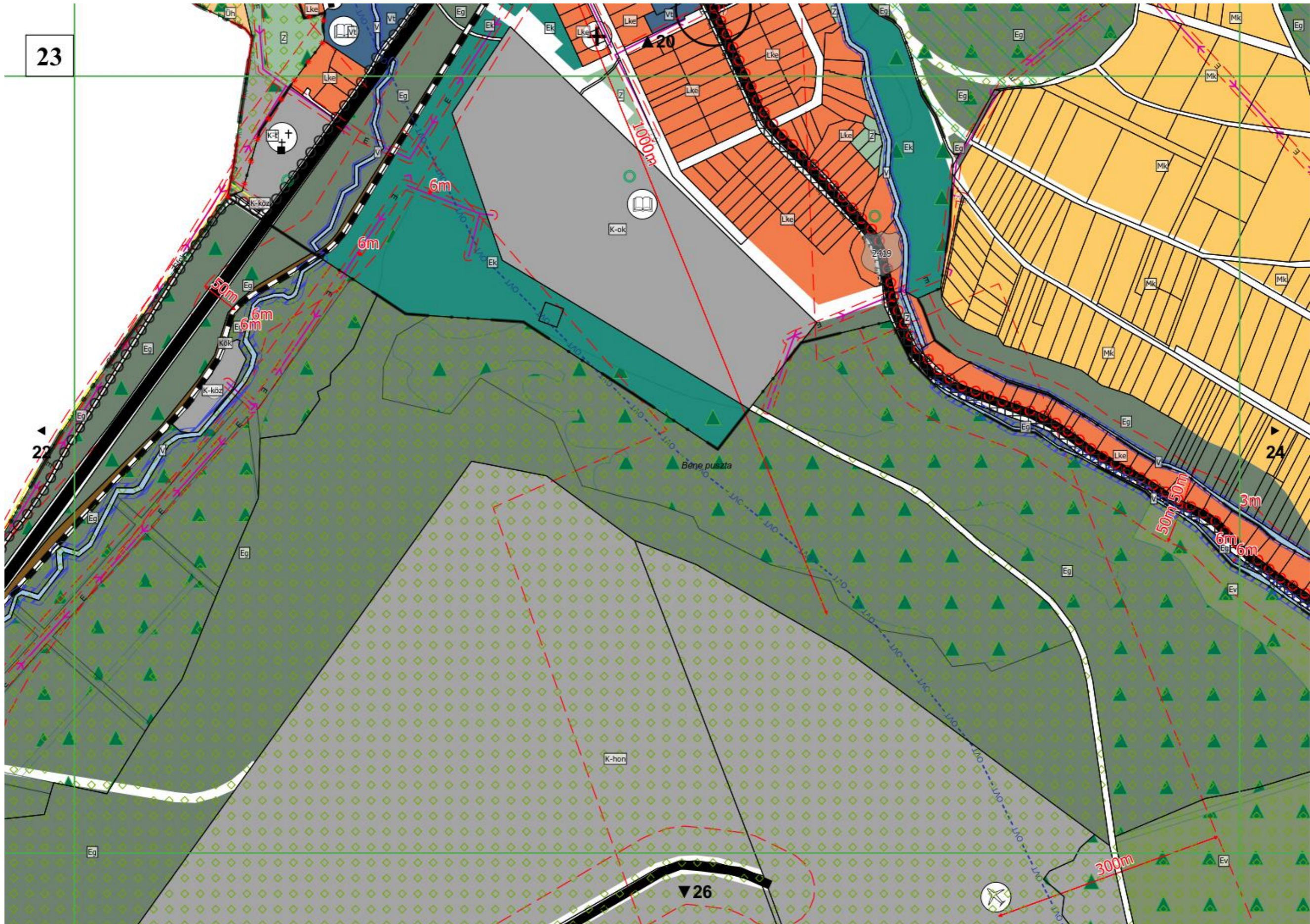
▲16



20

▼22

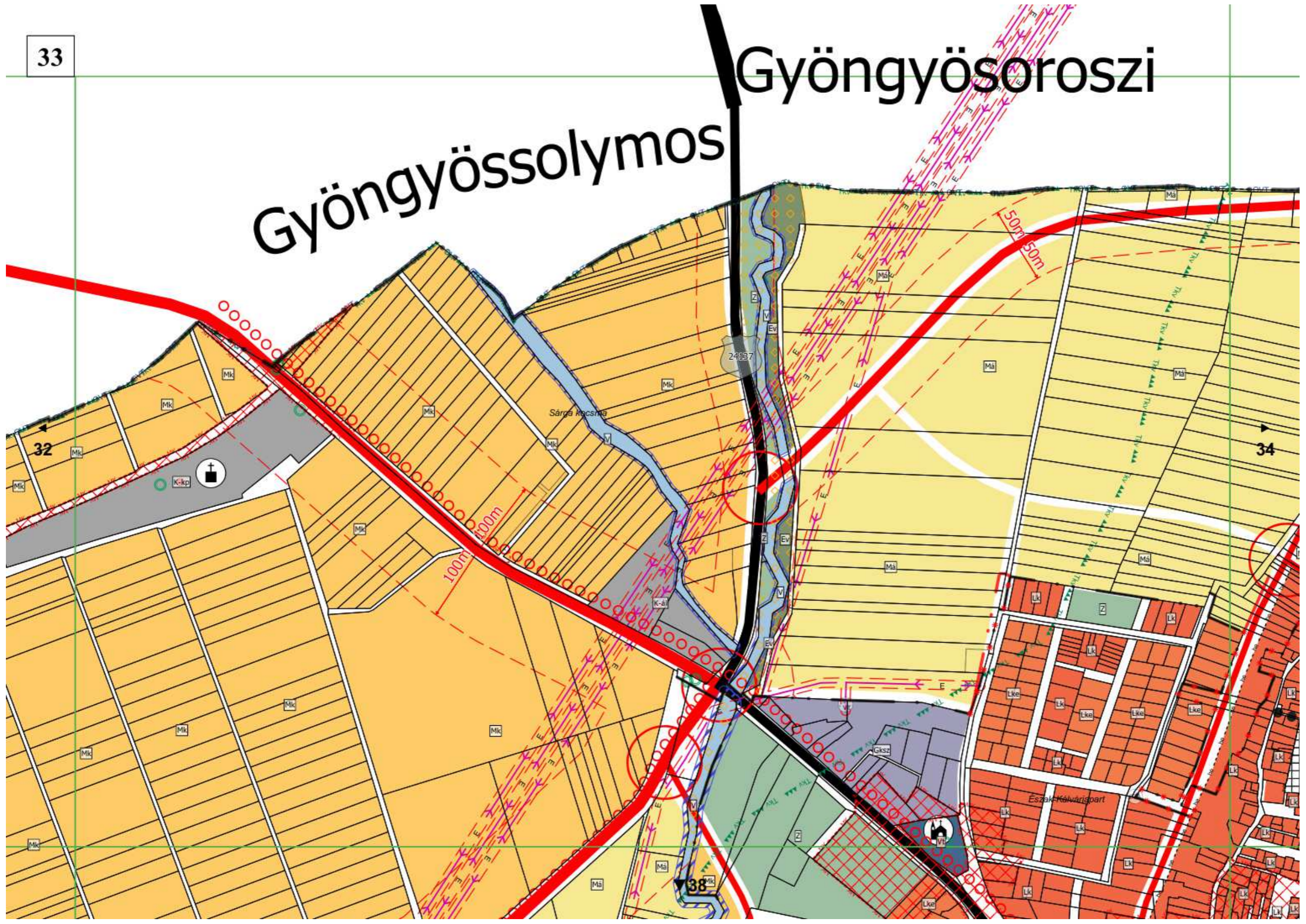


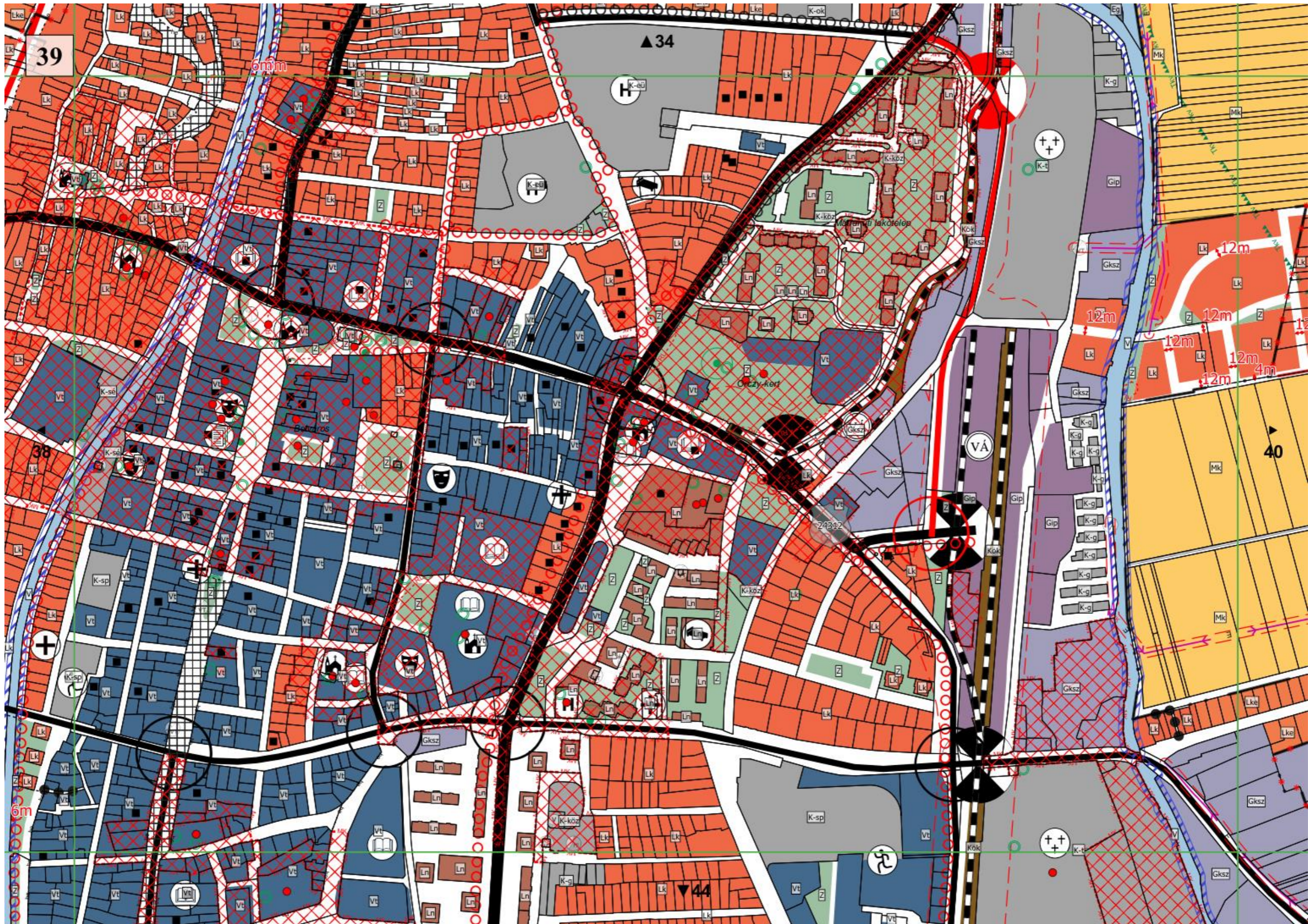


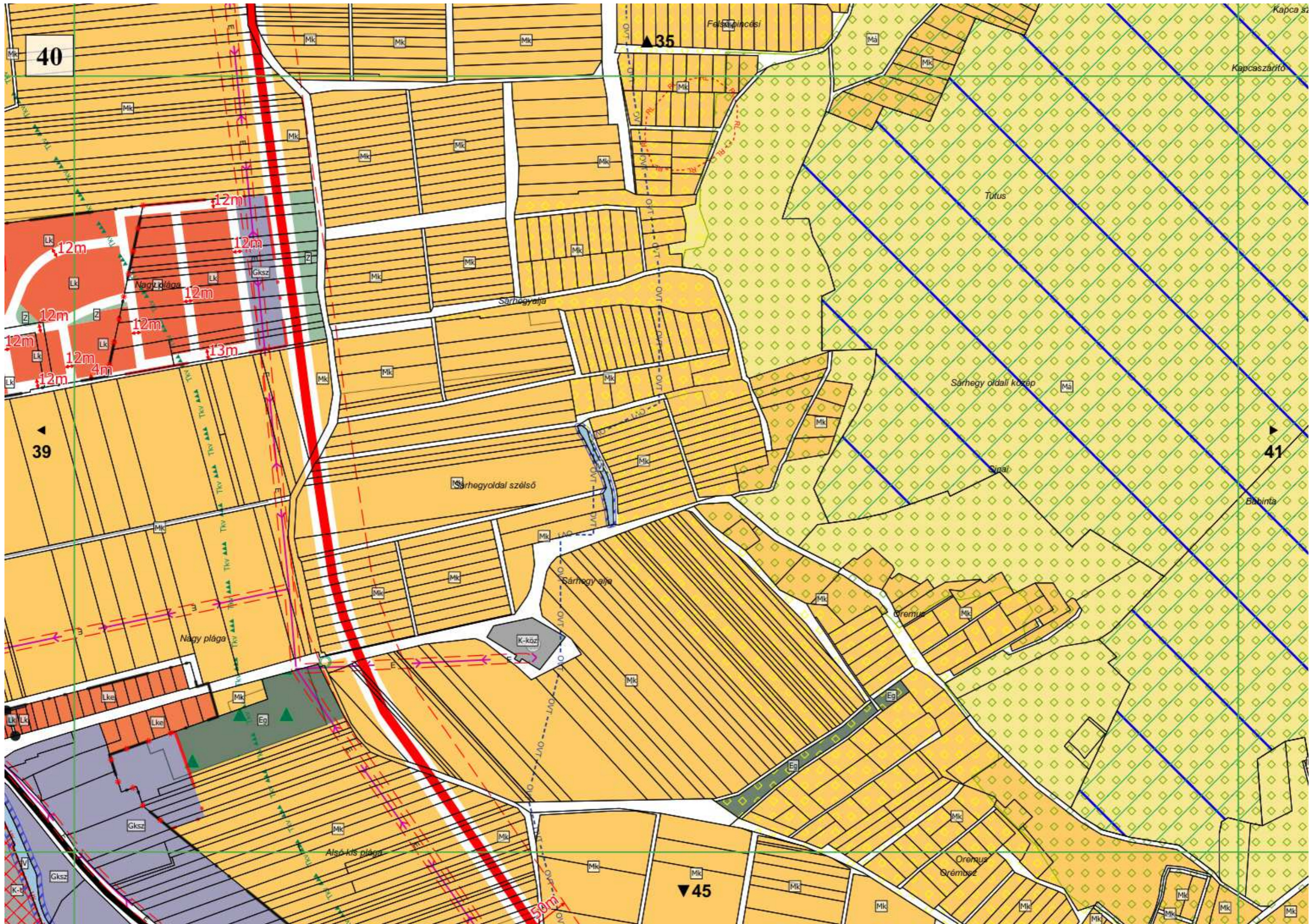
33

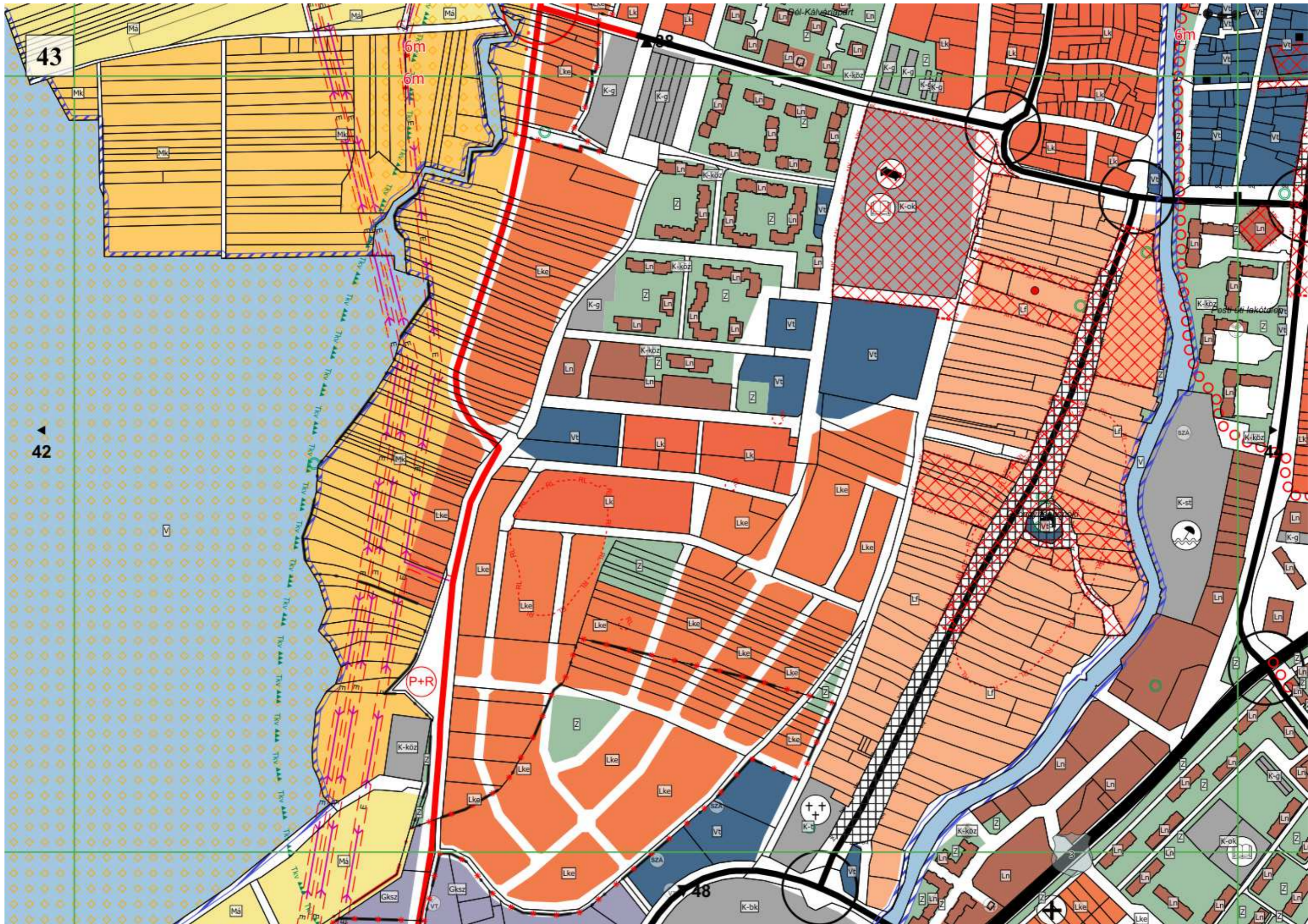
Gyöngyösroszsi

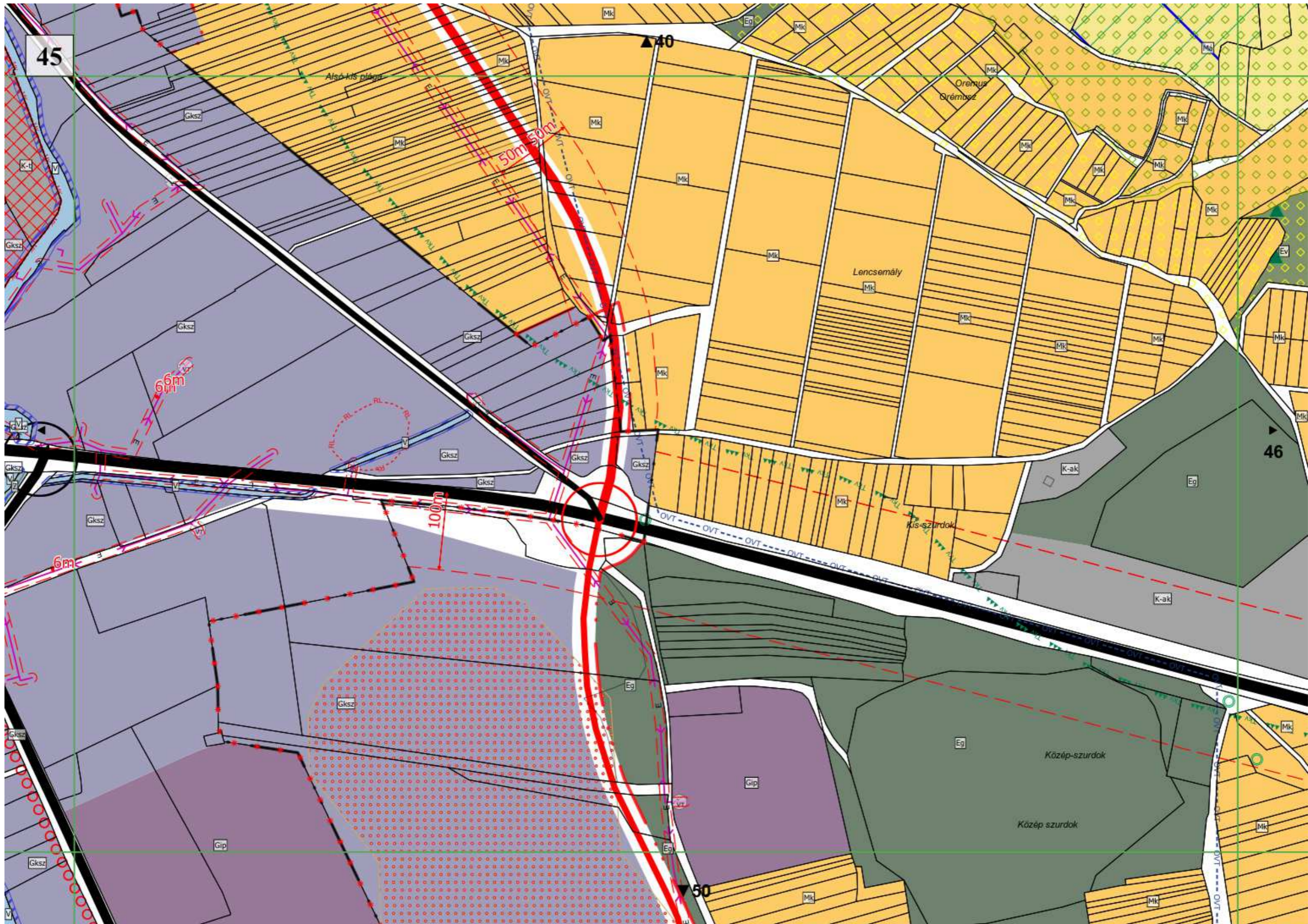
Gyöngyössolymos

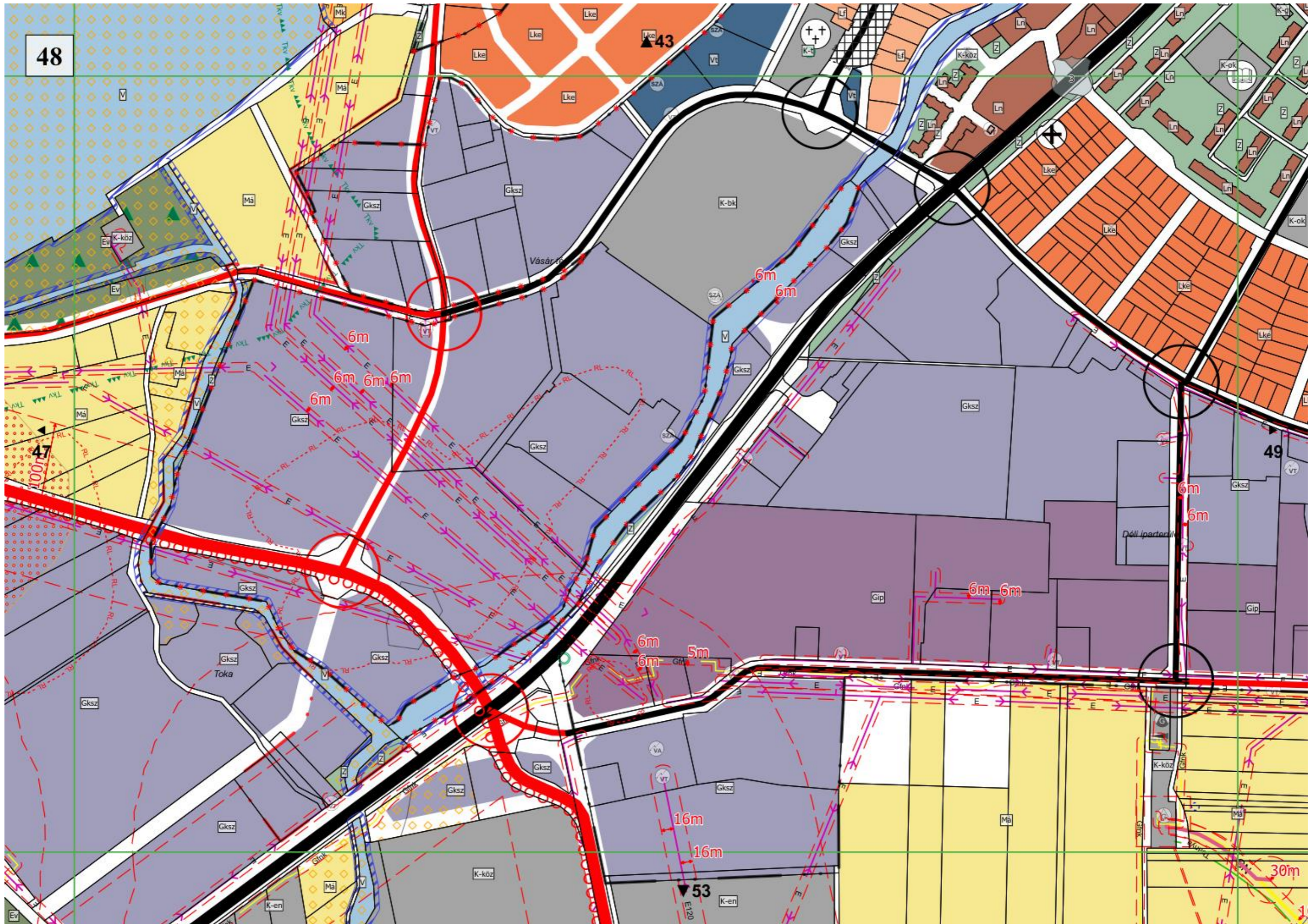












HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATOT MÓDOSÍTÓ RENDELET JÓVÁHAGYÁSA

**Gyöngyös Városi Önkormányzat Képviselő-testületének
29/2022. (IX. 23.) önkormányzati rendelete
Gyöngyös város helyi építési szabályzatáról és szabályozási tervéről szóló
33/2020. (X.30.) önkormányzati rendelet módosításáról**

Gyöngyös Városi Önkormányzat Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdésének 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6. § (1) bekezdésében és a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdésének 1. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, a településfejlesztéssel, településrendezéssel és településkép-érvényesítéssel összefüggő partnerségi egyeztetés szabályairól szóló 31/2017. (VII.25.) önkormányzati rendeletben meghatározott partnerek, továbbá a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet 28. § (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljáró állami főépítési, környezetvédelmi és természetvédelmi, népegészségügyi, közlekedési hatósági, örökségvédelmi, ingatlanügyi, földügyi igazgatási és erdészeti hatáskörben eljáró Heves Megyei Kormányhivatal, közlekedési, népegészségügyi és örökségvédelmi hatáskörében eljáró Budapest Főváros Kormányhivatala, Bükk Nemzeti Park Igazgatósága, Heves Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság, Borsod-Abaúj-Zemplén Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság, Országos Vízügyi Főigazgatóság, Észak-magyarországi Vízügyi Igazgatóság, Technológiai és Ipari Minisztérium Vasúti Hatósági Főosztály, Technológiai és Ipari Minisztérium Léginavigációs és Repülőtéri Hatósági Főosztály, Honvédelmi Minisztérium Állami Légügyi Főosztály, Honvédelmi Minisztérium Hatósági Főosztály, Szabályozott Tevékenységek Felügyeleti Hatósága, Heves Megyei Rendőr-főkapitányság, Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság, Heves Megyei Önkormányzat, Gyöngyöshalász Községi Önkormányzat, Visonta Községi Önkormányzat, Abasár Községi Önkormányzat, Pálosvörösmart Községi Önkormányzat, Markaz Községi Önkormányzat, Parád Nagyközség Önkormányzata, Parádsasvár Községi Önkormányzat, Gyöngyössolymos Községi Önkormányzat, Gyöngyöstarján Község Önkormányzata, Nagyréde Nagyközség Önkormányzata, valamint a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a település-rendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 40. § (2) bekezdésében meghatározott feladatkörében az állami főépítési hatáskörben eljáró Heves Megyei Kormányhivatal véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

1. §

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

„2. §

E rendelet alkalmazásában:

1. *Átlagos telekmélység:* a beépítéssel érintett ingatlan legkisebb és legnagyobb telekmélységének átlaga.
2. *Átmenő telek:* Olyan építési telek, amely legalább két utcafronttal rendelkezik, de nem minősül sarokteleknek.
3. *Csoportos beépítési mód:* Zártosrú beépítési móddal épült sorház, láncház, átriumház, amely közel egységes építési terv alapján, egyszerre épült illetve épül, tehát a zártosrú beépítési módnak egy fajtája.
4. *Főépület:* a telek jellemző rendeltetési egységét befogadó, a telek beépítését meghatározó épület.

5. *Kézműipari építmény:* Olyan gazdasági célú épület, melyben a fő termelő tevékenység gépesített munkavégzés nélkül történik, elsősorban a hagyományos kézművesség termékeinek előállításával. Az épületben hagyományos kézműipari, gépesítés nélküli termelő tevékenység, kismértékű gépesítéssel folyó, környezetet nem zavaró, jellemzően kézműipari tevékenység folytatható.
6. *Kialakult telekméret:* Amennyiben egy építési övezetben az építési telek kialakítható minimális telekmérete kialakultként van szabályozva, úgy a legkisebb kialakítható telekméret meghatározásánál a telektömbben, illetve építési övezetben megtalálható legkisebb építési telek mérete az irányadó.
7. *Kiegészítő építmény:* Az építmények azon csoportja, amelyek az építési övezetben vagy övezetben elhelyezhető építmények használatát kiegészítik, különállóan épülnek, nem minősülnek melléképítménynek és nem önálló rendeltetési egységek.
8. *Kismélységű telek:* olyan építési telek, amely átlagos telekmélysége kisebb, mint 30 m.
9. *Közforgalmú szolgáltató:* közfeladatot, illetőleg közérdekű vagy egyéb szolgáltatást, ellátást a szolgáltatás, illetve az azzal összefüggő tevékenység biztosítására szolgáló létesítménye.
10. *Saroktelek:* Az a telek, amely nem úszótelek, és a közterülettel, vagy e rendelet hatálya alá lépésekor már kialakított magánúttal egynél több, egymással szöveget bezáró határvonallal érintkezik.
11. *Zárványtelek:* olyan építési övezetben fekvő kialakult telek, amely az építési telekekre külön jogszabályban előírt megközelíthetőséggel nem rendelkezik.
12. *Iparvasút területe:* Ipartelep iparvasúti kiszolgálására szolgáló önálló helyrajzi számon lejegyzett terület.”

2. §

A HÉSZ 31. §-a a következő (4)–(6) bekezdéssel egészül ki:

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

(5) Ha a kismélységű telek vége a szomszédos telek építési oldalához csatlakozik, az országos tűzvédelmi szabályzat szerint meghatározott tűztávolság jelenti a betartandó hátsó kert méretét.

(6) Amennyiben a hátsó telekhatárhoz csatlakozó telek is kismélységű teleknek minősül, a hátsó telekhatárra kerülő épületet tűzfalal kell a szomszédos telekhatárhoz csatlakoztatni.”

3. §

(1) A HÉSZ 38. § (1) bekezdés a) pont ab) és ac) alpontja helyébe a következő rendelkezések lépnek:

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

lakóterület, ezen belül)

„ab) kisvárosias lakóterület (Lk-1, Lk-2, Lk-3, Lk-4, Lk-5, Lk-6, Lk-7, Lk-8, Lk-9, Lk-10, Lk-11, Lk-12, Lk-13, Lk-14, Lk-15, Lk-16, Lk-17, Lk-18, Lk-19, Lk-20, Lk-21, Lk-22, Lk-23, Lk-24, Lk-25, Lk-26, Lk-27, Lk-28, Lk-29, Lk-30, Lk-31, Lk-32, Lk-33, Lk-34, Lk-35, Lk-36, Lk-37, Lk-38, Lk-39, Lk-40, Lk-41, Lk-42, Lk-43, Lk-44, Lk-45, Lk-46, Lk-47, Lk-48, Lk-49, Lk-50, Lk-51, Lk-52, Lk-53, Lk-54, Lk/Dk1, Lk/Dk-2, Lk/Dk-3, Lk/Dk-4, Lk/Dk-5, Lk-Dk-6, Lk-Dk-7, Lk/S-1, Lk/Vk-1, Lk/Vk-2, Lk/Vk-3, Lk/Vk-4, Lk/Vk-5,

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

ac) kertvárosias lakóterület (Lke-1, Lke-2, Lke-3, Lke-4, Lke-5, Lke-6, Lke-7, Lke-8, Lke-9, Lke-11, Lke-12, Lke-13, Lke-14, Lke-16, Lke-17, Lke-18, Lke-19, Lke-20, Lke-21, Lke-22, Lke-23, Lke-25, Lke-26, Lke-27, Lke-28, Lke-29, Lke/M-1, Lke/M-2, Lke/M-3, Lke/M-4, Lke/S-1, Lke/S-2, Lke/Ék-1, Lke/Ék-2, Lke/Ék-3, Lke/Ék-4)”

(2) A HÉSZ 38. § (1) bekezdés b) pont ba) alpontja helyébe a következő rendelkezés lép:

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

vegyes terület, ezen belül)

„ba) településközpont terület (Vt-1, Vt-2, Vt-3, Vt-4, Vt-5, Vt-6, Vt-7, Vt-8, Vt-9, Vt-10, Vt-11, Vt-12, Vt-13, Vt-14, Vt-15, Vt-16, Vt-17, Vt-18, Vt-19, Vt-20, Vt-21, Vt-22, Vt-23, Vt-24, Vt-25, Vt-26, Vt-27, Vt-28, Vt-29, Vt-30, Vt-31, Vt-32, Vt-33, Vt-34, Vt-35, Vt-36, Vt-37, Vt-38, Vt-39, Vt-40, Vt-41, Vt-42, Vt-43, Vt-44, Vt-45, Vt-46, Vt-47, Vt-48, Vt-49, Vt-50, Vt-51, Vt/Dk-1, Vt/Dk-2, Vt/Dk-3, Vt/M-1, Vt/S-1, Vt/T-1, Vt/Vk-1, Vt/Vk-2, Vt/Vk-3, Vt/Vk-4, Vt/Vk-5, Vt/Vk-6, Vt/Vk-7, Vt/Vk-8, Vt/Vk-9, Vt/Vk-10, Vt/Vk-11, Vt/Vk-12, Vt/Vk-13, Vt/Vk-15, Vt/Vk-16, Vt/Vk-17, Vt/Vk-18, Vt/Vk-19, Vt/Vk-20, Vt/Vk-21, Vt/Vk-22, Vt/Vk-23, Vt/Vk-24, Vt/Vk-25, Vt/Vk-26, Vt/Vk-27, Vt/Vk-28, Vt/Vk-29, Vt/Vk-30, Vt/Vk-31, Vt/Vk-32, Vt/Vk-33, Vt/Vk-34, Vt/Vk-35, Vt/Vk-36, Vt/Vk-37, Vt/Vk-38, Vt/Vk-39, Vt/Vk-40, Vt/Zs-1, Vt/Zs-2, Vt/Zs-3, Vt/Zs-4, Vt/Zs-5, Vt/Zs-6)”

(3) A HÉSZ 38. § (1) bekezdés c) pont ca) és cb) alpontja helyébe a következő rendelkezések lépnek:

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

gazdasági terület, ezen belül)

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

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

(4) A HÉSZ 38. § (1) bekezdés d) pont db) alpontja helyébe a következő rendelkezés lép:

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

üdülőterület, ezen belül)

„db) hétvégi házas terület (Üh-1, Üh-3, Üh-5),”

4. §

A HÉSZ 41. §-a a következő (6) és (7) bekezdéssel egészül ki:

„(6) Az „Lk-16”, az „Lk-17”, az „Lk-19” és az „Lk-43” jelű építési övezetben, ha az építési telek területének mérete nem éri el az 1. mellékletben meghatározott építési telekre vonatkozó kialakítható legkisebb terület értéket, úgy az 1. mellékletben meghatározott az építési paramétereiktől eltérően az építési telek legnagyobb beépítettsége 60% lehet, de a zöldfelületi fedettség mértéke nem csökkenhet.

(7) A (6) bekezdésben meghatározott építési övezetek kisméretű telkeinek hátsókert mérete minimum 0,0 méter. A hátsó telekhatárhoz csatlakozva csak tűzfalasan kerülhet építmény elhelyezésre.”

5. §

A HÉSZ 44. §-a a következő (12) bekezdéssel egészül ki:

„(12) A „Vt/Vk-20” jelű építési övezetben a hátsókert minimális mérete 0,0 méter.”

6. §

A HÉSZ XII. Fejezete a következő alcímmel egészül ki:

„55/A. A Mátrafüredi településrészek kiegészítő előírásai

82/A. §

(1) Az „.../M-...” jelű építési övezetben az alábbi előírásokat is be kell tartani:

- a) Az építési övezetben a melléképítmények közül nem helyezhető el kirakatszekrény, húsfüstölő, jégverem, zöldségverem, állat ól, állatkifutó, trágyatároló, komposztáló, siló, ömlesztettanyag-, folyadék és gáztároló, építménynek minősülő antennatartó szerkezet és zászlótartó oszlop.
- b) csak olyan létesítmény üzemeltethető, amely nem okoz a vonatkozó jogszabályban az üdülőterületre előírt határértékeknél nagyobb zaj-, illetve rezgésterhelést.

(2) A Vt/M-1 jelű építési övezetben

- a) nem helyezhető el
 - aa) közösségi szórakoztató rendeltetésű épület sem önállóan, sem más rendeltetéssel egy épületben sem,
 - ab) parkolóház,
 - ac) kézműipari rendeltetésű épület,
- b) továbbá elhelyezhető kemping és üdülő rendeltetésű építmény. A kemping építési telkének oldalhatárainak teljes hosszában legalább 5 m széles, kétszintes zöldsávot kell kialakítani. A zöldsáv területén egy sor nagy lombkoronát nevelő, (azonos fajú fákból álló) fasor, és 5 m széles sűrű cserjesor telepítendő. A zöldsáv megszakítható a megközelítést szolgáló kapunyitás számára.

(3) A Lke/M-4 jelű építési övezetben az építési helyet a már beépített területen az 1. melléklet szerint meghatározott beépítési mód szerint szükséges meghatározni. A beépítetlen telken új építés esetén az építési hely az oldalhatáron álló beépítési módnak megfelelően helyezendő el.”

7. §

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

(2) A HÉSZ 2. melléklete helyébe a 2. melléklet lép.

8. §

A HÉSZ

- a) 22. § (1) bekezdésében a „rendelkezik e rendelet 3. melléklete szerinti tartalommal” szövegrész helyébe a „végrehajtásáról szóló 234/2011. (XI.10.) Korm. rendelet 2. melléklete rendelkezik” szöveg,
- b) 59. § (3) bekezdésében a „szolgáltatások is” szövegrész helyébe a „szolgáltatások, iroda, tárgyaló rendeltetések és a tenisz sportághoz kapcsolódó kiszolgáló építmények is” szöveg,
- c) 77. § (1) bekezdés a) pont nyitó szövegrészében a „meghatározni:” szövegrész helyébe a „meghatározni, amennyiben a szabályozási terv másképp nem jelöli:” szöveg,
- d) 79. § (1) bekezdés g) pontjában a „3,0 méter,” szövegrész helyébe a „3,0 méter, kivéve ahol a szabályozási terven jelölt építési hely másként nem határozza meg.” szöveg,
- e) 82. § (3) bekezdés nyitó szövegrészében a „„Lk/Zs-3”” szövegrész helyébe a „„Lk/Zs-7”” szöveg és a „„Lk/Zs-6”” szövegrész helyébe a „„Lk/Zs-8”” szöveg lép.

9. §

Hatályát veszti a HÉSZ 78. § (2) bekezdése.

10. §

Ez a rendelet a kihirdetését követő 30. napon lép hatályba.


Hiesz György
polgármester




Dr. Kozma Katalin
jegyző

1. MELLÉKLET A 29/2022. (IX.23.) ÖNKORMÁNYZATI RENDELETHEZ

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

Építési övezetek beépítési paraméterei

1. Nagyvárosias lakóterületek építési övezetei

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

* Rövidítések: Sz - szabadonálló, K - kialakult

** Rövidítés: K - kialakult

2. Kisvárosias lakóterületek építési övezetei

	A	B	C	D	E	F	G
1	Építési övezet jele	Az építési telek				Megengedett legnagyobb épületmagasság (m)**	Előírt közművesítettség mértéke
2		beépítési módja*	legnagyobb beépítettsége (%)**	kialakítható legkisebb területe (m ²)**	legkisebb zöldfelületi fedettsége (%)		
3	Lk-1	Z	40	600	20	5,0	Teljes
4	Lk-2	Z	50	500	25	5,5	Teljes
5	Lk-3	Sz	30	1000	20	9,0	Teljes
6	Lk-4	I	40	K	25	K	Teljes
7	Lk-5	Sz	25	500	60	6,0	Teljes
8	Lk-6	K	50	K	20	K	Teljes
9	Lk-7	Z	40	600	30	5,0	Teljes
10	Lk-8	Sz	30	550	40	K	Teljes
11	Lk-9	K	45	K	30	K	Teljes
12	Lk-10	K	50	K	25	K	Teljes

13	Lk-11	K	40	500	40	K	Teljes
14	Lk-12	O	30	K	40	K	Teljes
15	Lk-13	Z	40	500	30	6,0	Teljes
16	Lk-14	Z	50	350	40	5,5	Teljes
17	Lk-15	Cs	40	K	25	K	Teljes
18	Lk-16	O	40	300	20	4,5	Teljes
19	Lk-17	O	40	300	20	5,0	Teljes
20	Lk-18	Z	40	800	20	10,5	Teljes
21	Lk-19	O	40	300	30	4,5	Teljes
22	Lk-20	K	40	400	40	7,5	Teljes
23	Lk-21	Z	40	300	35	K	Teljes
24	Lk-22	K	50	K	30	K	Teljes
25	Lk-23	K	50	K	35	K	Teljes
26	Lk-24	K	60	K	20	K	Teljes
27	Lk-25	K	40	300	30	5,0	Teljes
28	Lk-26	K	50	800	30	K	Teljes
29	Lk-27	Z	40	900	20	12,5	Teljes
30	Lk-28	K	50	550	30	K	Teljes
31	Lk-29	K	40	350	20	4,5	Teljes
32	Lk-30	O	40	600	40	4,5	Teljes
33	Lk-31	I	40	300	35	K	Teljes
34	Lk-32	K	40	450	40	7,5	Teljes
35	Lk-33	Z	K	150	10	K	Teljes
36	Lk-34	O	60	300	20	5,0	Teljes
37	Lk-35	K	40	450	25	K	Teljes
38	Lk-36	Z	40	300	30	5,0	Teljes
39	Lk-37	Z	50	240	20	5,0	Teljes
40	Lk-38	K	40	500	30	K	Teljes
41	Lk-39	Z	40	550	30	4,5	Részleges
42	Lk-40	Z	60	300	20	8,0	Teljes
43	Lk-41	K	40	K	40	K	Teljes
44	Lk-42	Cs	40	300	30	5,0	Teljes
45	Lk-43	Z	40	300	20	4,5	Teljes
46	Lk-44	K	40	300	35	K	Teljes
47	Lk-45	K	40	700	40	K	Teljes
48	Lk-46	Z	60	1000	30	K	Teljes
49	Lk-47	K	30	K	40	K	Teljes
50	Lk-48	Z	60	550	30	7,5	Teljes
51	Lk-49	Z	60	1000	25	10,5	Teljes
52	Lk-50	Sz	30	800	40	6,0	Teljes
53	Lk-51	Cs	40	400	30	6,0	Teljes
54	Lk-52	I	30	500	40	6,0	Teljes
55	Lk-53	Cs	50	K	30	5,0	Teljes
56	Lk-54	K	50	K	30	7,5	Teljes
57	Lk/Dk-1	Cs	60	K	20	K	Teljes

58	Lk/Dk-2	Cs	40	300	30	5,0	Teljes
59	Lk/Dk-3	Sz	30	1000	30	10,5	Teljes
60	Lk/Dk-4	I	30	K	40	K	Teljes
61	Lk/Dk-5	K	50	K	30	7,5	Teljes
62	Lk/Dk-6	I	50	400	30	7,5	Teljes
63	Lk/Dk-7	K	50	400	30	7,5	Teljes
64	Lk/Ék-1	Sz	30	800	30	9,0	Teljes
65	Lk/Ék-2	Cs	60	150	20	4,5	Teljes
66	Lk/Ék-3	O	30	700	50	4,5	Teljes
67	Lk/Ék-4	O	40	600	50	5,0	Teljes
68	Lk/S-1	K	45	K	30	K	Teljes
69	Lk/Vk-1	Z	60	700	30	K	Teljes
70	Lk/Vk-2	Z	60	300	20	8,0	Teljes
71	Lk/Vk-3	Z	60	300	20	7,5	Teljes
72	Lk/Vk-4	Z	40	600	20	K	Teljes
73	Lk/Vk-5	Z	80	250	10	11,0	Teljes
74	Lk/Vk-6	Z	60	600	20	K	Teljes
75	Lk/Vk-7	Z	60	300	20	K	Teljes
76	Lk/Vk-8	Z	60	200	20	5,0	Teljes
77	Lk/Vk-9	I	60	300	20	8,5	Teljes
78	Lk/Vk-10	Z	40	300	30	5,0	Teljes
79	Lk/Vk-11	Z	60	300	20	6,0	Teljes
80	Lk/Vk-12	Z	40	600	30	5,0	Teljes
81	Lk/Vk-13	Sz	K	700	20	K	Teljes
82	Lk/Vk-14	K	40	300	30	5,0	Teljes
83	Lk/Vk-15	I	40	300	30	5,0	Teljes
84	Lk/Vk-16	Z	K	300	20	K	Teljes
85	Lk/Vk-17	Z	60	400	20	8,0	Teljes
86	Lk/Vk-18	Z	60	800	20	6,0	Teljes
87	Lk/Vk-19	Z	60	400	20	5,0	Teljes
88	Lk/Vk-20	Z	60	150	20	5,0	Teljes
89	Lk/Vk-21	Z	60	300	10	8,0	Teljes
90	Lk/Zs-1	Z	40	150	20	5,0	Teljes
91	Lk/Zs-2	Z	60	150	20	5,0	Teljes
92	Lk/Zs-3	Z	60	240	20	5,0	Teljes
93	Lk/Zs-4	Z	40	500	30	6,0	Teljes
94	Lk/Zs-5	Z	60	150	20	K	Teljes
95	Lk/Zs-6	Z	60	K	20	4,0	Teljes
96	Lk/Zs-7	Z	K	150	20	K	Teljes
97	Lk/Zs-8	Z	60	400	20	5,0	Teljes

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

** Rövidítés: K - kialakult

3. Kertvárosias lakóterületek építési övezetei

	A	B	C	D	E	F	G
1	Építési övezet jele	Az építési telek				Megengedett legnagyobb épületmagasság (m)**	Előírt közművesítettség mértéke
2		beépítési módja*	legnagyobb beépítettsége (%)	kialakítható legkisebb területe (m ²)**	legkisebb zöldfelületi fedettsége (%)		
3	Lke-1	Sz	30	1000	50	4,5	Teljes
4	Lke-2	Z	30	500	50	4,5	Teljes
5	Lke-3	O	25	K	50	6,0	Teljes
6	Lke-4	Sz	30	700	50	5,0	Teljes
7	Lke-5	Sz	30	550	30	5,5	Teljes
8	Lke-6	Sz	25	800	50	6,0	Teljes
9	Lke-7	O	30	550	50	4,5	Teljes
10	Lke-8	I	30	450	50	4,5	Teljes
11	Lke-9	Z	30	600	50	6,0	Teljes
12	Lke-11	Sz	30	700	50	4,5	Teljes
13	Lke-12	Sz	30	1000	50	5,0	Teljes
14	Lke-13	K	30	K	50	K	Teljes
15	Lke-14	K	30	500	50	K	Teljes
16	Lke-16	Cs	30	450	50	4,5	Teljes
17	Lke-17	K	25	800	50	6,0	Teljes
18	Lke-18	O	30	K	50	K	Teljes
19	Lke-19	O	30	500	50	4,5	Teljes
20	Lke-20	O	30	K	50	4,5	Teljes
21	Lke-21	I	30	300	50	K	Teljes
22	Lke-22	Z	30	600	50	4,5	Teljes
23	Lke-23	O	25	800	50	6,0	Teljes
24	Lke-25	O	30	550	50	5,5	Teljes
25	Lke-26	Sz	30	1000	50	6,0	Teljes
26	Lke-27	O	25	500	60	6,0	Teljes
27	Lke-28	Sz	25	500	60	6,0	Teljes
28	Lke-29	O	30	500	50	5,0	Teljes
29	Lke/Ék-1	O	30	700	50	5,0	Teljes
30	Lke/Ék-2	Cs	30	500	50	4,5	Teljes
31	Lke/Ék-3	O	30	500	50	5,0	Teljes
32	Lke/Ék-4	Sz	30	500	50	5,0	Teljes
33	Lke/M-1	Sz	20	800	60	5,0	Teljes
34	Lke/M-2	K	20	800	60	5,0	Teljes
35	Lke/M-3	Sz	15	800	60	5,0	Teljes
36	Lke/M-4	K	30	800	60	5,0	Teljes
37	Lke/S-1	O	30	550	50	4,5	Teljes
38	Lke/S-2	K	30	K	50	K	Teljes

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

** Rövidítés: K - kialakult

4. Falusias lakóterületek építési övezetei

	A	B	C	D	E	F	G
1	Építési övezet jele	Az építési telek				Megengedett legnagyobb épületmagasság (m)	Előírt közművesítettség mértéke
2		beépítési módja*	legnagyobb beépítettsége (%)	kialakítható legkisebb területe (m ²)	legkisebb zöldfelületi fedettsége (%)		
3	Lf-1	O	30	700	50	4,5	Teljes
4	Lf-2	O	30	800	50	4,5	Teljes
5	Lf-3	Z	30	800	50	4,5	Teljes

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

5. Településközpont területek építési övezetei

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

28	Vt-26	Sz	40	4000	30	7,5	Teljes
29	Vt-27	Sz	50	2000	30	9,0	Teljes
30	Vt-28	K	30	800	50	6,0	Teljes
31	Vt-29	K	80	K	10	K	Teljes
32	Vt-30	Z	50	K	25	K	Teljes
33	Vt-31	Sz	30	K	40	K	Teljes
34	Vt-32	Sz	30	K	40	6,0	Teljes
35	Vt-33	K	60	K	20	K	Teljes
36	Vt-34	Z	40	1200	30	7,5	Teljes
37	Vt-35	K	50	K	30	K	Teljes
38	Vt-36	Z	60	1200	40	10,5	Teljes
39	Vt-37	Sz	35	K	30	K	Teljes
40	Vt-38	Sz	50	K	30	K	Teljes
41	Vt-39	Z	50	K	40	K	Teljes
42	Vt-40	Z	60	1000	20	6,0	Teljes
43	Vt-41	Sz	25	800	50	K	Teljes
44	Vt-42	Sz	50	K	25	K	Teljes
45	Vt-43	Sz	40	K	30	K	Teljes
46	Vt-44	K	80	400	10	K	Teljes
47	Vt-45	Sz	50	1000	25	14,0	Teljes
48	Vt-46	Sz	45	600	25	4,5	Teljes
49	Vt-47	Z	60	K	20	7,5	Teljes
50	Vt-48	Sz	40	3500	10	10,0	Teljes
51	Vt-49	Sz	K	K	10	K	Teljes
52	Vt-50	Z	40	700	30	15,0	Teljes
53	Vt-51	Sz	50	1000	25	12,0	Teljes
54	Vt/Dk-1	K	45	K	30	4,5	Teljes
55	Vt/Dk-2	Sz	30	1000	30	10,5	Teljes
56	Vt/Dk-3	Sz	30	2000	30	10,5	Teljes
57	Vt/M-1	Sz	20	K	60	K	Teljes
58	Vt/S-1	Sz	40	500	30	7,5	Teljes
59	Vt/T-1	Sz	30	3000	30	8,0	Teljes
60	Vt/Vk-1	Sz	60	4000	20	K	Teljes
61	Vt/Vk-2	Z	60	700	30	6,0	Teljes
62	Vt/Vk-3	Sz	80	K	10	K	Teljes
63	Vt/Vk-4	Z	80	K	10	8,0	Teljes
64	Vt/Vk-5	Z	75	K	10	K	Teljes
65	Vt/Vk-6	Z	80	150	10	8,0	Teljes
66	Vt/Vk-7	Z	80	1800	10	K	Teljes
67	Vt/Vk-8	Sz	60	K	10	K	Teljes
68	Vt/Vk-9	Sz	K	K	60	K	Teljes
69	Vt/Vk-10	Z	80	200	10	5,0	Teljes
70	Vt/Vk-11	Z	60	800	20	13,0	Teljes
71	Vt/Vk-12	Z	50	9000	30	K	Teljes
72	Vt/Vk-13	Sz	60	K	30	K	Teljes

73	Vt/Vk-15	Z	70	300	20	5,5	Teljes
74	Vt/Vk-16	Z	50	K	25	K	Teljes
75	Vt/Vk-17	Z	80***	300	10***	8,0	Teljes
76	Vt/Vk-18	Z	60	800	20	6,0	Teljes
77	Vt/Vk-19	Z	60	300	20	5,5	Teljes
78	Vt/Vk-20	Z	60	300	20	8,0	Teljes
79	Vt/Vk-21	Z	60	K	20	8,0	Teljes
80	Vt/Vk-22	Z	60	800	20	5,5	Teljes
81	Vt/Vk-23	Z	80	K	10	10,0	Teljes
82	Vt/Vk-24	Z	60	300	20	6,0	Teljes
83	Vt/Vk-25	Z	80	250	10	10,5	Teljes
84	Vt/Vk-26	Z	60	400	20	6,0	Teljes
85	Vt/Vk-27	Z	60	400	20	8,0	Teljes
86	Vt/Vk-28	Z	80	2500	10	12,0	Teljes
87	Vt/Vk-29	Sz	40	9000	30	K	Teljes
88	Vt/Vk-30	Z	60	K	10	K	Teljes
89	Vt/Vk-31	Z	75	150	10	5,0	Teljes
90	Vt/Vk-32	Z	80	K	10	K	Teljes
91	Vt/Vk-33	Z	80	K	10	5,5	Teljes
92	Vt/Vk-34	Z	60	K	20	11,0	Teljes
93	Vt/Vk-35	Z	60	200	20	5,0	Teljes
94	Vt/Vk-36	K	50	1500	25	K	Teljes
95	Vt/Vk-37	Z	80	K	10	13,0	Teljes
96	Vt/Vk-38	Sz	40	K	20	K	Teljes
97	Vt/Vk-39	Z	60	2500	20	K	Teljes
98	Vt-Vk-40	Z	80	800	20	7,0	Teljes
99	Vt/Zs-1	Z	60	300	20	8,0	Teljes
100	Vt/Zs-2	Z	75	150	10	5,0	Teljes
101	Vt/Zs-3	Z	60	400	20	8,0	Teljes
102	Vt/Zs-4	Z	60	200	20	5,0	Teljes
103	Vt/Zs-5	Z	60	300	20	6,0	Teljes
104	Vt/Zs-6	Z	80	200	10	5,0	Teljes

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

** Rövidítés: K - kialakult

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

6. Kereskedelmi, szolgáltató területek építési övezetei

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

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

** Rövidítés: K - kialakult

7. Ipari területek építési övezetei

	A	B	C	D	E	F	G
1	Építési övezet jele	Az építési telek				Megengedett legnagyobb épületmagasság (m)**	Előírt közművesítettség mértéke
2		beépítési módja*	legnagyobb beépítettsége (%)**	kialakítható legkisebb területe (m ²)**	legkisebb zöldfelületi fedettsége (%)		
3	Gip-1	K	45	1000	25	25,0	Teljes
4	Gip-2	Sz	35	2000	30	15,0	Teljes
5	Gip-3	Sz	K	K	40	K	Teljes
6	Gip-4	Sz	30	5000	40	K	Teljes
7	Gip-5	Sz	30	3000	25	12,5	Teljes
8	Gip-6	Sz	50	1000	25	K	Teljes
9	Gip-7	Sz	30	2000	40	9,0	Teljes
10	Gip-8	K	50	1000	25	15,0	Teljes
11	Gip-9	Sz	40	20000	30	20,0	Teljes
12	Gip-10	Sz	35	3000	40	12,0	Teljes
13	Gip-11	Sz	50	1000	25	18,0	Teljes
14	Gip-12	K	45	1000	25	15,0	Teljes
15	Gip-14	Sz	40	20000	25	15,0	Teljes
16	Gip-15	Sz	50	2000	25	9,0	Teljes
17	Gip-16	Sz	30	K	40	K	Teljes
18	Gip-17	Sz	40	5000	25	15,0	Teljes
19	Gip-18	K	50	1000	25	9,0	Teljes
20	Gip-19	Sz	50	3000	25	12,0	Teljes
21	Gip-20	Sz	40	2000	25	15,0	Teljes

* Rövidítések: Sz - szabadonálló, K - kialakult

** Rövidítés: K - kialakult

8. Üdülöházak területek építési övezetei

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

* Rövidítés: Sz - szabadonálló

** Rövidítés: K - kialakult

9. Hétfélgiházás területék építési övezetei

	A	B	C	D	E	F	G
1	Építési övezet jele	Az építési telek				Megengedett legnagyobb épületmagasság (m)	Előírt közművesítettség mértéke
2		beépítési módja*	legnagyobb beépítettsége (%)	kialakítható legkisebb területe (m ²)**	legkisebb zöldfelületi fedettsége (%)		
3	Üh-1	K	20	K	60	4,0	Teljes
4	Üh-3	Sz	15	800	60	5,0	Teljes
5	Üh-5	Sz	20	800	60	4,0	Teljes

* Rövidítések: Sz - szabadonálló, K - kialakult

** Rövidítés: K - kialakult

10. Különleges állatkert terület (K-ál)

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

* Rövidítések: K - kialakult

11. Különleges bevásárlóközpont terület (K-bk)

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

* Rövidítések: Sz - szabadonálló

12. Különleges egészségügyi terület (K-eü)

	A	B	C	D	E	F	G
1	Építési övezet jele	Az építési telek				Megengedett legnagyobb épületmagasság (m)**	Előírt közművesítettség mértéke
2		beépítési módja*	legnagyobb beépítettsége (%)	kialakítható legkisebb területe (m ²)**	legkisebb zöldfelületi fedettsége (%)		
3	K-eü-1	K	40	K	40	K	Teljes
4	K-eü-2	Sz	20	K	60	K	Teljes
5	K-eü-3	Sz	20	50000	50	K	Teljes
6	K-eü-4	Sz	40	K	40	18,0	Teljes

* Rövidítések: Sz - szabadonálló, K - kialakult

** Rövidítés: K - kialakult

13. Különleges garázs terület (K-g)

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

* Rövidítések: Z – zárt sorú, K - kialakult

** Rövidítés: K - kialakult

14. Különleges honvédelmi terület (K-hon)

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

* Rövidítések: K - kialakult

** Rövidítés: K - kialakult

15. Különleges idegenforgalmi terület (K-id)

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

* Rövidítések: Sz - szabadonálló

** Rövidítés: K - kialakult

16. Különleges közműterület (K-köz)

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

* Rövidítések Sz - szabadonálló

** Rövidítés: K - kialakult

17. Különleges mezőgazdasági üzemi terület (K-mű)

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

* Rövidítések: O – oldalhatáron álló, Sz - szabadonálló

18. Különleges oktatási terület (K-ok)

	A	B	C	D	E	F	G
1	Építési övezet jele	Az építési telek				Megengedett legnagyobb épületmagasság (m)**	Előírt közművesítettség mértéke
2		beépítési módja*	legnagyobb beépítettsége (%)	kialakítható legkisebb területe (m ²)**	legkisebb zöldfelületi fedettsége (%)		
3	K-ok-1	Sz	30	2000	40	8,0	Teljes
4	K-ok-2	Sz	40	5000	40	K	Teljes
5	K-ok-3	Sz	40	K	40	8,0	Teljes
6	K-ok-4	K	40	K	40	K	Teljes
7	K-ok-5	Sz	40	2000	40	K	Teljes
8	K-ok/T-1	Sz	30	2000	40	13,5	Teljes
9	K-ok/T-2	Sz	30	2000	40	8,0	Teljes

* Rövidítések: Sz - szabadonálló, K - kialakult

** Rövidítés: K - kialakult

19. Különleges pince terület (K-pi)

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

* Rövidítések: K - kialakult

** Rövidítés: K - kialakult

20. Különleges sportolási célú terület (K-sp)

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

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

** Rövidítés: K - kialakult

21. Különleges strand terület (K-st)

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

* Rövidítések: Sz - szabadonálló

22. Különleges temető terület (K-t)

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

* Rövidítések: Sz - szabadonálló

2. MELLÉKLET A 29/2022. (IX.23.) ÖNKORMÁNYZATI RENDELETHEZ

2. melléklet a 29/2022. (IX.23.) önkormányzati rendelethez

2. melléklet a 33/2020. (X.30.) önkormányzati rendelethez

SZ-1 jelű szabályozási terv (M 1:2000) – A3-ra szelvényezett formában

Link: <https://cloud.koszeghy.hu/wl/?id=W4vPvu8In7UzBETcG2G3YwpVHEY8nms6>

Általános indokolás

Gyöngyös Városi Önkormányzat Képviselő-testülete 121/2021.(X.28.) és 21/2022.(I.27.) Önk. határozatában, valamint Gyöngyös Város Polgármestere 81/2022. (III.26.) és 167/2021.(III.26.) számú polgármesteri határozatában a helyi építési szabályzat 17 ponton történő módosítás megkezdése mellett döntött.

Részletes indokolás

Az 1. §-hoz

Az értelmező rendelkezéseket 2 új fogalommal kellett kiegészíteni, amit ABC sorrendbe kellett a megfelelő helyre beilleszteni.

A 2. §-hoz

A városközpont kis mélységű telkeire vonatkozóan – a kialakult állapothoz igazodóan – pontosítani kellett az építési helyet és a hátsó kert lehetséges méretét.

A 3. §-hoz

Az új építési övezetekkel és a törölt építési övezetekkel módosított bekezdés.

A 4. §-hoz

Az új bekezdések a kisméretű telkek jobb hasznosítását és a kialakult állapot – jogszabálynak még megfelelő – legalizálását teszik lehetővé.

Az 5. §-hoz

Az új bekezdés a kialakult állapothoz igazodóan szabályozza az építési övezetben a hátsókert méretét.

A 6. §-hoz

A mátrafüredi „új” lakóterületi településrész kiegészítő előírásai

A 8. §-hoz

- a) A korábbi szabályozás pontosítása. A helyi szabályozásban nem kell megismételni, ami felsőbb jogszabályban már szerepel.
- b) A sportolási célú területen elhelyezhető építmények funkciójának kibővítése.
- c) A Városközponti egyedi adottságú telkeken az építési hely meghatározása esetenként a szabályozási terven történik. Ezt a tényt rögzíteni szükséges, mert általános esetben a szöveges építési szabályzat szerint kell eljárni.
- d) A főszabálytól eltérően a szabályozási tervben van – grafikusán – meghatározva az építési hely, ennek rögzítése az építési szabályzatban szükséges.
- e) A zsellérközök szabályozásának pontosítása.

KÉPVISELŐ-TESTÜLETI ÉS EGYÉB DÖNTÉSEK

PARTNERSÉGI EGYEZTETÉS SZABÁLYAIRÓL SZÓLÓ RENDELET

Gyöngyös Város Önkormányzata Képviselő-testületének

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

a településfejlesztéssel, településrendezéssel és településkép-érvényesítéssel

összefüggő partnerségi egyeztetés helyi szabályairól*

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

1. A rendelet hatálya

1. §

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

2. §

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

2. A partnerek meghatározása

3. §

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

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

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

3. A partnerek tájékoztatásának módja és eszközei

4. §

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

5. §

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

6. §

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

7. §

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

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

8. §

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

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

9. §

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

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

10. §

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

11. §

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

- b) a vélemény, javaslat rövid tartalmát,
 - c) a véleményezési szakaszt lezáró, vagy a 10. § (2) bekezdés szerinti döntést követően a véleményt, javaslatot elfogadó, vagy elutasító képviselő-testületi határozat számát, illetve a polgármester döntését.
- (3) Az (1) bekezdés szerinti dokumentumokat a közfeladatot ellátó szervek iratkezelésére vonatkozó szabályok szerint, az ott meghatározott határidőig kell őrizni.

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

12. §

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

13. §

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

6. Záró rendelkezések

14. §

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

Hiesz György
polgármester

Dr. Rédei Rita
aljegyző

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

DÖNTÉSEK A MÓDOSÍTÁS MEGINDÍTÁSÁRÓL

K i v o n a t !

Gyöngyös Városi Önkormányzat Képviselő-testülete 2021. október 28-i ülésének jegyzőkönyvéből:

Gyöngyös Városi Önkormányzat Képviselő-testületének

121/2021. (X.28.) önkormányzati határozata:

Gyöngyös Városi Önkormányzat Képviselő-testületet áttekintette és megtárgyalta a „Mátrafüredi üdülőövezet lakóövezetté nyilvánítása” tárgyú előterjesztést, és az alábbi döntést hozta.

1. A Képviselő-testület egyetért azzal, hogy a jelenleg a mátrafüredi üdülőövezetbe sorolt hétvégi házas, valamint üdülőházas üdülőterületek építési övezeteinek területfelhasználása egységesen lakóterületi területfelhasználásra módosuljon.
2. A Képviselő-testület felkéri a Főépítészt, hogy a soron következő rendezési tervmódosításban az 1. pontban szereplő változtatást szerepeltesse.

Határidő: 2022. június 30.

Felelős: Némethi László főépítész

Kmf.

*Hiesz György sk.
polgármester*

*Dr. Kozma Katalin sk.
jegyző*

*Kivonat hitelül:
Gyöngyös, 2021. október 29.*



Gyöngyös Város Polgármesterének

167/2021. (VI.14.) számú határozata

A katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46. § (4) bekezdésében foglaltak alapján – a Gyöngyös Városi Képviselő-testület feladat- és hatáskörében eljárva, a Gyöngyös város településrendezési eszközeinek módosítására vonatkozó javaslattal kapcsolatban – az alábbi döntést hoztam.

A Gyöngyös, Szurdokpart út 4-10. hsz. mögötti mezőgazdasági területek, a Batthyány Lajos téri sportpályák alatti két ingatlan (hrsz: 4428 és 4429), a volt Vasöntöde 1773/2, 1775/2 hrsz-ú ingatlanainak, a mátrafüredi 6302, 6299, 6298/2, 6303/2, 6304 és 6309 hrsz-ú ingatlanok, Gyöngyös-Kékestető belterületén a Csonka László utca – 7305 hrsz-ú tervezett közlekedési terület – 7307 hrsz-ú erdőterület – közigazgatási határ – belterület határ által határolt terület újra-hasznosításához, fejlesztéséhez, valamint a Hold utcai Lk/Ék-4 építési övezet telkeinek minimális oldalkerti előírásához kapcsolódóan a településrendezési eszközök módosítására vonatkozó javaslatot elfogadom és hozzájárulok azok beépítéséhez a folyamatban lévő TRE módosításba vagy új TRE módosítás megkezdésébe.

Határidő: azonnal

Felelős: Némethi László főépítész


Hiesz György
Gyöngyös város polgármestere

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 Hátsókereszt 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 Főépítésszt 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.



Gyöngyös Város Polgármesterének
81/2021. (III.26.) számú határozata

A katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46. § (4) bekezdésében foglaltak alapján – a Gyöngyös Városi Képviselő-testület feladat-és hatáskörében eljárva a Gyöngyös város településrendezési eszközeinek módosítására vonatkozó javaslattal kapcsolatban – az alábbi döntést hoztam.

- 1.)A Gyöngyös, Nyugati elkerülő út II. ütemének engedélyezéséhez és megvalósításához, valamint a **Gólya, Aranysas, Martinovics és Virág utcai lakóingatlanok átszabályozásához** kapcsolódóan a településrendezési eszközök módosítására vonatkozó javaslatot elfogadom.
- 2.)Felkérem a Főépítészt, hogy a tervező kiválasztását, a tervezési szerződés megkötését készítse elő.

Határidő: azonnal

Felelős: Hiesz György polgármester – a szerződések aláírásáért
Németi László főépítész – a szerződések előkészítéséért



Hiesz György
Gyöngyös város polgármestere

HATÁROZAT A KÖRNYEZETI VIZSGÁLAT SZÜKSÉGESSÉGÉRŐL, A PARTNERSÉGI EGYEZTETÉS- ÉS A VÉLEMÉNYEZÉSI SZAKASZ LEZÁRÁSÁRÓL



GYÖNGYÖS VÁROS
POLGÁRMESTERE

Iktatószám: 18/43-58/2022.
Ügyintéző: Kiss Ágnes

Tárgy: Átruházott hatáskörben hozott döntés a településrendezési eszközök 2022. évi III., részbeni módosítása véleményezési szakaszának lezárásáról
Mellékletek: Beérkezett vélemények kiértékelése
Feljegyzés partneri véleményekről

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. és 78. pontjai szerinti, átruházott hatáskörben Gyöngyös város településrendezési eszközeinek 2022. évi III., részbeni – 17 db részterületre szóló – módosításával kapcsolatban az alábbi döntést hoztam.

- 1.) Az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I.11.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Rendelet) 4.§-ában foglaltak szerint, az államigazgatási szervek által megküldött vélemények alapján megállapítom, hogy Gyöngyös város településrendezési eszközeinek 2022. évi III., részbeni módosítása során környezeti vizsgálat elkészítése nem szükséges.
- 2.) Felkérem a Főépítészt, 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.
- 3.) Gyöngyös város településrendezési eszközeinek 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: Korm. rendelet) alapján készülő, 2022. évi III., részbeni módosításának partnerségi egyeztetése a településfejlesztéssel, településrendezéssel és településkép-érvényesítéssel összefüggő partnerségi egyeztetés helyi szabályairól szóló 31/2017. (VII.25.) önkormányzati rendeletnek megfelelően lefolytatásra került. A partnerségi egyeztetés során beérkezett lakossági észrevételek miatt a terv módosítása nem vált szükségessé, ezzel a partnerségi egyeztetési eljárást lezárom.
- 4.) Gyöngyös város településrendezési eszközeinek 2022. évi III., részbeni módosítására vonatkozóan a véleményezési szakaszban beérkezett véleményeket megismertem, a Korm. rendelet 39.§ (2) bekezdése szerint azokkal egyetértek, ezzel a véleményezési szakaszt lezárom.

- 5.) Felkérem a Főépítést a településrendezési eszközök módosításának végső szakmai véleményezési szakaszának a Korm. rendelet 40.§ (1) bekezdése szerinti lefolytatására, az állami főépítész záró szakmai véleményének beszerzésére.

Határidő: a végső szakmai véleményezési dokumentáció beérkezését követően haladéktalanul

Felelős: Némethi László főépítész

Gyöngyös, 2022. augusztus 11.



FŐÉPÍTÉSZI NYILATKOZAT

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

Szám: 18/3-65/2022.

Tárgy: Nyilatkozat megalapozó vizsgálatról,
alátámasztó munkarészekről

NYILATKOZAT

Gyöngyös város településrendezési eszközeinek a **Gyöngyös 17 módosítás** pont-beli kapcsán készülő településrendezési eszközök módosítása véleményezésére készült tervdokumentációval kapcsolatban önkormányzati főépítészként az alábbi nyilatkozatot teszem.

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

A Rendelet 9.§ (6) bekezdésében foglaltakra figyelemmel nyilatkozom, hogy a Gyöngyös város településrendezési eszközeinek módosításának vonatkozásában a Rendelet 3. melléklet szerinti alátámasztó javaslat tartalmi elemei közül csak a tervezett településszerkezetet ábrázoló tervlapokat és leírást, a szabályozást bemutató szöveges illetve rajzi munkarészek elkészítését tartom indokoltnak valamint az új beépítésre szánt területek kialakításának vonatkozásában a korábbi alátámasztó tervlapok közül szükséges felülvizsgálni a beépítésre szánt és beépítésre nem szánt területek tervlapjait (TR-1, TR-2). A hatályos tervek alátámasztó tervlapjai közül azokat javaslom frissíteni, melyekre a módosításnak hatása van. A tervezett változtatás léptéke nem igényli, hogy további alátámasztó munkarészek készüljenek, ezért a jóváhagyandó munkarészek szakmailag megfelelő kidolgozása szükséges, de azokon túl külön tervlap készítése nem indokolt.

Kérem a fentiek szíves tudomásul vételét!

Gyöngyös, 2022. június 28.

Tisztelettel:



24
Némethi László

önkormányzati főépítész

