

GYÖNGYÖS VÁROS

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVÉNEK MÓDOSÍTÁSA ELŐZETES TÁJÉKOZTATÁSI SZAKASZ/PARTNERSÉGI EGYEZTETÉSI DOKUMENTÁCIÓ

/TELJES ELJÁRÁSMÓD/

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



DEBRECEN, 2022. MÁJUS HÓ

GYÖNGYÖSVÁROS
TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK MÓDOSÍTÁSA

ELŐZETES TÁJÉKOZTATÁSI SZAKASZ / PARTNERSÉGI EGYEZTETÉSI DOKUMENTÁCIÓ
ALÁÍRÓLAP

TERVEZŐK:

T4TERV BT.

4029 Debrecen, Lorántffy u. 25.

Tel.: +36 20 384 38 50

e-mail: t4terv@gmail.com

T4 Terv Bt.
4029 Debrecen, Lorántffy u. 25.
Adószám: 22865876-1-09
Cégjegyzékszám: 09-06-007732
Kőszeghy Ábel

FELELŐS TELEPÜLÉSTERVEZŐ: KŐSZEGHY ÁBEL

TT-09-0655 *Kőszeghy Ábel*

SZTT-09-0655 *Kőszeghy Ábel*

TARTALOM

Tervi előzmények	10
Tervezői nyilatkozat	12
Módosítási pontok	13
Módosítások és a tervezési terület ismertetése	18
1. sz. módosítási pont.....	18
Az 1. tervezési terület érintettsége.....	24
Természetvédelmi és tájvédelmi érintettség.....	24
Örökségvédelmi érintettség.....	24
Környezetvédelmi érintettség.....	25
Területfelhasználás változások.....	27
2. sz. módosítási pont.....	27
A 2. tervezési terület érintettsége.....	32
Természetvédelmi és tájvédelmi érintettség.....	32
Örökségvédelmi érintettség.....	34
Környezetvédelmi érintettség.....	34
Területfelhasználás változások.....	35
3. sz. módosítási pont.....	35
A 3. sz. tervezési terület érintettsége	39
Természetvédelmi és tájvédelmi érintettség.....	39
Örökségvédelmi érintettség.....	39
Környezetvédelmi érintettség.....	39
4. sz. módosítási pont.....	39
Az 4. tervezési terület érintettsége.....	45

Természetvédelmi és tájvédelmi érintettség.....	45
Örökségvédelmi érintettség.....	45
Környezetvédelmi érintettség.....	45
Területfelhasználás változások.....	46
5. sz. módosítási pont.....	46
Az 5. tervezési terület érintettsége.....	52
Természetvédelmi és tájvédelmi érintettség.....	52
Örökségvédelmi érintettség.....	52
Környezetvédelmi érintettség.....	52
Területfelhasználás változások.....	52
6. sz. módosítási pont.....	54
A 6. tervezési terület érintettsége.....	57
Természetvédelmi és tájvédelmi érintettség.....	57
Örökségvédelmi érintettség.....	57
Környezetvédelmi érintettség.....	57
Területfelhasználás változások.....	57
7. sz. módosítási pont.....	58
A 7. tervezési terület érintettsége.....	63
Természetvédelmi és tájvédelmi érintettség.....	63
Örökségvédelmi érintettség.....	63
Környezetvédelmi érintettség.....	63
Területfelhasználás változások.....	64
8. sz. módosítási pont.....	64
A 8. tervezési terület érintettsége.....	66

Természetvédelmi és tájvédelmi érintettség.....	66
Örökségvédelmi érintettség.....	67
Környezetvédelmi érintettség.....	67
Területfelhasználás változások.....	67
9. sz. módosítási pont.....	67
A 9. tervezési terület érintettsége.....	70
Természetvédelmi és tájvédelmi érintettség.....	70
Örökségvédelmi érintettség.....	70
Környezetvédelmi érintettség.....	71
10. sz. módosítási pont.....	71
A 10. tervezési terület érintettsége.....	76
Természetvédelmi és tájvédelmi érintettség.....	76
Örökségvédelmi érintettség.....	76
Környezetvédelmi érintettség.....	77
Területfelhasználás változások.....	77
11. sz. módosítási pont.....	77
A 11. tervezési terület érintettsége.....	80
Természetvédelmi és tájvédelmi érintettség.....	80
Örökségvédelmi érintettség.....	80
Környezetvédelmi érintettség.....	81
Területfelhasználás változások.....	81
12. módosítási pont.....	81
A 12. tervezési terület érintettsége.....	85
Természetvédelmi és tájvédelmi érintettség.....	85

Örökségvédelmi érintettség.....	85
Környezetvédelmi érintettség.....	86
13. módosítási pont.....	86
A 13. tervezési terület (13/A és 13/B) érintettsége.....	96
Természetvédelmi és tájvédelmi érintettség.....	96
Örökségvédelmi érintettség.....	97
Környezetvédelmi érintettség.....	97
Területfelhasználás változások.....	98
14. módosítási pont.....	99
A 14. tervezési terület érintettsége.....	103
Természetvédelmi és tájvédelmi érintettség.....	103
Örökségvédelmi érintettség.....	103
Környezetvédelmi érintettség.....	103
Területfelhasználás változások.....	103
15. módosítási pont.....	104
A 15. tervezési terület érintettsége.....	107
Természetvédelmi és tájvédelmi érintettség.....	107
Örökségvédelmi érintettség.....	107
Környezetvédelmi érintettség.....	107
Területfelhasználás változások.....	108
16. módosítási pont.....	108
A 16. tervezési terület érintettsége.....	112
Természetvédelmi és tájvédelmi érintettség.....	112
Örökségvédelmi érintettség.....	113

Környezetvédelmi érintettség.....	114
17. módosítási pont.....	114
A 17. tervezési terület érintettsége.....	117
Természetvédelmi és tájvédelmi érintettség.....	117
Örökségvédelmi érintettség.....	117
Környezetvédelmi érintettség.....	117
Területfelhasználási változások összefoglalása	118
Jóváhagyandó munkarészek	122
Határozati javaslat.....	122
../2022. (.....) sz. ökt. határozat 1. melléklete.....	123
../2022. (.....) sz. ökt. határozat 2. melléklete.....	126
../2022. (.....) sz. ökt. határozat 3. melléklete.....	137
Helyi építési szabályzat módosításának tervezete – pirossal a változó részek.....	153
1. melléklet a 33/2020. (X.30.) önkormányzati rendelethez.....	185
A szabályozási terv módosuló tervlapjai	206
A hatályos településszerkezeti tervhez képest történő változások	236
Képviselő-testületi és egyéb döntések.....	237
Partnerségi egyeztetés szabályairól szóló rendelet.....	237
Döntések a módosítás megindításáról	243
Tervlapok	248

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 főépítészt 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 még nem telt le. A képviselő-testület az eljárást lezáró döntését a vélemények beérkezését követően hozza meg, a vélemények megismerését követően.

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 kerül 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.

A képviselő-testület a partnerségi egyeztetés véleményezési határidejének lejártát követően zárhatja le az egyeztetési eljárást a beérkezett vélemények ismeretében. A beérkező vélemények szükség szerint megválaszolásra kerülnek az önkormányzati főépítész által.

TERVEZŐI NYILATKOZAT

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



Kőszeghy Ábel
okleveles településmérnök
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). Területfelhasználás-módosítással érintett földrészletek: 4042/5.

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 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.

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 (hétvégi házas üdülőterületek (Üh) és üdülőházas üdülőterületek (Üü)) módosítása kertvárosias lakóterület (Lke) és településközpont vegyes területfelhasználásba (Vt) a beépítési paraméterek megtartásával. A beépítési paraméterek módosítása csupán a 6563-6568 hrsz-ú kisméretű telkeken szükséges, ahol a beépíthetőség 30%-ra emelkedik. Az önkormányzat az infrastruktúrát kiépítette, a területek közszolgáltatásba bekapcsoltak. Új beépítésre

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

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.

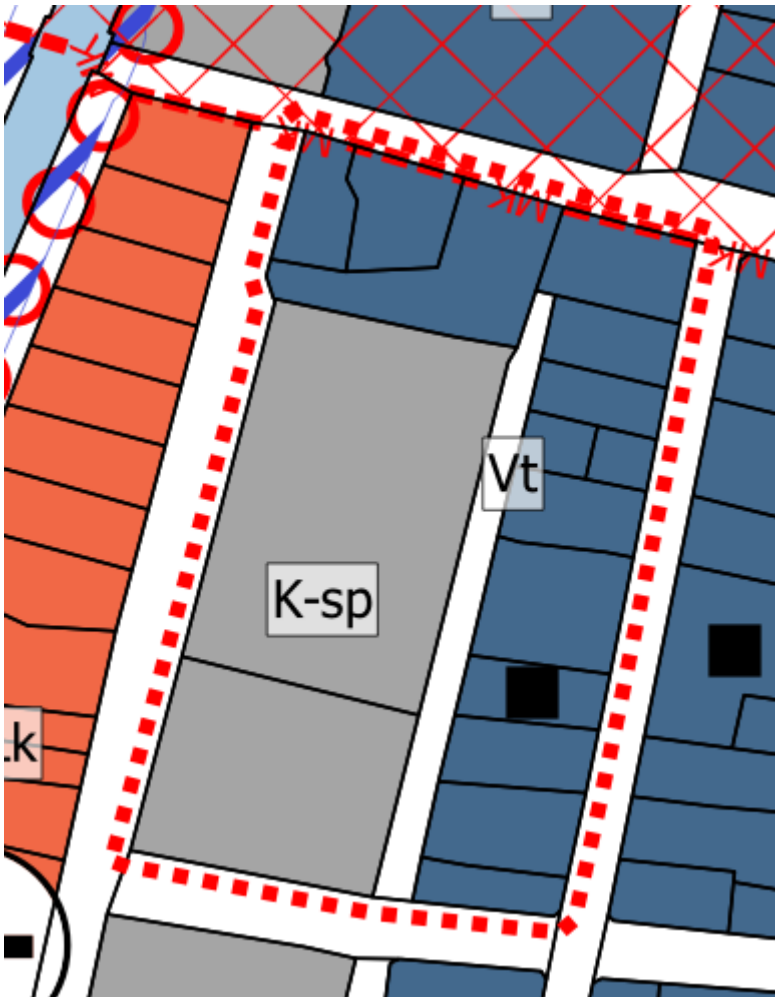


1. ábra 1. tervezési terület légifelvétele

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:

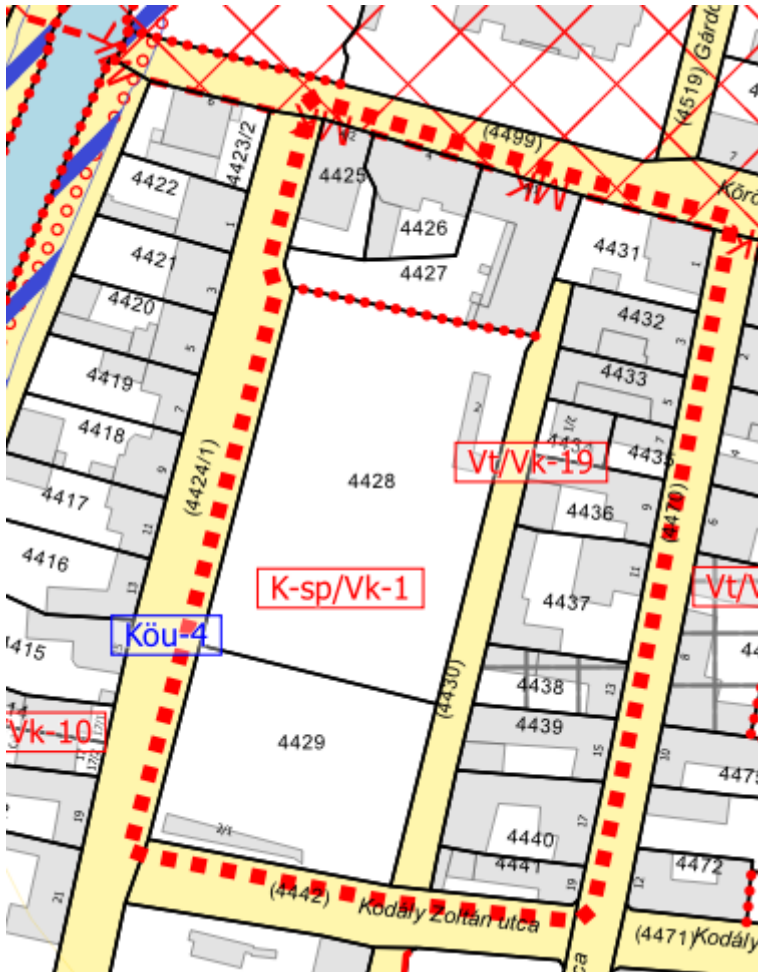
aa) a telek építési határvonala az utca felől azonos az utcafronti telekhatárral. E telekhatártól hátrahúzott homlokzat, árkád, illetve az emeleten előreugró homlokzat, zárterkély nem alakítható ki,

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,

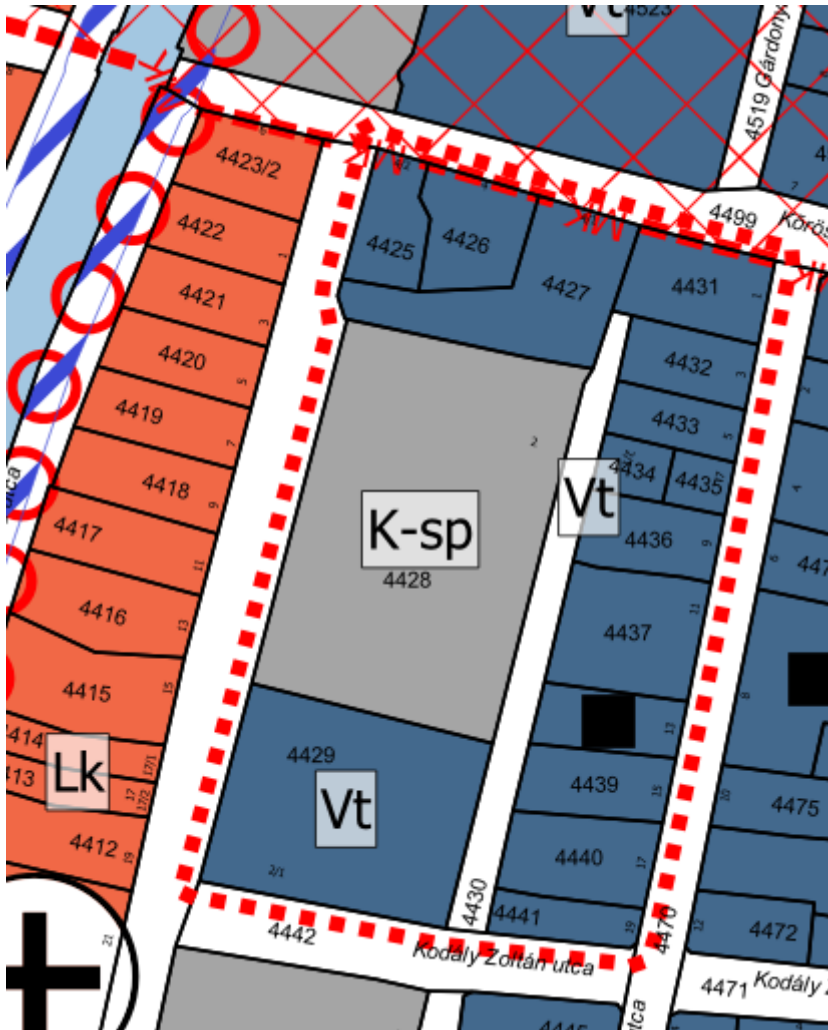
ad) a fő funkciót tartalmazó épület mindenkor az utcai beépítési vonalra épüljön. Az épületszárny vagy a hátsó telekhatárig épül, vagy az épület és a hátsó telekhatár közötti távolság nem lehet kevesebb sem 6,0 m-nél, sem az oda néző homlokzat magasságának tényleges mértékénél.

(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."



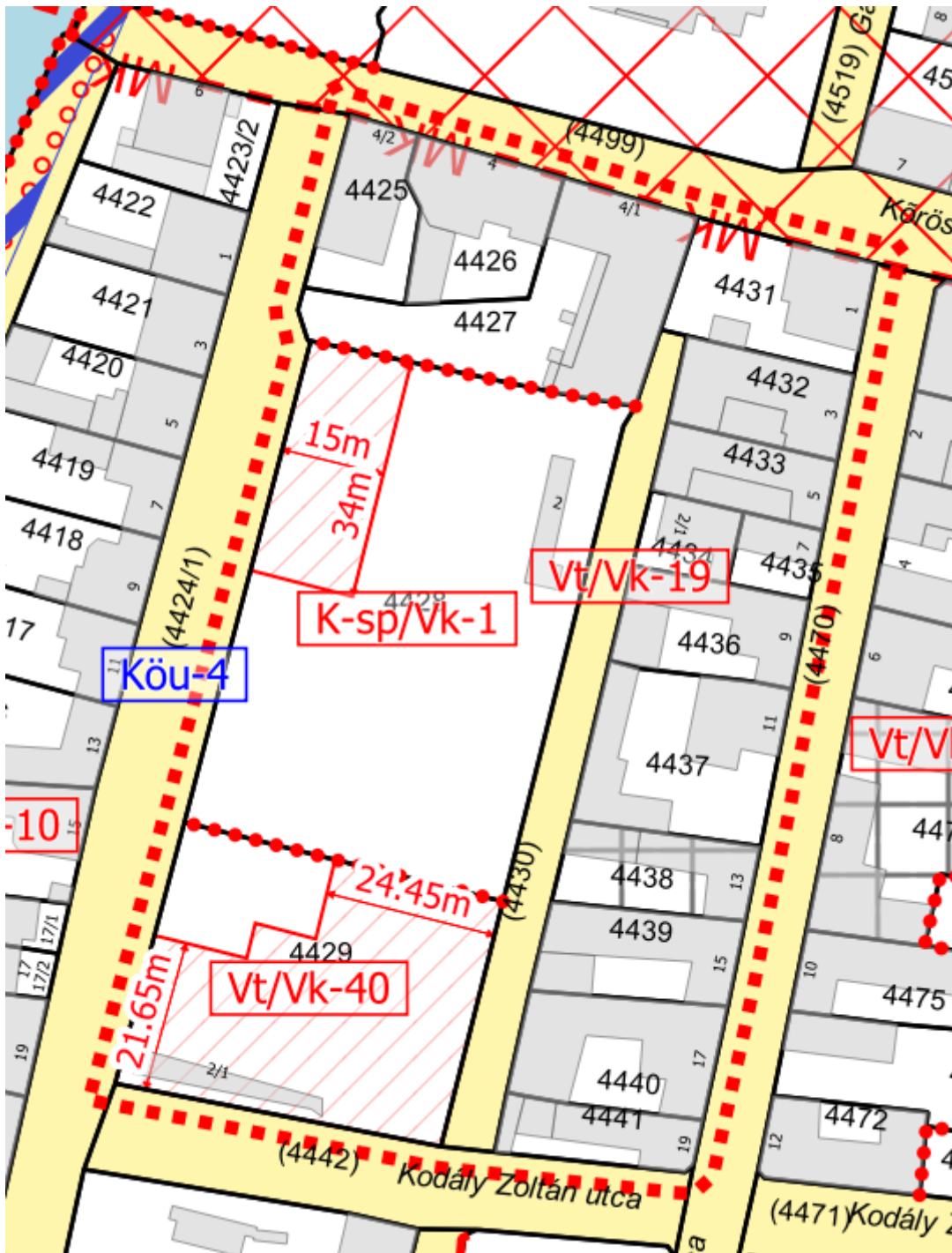
3. ábra Hatályos szabályozási terv részlete

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

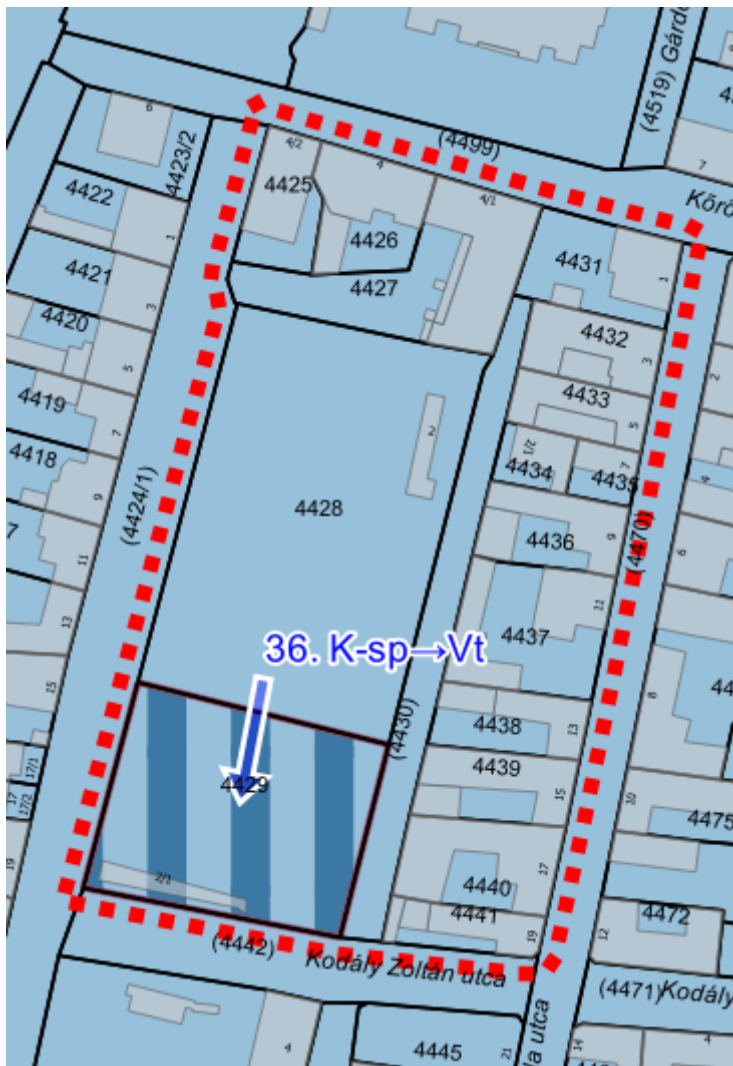
A tervezési területen belül a 4438 hrsz-ú földrészlet, Bartók Béla utca 13. helyi védelem alatt áll, melyet a konkrét módosítás nem érinti.

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.

...”

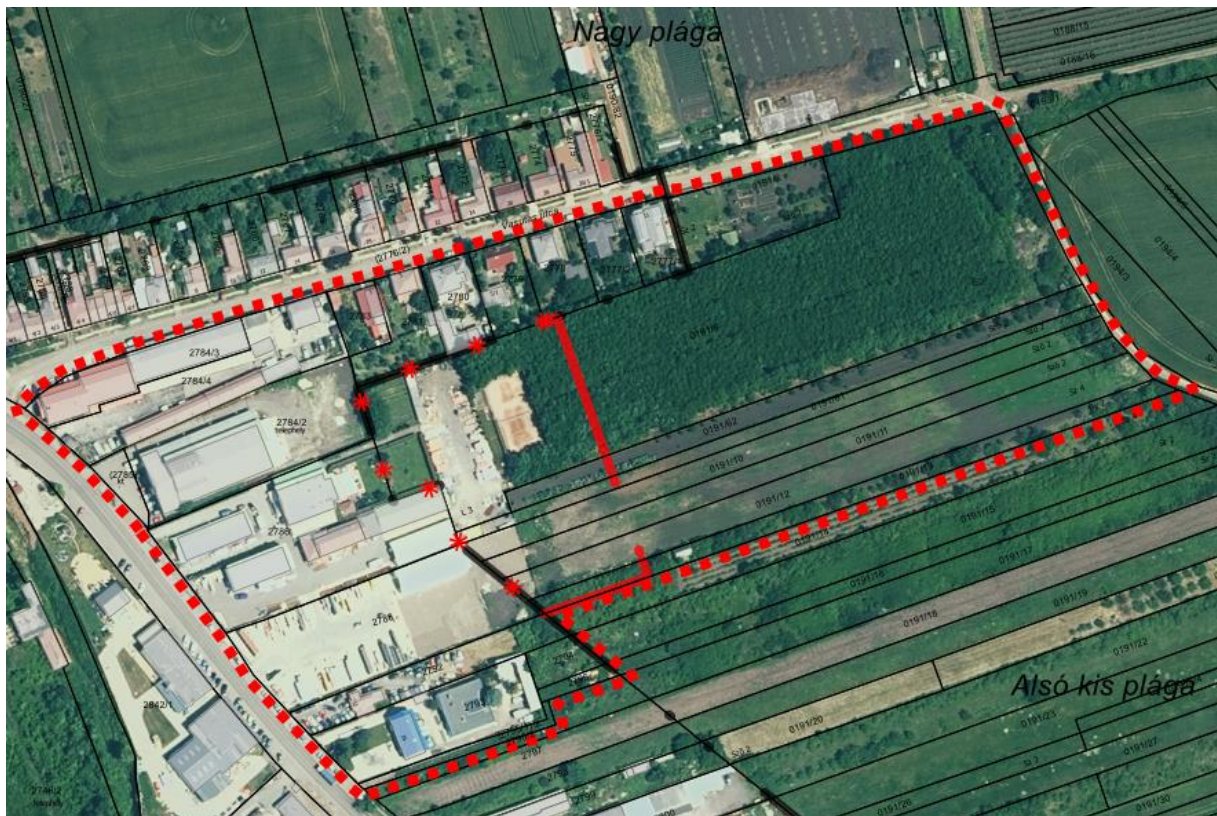
A (2) bekezdésben meghatározott terület kijelölését tartalmazzák a hatályos tervek. A jogszabályban meghatározott előírásoknak a tervezett fejlesztés megfelel, azokkal nem ellentétes.

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

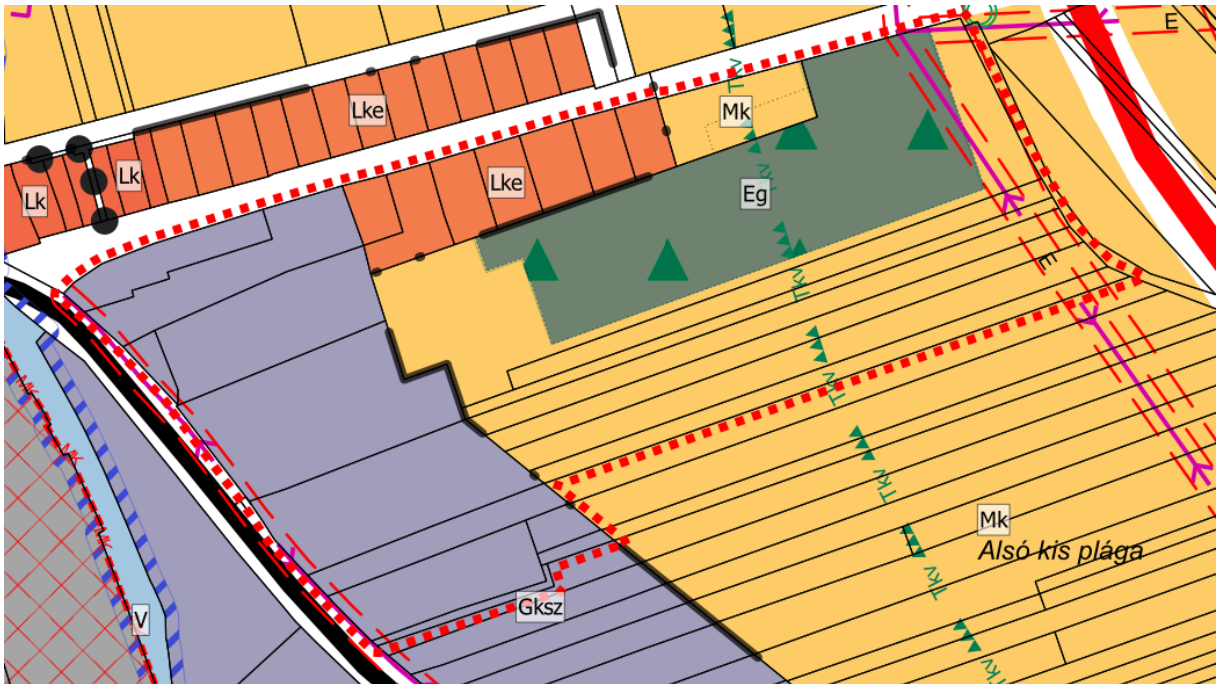
2. módosítási pont: A Szurdokpart utcán telephellyel rendelkező vállalkozás kérelmére belterületbe vonásra és új beépítésre szánt területnek történő kijelölésre tervezett a 0191/8, 0191/10-13, 0191/61-62 földrészletek egy részét érintően (cca.:0,87 ha) a meglévő telephelyének helyben történő bővítése 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.



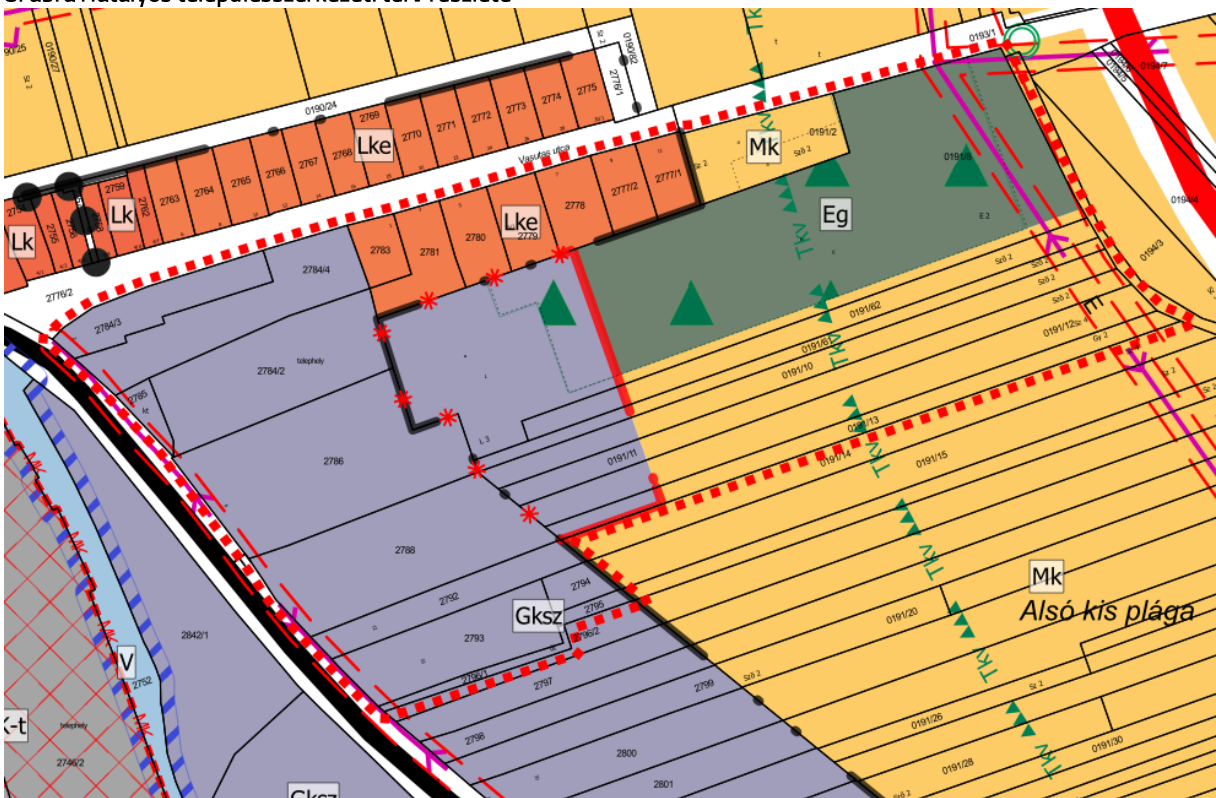
7. ábra 2. tervezési terület légifelvétel

A meglévő telephelyi bővítésére a külterületi ingatlanok telekvégeit kívánja módosítani a gyöngyösi telephellyel rendelkező vállalkozás. A saját tulajdonú erdőterületből is kereskedelmi szolgáltató gazdasági területfelhasználásba kerül mintegy 1530 m², mely pótlása az érintett földrészlet keleti végében kerül pótlásra hasonló mértékben. Az erdő igénybevételére az illetékes erdészeti hatóságnál a szükséges más célú hasznosítási eljárást szükséges lefolytatni. A módosítás településszerkezeti változással is jár, mely során a telekvégek Mk, kertes mezőgazdasági területfelhasználásból és Eg gazdasági erdőterület területfelhasználásból Gksz, kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területfelhasználásba kerül módosításra. A módosítás során a belterület tervezett határa is az újonnan kijelölésre kerülő beépítésre szánt terület határára kerül igazításra, kijelölésre. A 0191/8 hrsz-ú telek keleti végén Mk kertes mezőgazdasági területfelhasználásból Eg gazdasági erdőterületbe kerül módosításra, mintegy 1530 m²-nyi területen. A módosításra kerülő külterületi földrészletek művelésből való kivonásának engedélyezése az illetékes

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 -:

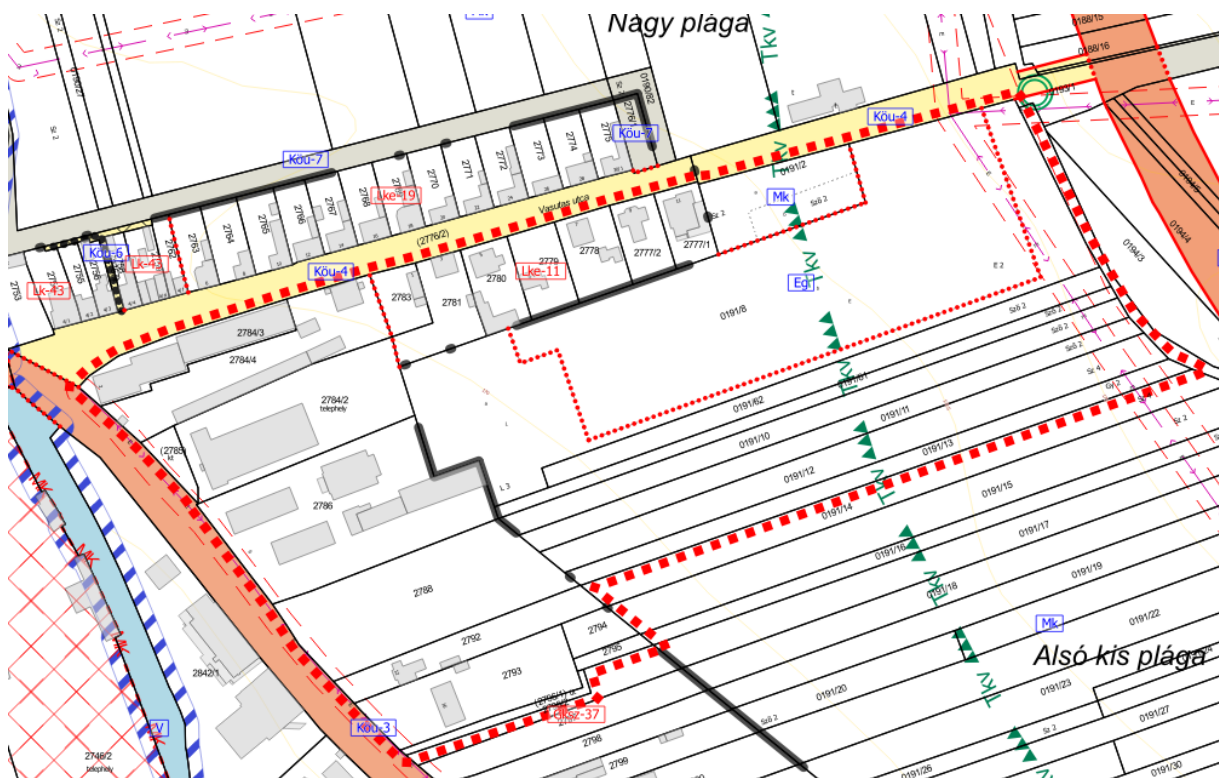
- a) igazgatási, egyéb irodaépület,
- b) logisztikai központ,
- c) inkubátorház,
- d) sportépítmény,
- e) parkolóház, üzemanyagtöltő,
- f) egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális,
- g) egyéb közösségi szórakoztató és
- h) raktár

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.

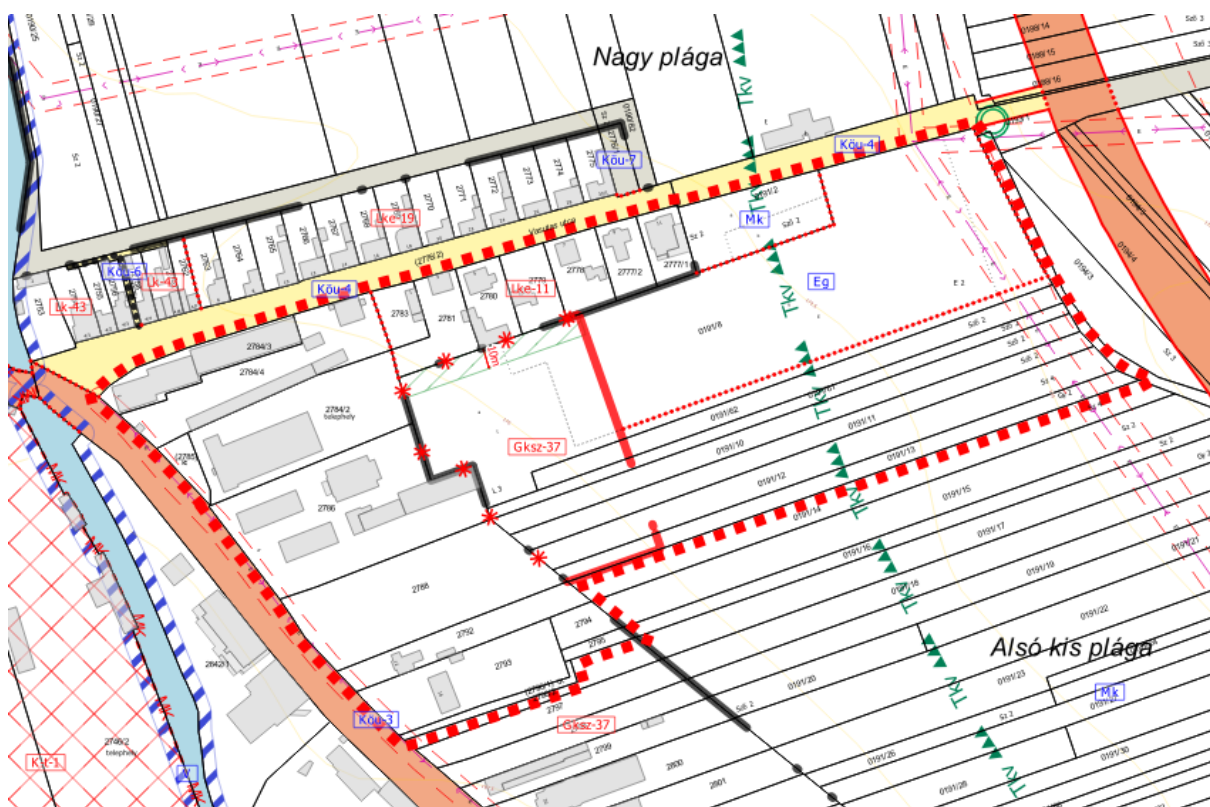
(6) A technológiai vízigényt elsősorban a bányászati víztelenítésből pótoló vízmennyiségből kell biztosítani.”



10. ábra Hatályos szabályozási terv részlete

	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 (%)		
39	Gksz-37	K	40	K	30	K	Teljes

Az újonnan kijelölésre kerülő gazdasági területek tervezett területe szomszédos lesz a meglévő Vasutas utcai lakóterületek hátsókertjével, így a lakóterület felé eső telekhatár mentén 10 méter széles sávban a telken belüli kötelező zöldfelületként határozza meg a terv.



11. ábra Tervezett szabályozás tervek részlete

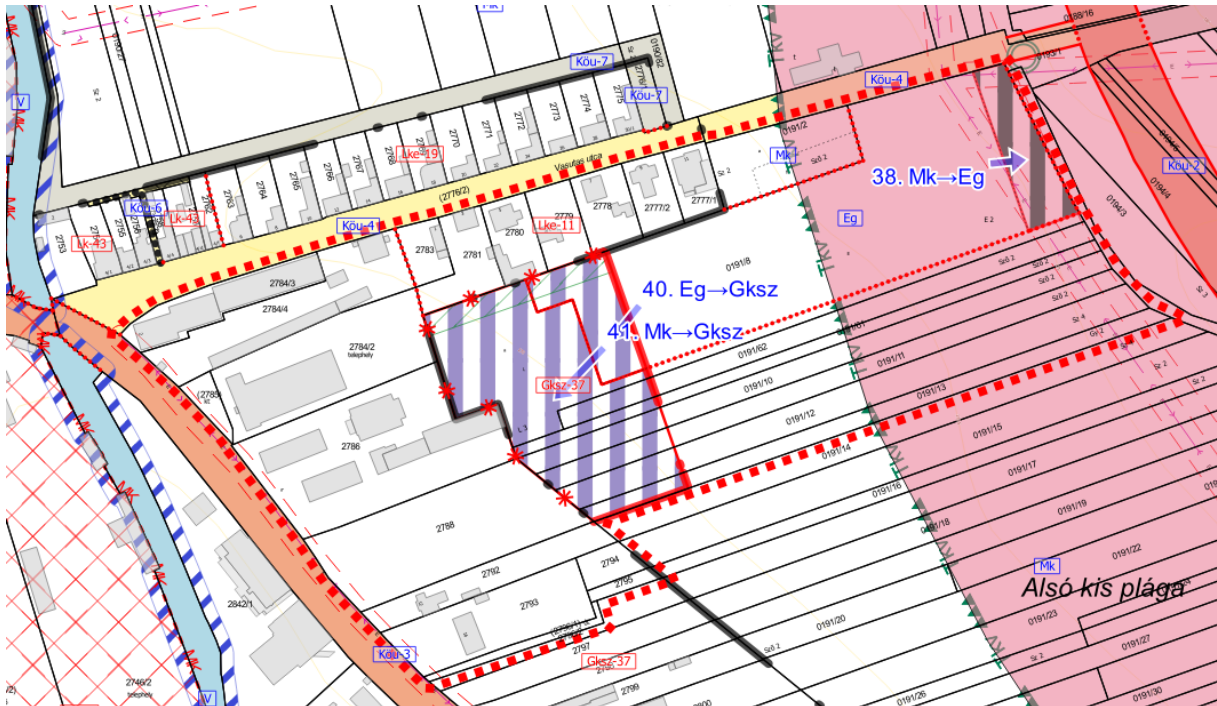
A magasabb rendű jogszabályok által előírt – a beépítésre szánt területek területnövekményének min. 5%-ának megfelelő zöldfelületi fedettség vagy gazdasági terület esetén erdőterület is megjelenítésre kerül a tervezett területfelhasználásban, mely terület a tervezési terület keleti határában került kijelölésre. Az új beépítésre szánt területek a meglévő telephellyel összevonandók, így azok megközelíthetősége a Szurdokpart utca felől megoldott. A módosítás jóváhagyását követően a településképvédelmi rendelet és a településrendezési eszközök összhangjának megteremtése javasolt. Az önkormányzat a következő rendeletmódosítása során az újonnan beépítésre szánt területet a szomszédos gazdasági településkarakterhez szükséges módosítsa, a településképi szabályok csak így érvényesíthetők a területre.

A 2. 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, 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 középvezetékű 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

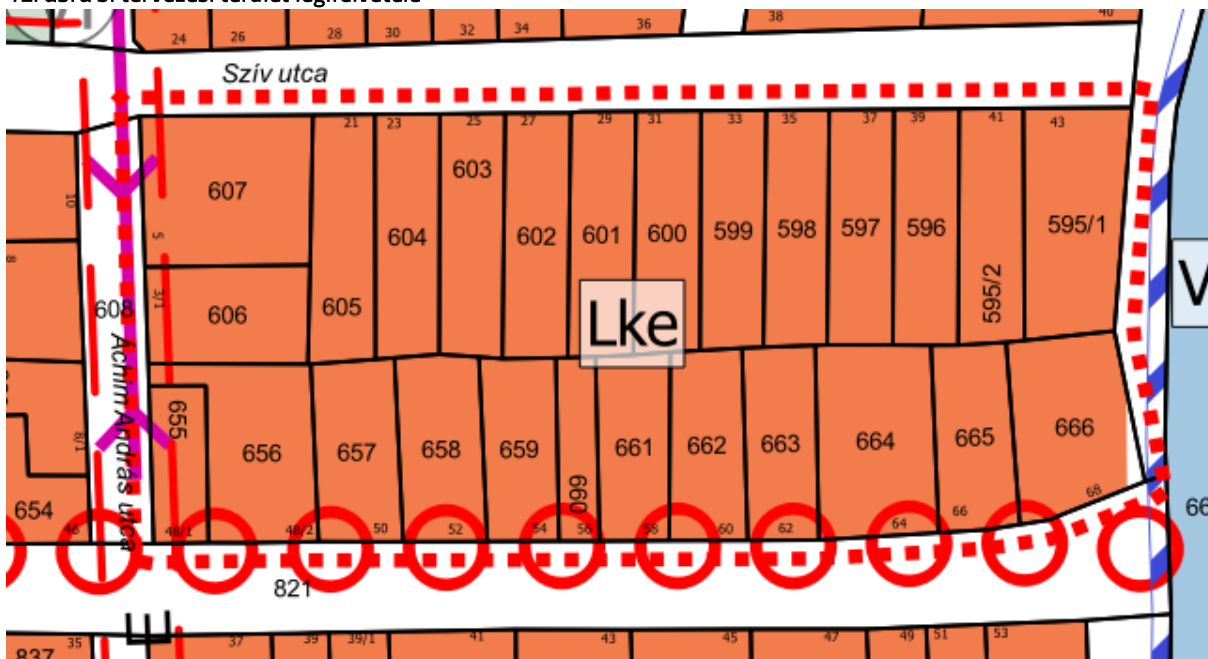
	Érintett földrészlet helyrajzi száma	Hatályos területfelhasználási egység	Tervezett területfelhasználási egység	Terület (ha)	Területfelhasználás változás sorszáma
2. módosítási pont	0191/8	Gazdasági erdőterület	Kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület	0,153	43
	0191/8	Kertes mezőgazdasági terület	Gazdasági 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).



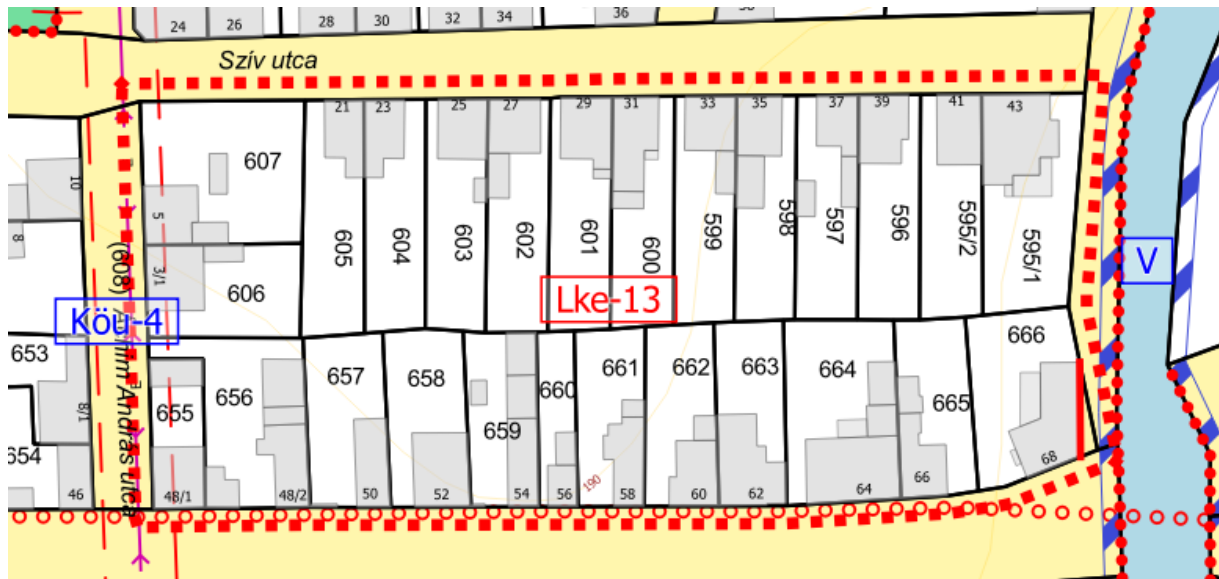
12. ábra 3. tervezési terület légifelvétele



13. ábra Hatályos településszerkezeti terv részlete

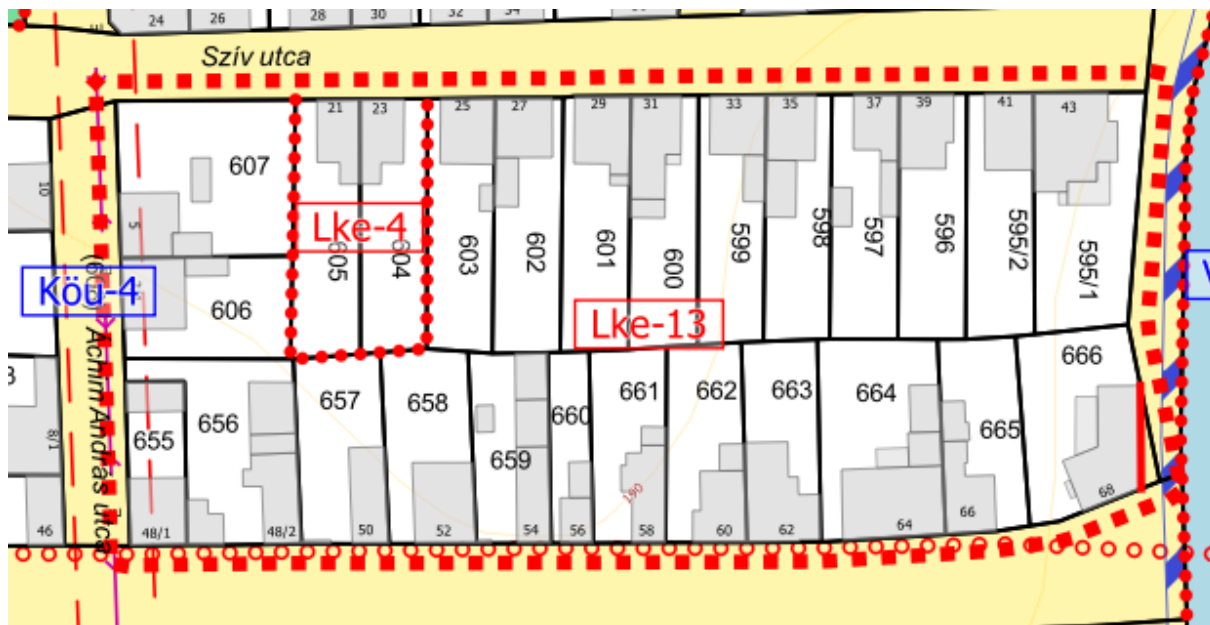
A 604 és 605 hrsz-ú földrészletek tulajdonosa a telekalakítási eljárás sikeres lefolytatása érdekében kérte a szabályozás módosítását. Az összevonni kívánt két telken álló jelenleg ikres beépítési módban épült építmények az összevonás következtében szabadonálló beépítési helyzetűek lesznek. Ahhoz hogy 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.

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

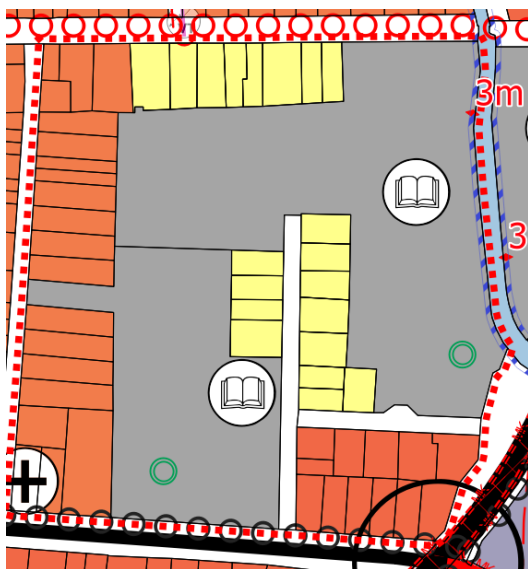
c) a sportlétesítmények, a sportoláshoz kapcsolódó,

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	40	K	Teljes



18. ábra Módosítással érintett földrészletek

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 terv részlet

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 Arany Sas 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.

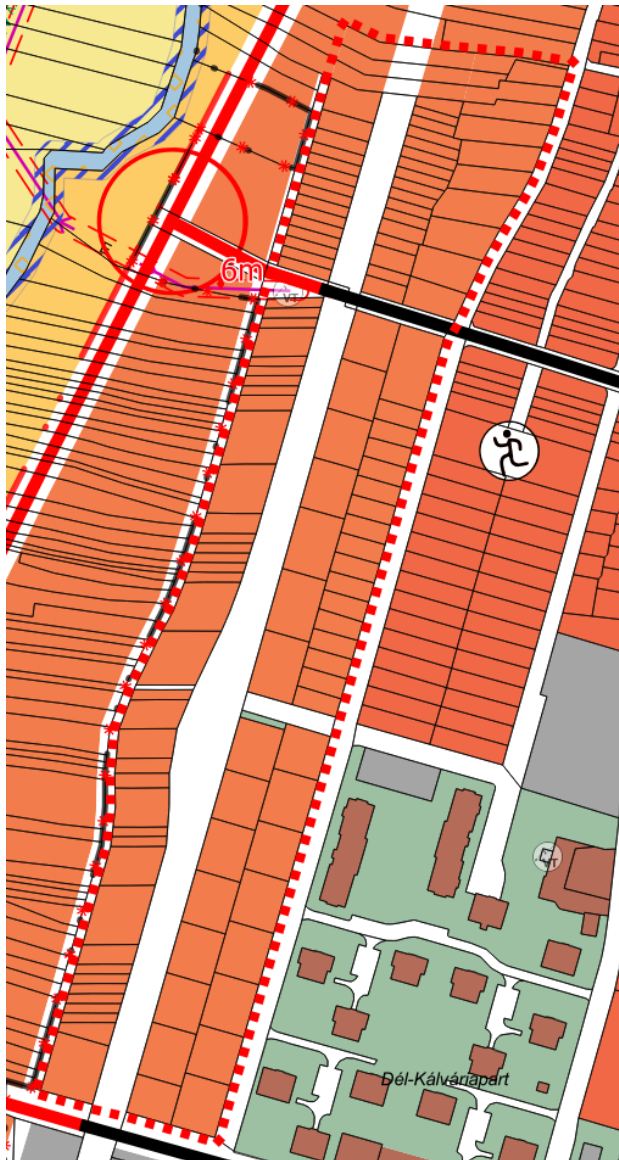


22. ábra 5. tervezési terület légifelvétele

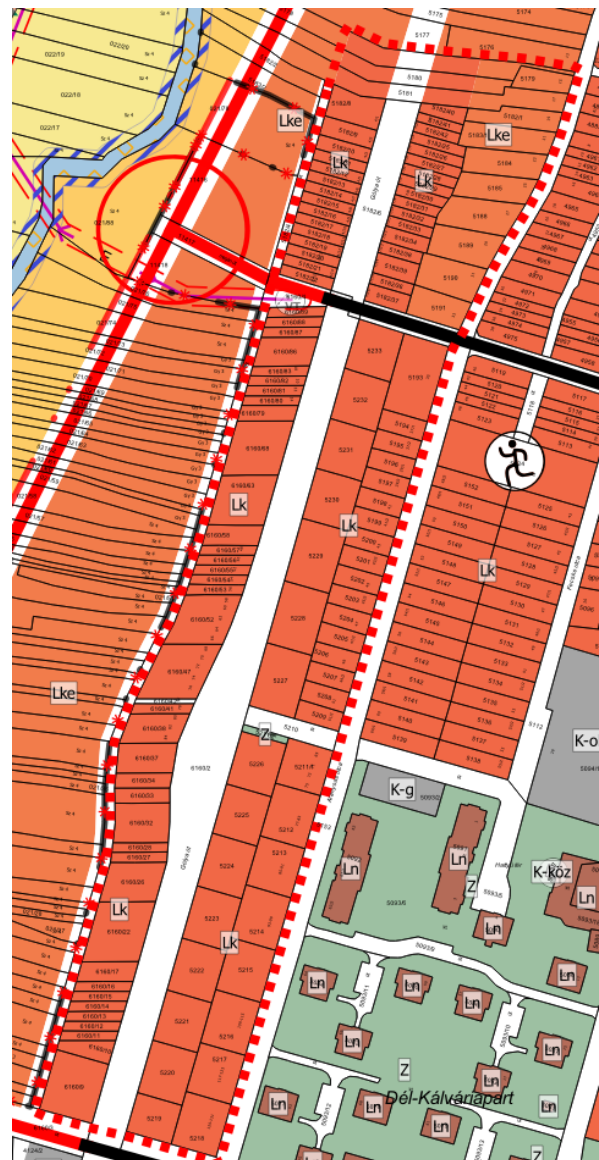
utca nyugati oldalán jellemzően 40-50% köztí beépítés, valamint a keleti oldalon és az Aranyas utcákban lévő beépítések 35-48%-os beépítések is indokolják a jelenlegi szabályozás módosítását. Az érintett földrészetek kisvárosias lakóterület területfelhasználásba történő módosítása indokolt a meglévő 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

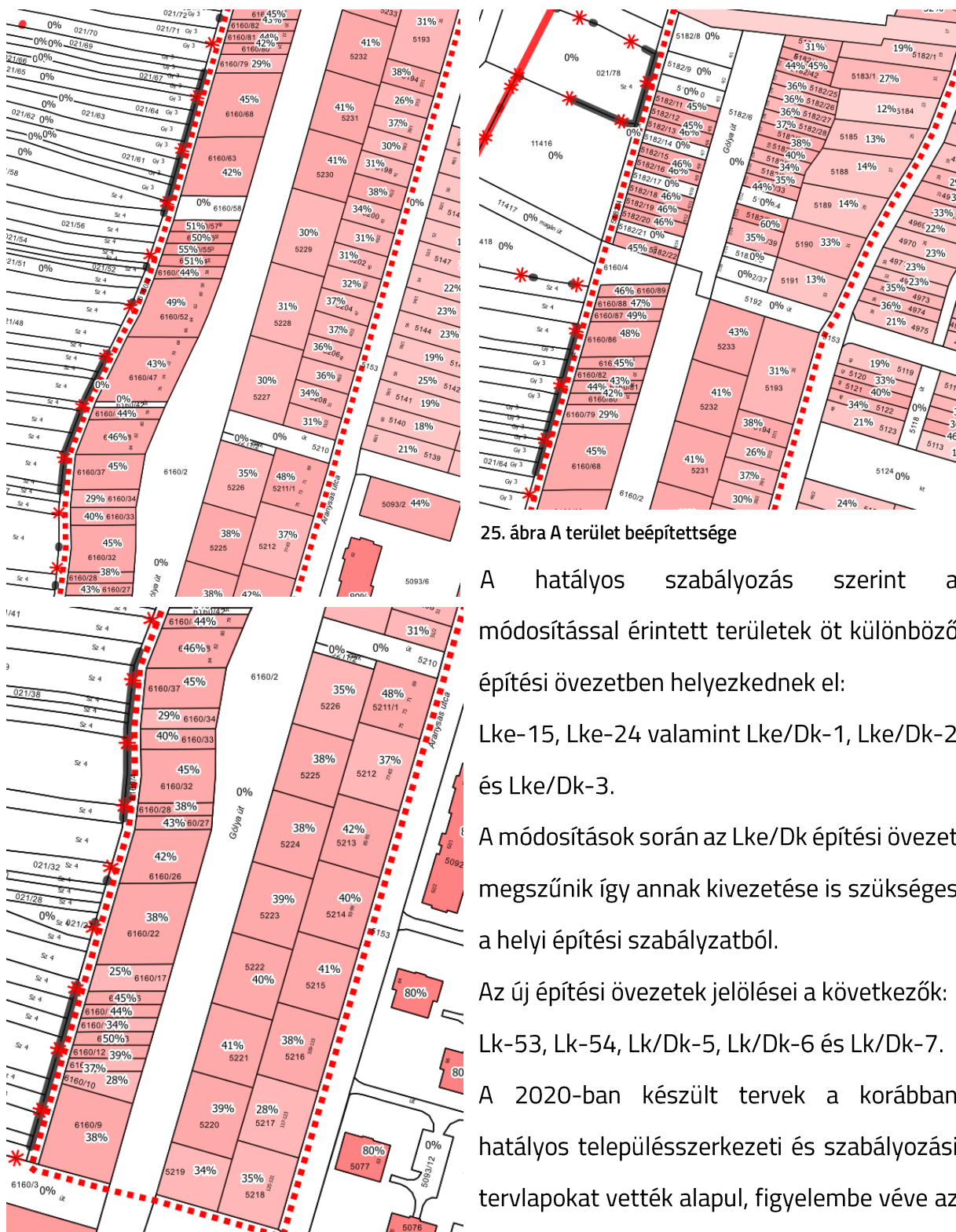
megfelelő elő-, oldal- és hátsókerlek betartásával a kialakult beépítés szabályozásba történő megjelenítése mindenképp fontos a jövőbeni fejlesztések megvalósításához.



24. ábra Hatályos településszerkezeti terv részlete



23. ábra Tervezett településszerkezeti terv részlete



25. ábra A terület beépítettsége

A hatályos szabályozás szerint a módosítással érintett területek öt különböző építési övezetben helyezkednek el:

Lke-15, Lke-24 valamint Lke/Dk-1, Lke/Dk-2 és Lke/Dk-3.

A módosítások során az Lke/Dk építési övezet megszűnik így annak kivezetése is szükséges a helyi építési szabályzatból.

Az új építési övezetek jelölései a következők: Lk-53, Lk-54, Lk/Dk-5, Lk/Dk-6 és Lk/Dk-7.

A 2020-ban készült tervek a korábban hatályos településszerkezeti és szabályozási tervlapokat vették alapul, figyelembe véve az

OTÉK által meghatározott beépíthetőségi korlátokat. Így a túlépítések bár korábban keletkeztek, akkor sem voltak szabályosak, mivel a „kialakult” szabályozás nem tette volna lehetővé az OTÉK által előírt értékek túllépését. A kertvárosias jelleg a sűrű csoportosan elhelyezett építmények miatt nem jellemző, bár kisebb udvarokkal, hátsóterekkel rendelkeznek az érintett ingatlanok, mégis inkább kisvárosias szerkezet figyelhető meg a

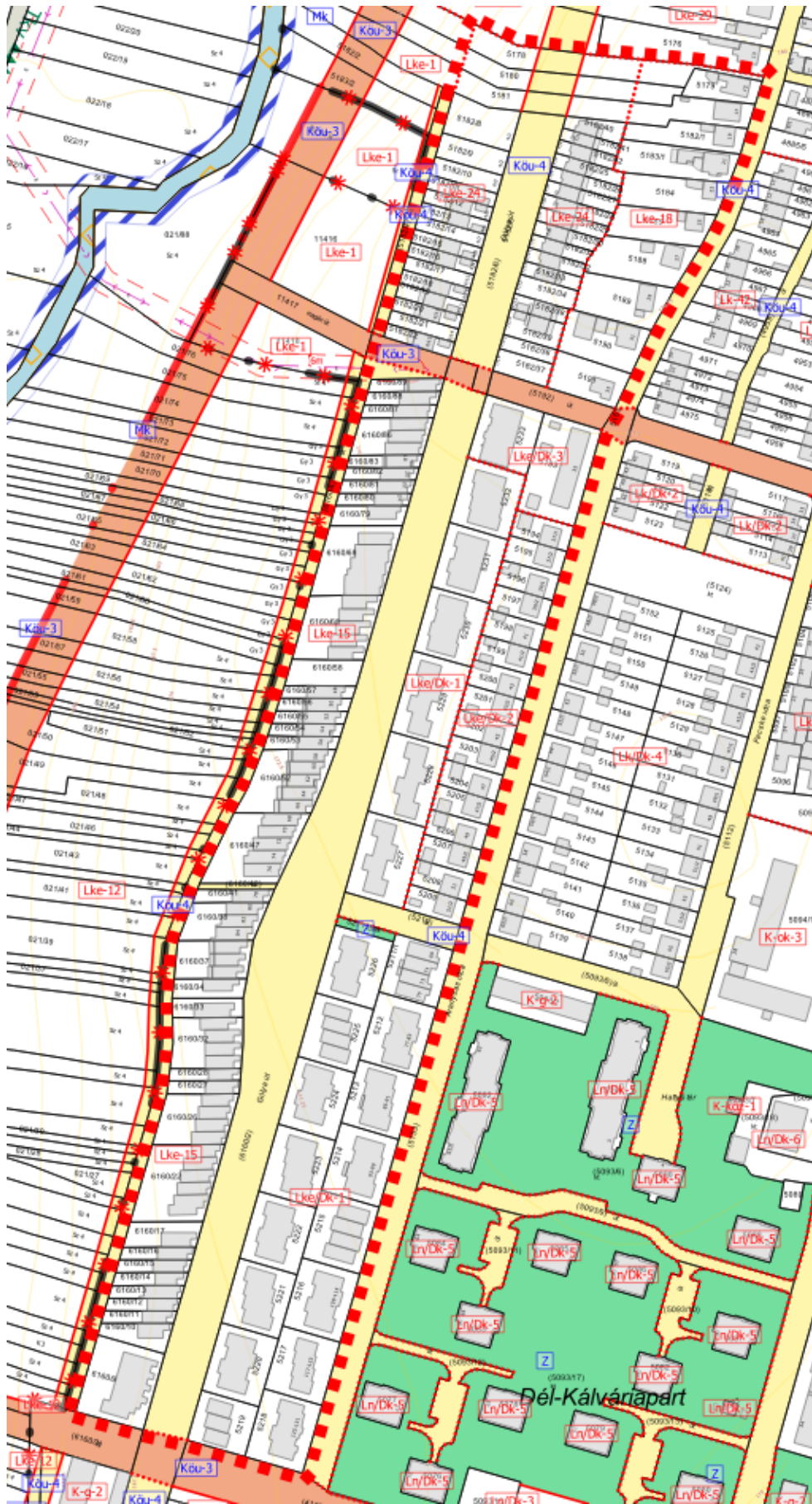
kialakult beépítések révén. A módosítás célja a kialakult beépítéshez igazítani a szabályozást, mely területfelhasználás változással is jár. Kertvárosias lakóterület területfelhasználásból kisvárosias lakóterület területfelhasználásba kerülnek a fentebb bemutatott területek. A módosítás során zavaró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

Hatályos szabályozás:

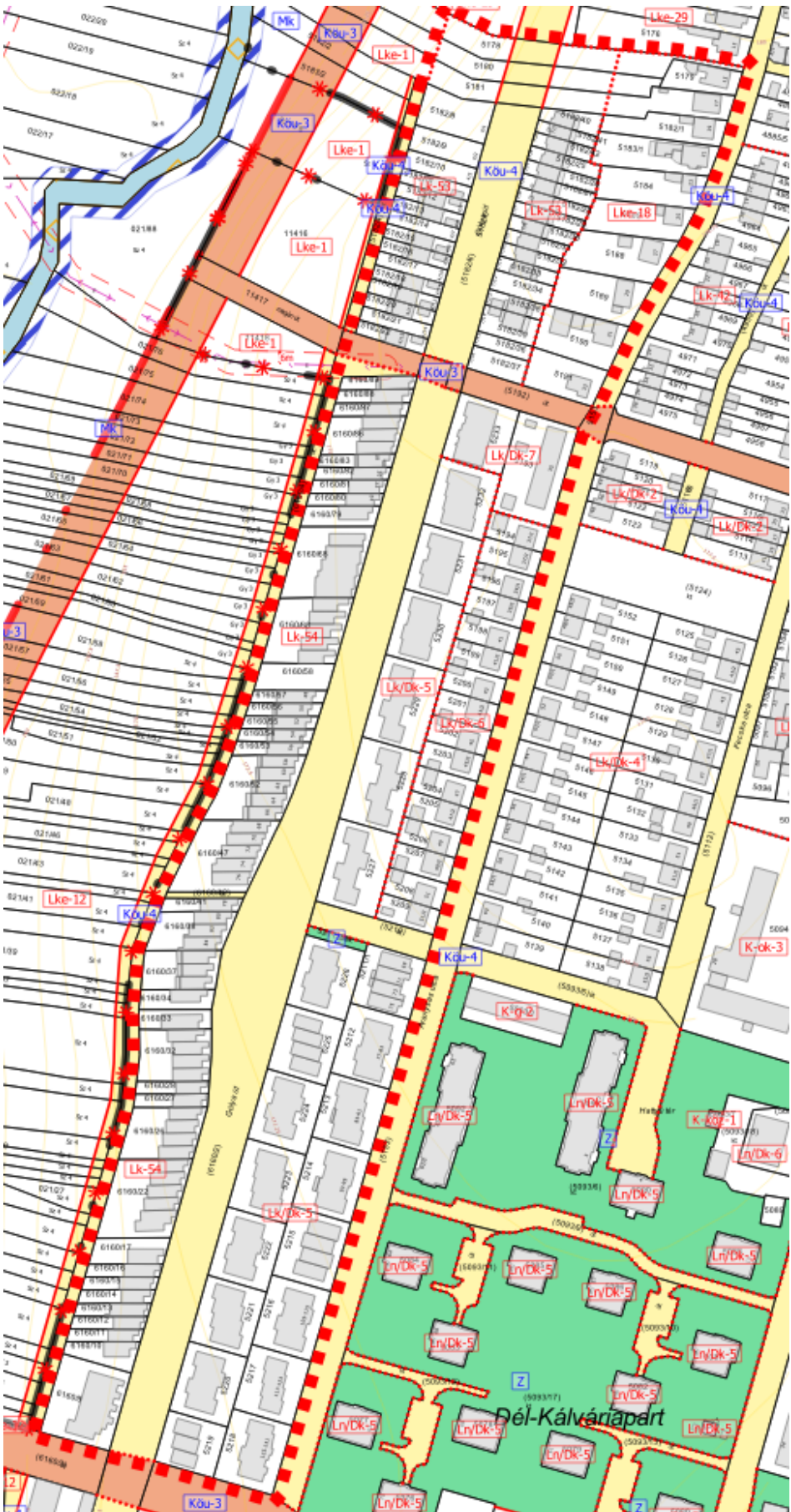
	A	B	C	D	E	F	G
1	Építési övezet jele	Az építési telek				Megengedett legnagyobb épületmagasság (m)**	Előírt közművesítettség mértéke
2		beépítési módja*	legnagyobb beépítettsége (%)	kialakítható legkisebb területe (m ²)**	legkisebb zöldfelületi fedettsége (%)		
15	Lke-13	K	30	K	50	K	Teljes
26	Lke-24	Cs	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
--	--------------------------	-------------------------	-------	----

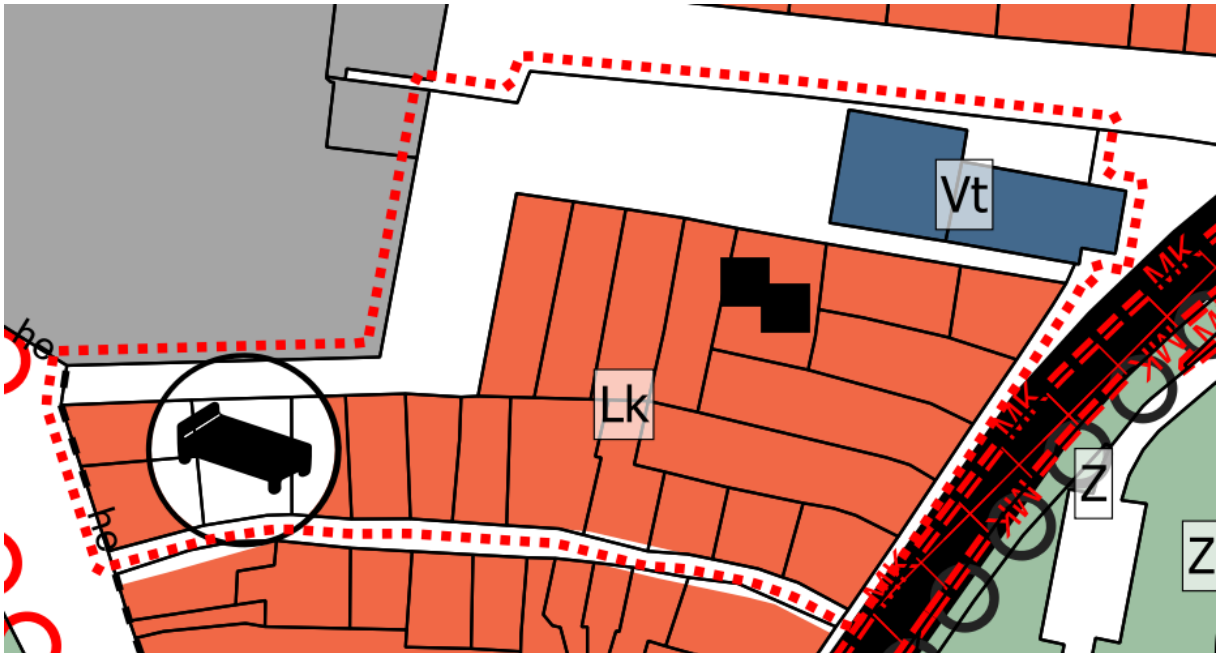
6. SZ. MÓDOSÍTÁSI PONT

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.

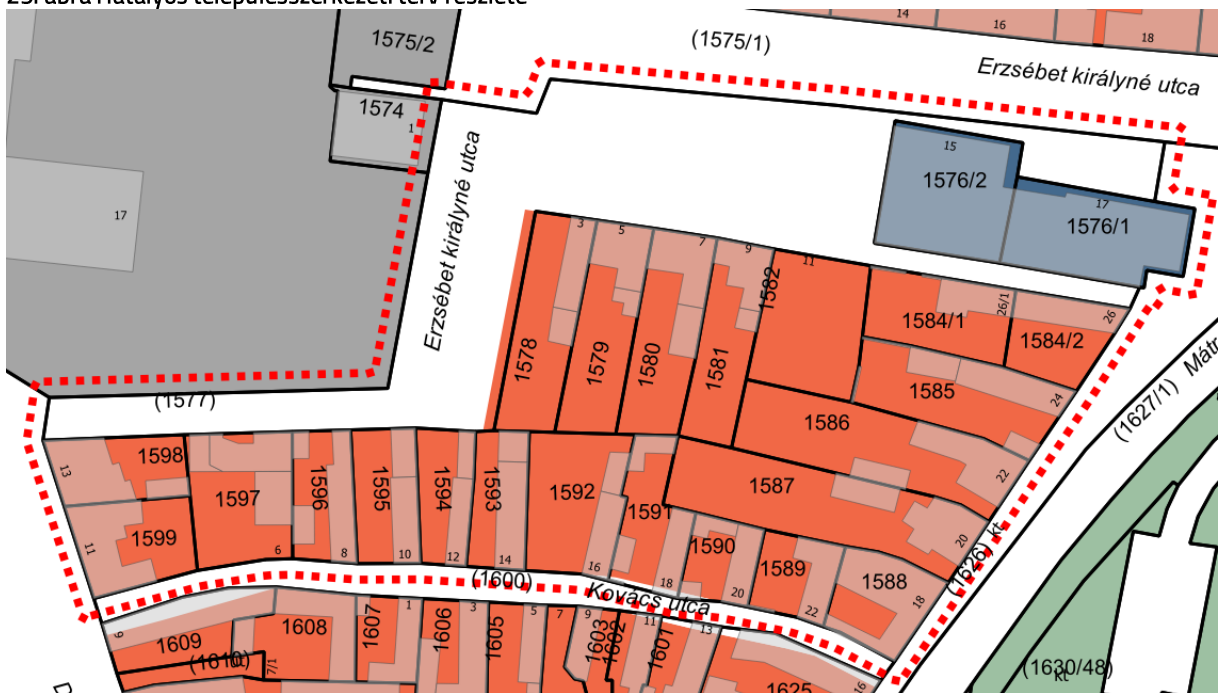


28. ábra 6. tervezési terület légifelvétele

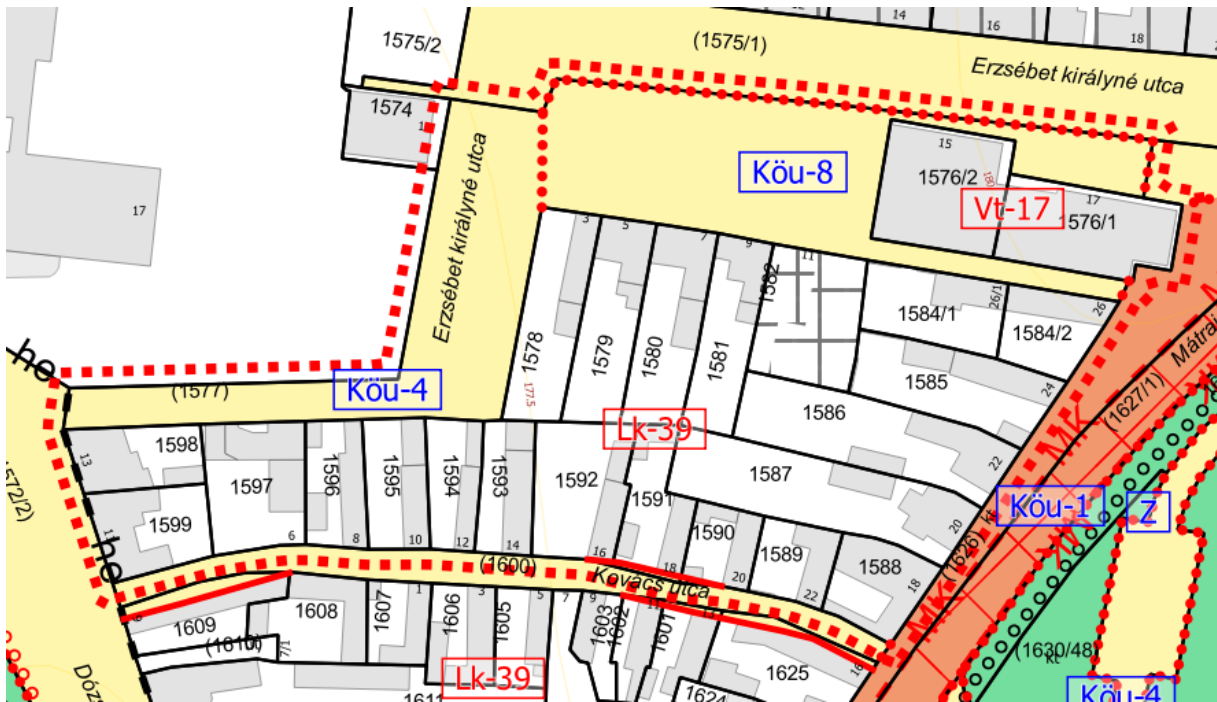
A módosítás során a 1578 hrsz-ú földrészlethez csatlakozó közterület kerül módosításra – településszerkezeti szinten – közúti közlekedési területfelhasználásból kisvárosias lakóterület területfelhasználásba. A módosítás során bár új beépítésre szánt terület kerül kijelölésre az így keletkező többlet 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.



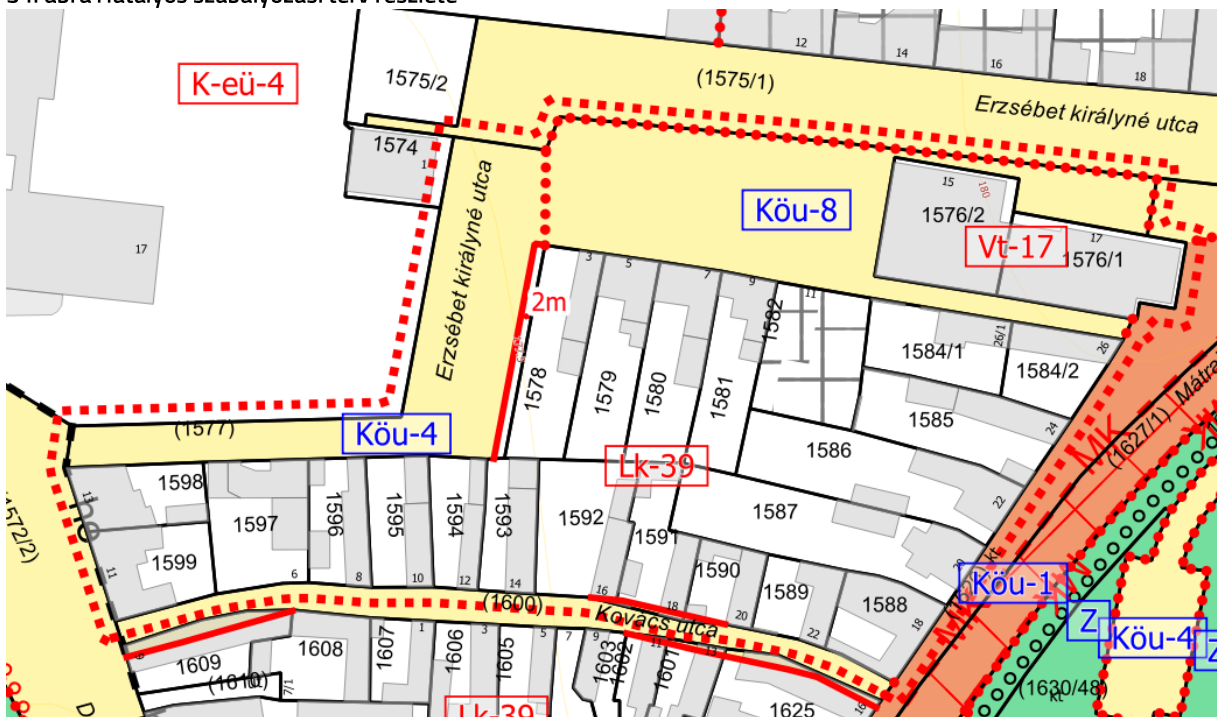
29. ábra Hatályos településszerkezeti terv részlete



30. ábra Tervezett településszerkezeti terv részlete



31. ábra Hatályos szabályozási terv részlete



32. ábra Tervezett szabályozás terv részlet

A módosításnak nincsen zavaró hatása. A közlekedési terület kellő szélességgel megmarad. A kiszabályozással érintett területet közmű nem érinti. A meglévő közlekedési terület burkolatától 8 méter széles zöldterület van, melyből 2 métert érint a módosítás.

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

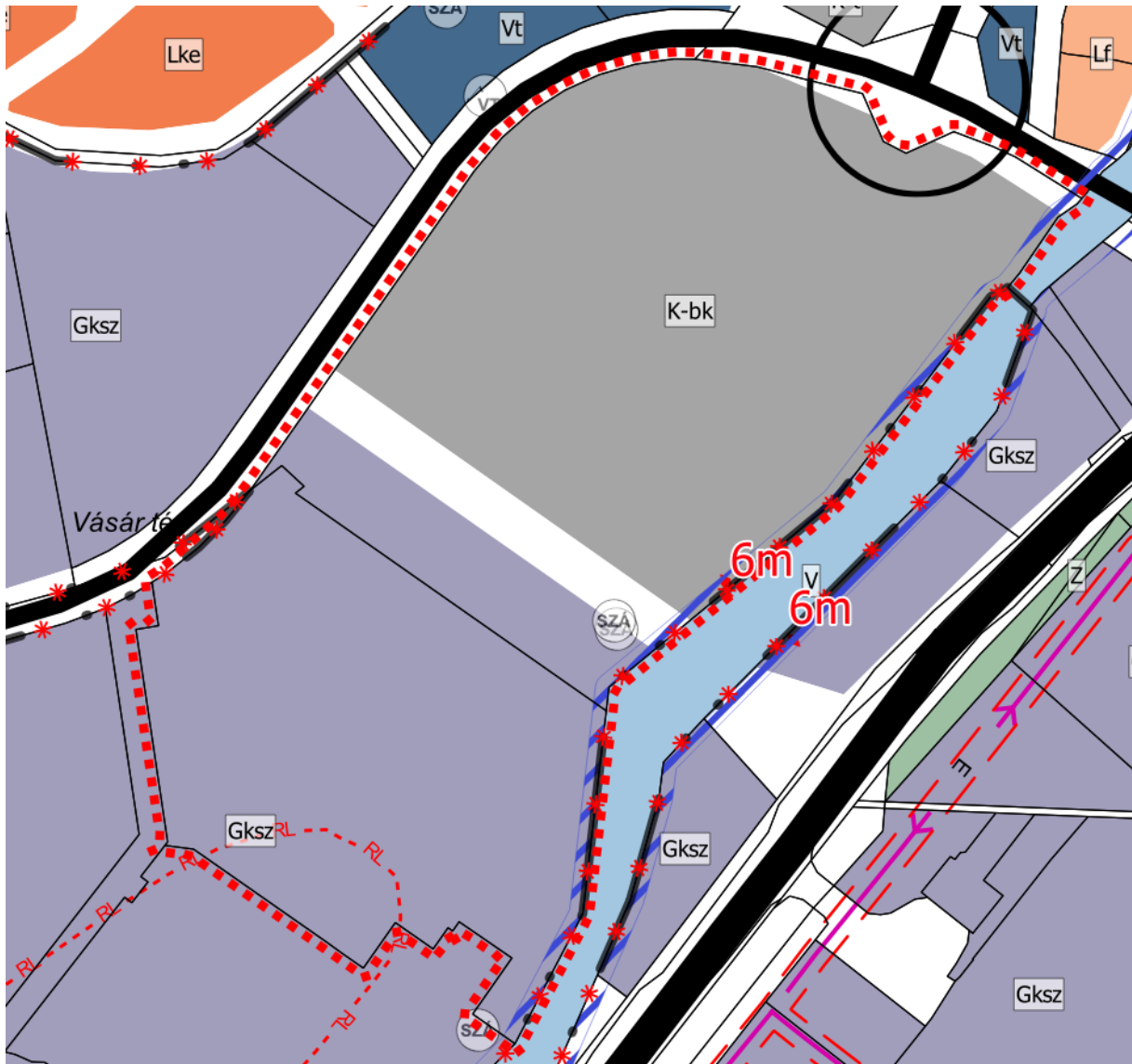
Gyöngyös belterületén a 4042/5 hrsz-ú földrészleten (Tesco telke) kiszabályozott út törlése tervezett – az önkormányzat nem kívánja kialakítani közútként a 3. sz. főút és a Vásár utca között. A telek egésze különleges bevásárlóközpont terület területfelhasználásba (K-bk) kerül (a korábban kijelölt –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



33. ábra 7. tervezési terület légifelvétele

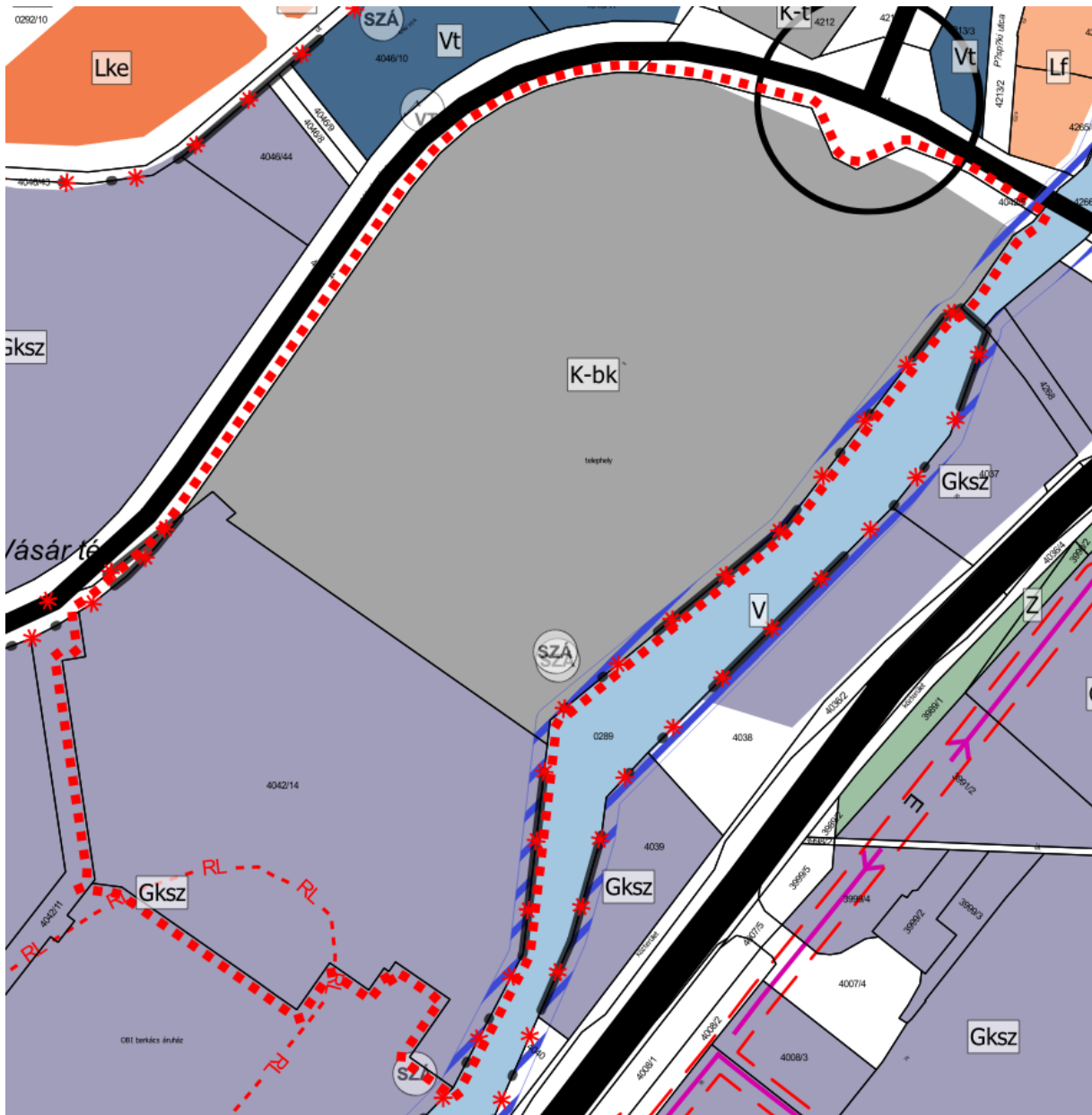
A hatályos településrendezési eszközök egy a 2020 előtti szabályozást megtartva a bevásárlóközpont melletti belső utat közúti közlekedési területként jelöltek ki és szabályozták ki a Vásár utca és a 3. sz. főút körforgalmi csomópontja közt. A

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

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.

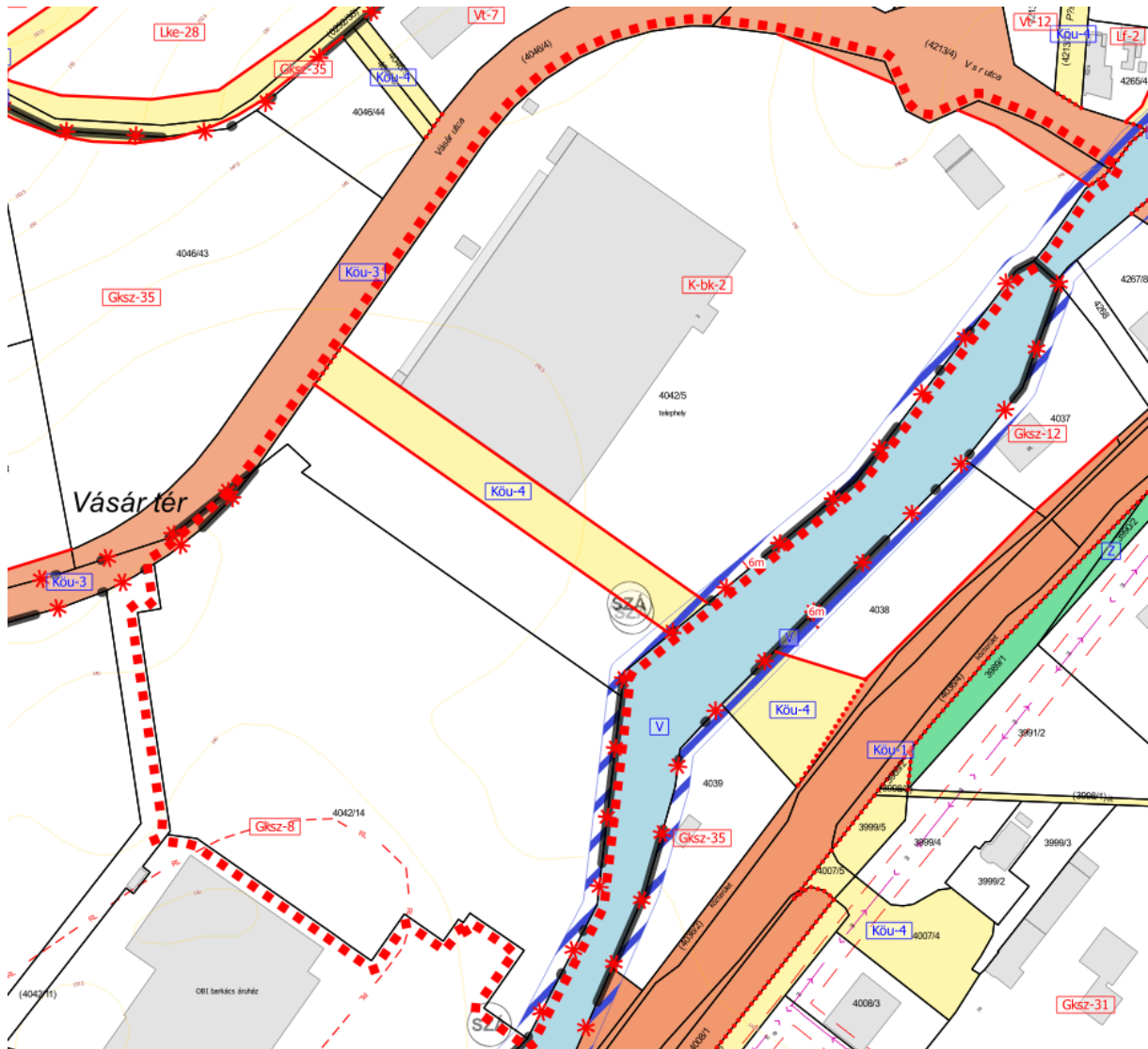


35. ábra Tervezett településszerkezeti terv részlete

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 módosítás során a közlekedési terület különleges bevásárló központ területbe történő módosítása során új beépítésre szánt terület kijelölése történik terv szinten. Az OTrT 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.

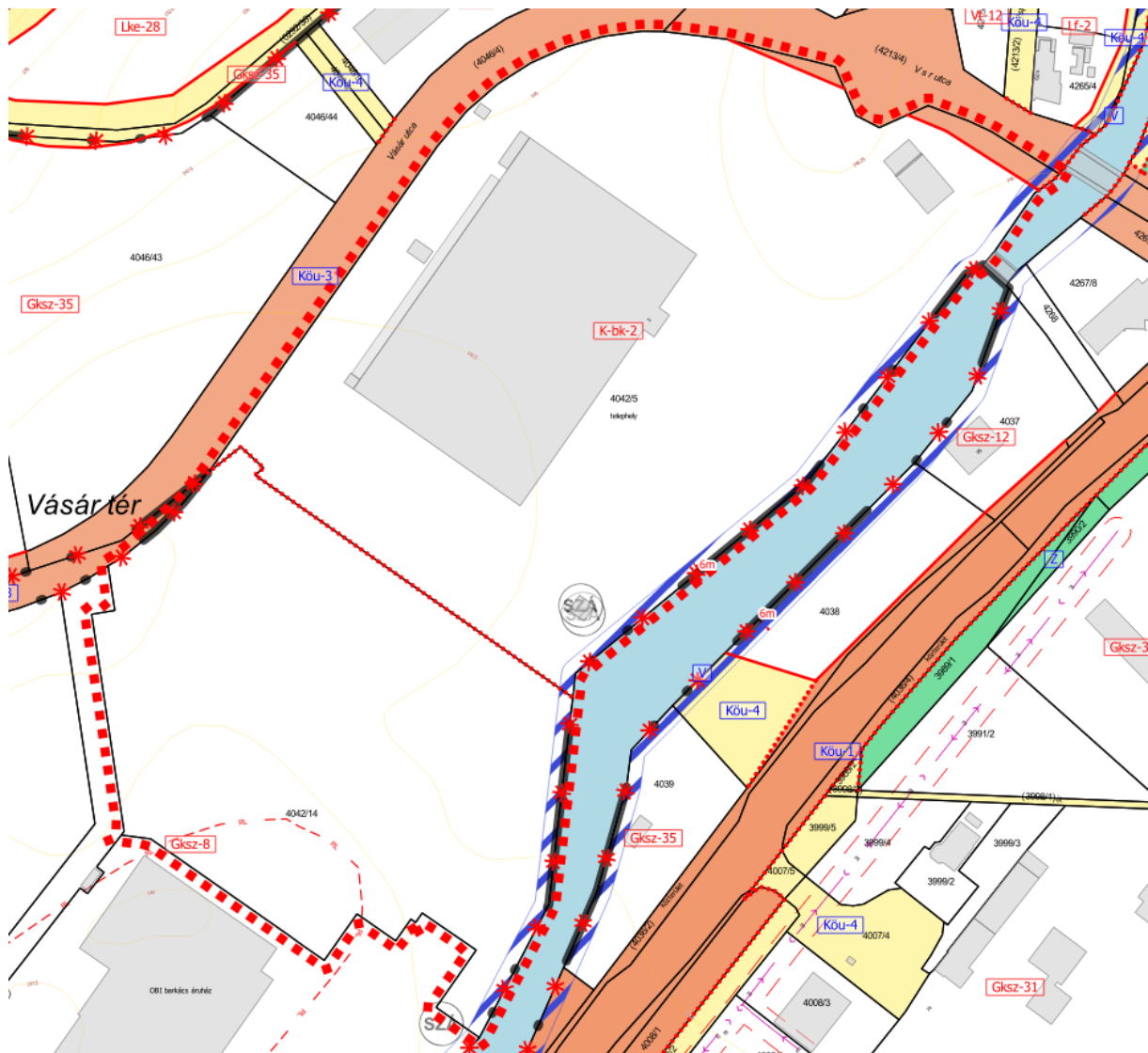


36. ábra Hatályos szabályozási terv részlete

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



37. 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 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 sorszáma
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

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.

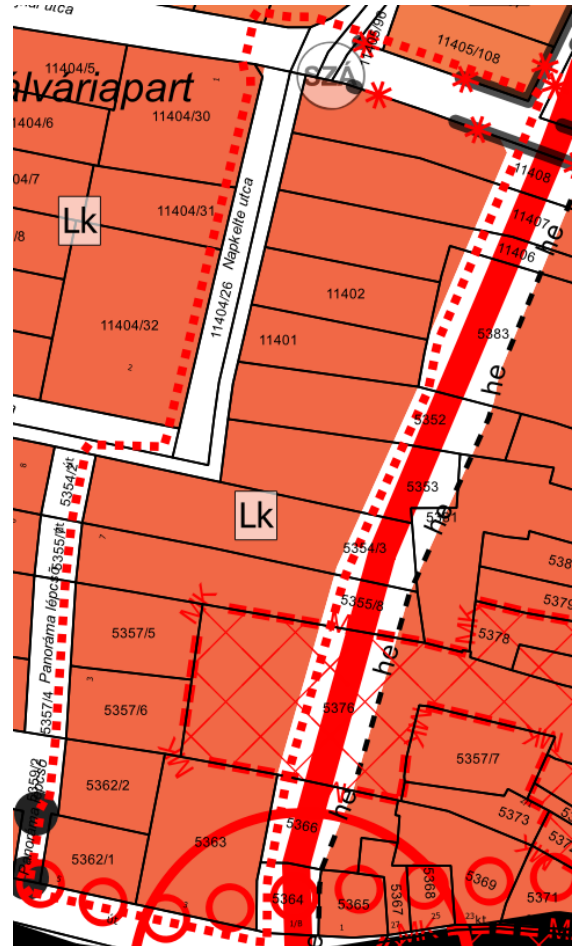


38. ábra 8. tervezési terület légifelvétele

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.

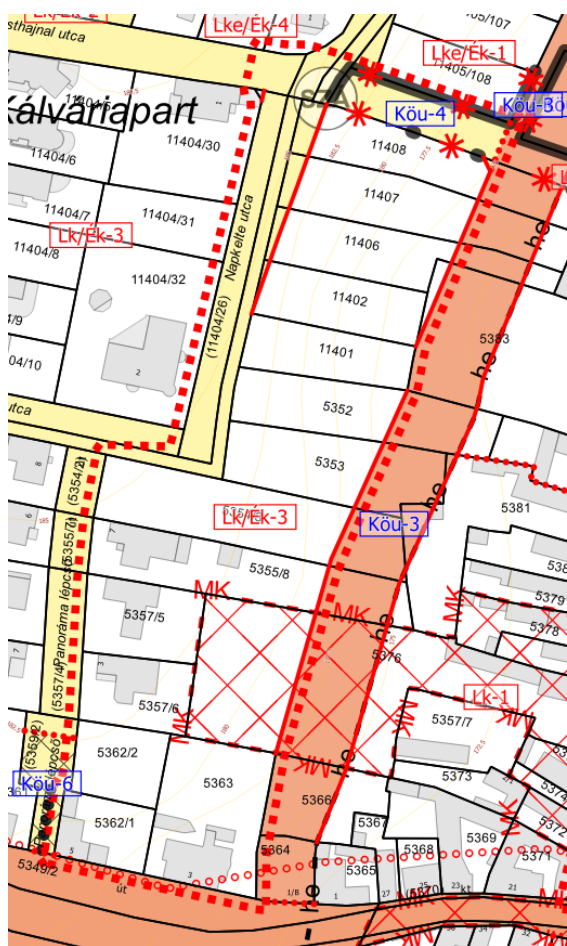


39. ábra Hatályos településszerkezeti terv részlete

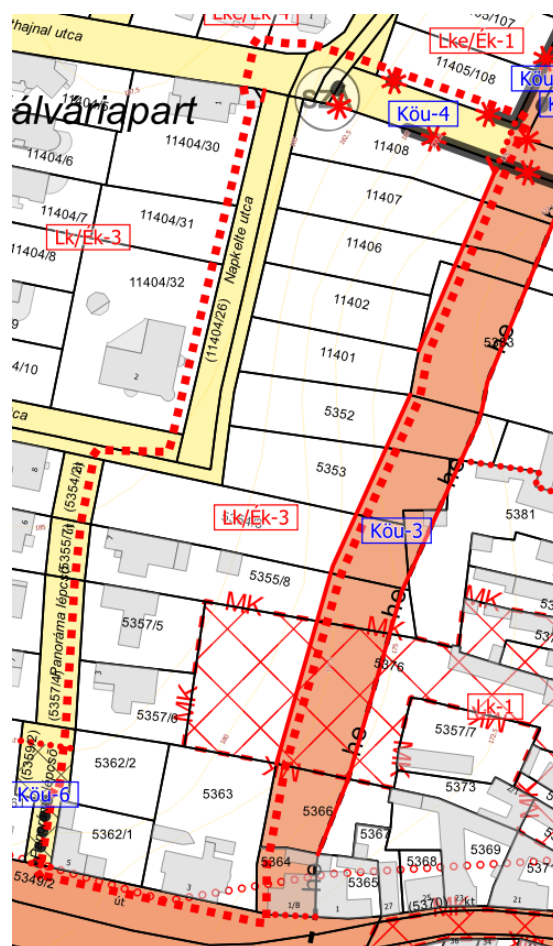


40. ábra Tervezett településszerkezeti terv részlete

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.



41. ábra Hatályos szabályozási terv részlete



42. 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.



43. 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 utcaszakasza 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.

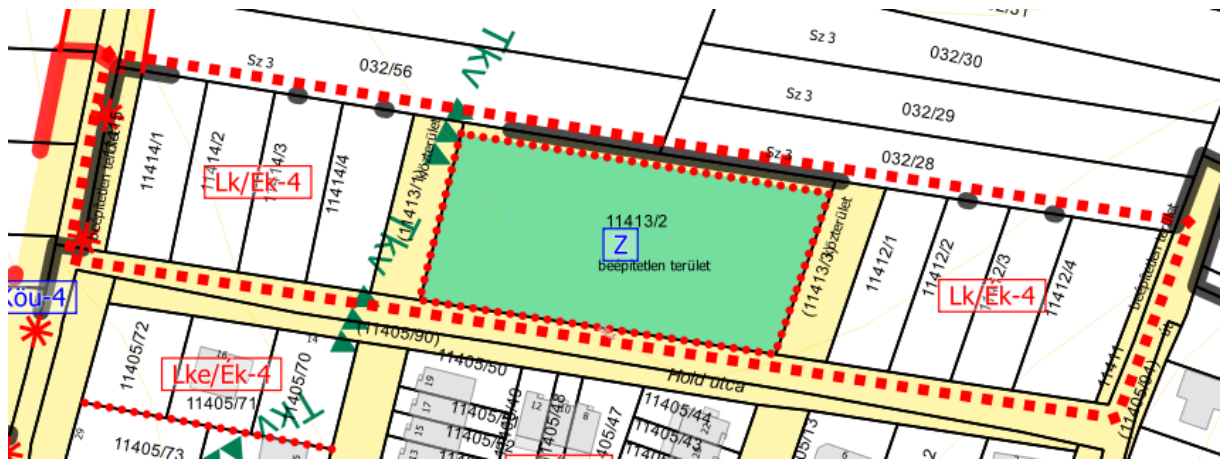
79. § (1) Az „.../Ék-...” jelű építési övezetekben az alábbi előírásokat is be kell tartani:

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

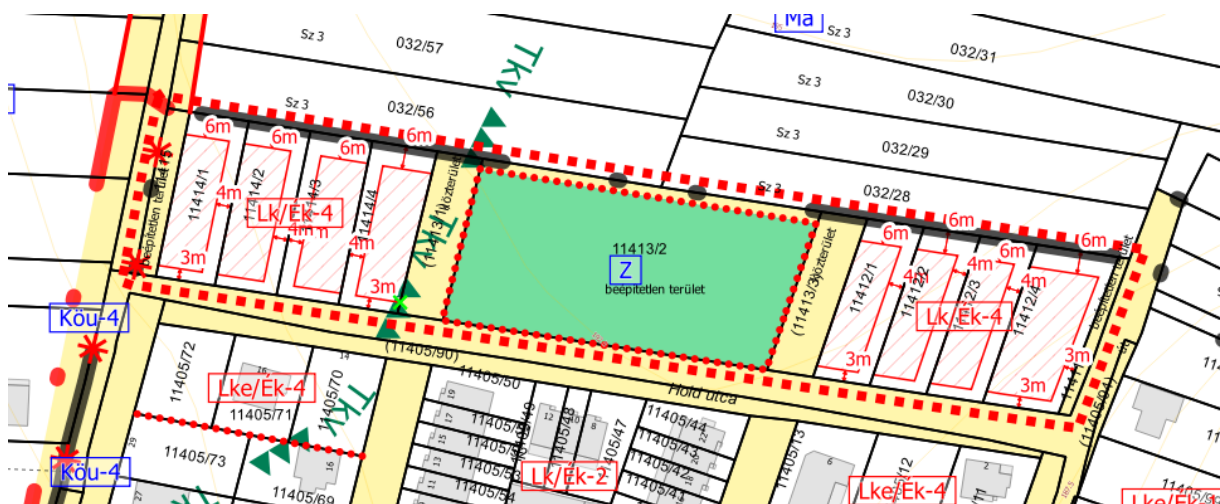
(2) Az „Lke/Ék-1” és az „Lk/Ék-4” jelű építési övezetben

- 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.



44. ábra Hatályos szabályozási terv részlete



45. ábra Tervezett szabályozás terv részlete

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.

46. ábra 10. tervezési terület légifelvétele

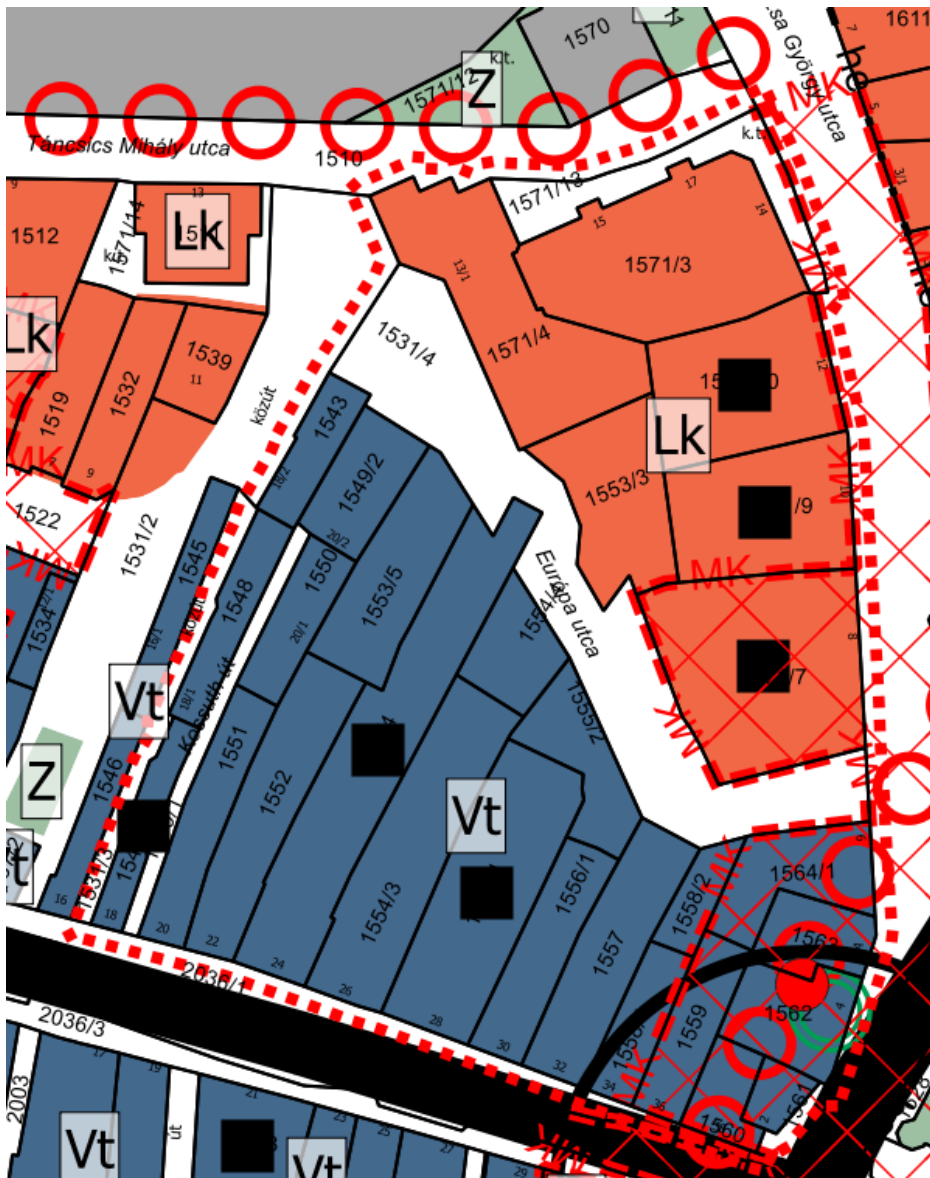
Területfelhasználás-módosítással érintett földrészletek: 1553/3.

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



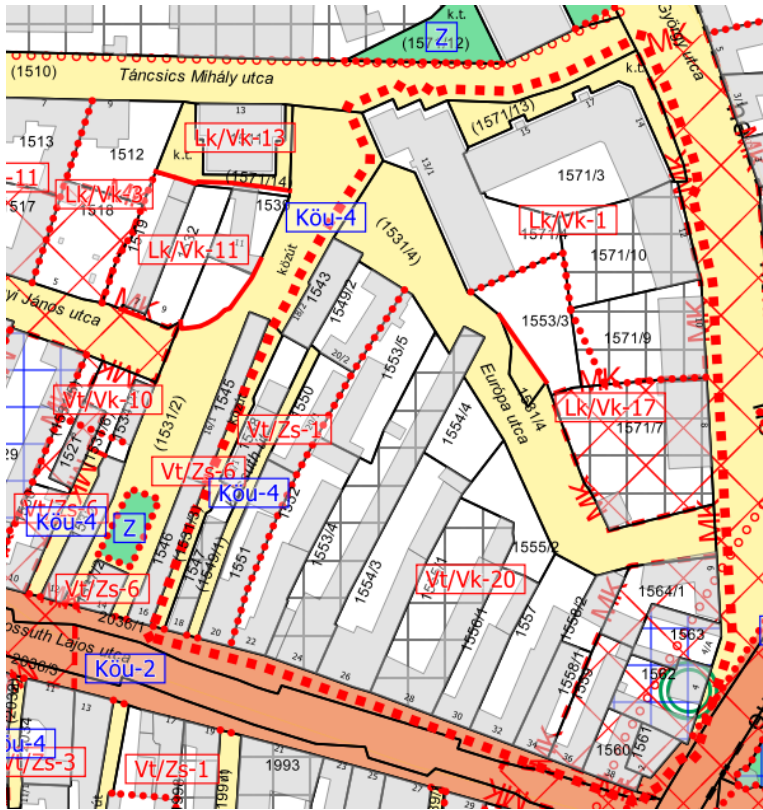
építési övezeti határvonal a meglévő telekhatárra. Az önkormányzati szándéknak megfelelően a HÉSZ módosítása is javasolt a kismélységű telkekre vonatkozóan fogalommeghatározással és a telekvégek beépítésének feltételeinek meghatározásával.

47. ábra Hatályos településszerkezeti terv részlete

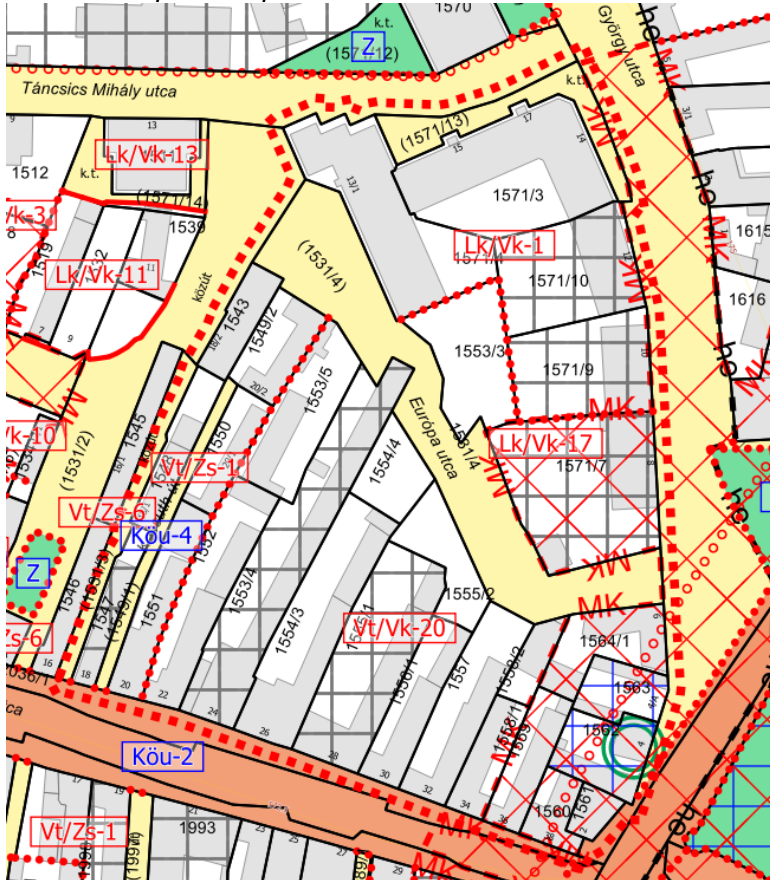


48. ábra Tervezett településszerkezeti terv részlete

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 OTvT 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.



49. ábra Hatályos szabályozási terv részlete



50. ábra Tervezett szabályozás terv részlet

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 kihasználhatóvá válnak, 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 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.

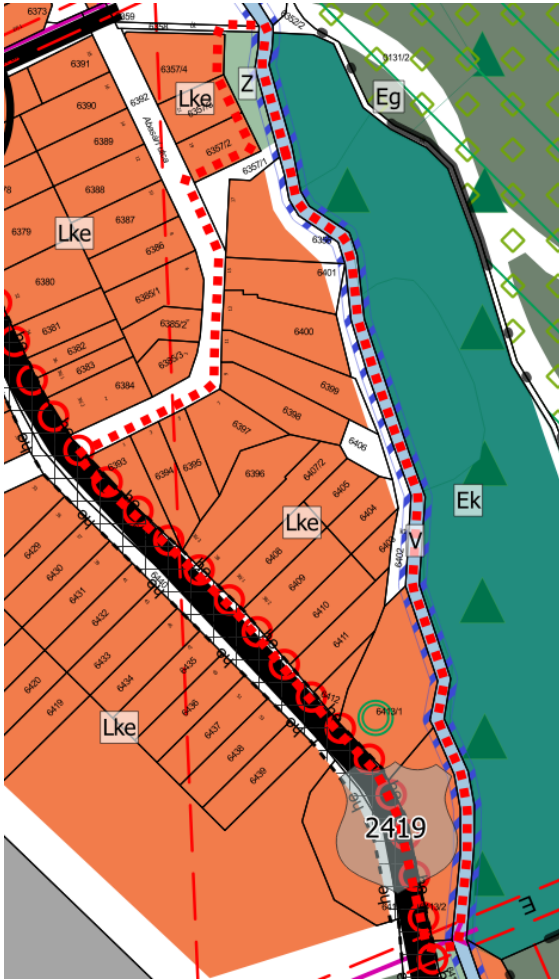


51. ábra 11. tervezési terület légifelvétele

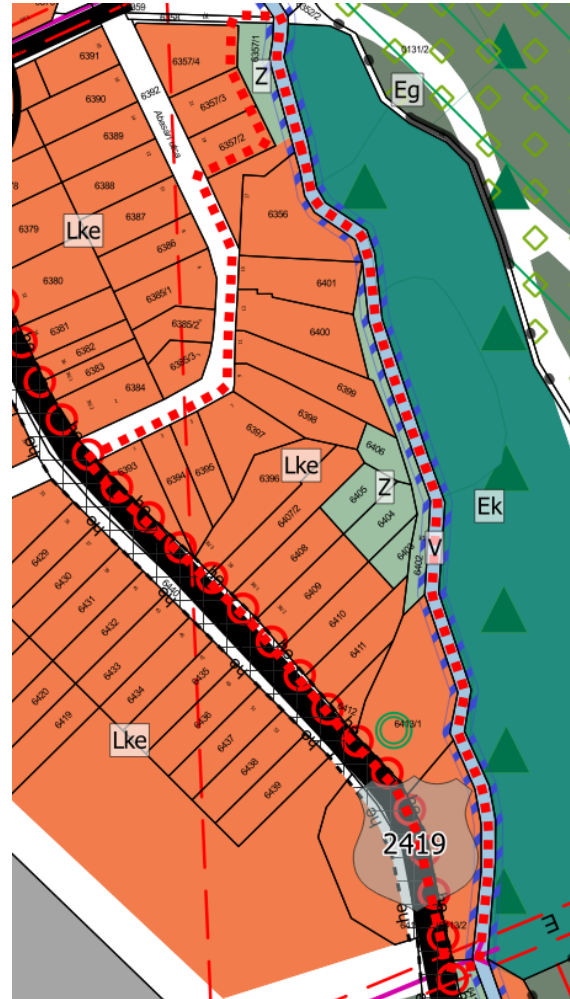
hrs-ú telek közterületi kapcsolatát.

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 patakka.



52. ábra Hatályos településszerkezeti terv részlete

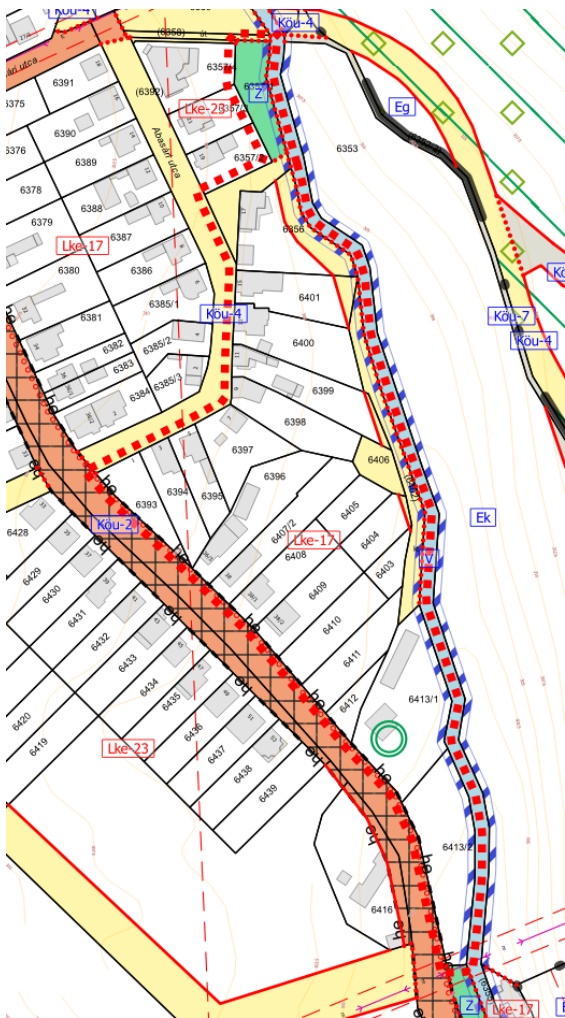


53. ábra Tervezett településszerkezeti terv részlete

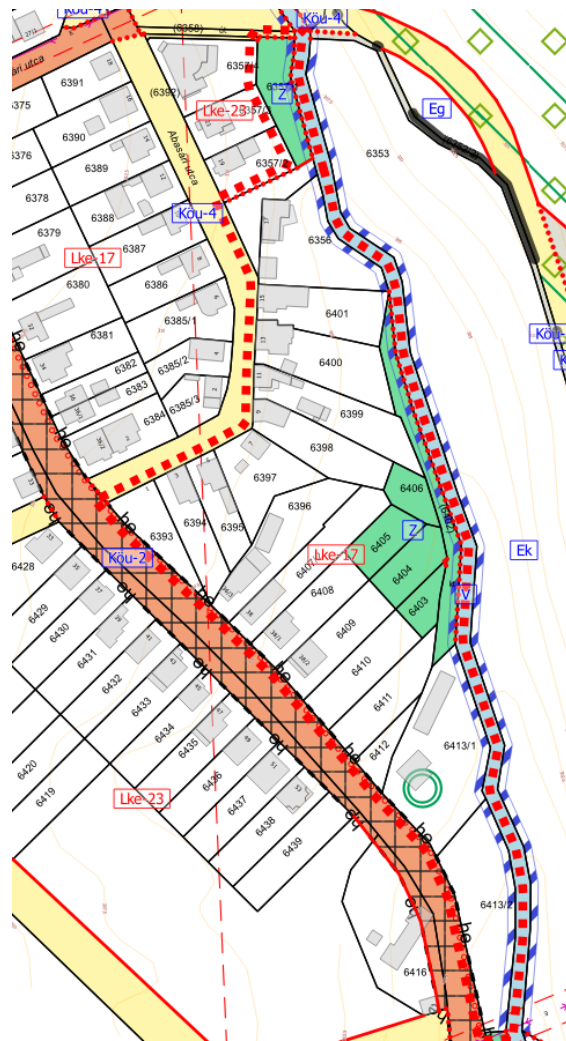
A módosítás során új beépítésre szánt terület kijelölése is történik, bár jellemzően csak terv szinten, szükséges igazolni az OTrT 12.§ (3) bekezdése szerinti zöldterület kijelölést.

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 telekvégek visszakerülnek az Lke-17 építési övezetbe.



54. ábra Hatályos szabályozási terv részlete



55. ábra Tervezett szabályozás terv részlet

A módosítás a településkép-védelmi 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

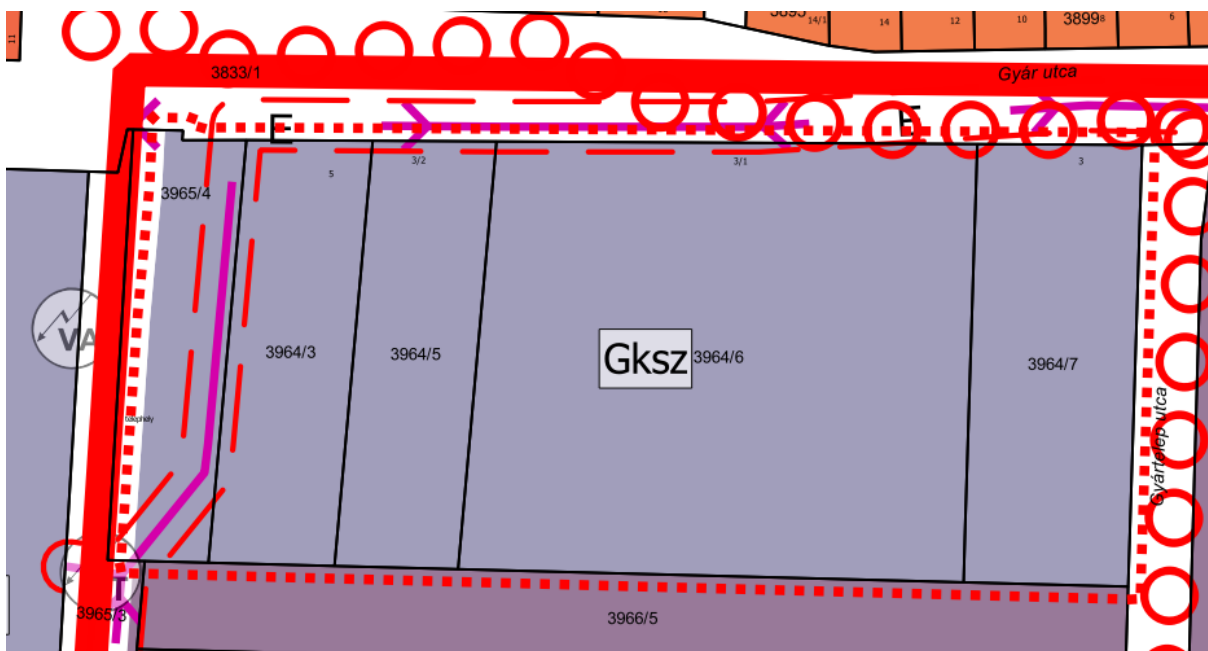
12. MÓDOSÍTÁSI PONT

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.



56. 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.



57. 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.

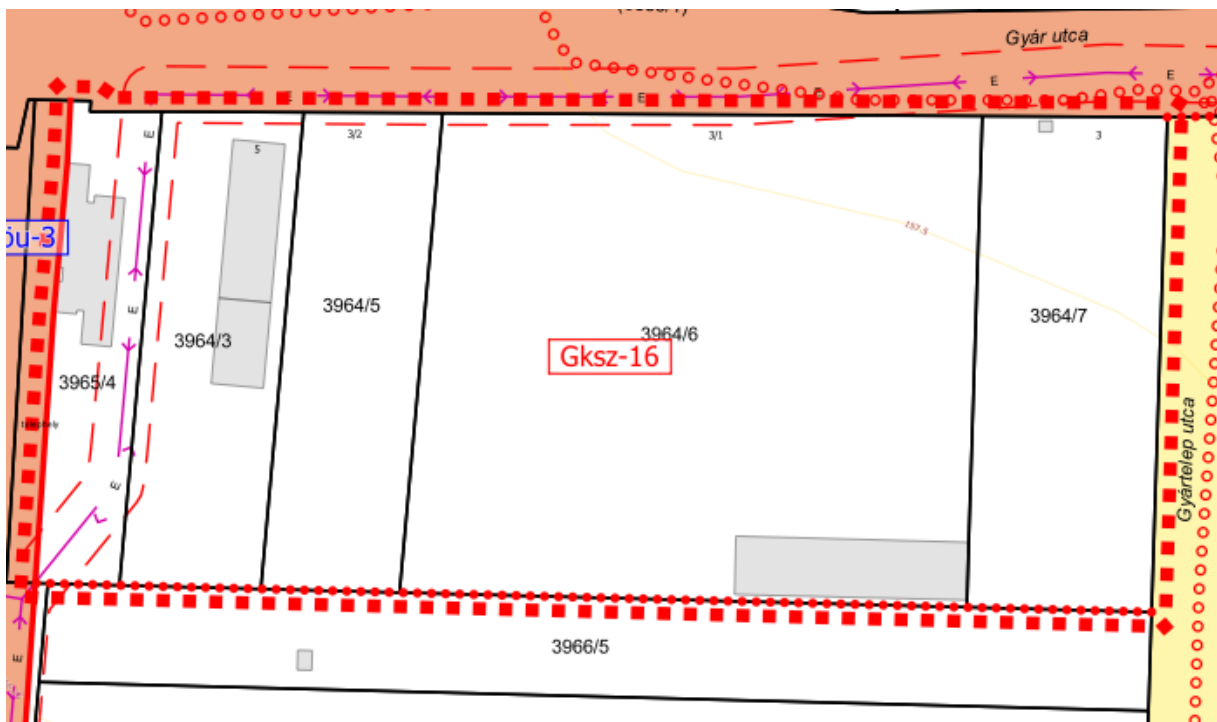
(4) A Gksz-9 és Gksz-18 jelű építési övezetekben amennyiben az építési telek legkisebb mélysége az 50,0 métert eléri, új épület elhelyezésekor az elő-, oldal-, és hátsókert mérete is 10,0 méter.

(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.

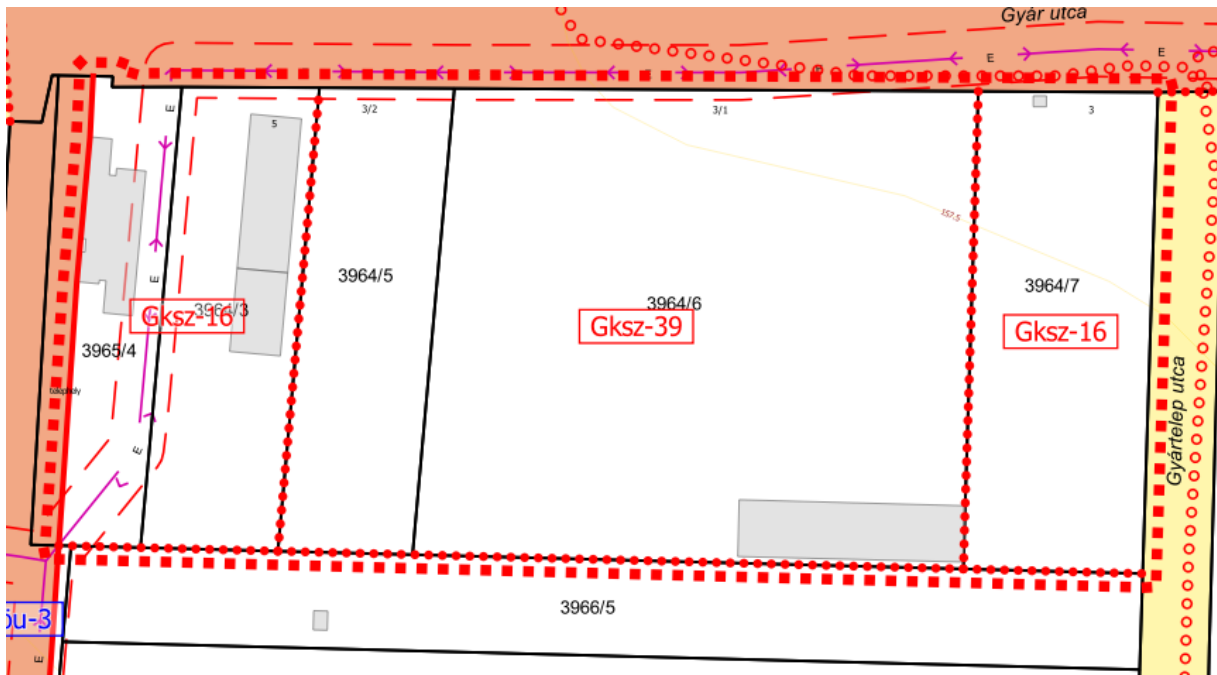
(6) A technológiai vízigényt elsősorban a bányászati víztelenítésből pótoló vízmennyiségből kell biztosítani.

	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 beépítettsége (%)	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.



58. ábra Hatályos szabályozási terv részlete



59. 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.

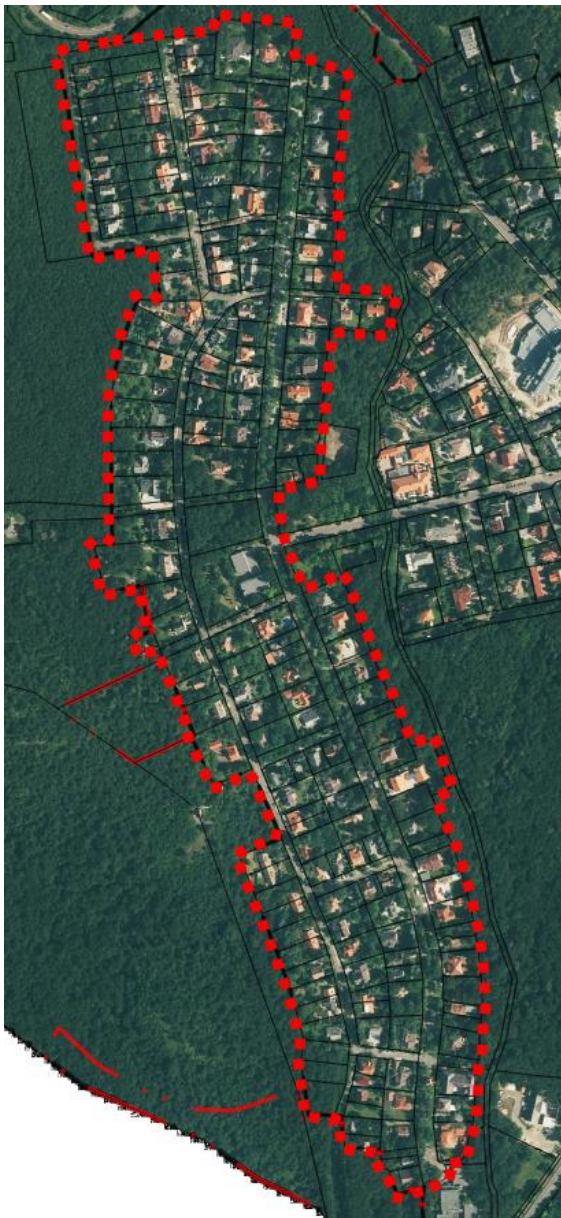
KÖRNYEZETVÉDELMI ÉRINTETTSÉG

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 (hétvégiházás 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



60. ábra 13./A tervezési terület légifelvétele

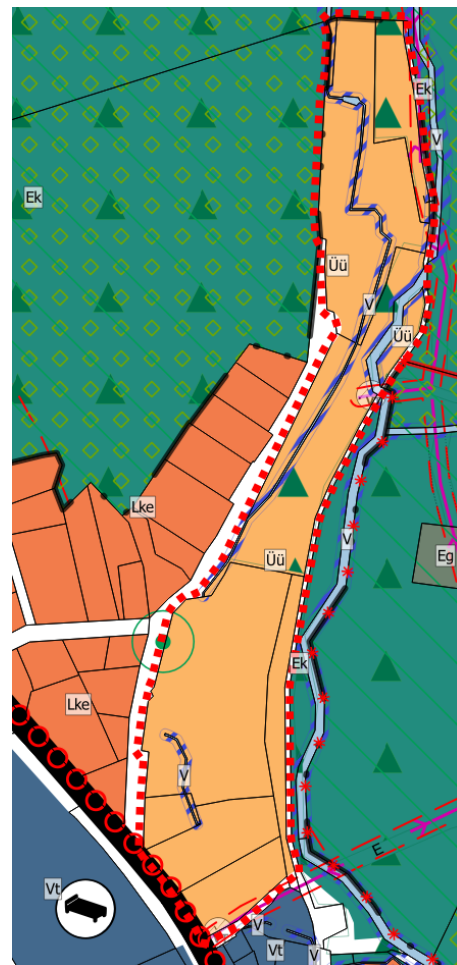


61. ábra 13./B tervezési terület légifelvétele

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.



62. ábra Hatályos településszerkezeti terv részlete



63. 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.

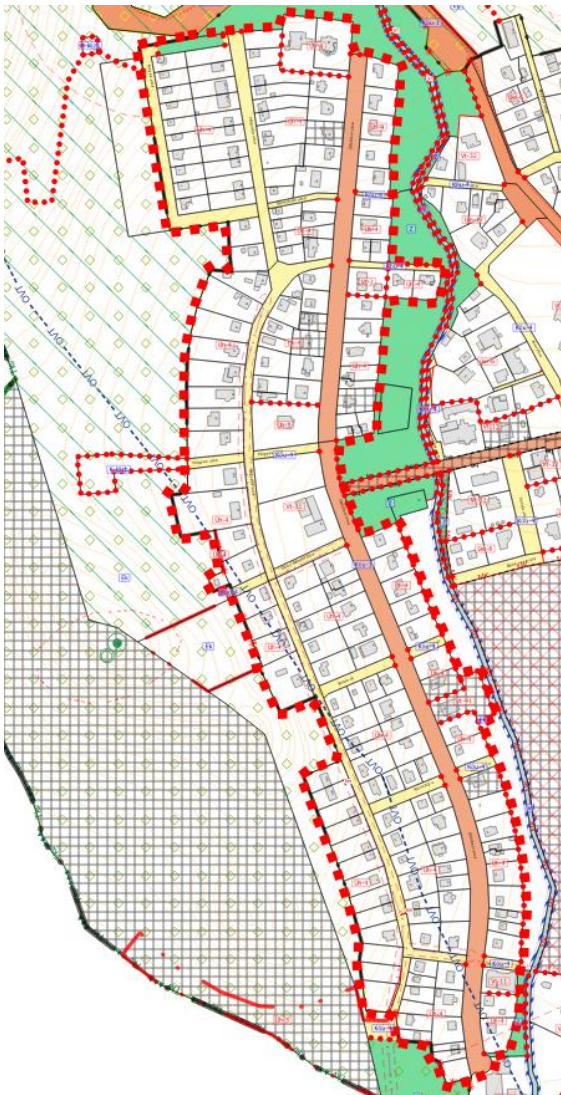


64. ábra Tervezett településszerkezeti terv részlete

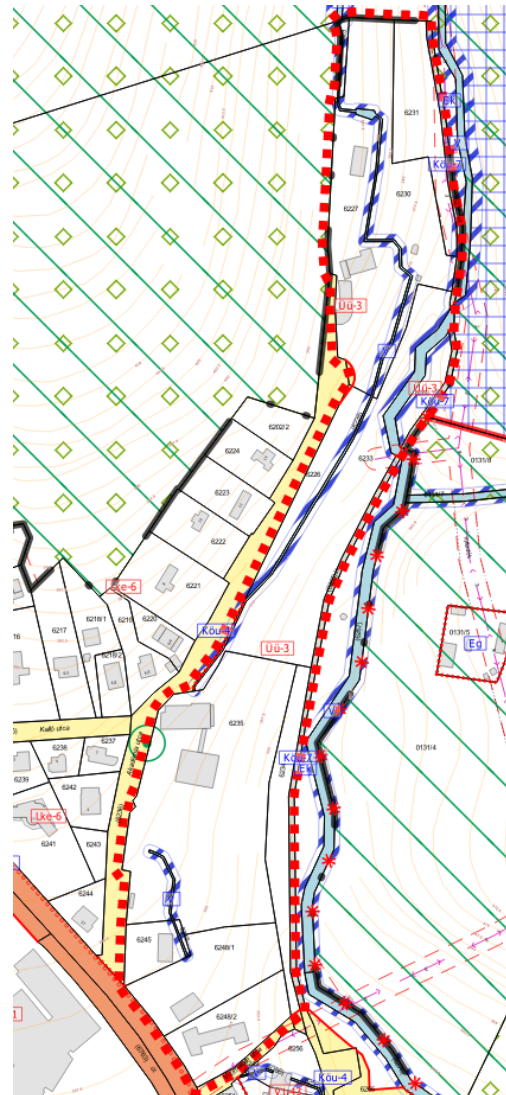


65. ábra Tervezett településszerkezeti terv részlete

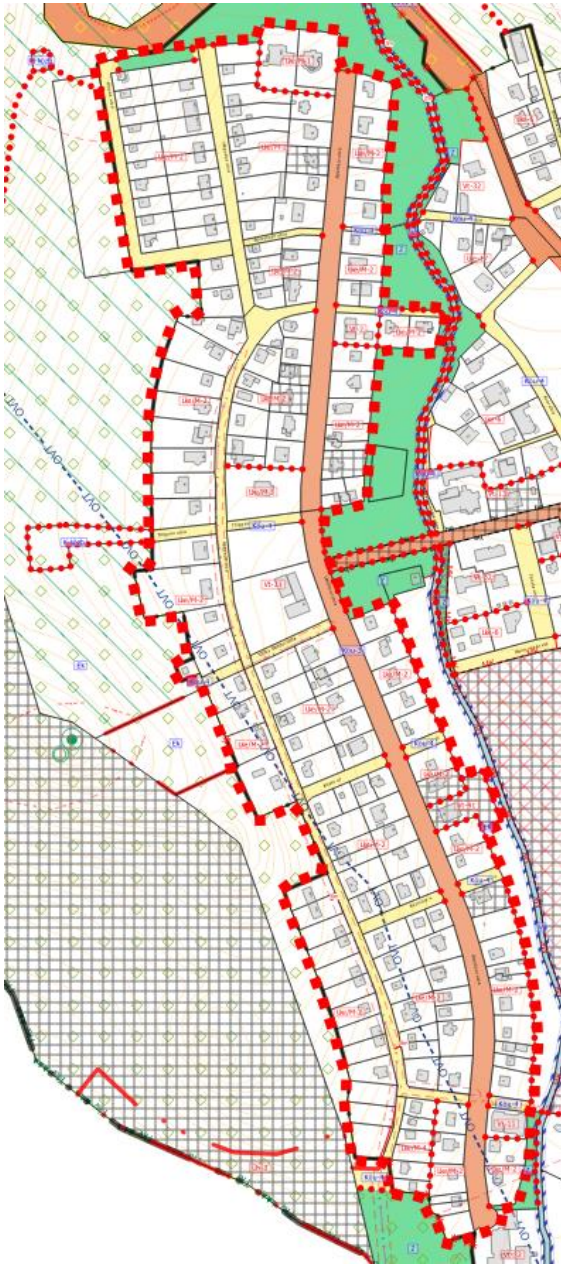
A terv szerint a hétvégházás üdülőterületek kertvárosias lakóterület területfelhasználásba módosulnak, megtartva az hétvégházás területekre vonatkozó beépítési paramétereket, továbbá az üdülőházas területek településközpont vegyes területfelhasználású területre módosulnak, megtartva az üdülőházas területek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



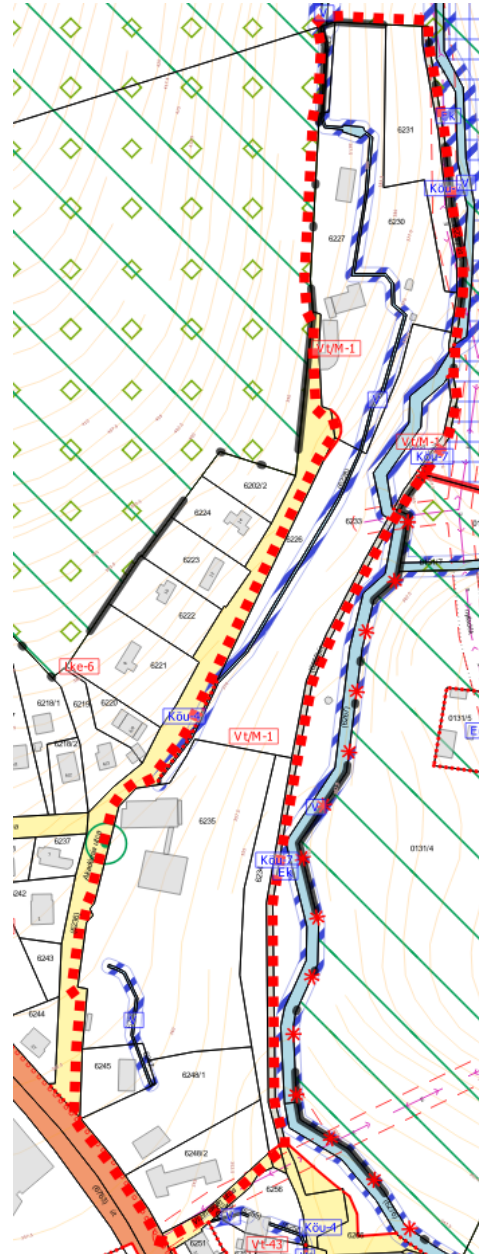
66. ábra Hatályos szabályozási terv részlete



67. ábra Hatályos szabályozási terv részlete



68. ábra Tervezett szabályozás terv részlet



69. 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 üzemanyagtöltő.”

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 fából 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	Hétvégiházias terület	Kertvárosias lakóterület	0,537	16
	6632, 6633, 6634, 6635, 6636	Hétvégiházias terület	Kertvárosias lakóterület	0,764	13
	6638/2, 6639, 6640, 6641, 6642, 6643, 6644, 6645/2, 6646, 6647	Hétvégiházias 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	Hétvégiházias 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	Hétvégiházias terület	Kertvárosias lakóterület	1,803	3
	6612, 6613, 6614, 6615, 6616, 6617, 6619, 6620, 6621, 6622, 6623	Hétvégiházias terület	Kertvárosias lakóterület	1,039	15
	6697, 6698, 6699, 6700, 6701, 6702, 6703, 6704, 6705, 6706, 6707, 6708, 6709, 6710	Hétvégiházias terület	Kertvárosias lakóterület	1,234	11
	6670, 6671, 6672/1, 6672/2, 6691/1, 6691/2, 6692, 6693	Hétvégiházias terület	Kertvárosias lakóterület	0,408	8
	6570, 6571, 6572, 6573, 6574, 6575, 6576, 6577, 6578, 6579, 6580, 6581, 6582	Hétvégiházias terület	Kertvárosias lakóterület	1,155	22
	6597, 6598, 6599, 6600, 6601, 6602/2, 6603,	Hétvégiházias 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	Hétvégiházás terület	Kertvárosias lakóterület	0,609	12
6719, 6720, 6721, 6722	Hétvégiházás terület	Kertvárosias lakóterület	0,285	7
6557, 6558, 6559, 6560, 6561, 6562, 6563, 6564, 6565, 6566, 6567, 6568	Hétvégiházás 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	Hétvégiházás terület	Kertvárosias lakóterület	1,22	21
6524, 6525, 6526, 6527, 6528	Hétvégiházás terület	Kertvárosias lakóterület	0,509	14
6724/3, 6724/4	Hétvégiházás terület	Kertvárosias lakóterület	0,173	9
6712, 6713, 6714, 6716, 6717	Hétvégiházás terület	Kertvárosias lakóterület	0,492	5
6548, 6549/1	Hétvégiházás terület	Kertvárosias lakóterület	0,214	24
	Hétvégiházás terület	Kertvárosias lakóterület	0,772	20
6533, 6534	Hétvégiházás terület	Kertvárosias lakóterület	0,208	19
6530, 6531	Hétvégiházás 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.

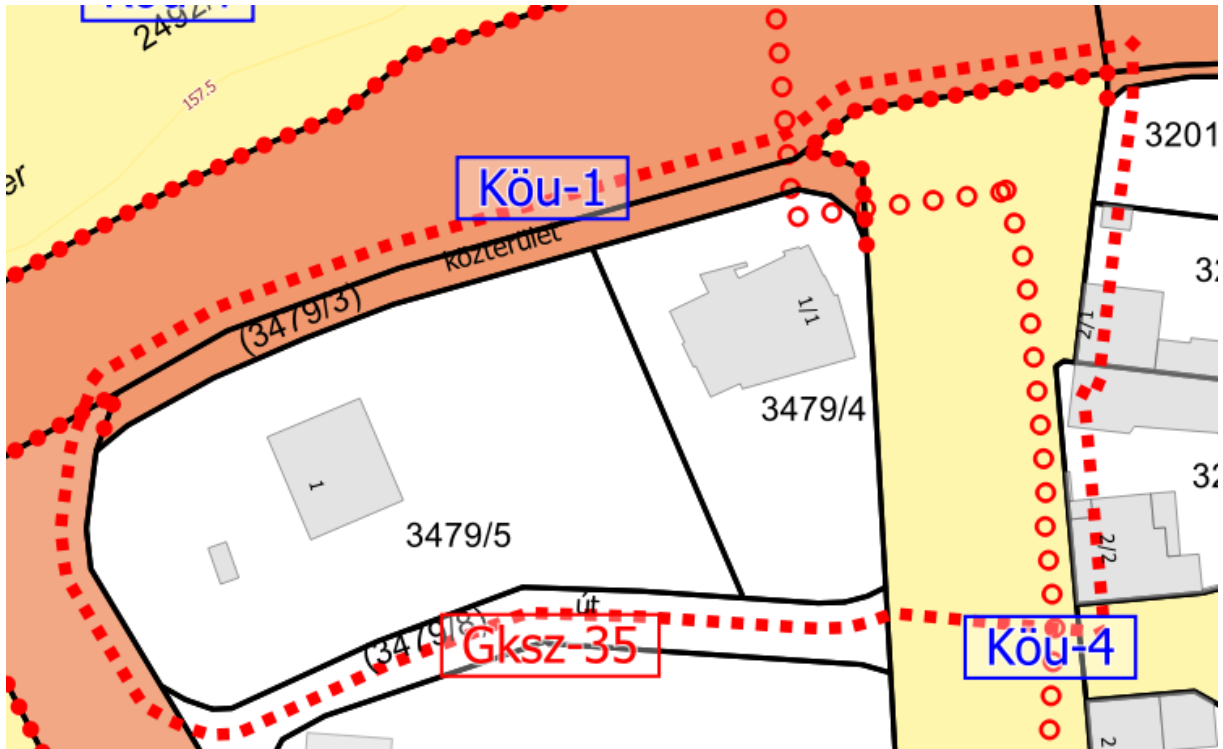


70. ábra 14. tervezési terület légifelvétele

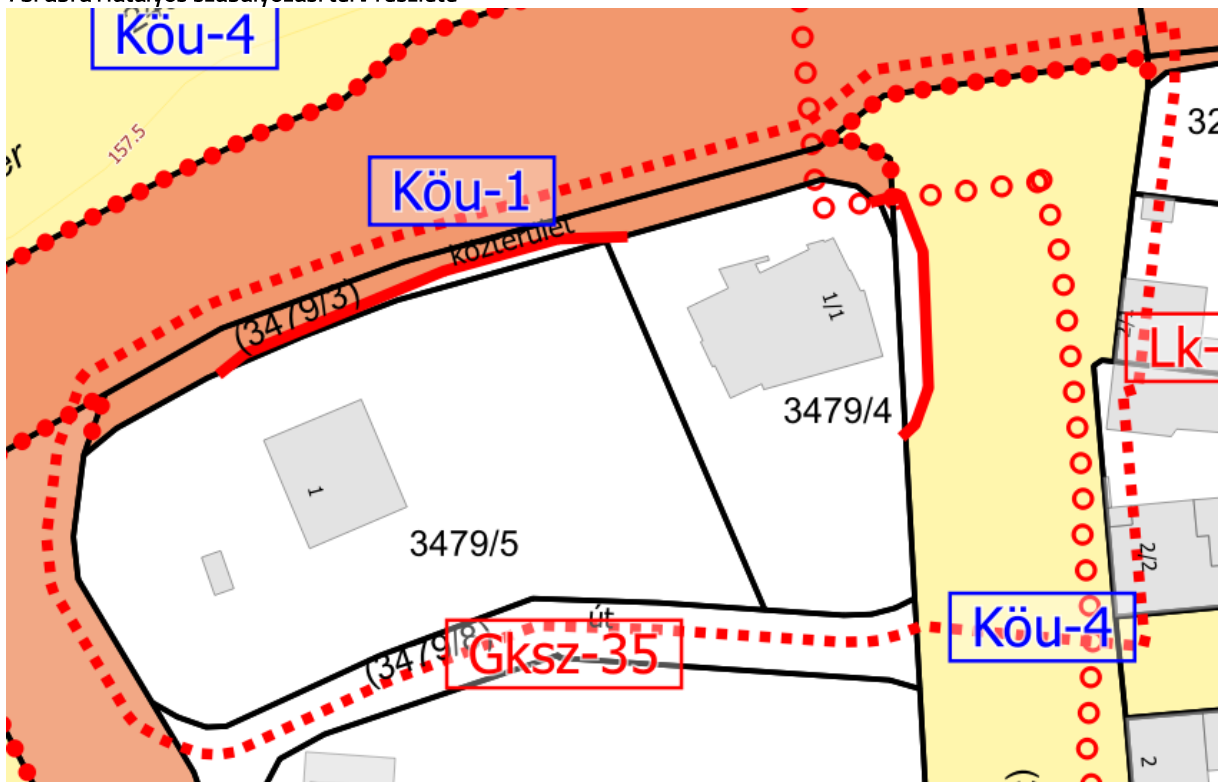
A módosítás során a meglévő kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területhez kerül csatolásra a telekalakítási vázrajz alapján a közterületből egy kisebb terület. A telekalakítás engedélyezéséhez és átvezetéséhez szükséges a településrendezési eszközök módosítása. A 3479/5 hrsz-ú földrészlethez (kereskedelmi, 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

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



73. ábra Hatályos szabályozási terv részlete



74. ábra Tervezett szabályozás terv részlet

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.



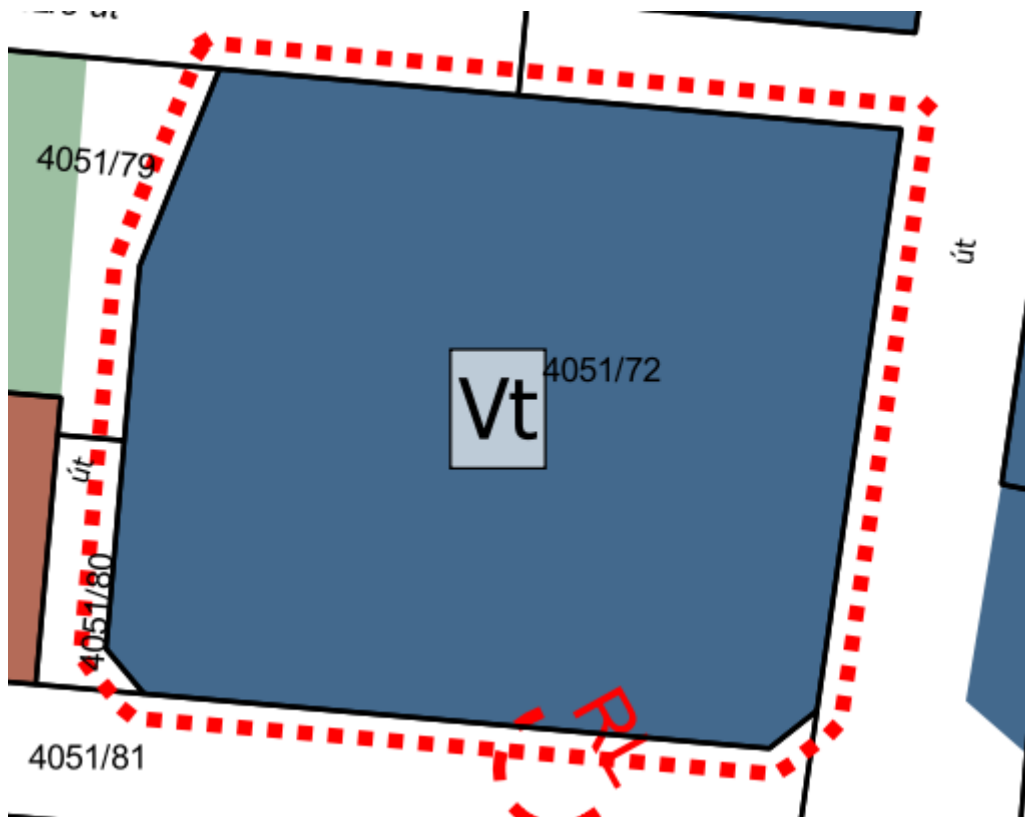
75. ábra 15. tervezési terület légifelvétele

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.

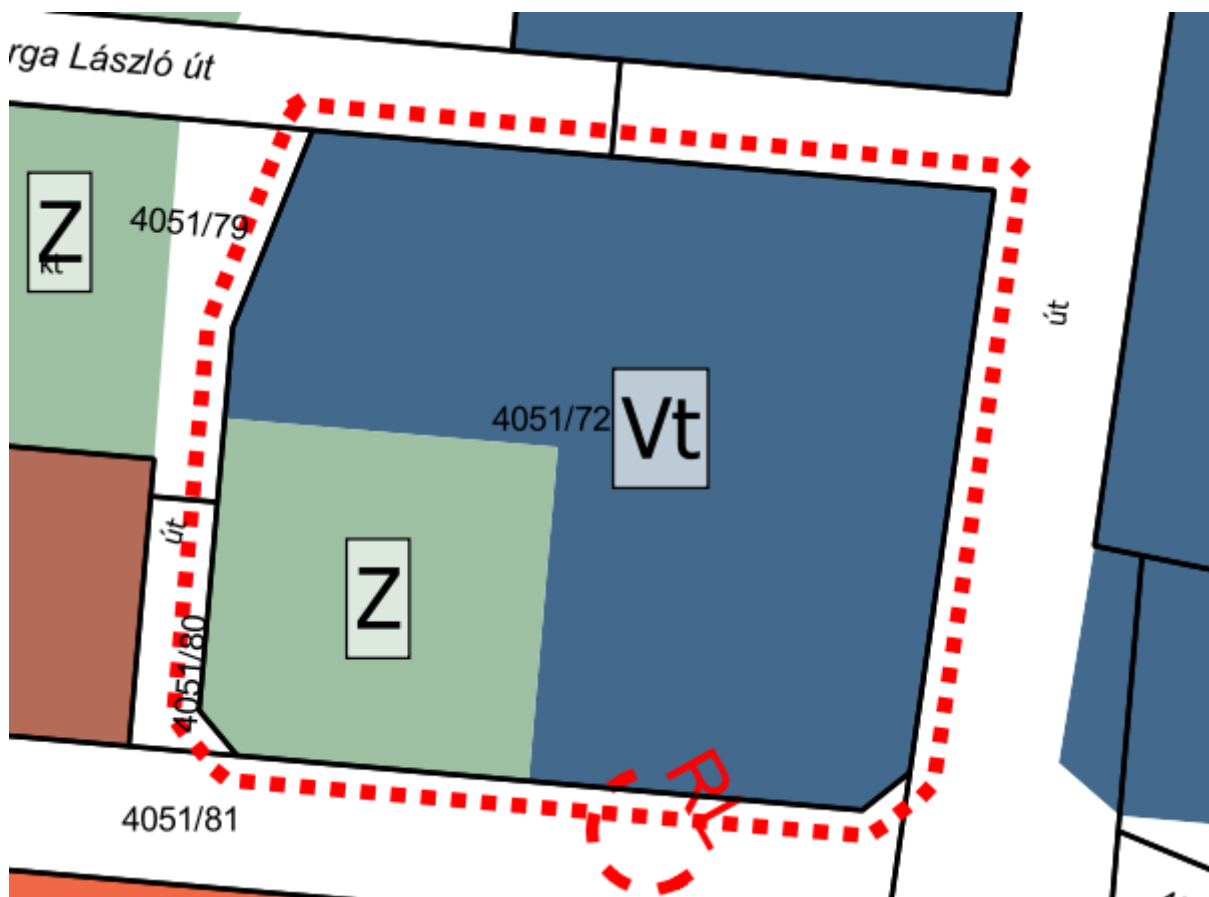
A tervezett módosítások során az új beépítésre szánt területek esetében zöldterületet kijelölni szükséges az OTrT előírásai alapján. Az alábbi táblázat bemutatja ezen előírásnak a megfelelőségét a terv viszonylatában.

Módosítási pont száma	Területfelhasználás-változás sorszáma	Hatályos területfelhasználás	Tervezett területfelhasználás	Módosítással érintett terület (ha)	Szükséges zöldterület kijelölése (5%) (m2)
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.

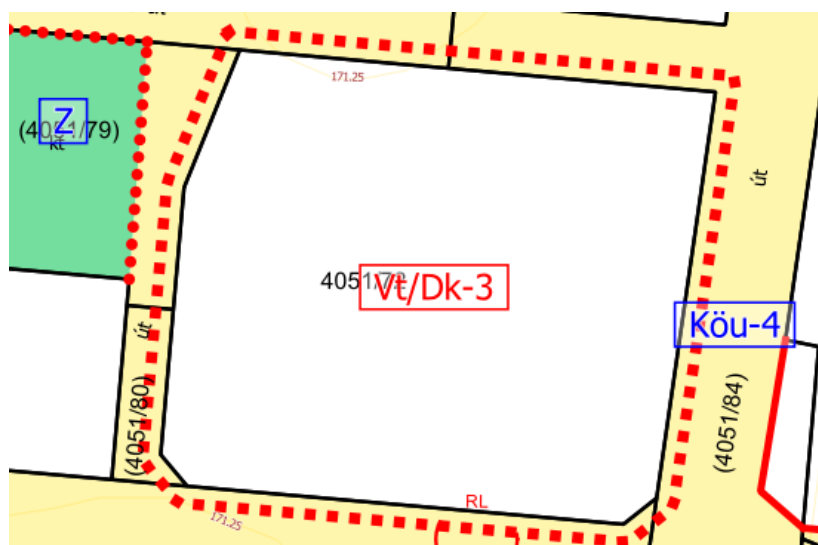


76. ábra Hatályos településszerkezeti terv részlete



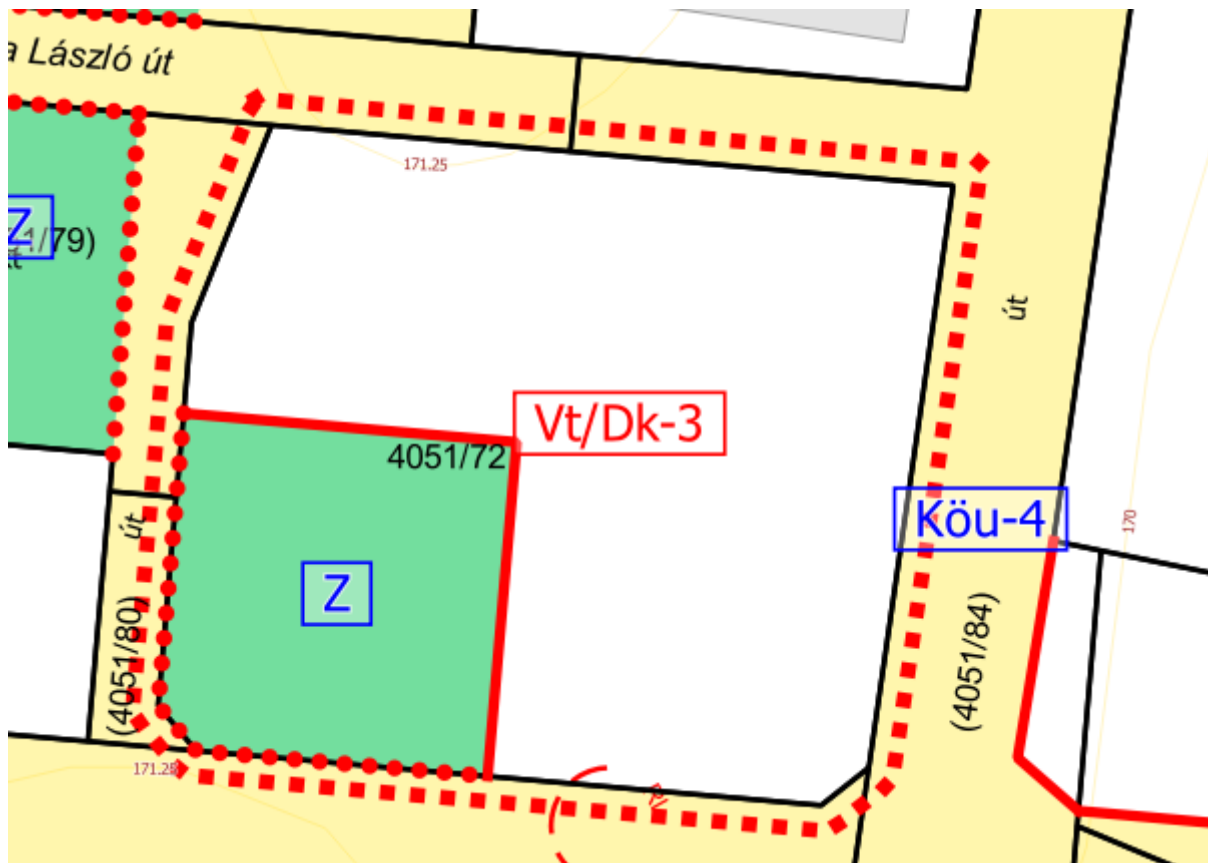
77. ábra Tervezett településszerkezeti terv részlete

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



78. ábra Hatályos szabályozási terv részlete

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



79. ábra Tervezett szabályozás tervek részlete

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 telekméretetek 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.



80. ábra 16. tervezési terület légifelvétele

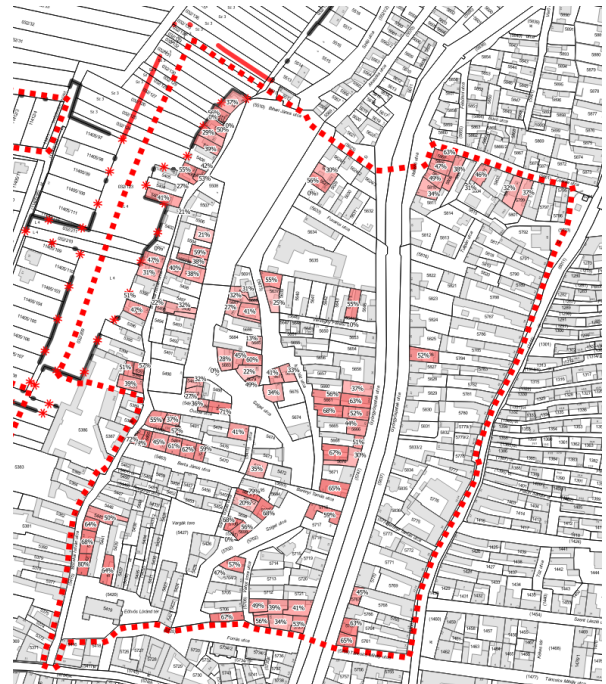
A tervezési területen belül helyezkedik el a korábban említett négy építési övezet csaknem összes földrészlete. A jelenlegi szabályozás alapján elmondható, hogy mind a négy építési övezet törekedett a kialakult építési telekméretet figyelembe venni.

	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.

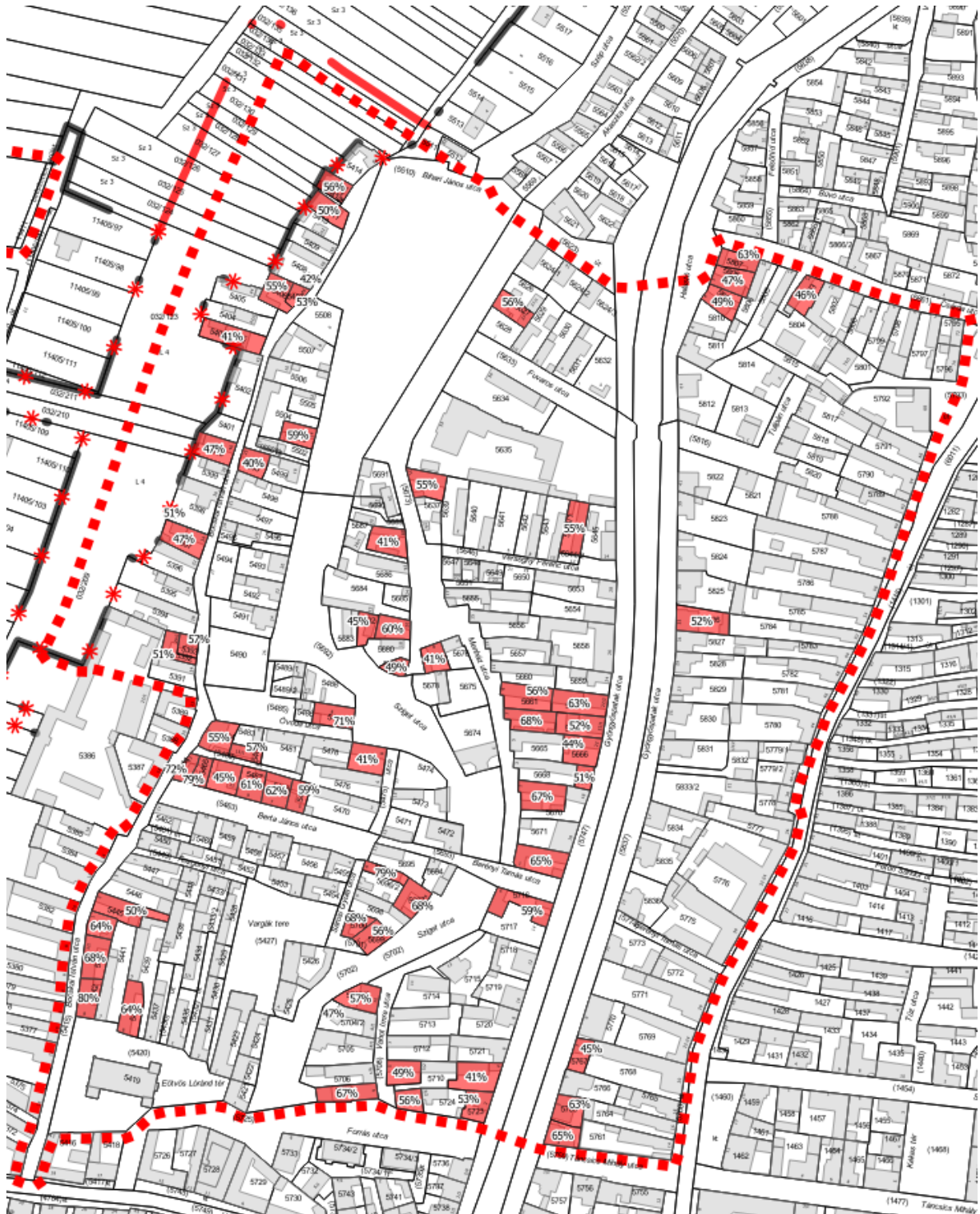


81. ábra A szabályozással érintett földrészletek



82. 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.



83. ábra Túlépítettség az érintett földrészekeken

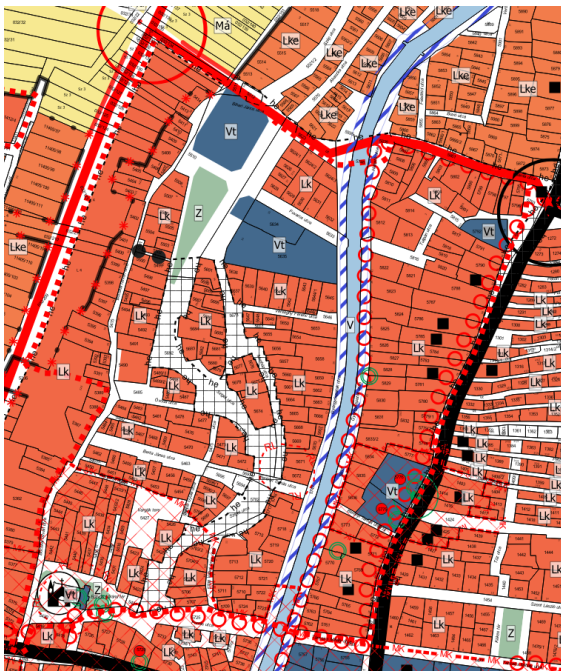
A módosítás következtében a már kialakult telkek használhatósága nagy mértékben javul, ám a tervezett szabályozás által keretek közt marad. Új 300 m² alatti telkek nem alakulhatnak ki, valamint telekegyesítések során a kisméretű telkek is megszűnhetnek hosszú távon.

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

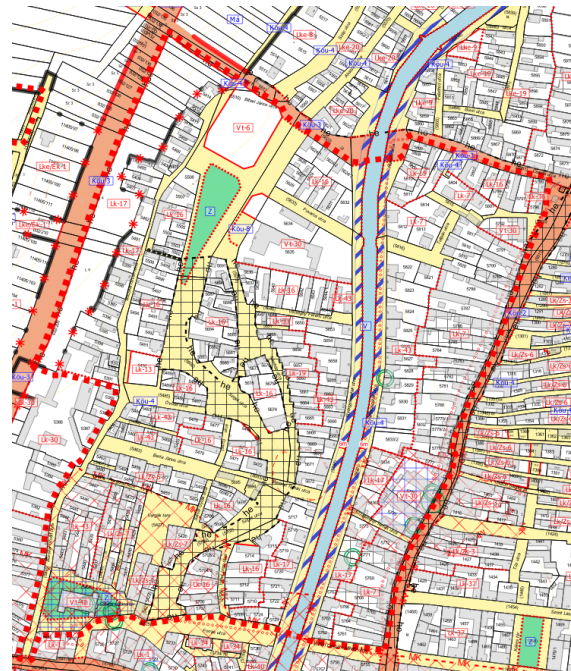
„41.§ (6) Az „Lk-16”, az „Lk-17”, az „Lk-19” és az „Lk-43” jelű építési övezetekben, ha az építési telek területének mérete nem éri el az 1. mellékletben meghatározott építési telekre vonatkozó kialakítható legkisebb terület értéket, úgy az 1. mellékletben meghatározott az építési paraméterektől eltérően 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.



84. ábra Hatályos településszerkezeti terv részlete



85. 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 feszület – 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.

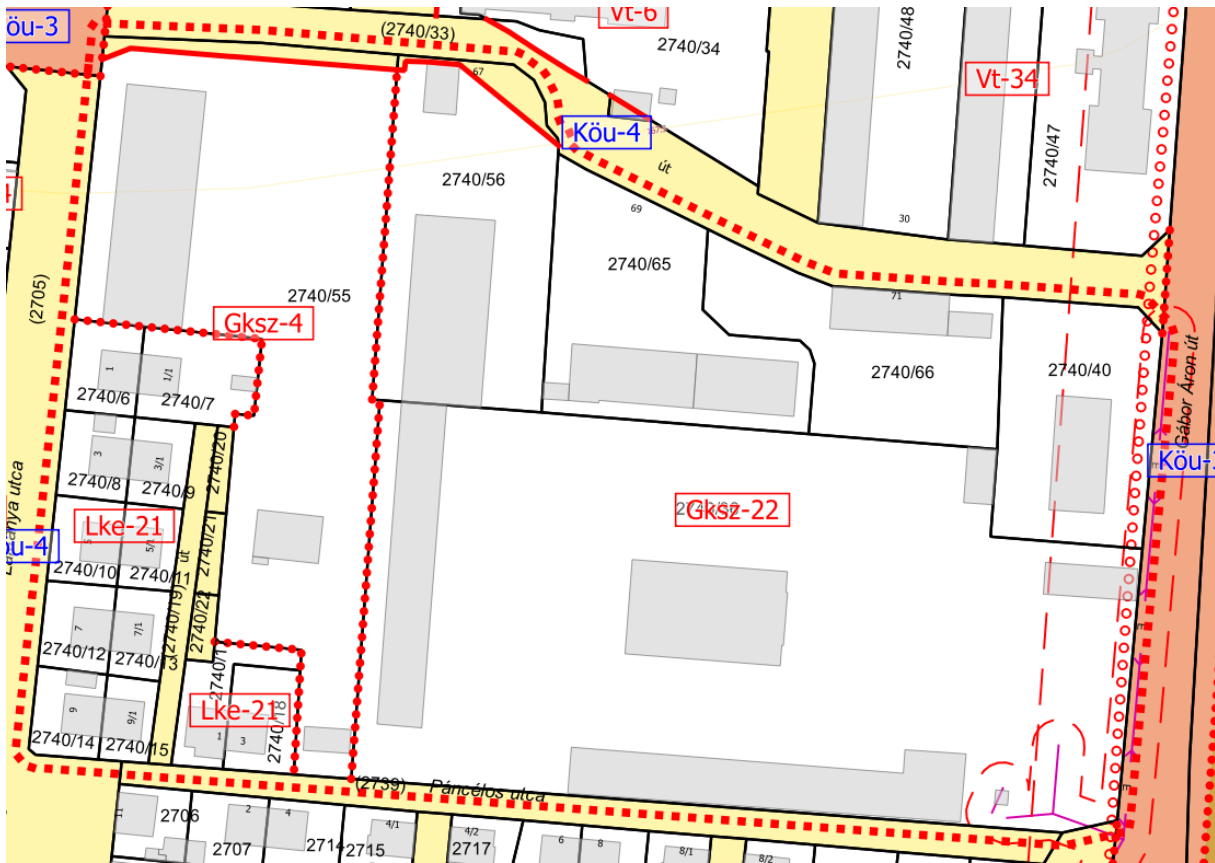


86. ábra 17. tervezési terület légifelvétele

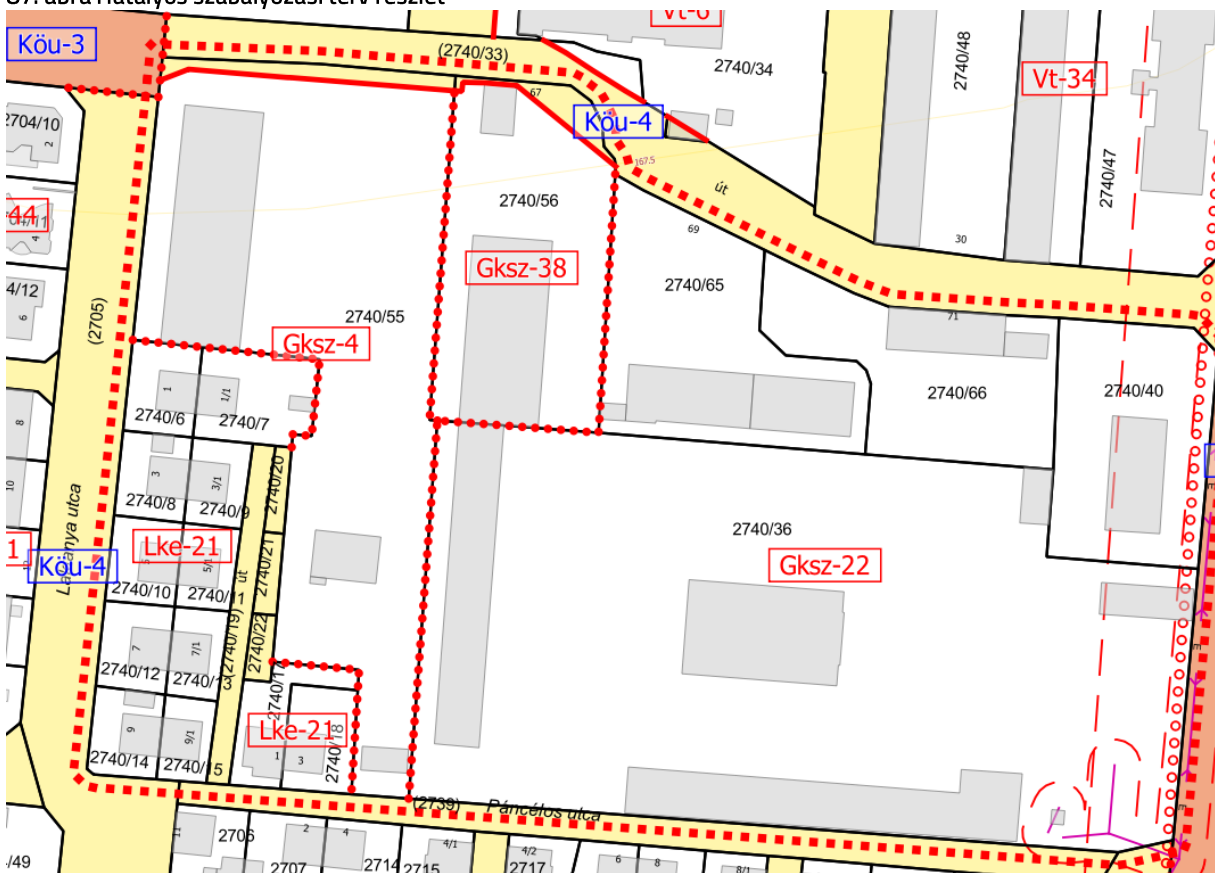
Az önkormányzat a 2740/33 hrsz-ú közlekedési terület nyomvonalevezetésének és a közlekedési terület kialakult szélességének bővítéséhez a 2740/56 hrsz-ú telekből cca 170 m²-t kíván kiszabályozni. A telektulajdonos fejlesztési elképzelései miatt (jövőbeni csarnokbővítés) valamint a telekrész leadás által 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 beépítettsége (%)	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



87. ábra Hatályos szabályozási terv részlet



88. 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
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	Hétvégi 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	1,424
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 előírtakat.

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	Módosított 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
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:				1,268	634
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 634 m²-nyi zöldterület/erdőterület kijelölése szükséges. A 2. módosítási pont önmagában 1530 m² területet jelöl ki erdőterületnek, mely a szükséges jogszabályban előírtnak közel két és félszerese.



Kőszeghy Ábel
okleveles településmérnök
TT 09-0655

JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK

HATÁROZATI JAVASLAT

...../2022. (.....) sz. K.T. határozat

Gyöngyös Városi Önkormányzat Képviselő-testülete az alábbi határozatot hozta:

GYÖNGYÖS VÁROS

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK

a Gyöngyös bel- és külterületét érintő 17 módosítási ponttal kapcsolatban a településszerkezeti terv 2022. évi 3. módosítását jóváhagyja

1. Gyöngyös Városi Önkormányzat Képviselő-testülete a Gyöngyös Város Településszerkezeti Tervének megállapításáról szóló 217/2020. (X.29.) sz. határozatának 3. melléklete helyébe e határozat 1. melléklete lép.
2. Gyöngyös Városi Önkormányzat Képviselő-testülete a Gyöngyös Város Településszerkezeti Tervének megállapításáról szóló 217/2020. (X.29.) sz. határozatának 5. melléklete helyébe e határozat 2. melléklete lép.
3. Gyöngyös Városi Önkormányzat Képviselő-testülete a Gyöngyös Város Településszerkezeti Tervének megállapításáról szóló 217/2020. (X.29.) sz. határozatának 6. melléklete szerinti Településszerkezeti tervlap e határozat 3. melléklete szerint módosul.
4. Az elfogadott településrendezési eszközöket a polgármester nevében meg kell küldeni a véleményezési eljárásban részt vett államigazgatási-, érdekképviseleti szervezeteknek és társadalmi szervezeteknek.

Felelős: Hiesz György polgármester

Határidő: azonnal

Gyöngyös, 2022.....

Hiesz György
polgármester

../2022. (.....) SZ. ÖKT. HATÁROZAT 1. MELLÉKLETE

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

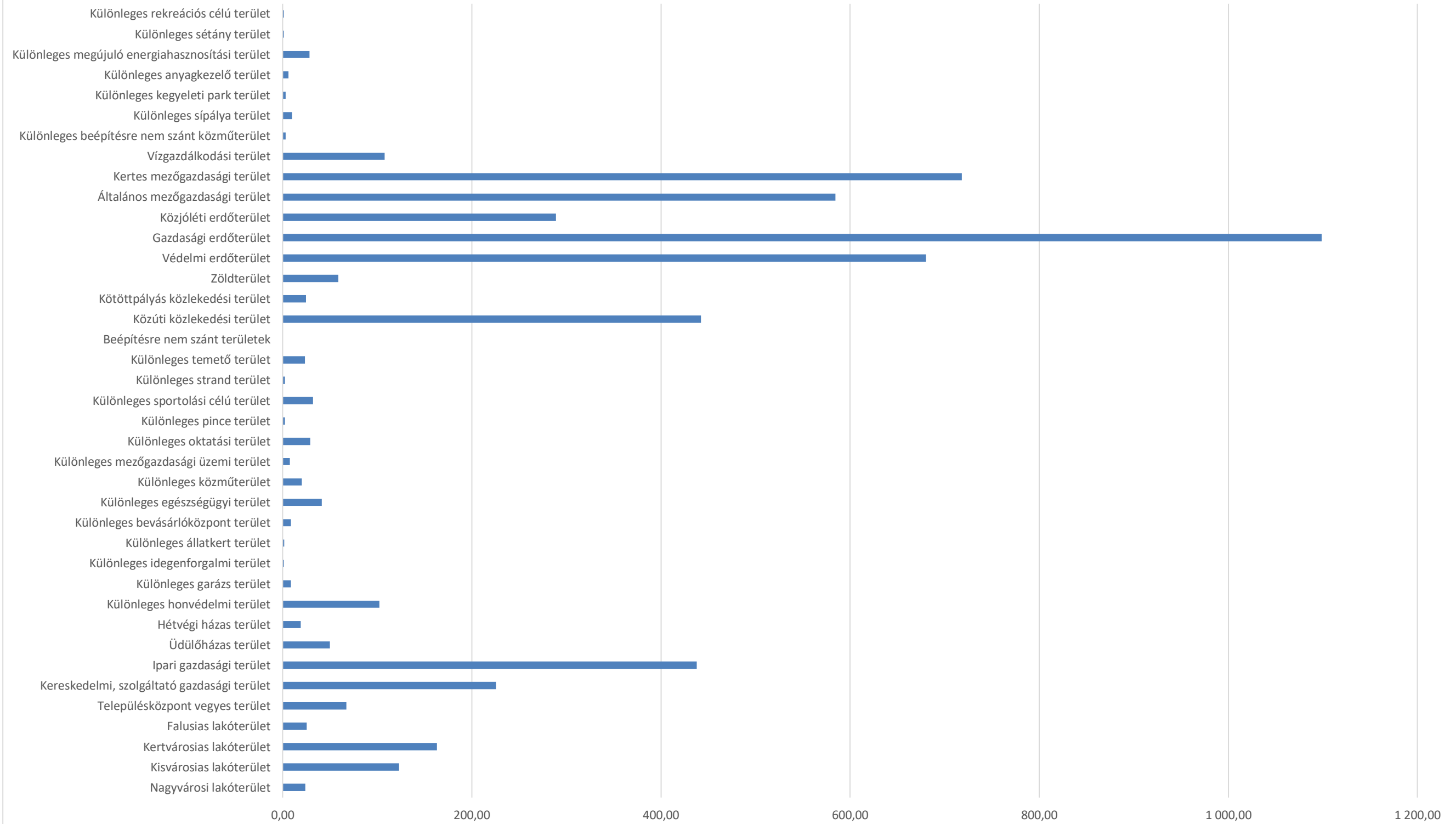
Területi mérleg a tervezett településszerkezeti terv szerint			
Területfelhasználási egység megnevezése	Rövid jelölése	217/2020. (X.29.) ÖKT határozat szerint (módosítva a 25/2021. (VII.5.), 81/2021. (VII.5.), 101/2021. (X.11.) és ../2022. (VI.....) sz. ÖKT határozatokkal) Terület (ha)	../2022. (.....) 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	129,83
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	225,80
Ipari gazdasági terület	Gip	437,79	437,79
Üdülõházas terület	Üü	49,75	46,05
Hétvégi házas terület	Üh	19,04	2,08
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	441,42
Kötõtpályás 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	717,66
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



../2022. (.....) SZ. ÖKT. HATÁROZAT 2. MELLÉKLETE

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

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

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

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

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

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

A 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 .../2022. (VI.....) 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 .../2022. (.....) sz. önkormányzati határozattal jóváhagyott településszerkezeti 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
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	Hétfélig házas üdülőterület	3,0	1,803	Kertvárosias lakóterület	3,6	1,0818
13/A / 13	5	Hétfélig házas üdülőterület	3,0	0,492	Kertvárosias lakóterület	3,6	0,2952
13/A / 13	6	Hétfélig házas üdülőterület	3,0	1,441	Kertvárosias lakóterület	3,6	0,8646
13/A / 13	7	Hétfélig házas üdülőterület	3,0	0,285	Kertvárosias lakóterület	3,6	0,171
13/A / 13	8	Hétfélig házas üdülőterület	3,0	0,408	Kertvárosias lakóterület	3,6	0,2448
13/A / 13	9	Hétfélig házas üdülőterület	3,0	0,173	Kertvárosias lakóterület	3,6	0,1038

13/A / 13	10	Hétfélig házas üdülőlóterület	3,0	1,440	Kertvárosias lakólóterület	3,6	0,864
13/A / 13	11	Hétfélig házas üdülőlóterület	3,0	1,234	Kertvárosias lakólóterület	3,6	0,7404
13/A / 13	12	Hétfélig házas üdülőlóterület	3,0	0,609	Kertvárosias lakólóterület	3,6	0,3654
13/A / 13	13	Hétfélig házas üdülőlóterület	3,0	0,764	Kertvárosias lakólóterület	3,6	0,4584
13/A / 13	14	Hétfélig házas üdülőlóterület	3,0	0,509	Kertvárosias lakólóterület	3,6	0,3054
13/A / 13	15	Hétfélig házas üdülőlóterület	3,0	1,039	Kertvárosias lakólóterület	3,6	0,6234
13/A / 13	16	Hétfélig házas üdülőlóterület	3,0	0,537	Kertvárosias lakólóterület	3,6	0,3222
13/A / 13	17	Hétfélig házas üdülőlóterület	3,0	0,204	Kertvárosias lakólóterület	3,6	0,1224
13/A / 13	18	Hétfélig házas üdülőlóterület	3,0	1,044	Kertvárosias lakólóterület	3,6	0,6264
13/A / 13	19	Hétfélig házas üdülőlóterület	3,0	0,208	Kertvárosias lakólóterület	3,6	0,1248
13/A / 13	20	Hétfélig házas üdülőlóterület	3,0	0,772	Kertvárosias lakólóterület	3,6	0,4632
13/A / 13	21	Hétfélig házas üdülőlóterület	3,0	1,220	Kertvárosias lakólóterület	3,6	0,732
13/A / 13	22	Hétfélig házas üdülőlóterület	3,0	1,155	Kertvárosias lakólóterület	3,6	0,693
13/A / 13	23	Hétfélig házas üdülőlóterület	3,0	0,695	Kertvárosias lakólóterület	3,6	0,417
13/A / 13	24	Hétfélig házas üdülőlóterület	3,0	0,214	Kertvárosias lakólóterület	3,6	0,1284
13/B / 13	1	Üdülőlóházas üdülőlóterület	2,7	0,560	Településközpont vegyes terület	3,0	0,168

13/B / 13	2	Üdülõházas üdülõterület	2,7	0,067	Települõskõzpont vegyes terület	3,0	0,0201
13/B / 13	4	Üdülõházas üdülõterület	2,7	3,077	Települõskõzpont 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	Települõskõzpont vegyes terület	0,5	0,159	Zöldterület (közkert, közpark)	6,0	0,8745
					Összesen:	+	3,6911

Összesen felhasználható növekmény: 10,49502 egység.

Területfelhasználási egységek - beépítésre szánt területek

- Ln** Nagyvárosias lakóterület
- Lk** Kisvárosias lakóterület
- Lke** Kertvárosias lakóterület
- Lf** Falusias lakóterület
- Vt** Településközpont vegyes terület
- Gsz** Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület
- Gp** Ipari gazdasági terület
- Üü** Üdülőházas terület
- Üh** Hétvégi házas terület
- K-hon** Különleges honvédelmi terület
- K-g** Különleges garázs terület
- K-ld** Különleges idegenforgalmi terület
- K-ál** Különleges állatkert terület
- K-bk** Különleges bevásárlóközpont terület
- K-eü** Különleges egészségügyi terület
- K-köz** Különleges közterület
- K-mü** Különleges mezőgazdasági üzemi terület
- K-ok** Különleges oktatási terület
- K-pi** Különleges pince terület
- K-sp** Különleges sportolási célú terület
- K-st** Különleges strand terület
- K-t** Különleges temető terület

Területfelhasználási egységek - beépítésre nem szánt területek

- Eg** Gazdasági erdőterület
- Ev** Védelmi erdőterület
- Ek** Közjóléti erdőterület
- Má** Általános mezőgazdasági terület
- Mk** Kertes mezőgazdasági terület
- Z** Zöldterület
- V** Vizgazdálkodási terület
- Köu** Közúti közlekedési terület
- Kök** Közútpályás közlekedési terület
- K-ko** Különleges beépítésre nem szánt közterület
- K-si** Különleges sípálya terület
- K-kp** Különleges kegyeleti park terület
- K-ak** Különleges anyagkezelő terület
- K-sé** Különleges sétány terület
- K-en** Különleges megújuló energiahasznosítási terület
- K-rek** Különleges rekreációs célú terület

Intézmények

- Intézmény piktogram
- Igazgatási központ
- Kegyeleti park
- Művelődési központ
- Orvosi rendelő
- Temető
- Templom
- Sportközpont

Jelmagyarázat

- Tervezett sportközpont
- Tervezett szabadidő központ
- Oktatási központ
- Egészségügyi központ
- Kemping
- Kórház
- Művelődési központ
- Strand
- Szállás
- Strand tervezett

Alaptérképi elemek

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

Örökségvédelem

- Országos (nemzetközi) művi értékvédelem**
- Nyilvántartott régészeti lelőhely
- Új régészeti lelőhelyek - bejelentés alatt (2020)
- Műemlék
- Műemléki környezet

Helyi művi értékvédelem

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

Táj- és természetvédelem

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

Országos és térségi táj- és természetvédelem

- Fokozottan védett természetvédelmi terület határa
- Országos jelentőségű természetvédelmi terület - Sás-tó láp
- Országos jelentőségű természetvédelmi terület - Gyöngyösi Sár-hegy TT
- Országos jelentőségű természeti emlékek és védett természeti értékek - Földvár

Helyi táj- és természetvédelem

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

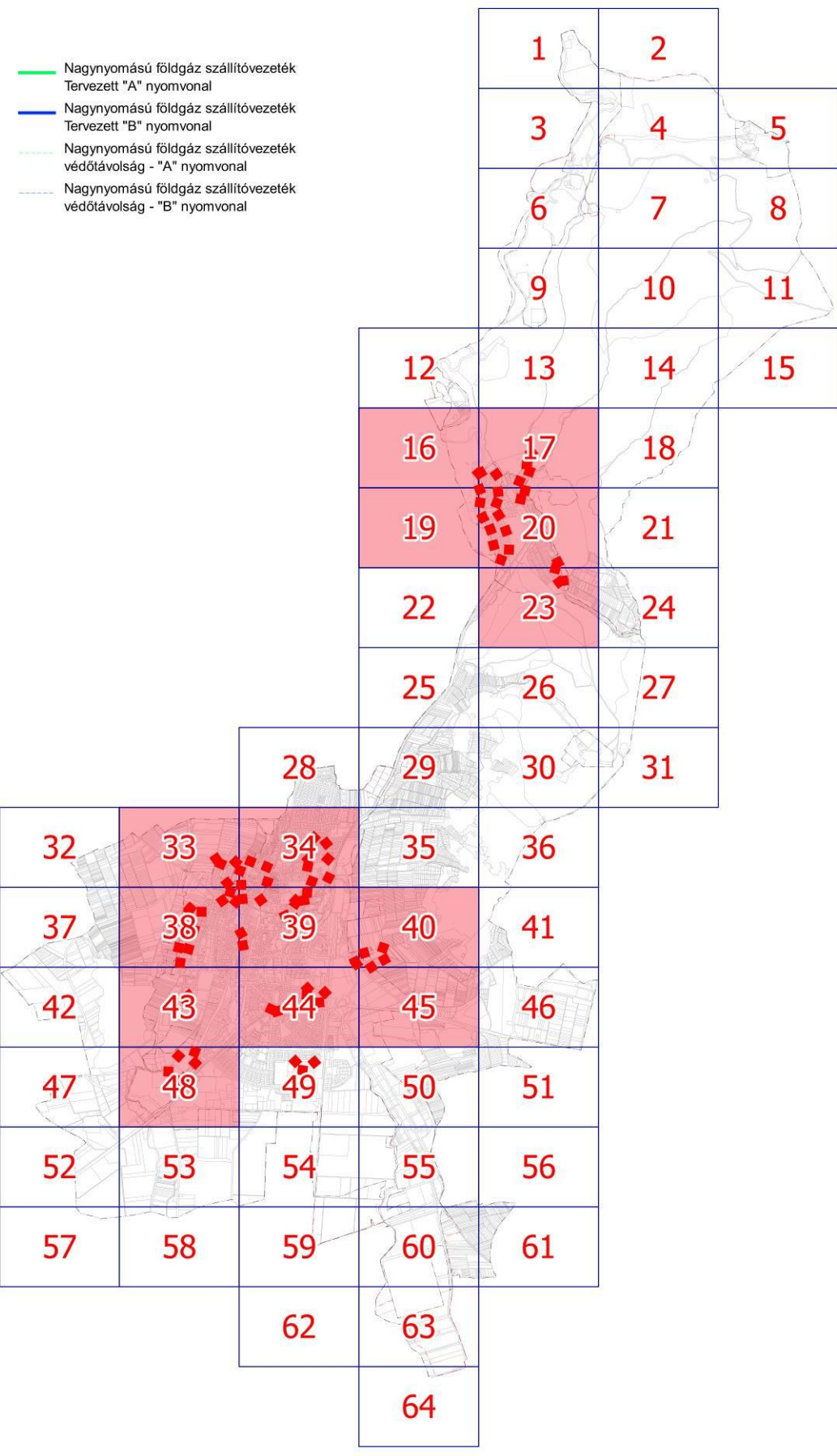
Helyi táj- és természetvédelem

- Helyi jelentőségű védett természeti érték
- Környezetvédelem**
- Talaj- és vízvédelem**
- Vízminőség-védelmi terület övezete
- Felszíni víz parti sávja
- Egyéb**
- Ásványi nyersanyag tekintetében megkutatott terület határa
- Védőterület, védőtávolság, védősáv határa

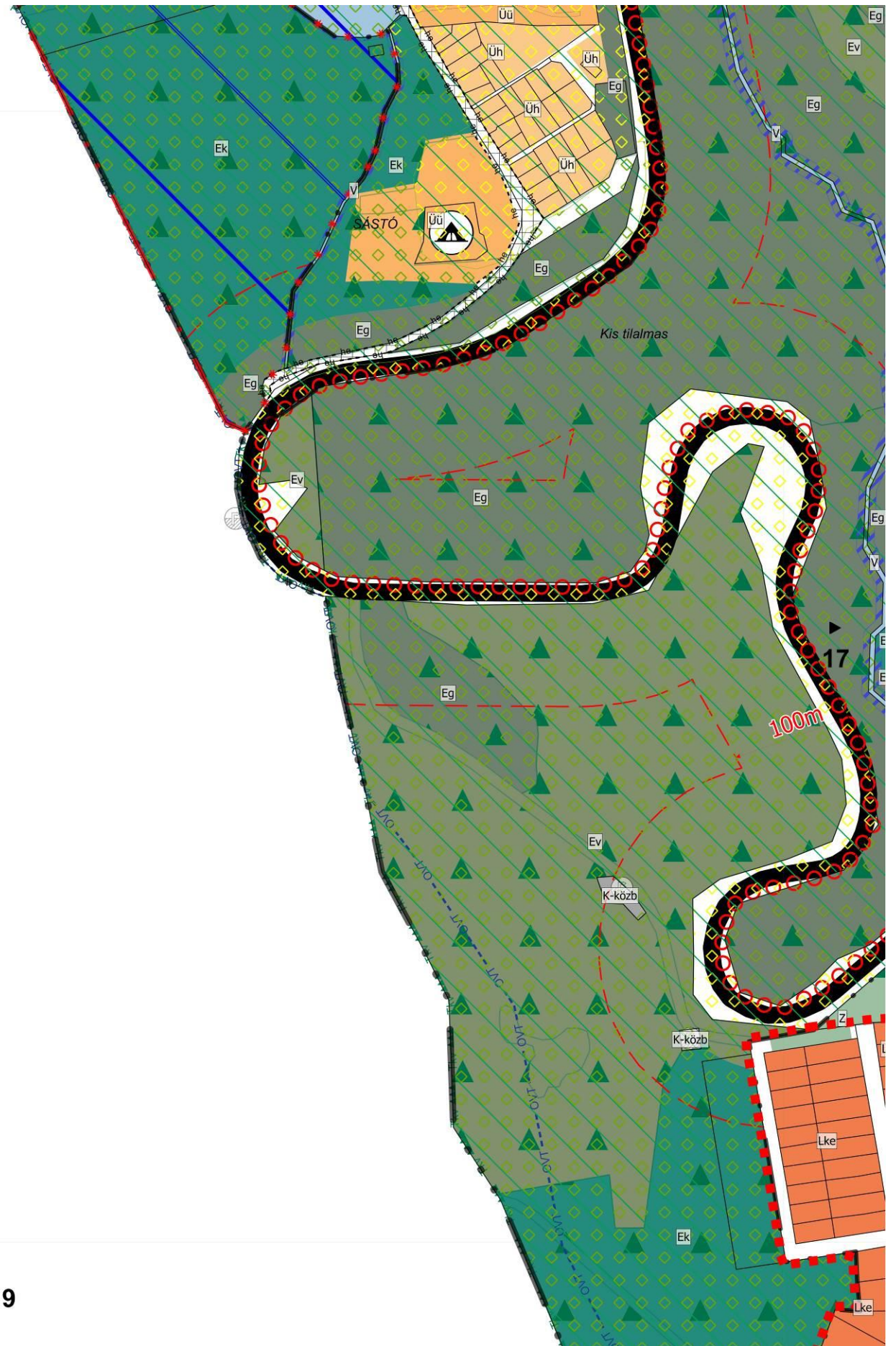
Nyomvonalas elemek, objektumok

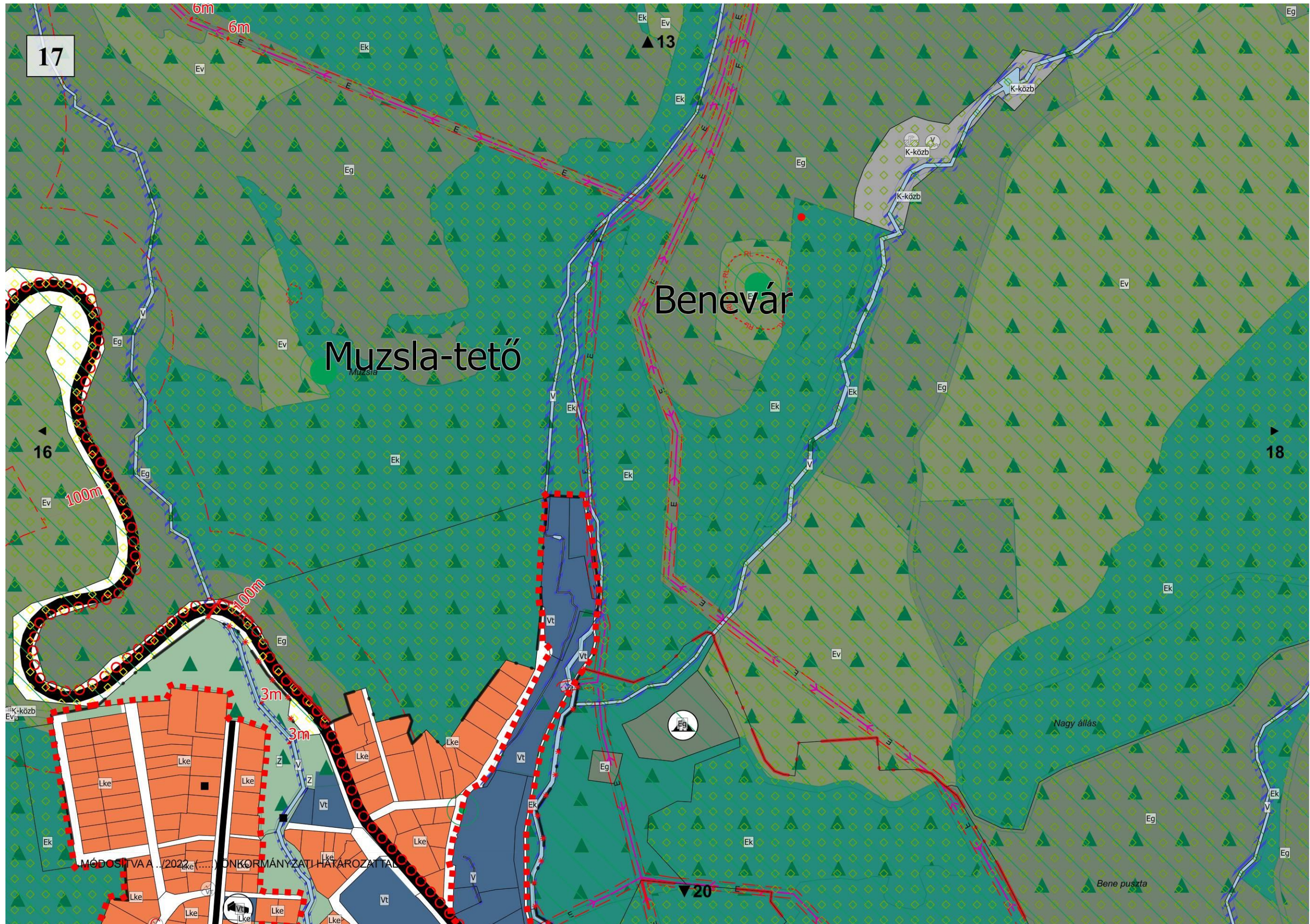
- Közúti közlekedés**
- Gyorsforgalmi út - meglévő

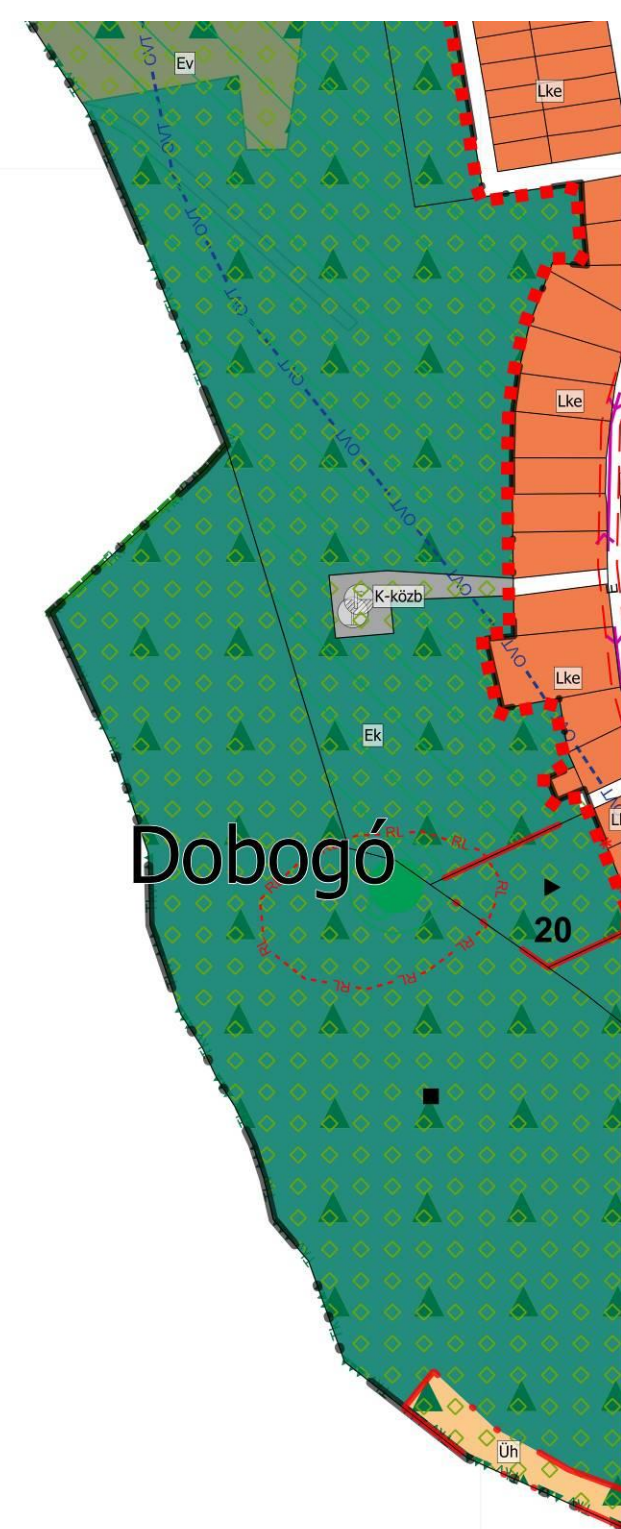
- Főút (I. és II. rendű) meglévő
- Főút tervezett
- Országos mellékút meglévő
- Országos mellékút tervezett
- Gyűjtőút meglévő
- Gyűjtőút tervezett
- Kerékpárút meglévő
- Kerékpárút tervezett
- Gyalogút
- Tervezett P+R parkoló
- Közútpályás közlekedés**
- Vasúti mellékvonalak
- Vasúti állomás
- Légi közlekedés**
- Repülőter
- Híd / Alagút / Csomópont**
- Feüljáró / Aluljáró meglévő
- Feüljáró / Aluljáró tervezett
- Szintbeni csomópont - meglévő
- Szintbeni csomópont - tervezett
- Szintbeni vasúti kereszteződés - meglévő
- Szintbeni vasúti kereszteződés - tervezett
- Közművek, hirdás**
- Vízüzemközművek**
- Vízmű
- Vízműutak
- Vitározó, medence
- SZA Szennyvíztisztító
- SZT Szennyvíztisztító
- Energia közművek**
- Villamos energia**
- Villamos energia állomás
- Villamosenergia transzformátor állomás
- Középfeszültségű elektromos vezeték (35kV-ig)
- Nagyfeszültségű elektromos vezeték (132 kV)
- Villamosenergia átviteli hálózat - MAVIR (Detk-Zugló II 220 kV)
- Földgáz**
- Gázátadó állomás
- Gázfogadó állomás
- Gáznyomáscsökkentő
- Nagy-középfeszültségű földgáz gerincelosztó vezeték
- Nagynyomású földgáz szállítóvezeték
- Fáskályvezeték
- Távhő**
- Fűtőerőmű
- Hírközlés**
- Átvitató állomás, adótorony
- Bányászati hírközlő kábel
- Térségi szerkezeti elemek**
- Jó termőhelyi szántók övezete
- Jó termőhelyi adottságú szántók övezete
- Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete
- Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete
- Erdők övezete







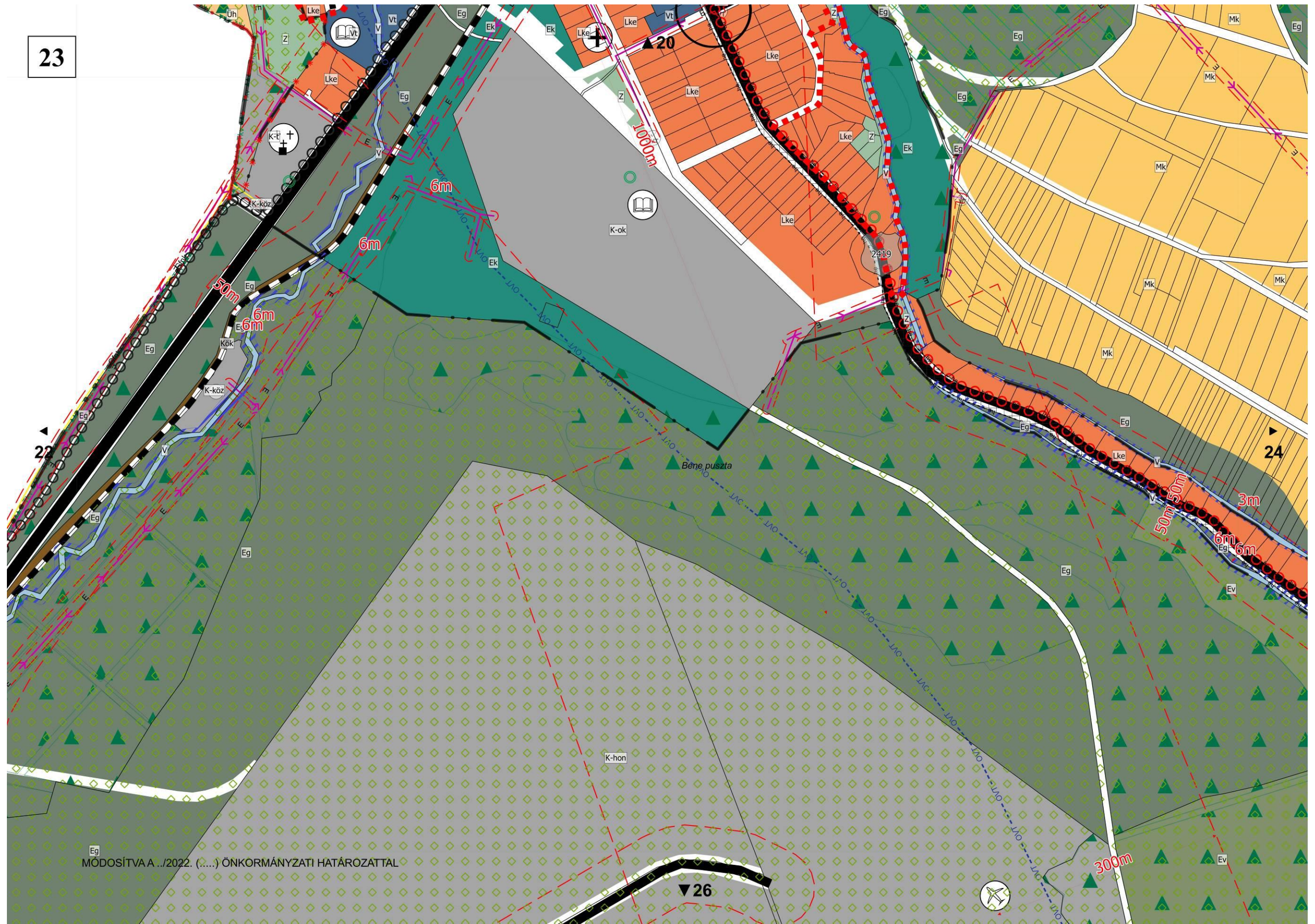






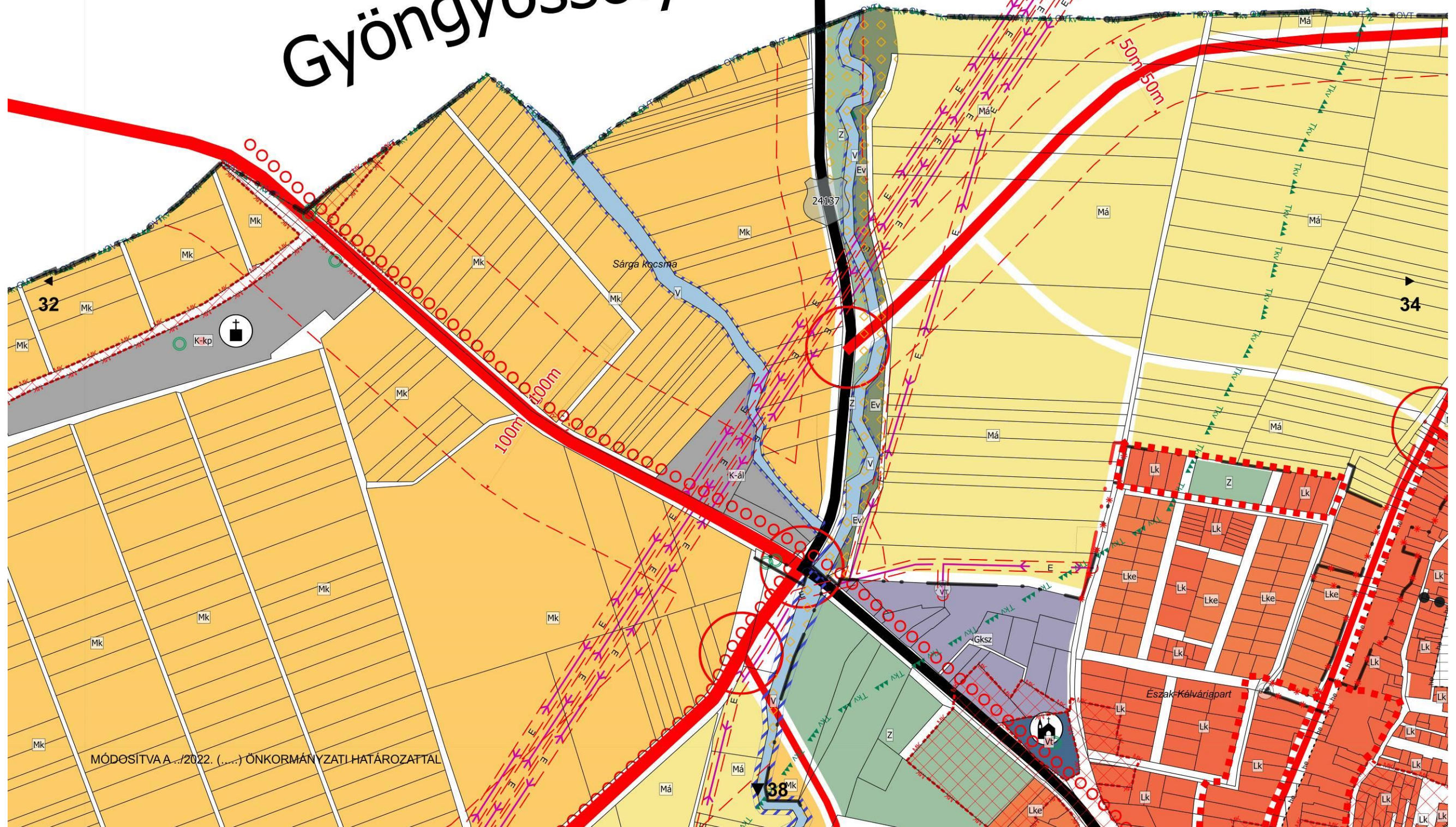
MÓDOSÍTVA A .../2022. (...). ÖNKORMÁNYZATI HATÁROZATTAL

23

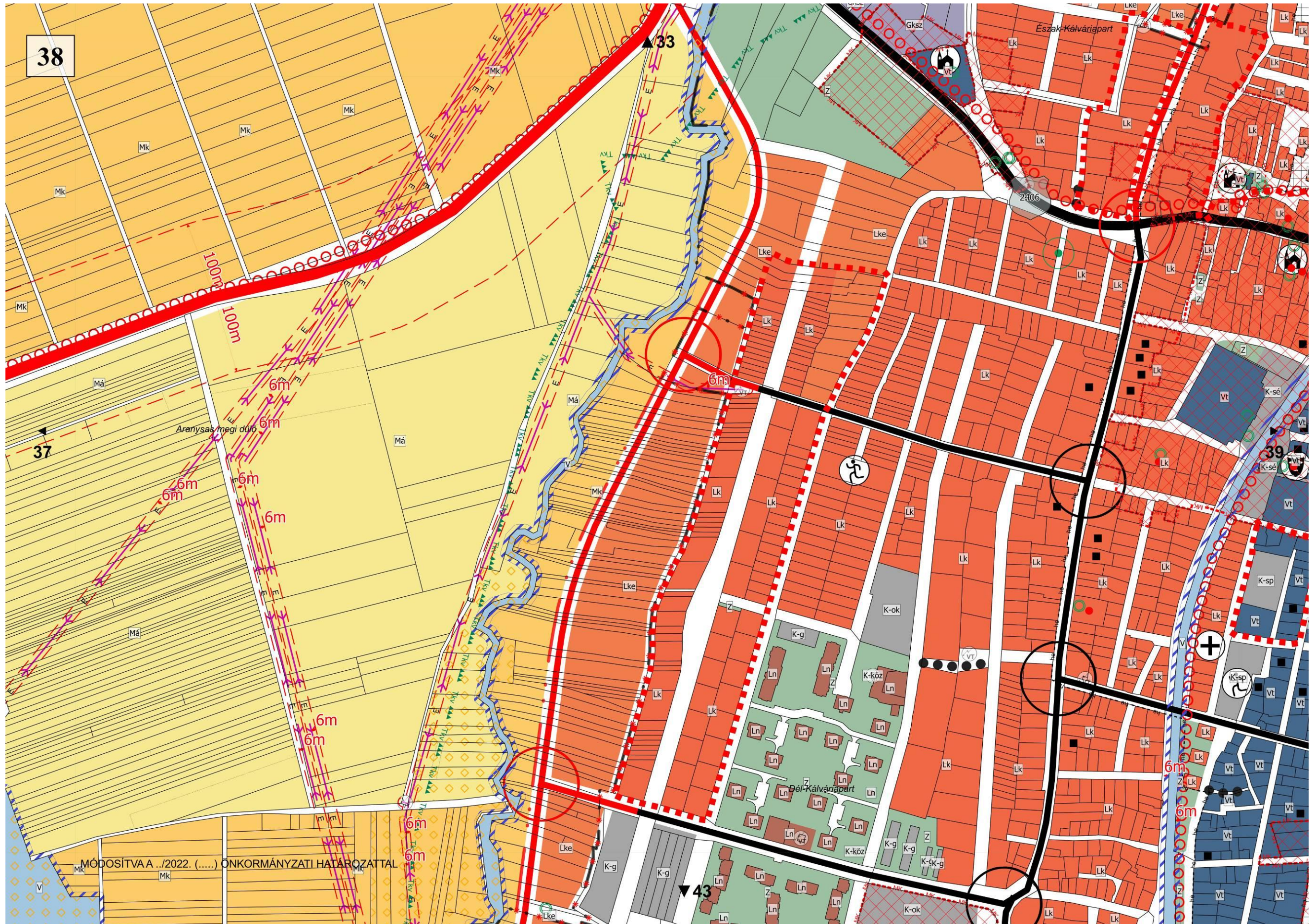


MÓDOSÍTVA A.../2022. (...) ÖNKORMÁNYZATI HATÁROZATTAL

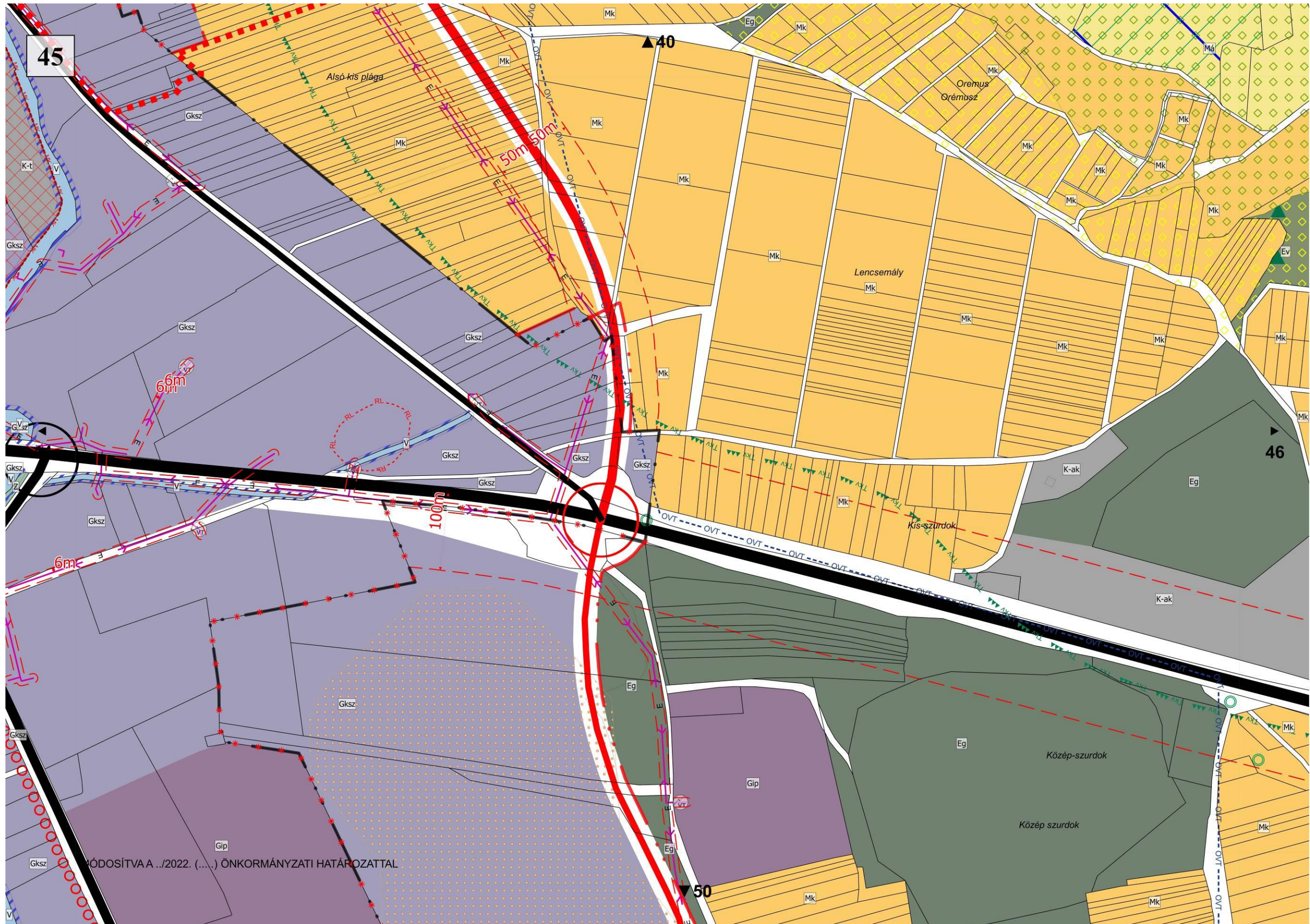
Gyöngyössolymos Gyöngyösroszsi

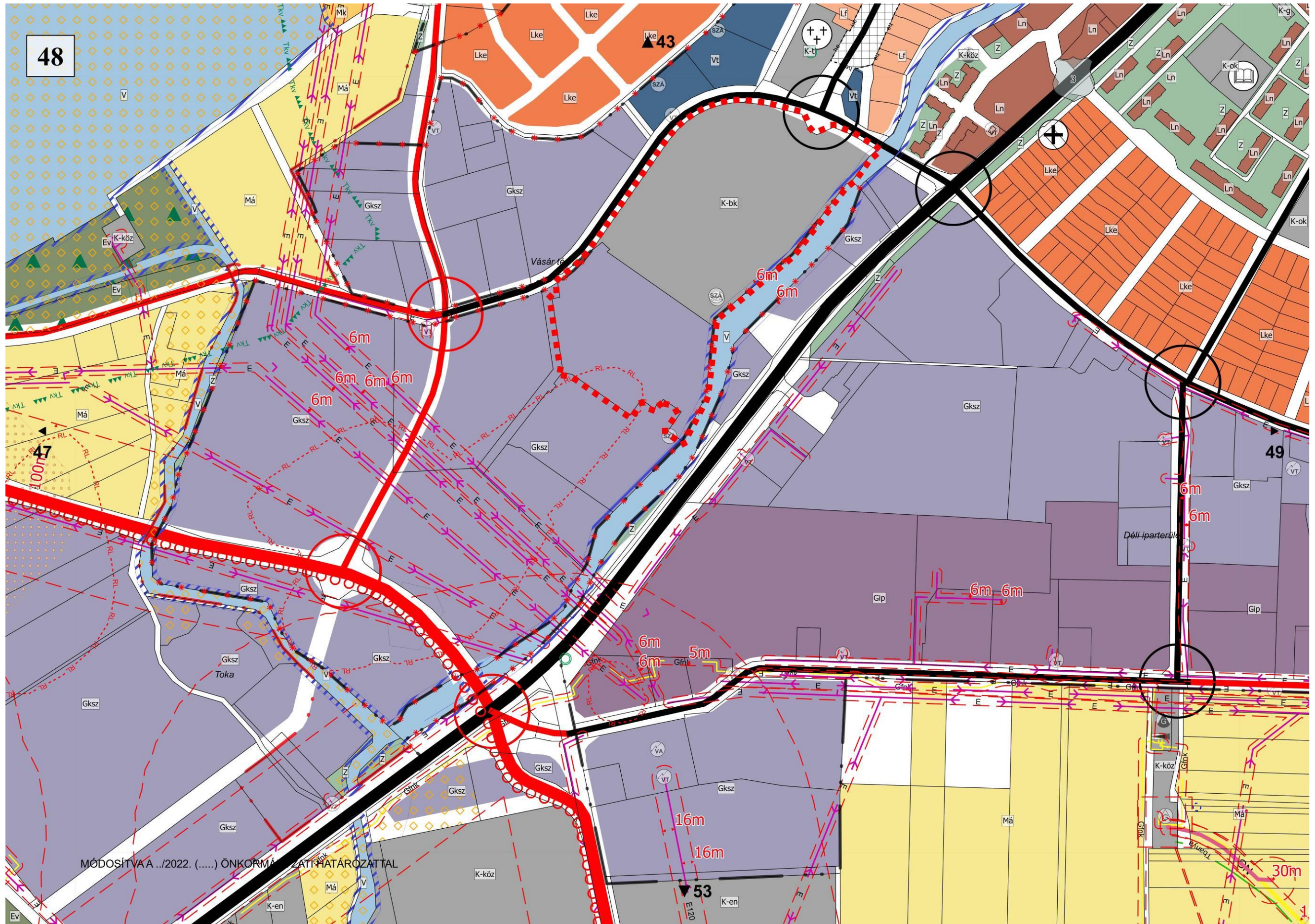


MÓDOSÍTVAA.../2022. (...) ÖNKORMÁNYZATI HATÁROZATTAL









HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSÁNAK TERVEZETE – PIROSSAL A VÁLTOZÓ RÉSZEK

Pirossal – jelen módosítás által tervezett változtatások

Kékkel – párhuzamos eljárás során tervezett változtatások (nem véleményezendő)

GYÖNGYÖS

ÚJ TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEI

HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT

TERVEZETE



MEGBÍZÓ

Gyöngyös Városi Önkormányzat

3200 Gyöngyös, Fő tér 13.

Tel.: 37/510-300

TERVEZŐ

KőszeghyArt Bt.

1117 Budapest Fehérvári út 31. 3. em. 24.

Postacím: 4029 Debrecen, Lorántffy u. 25.

Tel.: 20/384-3850

www.koszeghy.art

koszeghyart@gmail.com

Gyöngyös Városi Önkormányzat Képviselő-testületének

33/2020 (X.30.) önkormányzati rendelete

Gyöngyös város helyi építési szabályzatáról és szabályozási tervéről

Gyöngyös Városi Önkormányzat Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 9/B. § (2) bekezdés b) pontjában és a 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,

bányafelügyeleti hatáskörben eljáró Borsod-Abaúj-Zemplén Megyei Kormányhivatala, 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,

Innovációs és Technológiai Minisztérium Közlekedéspolitikáért Felelős Államtitkárság Közlekedési Hatósági Ügyekért Felelős Helyettes Államtitkárság,

Innovációs és Technológiai Minisztérium Légügyi Felügyeleti Hatósági Főosztály,

Honvédelmi Minisztérium Állami Légügyi Főosztály,

Honvédelmi Minisztérium Hatósági Főosztály,

Heves Megyei Rendőr-főkapitányság,

Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság,

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,

a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 40. § (2) bekezdés a) pontjában meghatározott

feladatkörében az állami főépítési hatáskörben eljáró Heves Megyei Kormányhivatal véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

ELSŐ RÉSZ Általános rendelkezések

I. FEJEZET A RENDELET HATÁLYA ÉS ÉRTELMEZŐ RENDELKEZÉSEI

1. A rendelet hatálya és alkalmazása

1. § (1) E rendelet hatálya Gyöngyös város közigazgatási területére terjed ki.
- (2) Az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (a továbbiakban: OTÉK) előírásait az e rendeletben foglalt kiegészítésekkel és eltérésekkel, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településfejlesztési eszközökről, valamint az egyes sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet, valamint Gyöngyös Város Önkormányzata Képviselő-testületének Gyöngyös város településképe védelméről szóló 16/2018. (III. 29.) önkormányzati rendelet előírásait az e rendeletben foglalt kiegészítésekkel kell alkalmazni.
- (3) E rendelet mellékletei:
1. melléklet: Építési övezetek beépítési paraméterei
 2. melléklet: SZ-1 jelű szabályozási terv (M 1:2000)
- (4) A szabályozási terven ábrázolt kötelező vonalas szabályozási elemek méretezés, vagy egyértelmű térképi vonalhoz való kapcsolódás hiányában digitális méréssel állapítandók meg az önkormányzatnál tárolt digitális szabályozási terven.

2. Értelmező rendelkezések

2. § E rendelet alkalmazásában:
1. *Átmenő telek*: Olyan építési telek, amely legalább két utcafrontal rendelkezik, de nem minősül sarokteleknek.
 2. *Csoportos beépítési mód*: Zárt sorú beépítési móddal épült sorházak, láncházak, átriumházak, amelyek közel egységes építési terv alapján, egyszerre épültek (pl. a Gólya, Csalogány, Aranysas, Fecske, Nap, Hold, Napnyugta és Gothárd utcákban) illetve épülnek, tehát a zárt sorú beépítési módnak egy fajtája.
 3. *Főépület*: a telek jellemző rendeltetési egységét befogadó, a telek beépítését meghatározó épület.
 4. *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.
 5. *Kialakult telekméret*: Amennyiben egy építési övezetben az építési telek kialakítható minimális telekmérete kialakítva van szabályozva, úgy a legkisebb kialakítható telekméret meghatározásánál a telektömbben, illetve építési övezetben megtalálható legkisebb építési telek mérete az irányadó.
 6. *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.

7. *Közforgalmú szolgáltató:* közfeladatot, illetőleg közérdekű vagy egyéb szolgáltatást, ellátást a szolgáltatás, illetve az azzal összefüggő tevékenység biztosítására szolgáló létesítménye.
8. *Saroktelek:* Az a telek, amely nem úszótelek, és a közterülettel, vagy e rendelet hatálya alá tartozó területtel már kialakított magánúttal egynél több, egymással szöglet bezáró határvonallal érintkezik.
9. *Zárványtelek:* olyan építési övezetben fekvő kialakult telek, amely az építési telkekre külön jogszabályban előírt megközelíthetőséggel nem rendelkezik.
10. *Iparvasút területe:* Iparvasút(ek) kiszolgálására szolgáló önálló helyrajzi számon lejegyzett terület.
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.

II. FEJEZET

KÖZTERÜLETEKKEL, KÖZMŰVEKKEL, KÖRNYEZETVÉDELEMMEL ÉS EGYES SAJÁTOS JOGINTÉZMÉNYEKKEL KAPCSOLATOS ELŐÍRÁSOK

3. Közterület alakításra vonatkozó előírások

- 3. §** (1) A szabályozási terven jelölt közterületek kialakítása szükséges a hozzá csatlakozó és általa kiszolgált telkek beépíthetőségéhez.
- (2) Belterületen új közúti közlekedési célú terület kiépítése során biztosítani kell
- a) legalább az egyoldali járdát a vegyes használatú utak kivételével,
 - b) a 10,0 m-es szabályozási szélesség elérése esetén legalább egyoldali fasort, vagy zöld sávot,
 - c) a felszíni vizek árokkal, csapadécsatornával való elvezetését, vagy helyben szikkasztását, ártalommentes elhelyezését.
- (3) Azon közigazgatási területek, közforgalmú szolgáltatók, melyek telkén belül nem lehet az előírás szerinti parkolók számát kialakítani, a szükség szerinti parkolók a telekhatártól mért legfeljebb 300 m-en belüli más telken parkolóban, parkolóházban vagy a közterületek közlekedésre szánt területe egy részének, illetve a közforgalom céljára átadott magánút egy részének felhasználásával kialakíthatók.
- (4) A közterületeket csak a legszükségesebb nagyságú burkolt felülettel lehet ellátni. A burkolatlan felületeket – ahol ezt műszaki okok nem akadályozzák – fenntartható zöldfelületként kell kialakítani.

4. § Egynél több telket megközelítését, kiszolgálását biztosító magánút gazdasági terület építési övezeteit kivéve csak közforgalom elől el nem zárt magánútként alakítható ki.

4. Az épített környezet alakítására vonatkozó előírások

- 5. §** (1) Az épített környezet értékeinek védelmére vonatkozó szabályokat a településképi rendelet határozza meg.
- (2) A lakó és vegyes építési övezetekben a saroktelken oldalhatáron álló épület a közterület felé nyílás nélküli homlokzati kialakítású nem lehet.
- (3) A település közigazgatási területén kialakítandó parkolók fásítandók, legalább minden 4 parkolóhelyre 1 db lombos fát kell telepíteni, vagy a meglévőt megőrizni. A fákat úgy kell

elhelyezni, hogy az elhelyezésre szánt szilárd burkolttal el nem látott felületnek - a fa törzse körül min. 1,0 m szélességben - legalább 3m² /fa méretűnek kell lennie.

(4) A megújuló energiát hasznosító berendezések tükröződő felület elkerülésével létesíthetők.

(5) 10 m-nél keskenyebb közterületek saroktelkein az útkereszteződéseknél a telek sarokpontjától számított 4-4 m-en belül a kerítéseket 80%-ban, 0,6 m feletti teljes magasságukban átláthatóan kell kialakítani, a csomópont beláthatósága az átláthatóságot akadályozó növényzet ültetésével nem korlátozható sem telken belül, sem közterületen.

5. Örökségvédelmi előírások

6. § (1) A település nyilvántartott régészeti lelőhelyeit a szabályozási terv tartalmazza.

(2) A nyilvántartott régészeti lelőhelynek a beruházással kapcsolatos földmunkával érintett részén megelőző régészeti feltárást kell végezni.

(3) A régészeti érdekű terület földmunkával érintett részén, a beruházás megkezdése előtt régészeti szempontú állapotfelmérést (terepbejárást) kell végezni.

6. A táj és a természeti környezet védelmére vonatkozó előírások

7. § (1) A nemzetközi és országos táj- és természetvédelmi területeket (a továbbiakban: védett terület) a szabályozási terv rögzíti.

(2) Az ökológiai hálózat magterületén lévő beépítésre nem szánt területeken építményt elhelyezni csak különleges esetben (természetvédelmi fenntartási célból, kutatási, oktatási, bemutatói, ismeretterjesztési cél megvalósítása érdekében, ökoturisztikai illetve a táj hagyományával összefüggő mezőgazdasági célból) lehet.

(3) A tájképvédelmi terület övezete által érintett területeken a tájba illeszthetőség szempontjait a helyi településképi rendelet tartalmazza.

7. Környezetvédelmi előírások

8. § (1) Zajt, illetve rezgést előidéző üzemi létesítmény, berendezés számára szolgáló építményt csak akkor és úgy szabad elhelyezni, hogy a zaj- és rezgésterhelés a területre, illetve létesítményre megállapított határértékeket ne haladja meg.

(2) Zaj- és rezgésvédelemi határérték túllépéssel már érintett területen az új védendő létesítményt csak műszaki védelemmel lehet megépíteni.

9. § (1) Új létesítmény kialakításánál, valamint a meglévő, illetve új technológiák üzemeltetésénél be kell tartani a telek határán mérve a kibocsátási és a környezetterhelési követelményeket és határértékeket.

(2) A zajtól védendő területeket külön jogszabályban meghatározottak szerint kell figyelembe venni.

10. § (1) Az állattartó épületek, állattartó építmények és a trágya, valamint egyéb bűzös hulladék kezeléséhez szükséges építmények, felületek a meglévő belterület határától mért 500 méter távolságon belül nem helyezhetők el.

(2) Az (1) bekezdésben meghatározott új építmény csak úgy építhető, ha az építési telken belül, a hozzá legközelebb eső lakótelek irányában a telek teljes hosszában 10 méter széles háromszintes növényállomány kerül telepítésre.

11. § (1) Levegőtisztaság-védelmi szempontból védelmi övezetet igénylő új építmény, létesítmény kizárólag oly módon alakítható ki, helyezhető el, hogy a védelmi övezet nem érinthet

- a)* lakóterületet, vegyes területet, üdülőterületet, sport célú és temető különleges területet, zöldterületet, közjóléti erdőterületet, továbbá
- b)* természetvédelmi szempontból értékes területet - országos védelem alatt álló természeti területet, valamint az országos ökológiai hálózat magterületét és az ökológiai folyosó területet.

(2) Az országos védett természeti területek, valamint az országos ökológiai hálózat magterületei és ökológiai folyosó területei levegőtisztaság-védelmi szempontból ökológiailag érzékeny, sérülékeny területeknek tekintendők. E területek térségében kizárólag olyan építmények, létesítmények helyezhetők el, amelyek üzemelése esetén az ökológiailag sérülékeny területekre vonatkozó határértékek teljesülnek.

12. § (1) Az összegyűjtött csapadékvíz a befogadóba csak tisztán, vagy a környezetvédelmi vagy vízjogi engedélyben előírt minőségben vezethető.

13. § (1) A vízminőség-védelmi terület övezetén belül az alábbi tevékenységek végzése tilos:

- a)* erősen mérgező vagy radioaktív anyagok előállítás, feldolgozása, ilyen hulladékok tárolása, lerakása,
- b)* veszélyes hulladék lerakó létesítése,
- c)* egyéb ipari szennyvíz szikkasztás,
- d)* hígtrágya és trágyalé leürítés.

(2) Az vízminőség-védelmi terület övezetére eső területen létesítendő építményekből a szennyvíz környezet károsítása nélküli kezeléséhez az alábbiakat kell figyelembe venni:

- a)* ha a szennyvíz közcsatorna hálózat 100 méter távolságban rendelkezésre áll, akkor a közhálózati csatlakozást ki kell építeni a keletkező szennyvíz mennyiségétől függetlenül,
- b)* ha a napi keletkező szennyvíz mennyisége nem haladja meg az 5 m³-t és 100 méternél nagyobb távolságra érhető el a közcsatorna hálózat, úgy a szennyvizet vízzáróan kivitelezett, fedett, zárt medencébe kell összegyűjteni és a kijelölt ürítő helyre szállíttatni,
- c)* ha a napi keletkező szennyvíz mennyisége meghaladja az 5 m³-t és 100 méternél nagyobb távolságra érhető el a közcsatorna hálózat, akkor helyben létesítendő szennyvíztisztító kisberendezés is alkalmazható, amennyiben az alábbiak egyszerre teljesülnek:
 - ca)* a tisztított vizek számára a megfelelő felszíni befogadó rendelkezésre áll, mert tisztított vizet sem szabad talajba szikkasztani,
 - d)* ha az egyéb előírások, korlátok nem tiltják, valamint illetékes szakhatóságok hozzájárulnak,
 - da)* a kisberendezés védőterület igénye nem nyúlik túl a tárgyi telken,
 - db)* a tisztítóberendezéssel az a tisztítási hatásfok teljesül, amit a befogadóhoz igazítva az illetékes szakhatóság meghatároz;
 - e)* ha bármelyik illetékes szakhatóság nem ad hozzájárulást a helyi szennyvíztisztító kisberendezés létesítésére, ki kell építeni a közcsatorna csatlakozást, az bármekkora távolsággal érhető el.

14. § A település közigazgatási területén szennyvizet szikkasztani ideiglenes jelleggel sem szabad. Zárt szennyvíztároló vagy egyedi szennyvíztisztító berendezés létesíthető.

15. § Bármely építési munka során a termőföld védelméről, a talaj felső, humuszos termőrétegének összegyűjtéséről, megfelelő kezeléséről és a jogszabályban előírt újrahasznosításáról az építető köteles gondoskodni.

16. § Külterületen nagy bűzhatással járó nagyüzemi állattartó telepek szabályozási terven rögzített védőtávolságán belül lakóépület, üdülőépület, oktatási, nevelési, egészségügyi, szociális és igazgatási épület nem helyezhető el, kivéve a telepek működésével összefüggő építményt.

17. § A kizárólagos állami tulajdonú kisvízfolyások természetben meglévő partételtől vagy depóniájának mentett oldali lábvonalától számított 6,0 m, egyéb kisvízfolyások esetében 3,0 m széles parti sávjait szabadon kell hagyni karbantartási és fenntartási munkálatok elvégzésére. Ezen területeken állandó épület, építmény, kerítés nem helyezhető el, és fás szárú növények telepítése is tilos.

18. § A parti sáv tényleges területét a vízügyi hatósággal egyeztetve szükséges megállapítani. Az így kijelölt terület nem beépíthető, le nem burkolható, az ott meglévő természetközeli ökoszisztémák (nádasok, ligetes fás társulások, gyepek) fennmaradását biztosítani kell.

19. § A nevelési, oktatási intézmény telkétől, továbbá egészségügyi intézmény, valamint ételkészítés előállítására, feldolgozására, fogyasztására, forgalmazására szolgáló épülettől 50 m-es távolságon belül állattartás céljára szolgáló épület, épületrész, építmény (pl. istálló, trágyatároló) nem létesíthető.

20. § Az alábányászott területeken építményt elhelyezni csak előzetes geotechnikai vizsgálatok eredményének figyelembevételével lehet.

8. Közművek előírásai

21. § (1) A szennyvíz törzshálózat kiépítéséig zárt rendszerű - a bűzhatás és a szivárgás megakadályozására alkalmas módon megvalósított és üzemeltetett - szennyvíztároló is elhelyezhető. Ahol a szennyvízcsatorna kiépült, ott az ingatlanokat egy éven belül kötelezően rá kell kötni.

(2) Új építés esetén az ingatlanon keletkező csapadékvizeket közvetlenül közterületre kivezetni tilos.

(3) Újonnan épített 20, illetve annál több gépkocsit befogadó parkoló esetében a parkoló felületén keletkező csapadékvizeket össze kell gyűjteni, és azok csak előtisztítást követően vezethetők befogadóba. Az előtisztítás során legalább mechanikai szűrést, valamint zsír- és olajfogót kell alkalmazni, amelynek rendszeres tisztításáról a tulajdonosnak kell gondoskodnia.

(4) A csapadékvíz elvezetése során biztosítani szükséges a csapadékvizek megtisztítását a befogadóba történő bevezetés előtt, amennyiben a befogadó nem zárt csatorna.

(5) Szennyvízelvezető-rendszerbe csak kommunális jellegű szennyvíz vezethető, amennyiben ettől eltérő a szennyvíz minősége, úgy azt az ingatlanon belül elő kell kezelni és csak az előkezelést követően vezethető a szennyvízcsatornába. A szennyvizek előkezelése csak a kezelt szennyvíz befogadját üzemeltető hozzájárulása után és felügyelete mellett történhet.

(6) Új építés esetén, amennyiben az ingatlan ellátható meglévő ivóvízhálózatról, úgy a technológiai vízigény biztosítása csak a vízigény maximum 20%-ig történhet fűtővíz kútból.

9. Katasztrófavédelmi osztályba sorolás alapján meghatározott elégséges védelmi szint követelményei

22. § (1) A város területe I. katasztrófavédelmi osztályba tartozik. A katasztrófavédelmi osztályba sorolás alapján meghatározott elégséges védelmi szint követelményeiről a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény **végrehajtásáról szóló 234/2011. (XI.10.) Korm. rendelet 2. melléklete** rendelkezik ~~e rendelet 3. melléklete szerinti tartalommal.~~

(2) Az elégséges védelmi szint biztosítása érdekében a településen a lakosság riasztása és veszélyhelyzeti tájékoztatásának tervezése indokolt.

10. A telekalakítás

23. § (1) Az övezeti és építési övezeti paraméterekben előírt legkisebb kialakítható telekméretnél kisebb telkek is kialakíthatók közműépítmények elhelyezése érdekében (például szennyvízátemelő, transzformátorház, vízgépház stb.), közcélú közlekedési területek (például kerékpárút, járda stb) kialakításánál, továbbá magánút vagy iparvasút területe számára.

(2) Ha a kialakult építési telek mérete kisebb az építési övezeti előírás által meghatározott kialakítható legkisebb területnél, akkor a telek területe kizárólag a szabályozási terv alapján történő közterületi határrendezés végrehajtása érdekében csökkenthető.

(3) Az övezetekben és építési övezetekben a szabályozási terven meghatározott közterület szabályozás vagy kialakítás végrehajtása érdekében a szabályozás után visszamaradó telkek az övezet vagy építési övezet beépítési paramétereitől eltérőek is lehetnek.

(4) Telek kiegészítés és telekösszevonás abban az esetben is megengedett, ha az ilyen módon kialakuló telek területe a kiegészítés vagy telekösszevonás után is alacsonyabb marad az előírt legkisebb kialakítható telekméretnél.

(5) Nyúlványos (nyeles) telek újonnan nem alakítható ki.

24. § Nem kötelező telekhatárt létrehozni az övezethatár, illetve az építési övezet határa mentén. A különböző övezet és építési övezet területén csak a saját építési előírásának megfelelő paraméterek (beépítési mód, legnagyobb beépítettség, megengedett legnagyobb épületmagasság, kötelező zöldfelületi arány, előírt közművesítettség) érvényesíthetők. Az építési hely az építési övezetek saját területén belül értelmezendő.

25. § Telekalakítás során nem alakulhat ki – közlekedési, közműtelek kivételével – új zárványtelek.

III. FEJEZET ÉPÍTÉS ÁLTALÁNOS SZABÁLYAI

11. Általános építési szabályok

26. § Építési telken melléképítmény önállóan, főépítmény létesítése előtt csak úgy és abban az esetben építhető, ha építése, elhelyezése az építési övezetben létesíthető egyéb rendeltetési egységet tartalmazó főépítmény építési övezeti előírás szerinti elhelyezését nem akadályozza.

27. § (1) Ha a telken meglévő épületek épületmagassága nagyobb, mint az 1. mellékletben az érintett területre meghatározott megengedett legnagyobb épületmagasság, az épület felújítható, bővíthető, de a bővítmény épületmagassága nem haladhatja meg a megengedett legnagyobb értéket.

(2) Ha a telek meglévő beépítettségi mértéke nagyobb, mint az 1. mellékletben az építési övezetre meghatározott megengedett legnagyobb beépítési mérték, a telken meglévő épület felújítható, de sem a beépíttség, sem a bruttó szintterület mértéke, sem a beépítési magasság nem növelhető a tetőtér beépítését kivéve. Tetőtér beépítés esetén az épületmagasság mértéke legfeljebb 0,5 méterrel növelhető, amennyiben az 1. mellékletben meghatározott megengedett legnagyobb épületmagasság azt lehetővé teszi.

(3) Ha a telek kialakult beépítése nem felel meg az érintett területen meghatározott beépítési módnak vagy az építési helyre, elő-, oldal- és hátsókertre vonatkozó előírásoknak, a meglévő épület felújítható, de bővíteni csak az előírások szerinti építési helyen belül lehet, és új rendeltetési egység nem alakítható ki.

28. § Ahol a megengedett maximális épületmagasság meg van határozva, ott annak értékét az utcai homlokzatmagasságra is teljesíteni kell, azt nem lépheti túl.

29. § (1) A terepszint alatti építmények közül földalatti parkoló, garázs és nyilvános illemhely építhető.

(2) Terepszint alatti építmény csak az építési helyen belül helyezhető el.

30. § (1) A közterület felől minden 9,0 méter szélességet meghaladó önálló építési telek hátsó kertjének gépjárművel való megközelítését biztosítani kell. Zártsorú új beépítés esetén az e célra kialakított kocsíathajtó szabad szélességének és belmagasságának legalább 3 méternek kell lennie.

(2) Meglévő épület átalakítása, átépítése esetén a megmaradó alépítményhez, pinceszinthez igazodóan kisebb méret is elfogadható.

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.

(2) Átmenő telek esetén csak az egyik, tetszőlegesen választott utcavonal felőli előkerti határvonal minősül kötelező építési vonalnak.

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

(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.

32. § Az utcavonalra előkert nélkül elhelyezett épületnél, amennyiben az utcára lakás helyisége néz – kivéve az utcára nyíló gépjárműtárolót, tároló helyiséget, kapuáthajtót –, annak padlóvonala az utca járdaszintje fölött legalább 0,75 m magasságban helyezendő el.

- 33. §** Épületrész kinyúlása a közterület fölé az eresz és az áttört korlátú erkély kivételével
- a) 12 m-nél keskenyebb utcában nem megengedett,
 - b) 12-20 m közötti szélességű utcán legfeljebb 60 cm,
 - c) 20 m-nél szélesebb utcán legfeljebb 90 cm lehet, de homlokzati hossza nem haladhatja meg az épület homlokzati hosszának egyharmad részét.

34. § Oldalhatáron álló beépítés esetén az épületet az építési oldalt képező telekhatárra, vagy attól 0,5- 1,0 m közötti úgynevezett „csurgótávolságra” kell elhelyezni. Amennyiben az előírás szerinti oldalhatáron való épületelhelyezés a szomszédos ingatlanon meglévő épülettől megtartandó építmények közötti legkisebb telepítési távolság betartása miatt nem volna lehetséges, akkor az épületet az építési oldalhatárt jelentő telekhatártól távolabb, de legfeljebb 3,0 m távolságra is el lehet helyezni, vagy az épületet az építési oldalt jelentő telekhatáron tűzfalasan kell kialakítani.

35. § Az egyes övezetekben és építési övezetekben előírt zöldfelületi fedettségbe a fásított parkolók területe nem számítható be.

36. § Az övezetekben és építési övezetekben az előírt maximális épületmagasság – a technológiai indokoltság mértékéig – az épületrészeknél illetve a műtárgyaknál túlléphető (pl. terménytároló, keverő, siló, kémény stb.), maximum 30 méterig.

37. §

MÁSODIK RÉSZ Beépítésre szánt területek

IV. FEJEZET ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK TAGOLÓDÁSA

12. Beépítésre szánt építési övezetek

38. § (1) A település területének beépítésre szánt területei sajátos használatuk szerint a következő építési övezetekre tagolódnak:

a) lakóterület, ezen belül

aa) nagyvárosias lakóterület (Ln-1, Ln-2, Ln-3, Ln-4, Ln-5, Ln-6, Ln-7, Ln-8, Ln/Dk-1, Ln/Dk-2, Ln/Dk-3, Ln/Dk-4, Ln/Dk-5, Ln/Dk-6),

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

- ac*) kertvárosias lakóterület (Lke-1, Lke-2, Lke-3, Lke-4, Lke-5, Lke-6, Lke-7, Lke-8, Lke-9, ~~Lke-10~~, Lke-11, Lke-12, Lke-13, Lke-14, ~~Lke-15~~, Lke-16, Lke-17, Lke-18, Lke-19, Lke-20, Lke-21, Lke-22, Lke-23, ~~Lke-24~~, Lke-25, Lke-26, Lke-27, Lke-28, Lke-29, ~~Lke/Dk-1, Lke/Dk-2, Lke/Dk-3~~, 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),
- ad*) falusias lakóterület (Lf-1, Lf-2, Lf-3),
- b*) 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-14~~, 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),
- c*) gazdasági terület, ezen belül
- ca*) kereskedelmi, szolgáltató terület (Gksz-1, Gksz-2, Gksz-3, Gksz-4, Gksz-5, Gksz-6, Gksz-7, Gksz-8, Gksz-9, Gksz-10, Gksz-11, Gksz-12, Gksz-13, Gksz-14, Gksz-15, Gksz-16, Gksz-17, Gksz-18, Gksz-19, Gksz-20, Gksz-21, Gksz-22, Gksz-23, Gksz-24, Gksz-25, Gksz-26, Gksz-27, Gksz-28, Gksz-29, Gksz-30, Gksz-31, Gksz-32, Gksz-33, Gksz-34, Gksz-35, Gksz-36, Gksz-37, ~~Gksz-38, Gksz-39~~),
- 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-13~~, Gip-14, Gip-15, Gip-16, Gip-17, Gip-18, Gip-19, Gip-20),
- d*) üdülőterület, ezen belül
- da*) üdülőházas terület (Üü-1, Üü-2, Üü-3, Üü-4, Üü-5),
- db*) hétvégi ház as terület (Üh-1, ~~Üh-2~~, Üh-3, ~~Üh-4~~, Üh-5),
- e*) különleges terület, ezen belül
- ea*) honvédelmi terület (K-hon-1),
- eb*) garázs terület (K-g-1, K-g-2),
- ec*) idegenforgalmi terület (K-id-1, K-id-2, K-id-3),
- ed*) állatkert terület (K-ál-1),
- ee*) bevásárlóközpont terület (K-bk-1, K-bk-2),
- ef*) egészségügyi terület (K-eü-1, K-eü-2, K-eü-3, K-eü-4),
- eg*) közműterület (K-köz-1, K-köz-2, K-köz-3, K-köz-4),
- eh*) mezőgazdasági üzemi terület (K-mü-1, K-mü-2),
- ee*) oktatási terület (K-ok-1, K-ok-2, K-ok-3, K-ok-4, K-ok-5, K-ok/T-1, K-ok/T-2),
- ej*) pince terület (K-pi-1),
- ek*) sportolási célú terület (K-sp-1, K-sp-2, K-sp-3, K-sp-4, K-sp-5, K-sp-6, K-sp-7, K-sp-8, K-sp-9, K-sp/T-1, K-sp/T-2, K-sp/Vk-1),
- el*) strand terület (K-st-1),
- em*) temető terület (K-t-1).

(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.

V. FEJEZET LAKÓTERÜLETEK

13. Lakóterületek általános építési előírásai

39. § (1) Új épület építésekor a gépjárműtároló a fő funkciót tartalmazó épületben létesülhet, az utca felől csak egy áthajtó, illetve egylakásos épületben egy garázskapu létesíthető.

(2) A terepszint alatti vagy a legalább 1,0 m-nél mélyebbre süllyesztett, földdel fedett, kertészeti eszközökkel kialakított tető a telek beépítettségébe nem számítható, de az övezeti előírások szerinti kötelező zöldfelületi fedettség biztosításánál tetőkertként figyelembe veendő.

(3) Zárt sorú beépítés esetén a megengedett legnagyobb épületmagasság értékénél a szomszédos ingatlanok felé néző homlokzatmagasság sem lehet nagyobb.

(4) Lakóterületen zavaró hatású nagyforgalmú kereskedelmi-szolgáltató létesítmény (vidámpark, cirkusz) nem helyezhető el időszakos vagy átmeneti jelleggel sem.

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

(6) A lakóterületek építési övezeteiben új építés esetén a beépítéssel egyidejűleg az építési telken rendeltetési egységenként legalább 1 db fa telepítendő és fenntartandó.

(7) A lakóterületek építési övezeteiben új építés esetén az építési telken lakás funkciójú rendeltetési egységenként 1,5 db személygépjármű parkolóhelyet kell kialakítani. A számítással kapott parkolóhelyek száma felfelé kerekítendő. Amennyiben a megfelelő számú parkolóhely kialakítása az építési telken belül nem megoldható, a parkolásról szóló helyi rendeletben meghatározottak szerint a parkolóhely közterületen is biztosítható.

14. Nagyvárosias lakóterület (Ln)

40. § (1) A nagyvárosias lakóterület sűrű beépítésű, több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, 12,5 m-es beépítési magasságot meghaladó elsősorban lakó rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgál.

(2) A nagyvárosias lakóterületen elhelyezhető épület - a lakó rendeltetésen kívül -:

- a) kereskedelmi, szolgáltató,
- b) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
- c) kulturális, közösségi szórakoztató,
- d) szállás jellegű,
- e) igazgatási, iroda és
- f) sport, és
- g) parkolóház

rendeltetést is tartalmazhat.

15. Kisvárosias lakóterület (Lk)

41. § (1) A kisvárosias lakóterület sűrű beépítésű, több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, elsősorban lakó rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgál.

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

- a) kereskedelmi, szolgáltató,
- b) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
- c) kulturális, közösségi szórakoztató,
- d) szállás jellegű,
- h) igazgatási, iroda,
- i) kézműipari és
- j) sport

rendeltetést is tartalmazhat.

(3) Az építési övezetben nem helyezhető el

- a) önálló parkoló-terület és garázs 3,5 tonna önsúlynál nehezebb járművek számára,
- b) termelő kertészeti építmény és
- c) üzemanyagtöltő.

(4) Az építési övezetben a melléképítmények közül nem helyezhető el

- a) közműpótló műtárgy,
- b) húsfüstölő, jégverem, zöldségverem,
- c) állat ól, állatkifutó,
- d) trágyatároló, komposztáló,
- e) siló, ömlesztettanyag-, folyadék- és gáztároló és
- f) építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop.

(5) Az „Lk/Ék-4” jelű építési övezetben a megengedett legnagyobb épületmagasság értékét a párkánymagasság értéke legfeljebb 1,0 méterrel lépheti túl.

(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 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.

16. Kertvárosias lakóterület (Lke)

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.

17. Falusias lakóterület (Lf)

43. § (1) A falusias lakóterület elsősorban lakóépületek, a mező- és az erdőgazdasági építmények, továbbá a lakosságot szolgáló, környezetre jelentős hatást nem gyakorló kereskedelmi, szolgáltató és kézműipari építmények elhelyezésére szolgál.

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

- a) mező- és erdőgazdaság, valamint a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró gazdasági tevékenységi célú,
- b) kereskedelmi, szolgáltató,
- c) szállás jellegű,
- d) igazgatási, iroda,
- e) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
- f) kulturális, közösségi szórakoztató és
- g) sport

rendeltetést is tartalmazhat.

(3) Az Lf-2 építési övezetben amennyiben a telekméret eléri az építési övezetben előírt minimális telekméret kétszeresét, úgy a hátsókert mérete 0,0 méter. A hátsó telekhatárra épületet csak tűzfalasan lehet elhelyezni.

VI. FEJEZET VEGYES TERÜLETEK

18. Településközpont terület (Vt)

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

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

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

rendeltetést is tartalmazhat.

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

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

- (4) Utcavonalra előkert nélkül elhelyezett épületeknél, amennyiben az utcára lakás helyisége néz – kivéve az utcára nyíló gépjárműtárolót, tároló helyiséget, kapuáthajtót –, annak a lakás padlóvonala az utca járdaszintje fölött 0,75-0,9 m közötti magasságban helyezendő el.
- (5) A meglévő lapostetős épületekre a meglévő építménymagasság növelése nélkül abban az esetben is építhető magas tető, ha az épület meglévő magassága nagyobb, mint az övezetben megengedett érték.
- (6) Zárt sorú beépítési módú saroktelek esetén a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke az építési övezetben meghatározottnál 20%-kal magasabb, de a 80%-ot nem lépheti túl.
- (7) A „Vt-41” jelű építési övezetben üdülőépület, időssek otthona célú szociális létesítmény és e rendeltetésekkel összhangban lévő, azokat szolgáló létesítmény helyezhető el.
- (8) A „Vt-20” jelű építési övezetben az üdülőterület ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató és vendéglátó létesítmények helyezhetők el. Lakó rendeltetést sem önállóan, sem egybeépítve nem tartalmazhatnak az építmények.
- (9) A „Vt/Vk-19” építési övezetben a 3 oldalról közterülettel határolt saroktelek esetén az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke az építési övezetben meghatározottat legfeljebb 1,0 méterrel lépheti túl.
- (10) A „Vt/50” építési övezetben
- a terepszint alatti beépítés mértéke 70%,
 - a terepszint alatti beépítés során a 29. § (1) bekezdésén túl sportolási, raktározási, nem zavaró hatású gazdasági tevékenységi funkciójú, valamint az építmény rendeltetészerű használatához szükséges építményrész is elhelyezhető,
 - a zárt sorú beépítési mód terepszint alatti építményrészekre is vonatkozik, a felszín feletti építményrészek között legalább 10 méter széles épületköz hagyható.
- (11) A „Vt/Vk-17” építési övezetben
- a 300 m² telekméret alatti kisméretű telkek maximális beépítése 100%-ig növelhető, a minimális zöldfelületi fedettség mértéke 0%-ig csökkenthető, amennyiben az ingatlan tulajdonosa határozatlan ideig, de legalább 25 évig vállalja az önkormányzat által meghatározott helyszínen (közterületen) legalább a 10 %-os mértéknek megfelelő zöldterület kialakítását és fenntartását. Az erről szóló megállapodást az építési vagy fennmaradási engedély-kérelemhez kell csatolni,¹
 - a hátsókert minimális mélységének mértéke 0 méter lehet amennyiben ezt más jogszabályi előírások lehetővé teszik.
- (12) A „Vt/Vk-20” jelű építési övezetben a hátsókert minimális mérete 0,0 méter.

VII. FEJEZET GAZDASÁGI TERÜLETEK

19. Ipari gazdasági terület (Gip)

- 45. §** (1) Az ipari gazdasági terület olyan gazdasági célú ipari építmények elhelyezésére szolgál, amelyek más beépítésre szánt területen nem helyezhetők el.
- (2) Az építési övezetben elhelyezhető
- az ipari, az energiaszolgáltatási és a településgazdálkodás építményei,
 - termelő üzemek,
 - raktározás és más tároló építmények,
 - kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területek elhelyezhető építmények,
- (3) Ha az építési övezeti előírás vagy a szabályozási terv másképp nem rendelkezik az előkertben portaépület, legfeljebb 20 m² alapterülettel elhelyezhető.

¹ A Heves Megyei Kormányhivatal HE/ÁFI/193-6/2022 számú állami főépítési záró szakmai vélemény alapján az OTÉK-tól való eltérés engedélyezett.

- (4) Az építési övezetben a különlegesen veszélyes, (pl. tűz-, robbanás-, fertőzőveszélyes) építmények nem helyezhetők el.
- (5) Nem helyezhető el az övezetben főépület hiányában lakórendeltetés és gépjárműtárolón kívül önállóan terepszint alatti építmény.
- (6) A Gip-9 és Gip-14 jelű építési övezetekben amennyiben az építési telek legkisebb mélysége az 50,0 métert eléri, új épület elhelyezésekor
- az előkert mérete 10,0 méter
 - a hátsókert mérete 10,0 méter,
 - az oldalkert mérete 10,0 méter.
- (7) 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.
- (8) Az építési övezetben elhelyezhető - a (2) bekezdésben foglaltakon kívül -:
- egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális,
 - 10 000 m² szintterületet meg nem haladó kereskedelmi és szolgáltató, valamint épületnek minősülő közlekedési épület is.
- (9) 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.
- (10) A technológiai vízigényt elsősorban a bányászati víztelenítésből pótolta vízmennyiségből kell biztosítani.
- (11) A Gip-11 építési övezetben, illetve az építési övezetet határoló közlekedési terület fölött épületrész az alábbiak szerint vezethető át:
- az épületrészt a közúti úrszelvény betartásával kell kialakítani,
 - az építési telekre eső épületrész szakaszok, illetve tartószerkezeti pillérek esetében az előkertet 0 méternek kell tekinteni.
- (12) A Gip-11 építési övezetben a szabályozási tervlapon jelölt (Gyöngyöshalász belterületétől számított 250 méter távolságban) telken belüli kötelező zöldterület területén építmény elhelyezni nem lehet.
- (13) A szabályozási terven jelölt tervezett földszántól számított 500 méteren belül új épület csak a földsánc kialakítását, növényekkel való betelepítését követően kerülhet elhelyezésre.
- (14) A tervezett földsánc területét úgy kell kialakítani, hogy az 5 méter magasságú, min 500 méter hosszúságú legyen. A földsáncon háromszintű növényállományt (gyep, 40 db cserje/150 m², 1 db nagy lombkoronájú fa/150 m²) kell telepíteni mely az építési telekre előírt minimális zöldfelületi fedettségbe beszámítható.
- (15) A Gip-11 építési övezetben iparvasút területe is kialakítható az ágazati szabályoknak megfelelően és egyéb jogszabályokban meghatározottak szerint.

20. Kereskedelmi, szolgáltató terület (Gksz)

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 -:
- igazgatási, egyéb irodaépület,
 - logisztikai központ,
 - inkubátorház,
 - 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 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 pótolt vízmennyiségből kell biztosítani.

VIII. FEJEZET ÜDÜLŐTERÜLETEK

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 fákból álló) fasor, és 5 m széles sűrű cserjesor telepítendő. A zöldsáv megszakítható a megközelítést szolgáló kapunyitás számára.

22. Hétfélig 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.

IX. FEJEZET KÜLÖNLEGES BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK

23. Honvédelmi célú különleges terület (K-hon)

49. § (1) A terület a honvédség és a belbiztonság számára kizárólagosan igénybevett területeket foglalja magában.

(2) Az építési övezetben a honvédelmi feladatok ellátására szolgáló, belbiztonságot-, katasztrófaelhárítást szolgáló és a honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági létesítmények és az azokat kiegészítő építmények helyezhetők el.

(3) A kiegészítő építmény építménymagassága nem haladhatja meg a 3,5 métert.

24. Garázs különleges terület (K-g)

50. § (1) A terület jellemzően több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, gépkocsi tároló funkciójára szolgáló épületek elhelyezésére szolgál.

(2) Az építési övezetben elhelyezhetők

a) garázsok,

b) személygépjárművek-, motorkerékpárok- és kerékpárok szervize,

c) a létesítmény üzemeltetését, fenntartását, védelmét szolgáló építmény.

(3) Az építési övezetben kerítés nem építhető.

(4) Az építési övezetben meglévő garázsépületek csak egy épülettömbben újíthatók fel.

(5) Az építési övezetben vízbekötés esetén a szennyvízelvezetést úgy kell megoldani, hogy legalább mechanikai szűrés, zsír- és olajfogó műtárgy is kerüljön beépítésre.

25. Idegenforgalmi különleges terület (K-id)

51. § (1) Az építési övezetben az idegenforgalomhoz kapcsolódó építmények, pihenő, sport, ismeretterjesztő, kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó és szálláshely szolgáltató, konferencia központ létesítményei helyezhetők el.

(2) A terepszint alatti építmények közül pinceszint önállóan, épület nélkül nem építhető.

(3) Az építési övezetekben környezetet nem zavaró hatású olyan gazdasági tevékenység céljára szolgáló építmény is elhelyezhető, amely az idegenforgalomhoz is kapcsolódóan élelmiszer – ital (pálinka, bor), továbbá használati eszközök kézműipari, vagy legfeljebb kisüzemi szintű – készítését szolgálja.

26. Állatkert különleges terület (K-ál)

52. § (1) Az építési övezetben az állatok és növények bemutatásával, az állattartással összefüggő rendeltetés mellett vendéglátó, irodai, szociális kiszolgáló helyiségeket, továbbá a személyzet számára legfeljebb nettó 100 m² alapterületű, 1 db lakást befogadó épületek létesítésére szolgál.

(2) A területen elhelyezhetők még az oktatás, kutatás, egészségügy építményei is maximum a telekterület 10%-ig.

27. Bevásárlóközpont különleges terület (K-bk)

53. § (1) A területen elsősorban az 5 000 m² hasznos bruttó szintterületet meghaladó bevásárlóközpontok és nagykiterjedésű kereskedelmi célú létesítmények, vásárok, kiállítások, kongresszusi létesítmények számára kijelölt terület. A hasznos bruttó területbe a gépkocsi tároló szintterület nem tartozik bele.

(2) A szükséges parkolóterület kialakításakor előírt telepítendő fa minimum kétszer iskolázott helyben őshonos lombhullató fafajából kerüljön ki. A 12 férőhelynél nagyobb parkolók esetén a fák kedvezőbb életfeltételének biztosítása miatt legalább 1,5 méter széles zöld sáv telepítendő.

28. Egészségügyi különleges terület (K-ü)

54. § (1) Az építési övezetek a Bugát Pál Kórház és a Mátrai Állami Gyógyintézet egészségügyi célú létesítményeinek elhelyezésére szolgálnak.

(2) Az építési övezetekben az ott dolgozók részére szálláshely, illetve szolgálati lakás létesíthető a telekterület maximum 10%-áig.

(3) Az építési övezetekben elhelyezhető az (1) és (2) bekezdésekben foglaltakon túl

- a) igazgatási, iroda,
- b) nevelési, oktatási és
- c) szociális

rendeltetésű építmény is.

(4) Az építési övezetben amennyiben a rendeltetészerű használatot nem zavarja,

- a) a pihenést szolgáló, rekreációs célú építmények és
- b) az ellátást szolgáló kereskedelmi célú építmények (pl. gyógyszertár, stb.)

is elhelyezhetők.

29. Különleges közmű terület (K-köz).

55. § (1) A település közműellátásának biztosításához szükséges, területigényes létesítmények elhelyezésére (hőközpont, trafóállomás, gázfogadó, stb.) szolgáló területek.

(2) A létesítmény körül a tevékenység és az alkalmazott technológia függvényében a szabályozási terven feltüntetett védőtávolságot kell biztosítani.

(3) Az építési övezetben elhelyezhetők a közművek területigényes építményei, azokat kiszolgáló épületek, műtárgyaik, műszaki és biztonsági berendezéseik, valamint a létesítmények üzemeltetését, fenntartását, védelmét szolgáló építmények.

(4) A „K-köz-2” jelű építési övezetben a meteorológiai állomás és az ahhoz kapcsolódó, azt kiszolgáló építmények is elhelyezhetők.

30. Mezőgazdasági üzemi különleges terület (K-mü)

56. § (1) Az építési övezetbe a mezőgazdasági üzemek tartoznak, ahol a mezőgazdasági termékek feldolgozása, tárolása, a mezőgazdasági gépek, és szállítóeszközök javítása folyik, amelyek nagyüzemi állattartás vagy mezőgazdasági, illetve mezőgazdasági termeléshez szorosan kapcsolódó ipari tevékenység befogadására alkalmasak.

(2) Az építési övezetben elhelyezhetők:

- a) mezőgazdasági üzemi építmények,
- b) a mezőgazdasági termeléssel, borászattal összefüggő kereskedelmi, szolgáltató, tároló építmény,
- c) a tevékenységhez kapcsolódó kiszolgáló rendeltetésű épületek (szociális épület, iroda, raktár, porta, stb.)
- d) a létesítmény fenntartását, üzemeltetését, védelmét szolgáló építmény és
- e) a létesítményben a tulajdonos, használó, személyzet számára lakás a telekterület 1%-áig, de maximum 100 m²-ig.

(3) Az építési övezetben közműpótló műtárgyak a vonatkozó jogszabályok szerint létesíthetők a teljes közművesítettség kiépítéséig.

31. Oktatási különleges terület (K-ok)

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.

32. Pince különleges terület (K-pi)

58. § (1) Az építési övezetbe a Farkasmályi pincesor területe tartozik.

(2) Szennyvizet, csapadékvizet szikkasztani tilos, gyűjtésük zárt rendszerű egyedi tárolóban történhet.

(3) Az építési övezetben kizárólag a szőlőgazdálkodással, borászattal és borturizmussal összefüggő építmények helyezhetők el.

(4) Présház kizárólag pincével együtt létesíthető.

33. Sportolási célú különleges terület (K-sp)

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.

(2) A „K-sp-2” jelű és „K-sp-9” jelű építési övezetekben – az (1) bekezdésben foglaltakon túl – idegenforgalmi, turisztikai célokat szolgáló létesítmények is elhelyezhetők, azaz a pihenést, szabadidő eltöltését, szórakozást elősegítő és azokat kiszolgáló létesítmények. (pl. fedett minigolf, tenisz, (gör)korcsolya, gördeszka, go-kart, squash pálya, stb.). A létesítmények kiszolgálásához kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó egység is létesíthető.

(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.

(4) A „K-sp-3” jelű építési övezetben – az (1) bekezdésben foglaltakon túl – elhelyezhetők

- a) a szabadidő eltöltését, turizmust, testedzést szolgáló építmények (pl.: turistaház, menedékház, vendéglátó-, szálláshely szolgáltató épület, erdei tornapálya, játszóhely),
- b) kemping,
- c) szabadidőpark,
- d) nyomvonal jellegű sportpálya (pl. bobbpálya, futópálya, stb.),
- e) nyomvonal jellegű szállító eszköz (pl.: sífelvonó, sikló, stb)
- f) nem zavaró hatású rendezvények, kiállítások ideiglenes építményei és

- g) kutatás, ismeretterjesztés építményei.
- (4) A „K-sp-3” jelű építési övezetben
- a) a teljes közművesítettség kiépítéséig közműpótló berendezések alkalmazhatók,
 - b) pavilont elhelyezni nem lehet és
 - c) a szennyvíz elszikkasztása tilos.

34. Strand célú különleges terület (K-st)

- 60. §** (1) Az építési övezet a jelentős területigényű, zöldterületbe-ágyazottan kialakítható létesítmények elsősorban: strand-, gyógyfürdő, kemping, és kiszolgáló létesítményeinek (öltöző, fogadóépület, vizesblokk, raktárak, üdülőépület, kereskedelmi- vendéglátó-, szálláshely szolgáltató épület, kemping-, sport- és pihenőépítmények) elhelyezésére szolgál.
- (2) Az építési övezetben elhelyezhető még – az (1) bekezdésben foglaltakon túl –
- a) gyógy- és wellness-,
 - b) oktatást szolgáló (pl.: tanuszoda),
- rendeltetés is.

35. Temető különleges terület (K-t)

- 61. §** (1) Az építési övezet a temetkezési célú létesítmények elhelyezésére szolgáló övezet.
- (2) Az építési övezetben hagyományos vagy urnafalas temetkezés építményei kialakíthatók.
- (3) Elhelyezhetők továbbá
- a) iroda, üzemeltetési és szociális épület,
 - b) sírbolt és síremlék, dísz-szórókút,
 - c) a temetők üzemeltetéséhez szükséges épületek, valamint a temetkezést kiszolgáló vendéglátó és kereskedelmi létesítmények.
- (4) Az építési övezet területén a melléképítmények közül kizárólag
- a) közmű-becsatlakozási műtárgy,
 - b) hulladéktartály-tároló,
 - c) kerti építmény,
 - d) komposztáló, és
 - e) zászlótartóoszlop
- helyezhető el.
- (5) A sírhelyek fölé tervezett síremlék, kripta-bejárat tömege a nem lehet nagyobb egy 3,0 méter élhosszúságú kockánál.
- (6) A sírhelyeket szegélyező járófelületek (járda) szintjét a szomszédos sírhely járószintjéhez – akadálymentesen – kell igazítani.
- (7) Az építési övezet ellátásához szükséges parkolóterületet közterületen is el lehet helyezni.

HARMADIK RÉSZ Beépítésre nem szánt területek

X. FEJEZET ÖVEZETEK TAGOLÓDÁSA

36. Beépítésre nem szánt területek övezetei

62. § A település területének beépítésre nem szánt területei sajátos használatuk szerint a következő övezetekre tagolódnak:

- a) Közlekedési és közműterület, ezen belül
 - aa) Közúti közlekedési terület (Köu),
 - ab) Kötöttpályás közlekedési terület (Kök)
- b) Zöldterület (Z)
- c) Erdőterület, ezen belül
 - ca) Védelmi erdő (Ev),
 - cb) Gazdasági erdő (Eg),
 - cc) Közjóléti erdő (Ek)
- d) Mezőgazdasági terület, ezen belül
 - da) Általános mezőgazdasági terület (Má),
 - db) Kertes mezőgazdasági terület (Mk)
- e) Vízgazdálkodási terület (V)
- f) Különleges beépítésre nem szánt területek, ezen belül
 - fa) beépítésre nem szánt közműterület (K-közb),
 - fb) sípálya terület (K-sí),
 - fc) kegyeleti park terület (K-kp),
 - fd) anyagkezelő terület (K-ak),
 - fe) megújuló energia hasznosítási terület (K-en),
 - ff) sétány terület (K-sé),
 - fg) rekreációs célú terület (K-rek).

XI. FEJEZET KÖZLEKEDÉSI ÉS KÖZMŰTERÜLETEK

37. Közúti közlekedési terület

63. § (1) A közlekedés és a közmű területek közül a Köu-1, Köu-2, Köu-3, Köu-4, Köu-5, Köu-6, Köu-7, Köu-8 és Kök jelű övezetek az országos és a helyi közút, a kerékpárforgalmi létesítmények, a gépjármű várakozóhely (parkoló) - a közterületnek nem minősülő telken megvalósuló kivételével -, a járda és gyalogút, köztér, mindezek csomópontja, vízvezetési rendszere és környezetvédelmi építményei, a közúti, a kötöttpályás, a vízi és a légi közlekedés, a közmű és a hírközlés építményei, továbbá utcabútorok, köztárgyak helyezhetők el, valamint fasor (növényzet) elhelyezésére szolgálnak.

(2) A közlekedési területen elhelyezhetők az OTEK 26. §-ában szereplő funkciók.

(3) A közlekedési területen belül a műtárgyakat, a közműveket, a közterületi építményeket és a növényzetet úgy kell elhelyezni, hogy azok a közlekedést, az utak beláthatóságát ne zavarják. A közlekedési területen belül bármilyen létesítmény elhelyezése csak a közút kezelőjének hozzájárulásával lehetséges.

(4) A közforgalom elől el nem zárt magánutak műszaki kialakításánál a közforgalmú utakra érvényes előírások szerint kell eljárni.

(5) A kerékpáros pihenők és tárolók kialakítását a kijelölt nyomvonalakhoz kapcsolódóan kell kijelölni, amelyek helyszíneiről a felhasználókat megfelelő módon tájékoztatni és a nyomvonal mentén előjelezésükről gondoskodni szükséges.

(6) A gyalogos közlekedés számára, beépített területen legalább az út egyik oldalán járda építendő, ha erre nincs lehetőség a közúti forgalom lassítását forgalomcsillapító létesítményekkel kell megoldani (sebesség-csökkentő borda beépítése, illetve sáv-elhúzás).

(7) A közterületek burkolatlan felületeit, ahol ezt műszaki okok nem akadályozzák, zöldfelületként kell kialakítani, a forgalomtechnika és a forgalombiztonság figyelembevételével.

64. § (1) Köu-1: Országos főút területének szabályozási szélessége

a) a teljes közigazgatási területen: szabályozási terv szerinti érték,

b) védőtávolsága: külterületen az út tengelyétől számított 100-100 méter.

(2) Köu-2: Országos mellékutak területének szabályozási szélessége

a) a szabályozási terv szerinti érték,

b) az út védőtávolsága külterületen az út tengelyétől számított 50-50 méter.

(3) Köu-3: Helyi gyűjtőutak területének szabályozási szélessége a szabályozási terv szerinti érték. Új helyi gyűjtőutak szabályozási szélessége minimum 22 méter.

(4) Köu-4: Kiszolgáló utak szabályozási szélessége a szabályozási terv szerinti érték. Új kiszolgáló utak szabályozási szélessége minimum 12 méter.

(5) Köu-5: Önálló kerékpárutak területe. Szabályozási szélessége a szabályozási terv szerinti érték, illetve kialakult.

(6) Köu-6: Gyalogutak területe. Szabályozási szélessége a szabályozási terv szerinti érték, illetve kialakult. Új gyalogutak szabályozási szélessége 3 méter.

(7) Köu-7: Külterületi dülő- és egyéb utak területének szabályozási szélessége a szabályozási terv szerinti érték, illetve kialakult.

(8) Köu-8: Jelentős parkolóterületek (magán és közhasználatú).

(9) Az utak kiépítése során (a legalább 12 méter szélességű út esetén) mindkét oldalon, egyéb esetben az egyik oldalon fasort kell telepíteni és fenntartani, kivéve ahol az a közlekedés biztonságát veszélyeztetné, illetőleg ha a növényzet kihelyezését műszaki adottságok nem teszik lehetővé. A növénytelepítésre termőhely-idegen inváziós növényfajok nem használhatók.

38. Kötőpályás közlekedési terület

65. § (1) A kötőpályás közlekedési terület övezete kizárólag vasúti pálya, keskeny nyomtávú vasút, valamint azok megállóinak és állomásainak, műtárgyainak, üzemi épületeinek, csapadékvíz elvezető rendszerének, továbbá iparvágányok, a közúti közlekedés pályái, parkolók, kerékpáros és gyalogos infrastruktúra elemek, közmű és hírközlési építmények, zöldfelületi elemek és a (2) bekezdésben meghatározott funkciójú épületek elhelyezésére szolgál.

(2) Az övezet területén

a) a vasúti közlekedéshez kapcsolódó kereskedelmi, szolgáltató (kivéve önálló szálláshely), valamint a személyzet számára szolgáló lakás építményei,

b) a vasút működéséhez szükséges közlekedési építmények és irodák,

c) a közlekedőket kiszolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épületek és

e) zaj- és rezgésvédelmi műtárgyak

helyezhetők el.

(3) Az elhelyezhető építmények által elfoglalt terület legfeljebb a telekterület 10%-a lehet. Az építmények maximum 6,0 méter homlokzatmagassággal helyezhetők el.

XII. FEJEZET ZÖLDTERÜLETEK

39. Zöldterület (Z)

66. § (1) A zöldterület állandóan növényzettel fedett közterület (közpark, közkert), amely a település klimatikus viszonyainak megőrzését, javítását, ökológiai rendszerének védelmét, a pihenést és testedzést szolgálja.

(2) A zöldterületnek közútról, köztérről közvetlenül - kerekesszékkal és gyermekkocsival is - megközelíthetőnek és használhatónak kell lennie.

(3) Az övezet területén

- a) játszókert, játszótér,
- b) sportpark,
- c) pihenőkert,
- d) díszkert,
- e) kutya futtató,
- f) közösségi kert, és
- g) dísztó

alakítható ki.

(4) Az övezet területén elhelyezhetők

- a) vendéglátó rendeltetést tartalmazó épületek,
- b) pihenést, testedzést szolgáló épületnek nem minősülő építmények,
- c) ismeretterjesztés épületnek nem minősülő építményei,
- d) terület fenntartásához szükséges építmények,
- e) nyilvános illemhelyek,
- f) a parkolás építményei,
- g) épülethez kapcsolódó, akadálymentesítést szolgáló liftek, rámpák,
- h) kilátó illetve kilátó-vendéglátó terasz és
- i) a terület rendeltetésszerű használatához szükséges építmények.

(5) Vendéglátó rendeltetést tartalmazó épület a telekterület maximum 3%-án építhető. Egy tömegben legfeljebb 75 m² beépített alapterületű épület építhető.

(6) A zöldterület telkén épület legfeljebb 4,5 m épületmagassággal helyezhető el.

(7) Kilátó épületmagassága legfeljebb 10 méter lehet.

XIII. FEJEZET ERDŐTERÜLETEK

40. Erdőterület

67. § (1) Az erdőterület erdő céljára szolgáló terület.

(2) Az erdő területfelhasználási célja szerint

- a) védelmi (Ev),
- b) gazdasági (Eg) vagy
- c) közjóléti (Ek)

lehet.

(3) A védelmi erdőben – az erdei kilátó, a magasles kivételével – épületet elhelyezni nem lehet.

(4) Gazdasági rendeltetésű erdőterületen 100 000 m² telekterület felett legfeljebb 0,5%-os beépítettséggel az erdő rendeltetésének megfelelő építmények helyezhetők el.

(5) Új építmények szabadonálló beépítési móddal, legfeljebb 3,5 m épületmagassággal helyezhetők el.

(6) A közjóléti erdőterület övezetében az alábbiak is elhelyezhetők:

- a) szabadidő eltöltését, turizmust, testedzést szolgáló építmények (pl.: turistaház, menedékház, vendéglátó -, szálláshely szolgáltató épület, erdei tornapálya, játszóhely)

- b) kemping, táborhely*
- c) szabadidőparkok,*
- d) sportlétesítmények,*
- e) sportpályák (pl.: kerékpárpálya, tenispálya, kispályás futballpálya),*
- f) nyomvonal jellegű sportpálya,*
- g) nyomvonal jellegű szállító eszköz,*
- h) nem zavaró hatású rendezvények, kiállítások ideiglenes létesítményei,*
- i) kutatás-, ismeretterjesztés építményei.*

(7) A gazdasági- és közjóléti erdő övezetben amennyiben a telek természetvédelmi érintettségű (Natura 2000 területtel vagy Nemzeti Ökológiai Hálózat övezetével, vagy országos jelentőségű védett vagy fokozottan védett területekkel vagy más a 1996 évi. LIII. tv. által védett természeti értékkel érintett telken), épületet elhelyezni – erdei kilátó, magasles valamint az erdő rendeltetésével nem ellentétes természetvédelmi célú épület kivételével – nem lehet. A beépíthetőség maximuma 0,1%.

XIV. FEJEZET MEZŐGAZDASÁGI TERÜLETEK

41. Általános mezőgazdasági terület (Má)

68. § (1) Az általános mezőgazdasági területen a növénytermesztés, az állattartás és állattenyésztés, a borászat és a halászat, továbbá az ezekkel kapcsolatos, a saját termék feldolgozására, tárolására és árusítására szolgáló építmények helyezhetők el.

(2) Az övezetben

- a) a 720 m²-t el nem érő területű telken épületet elhelyezni nem szabad,*
- b) a 720-1500 m² közötti területnagyságú telken - a nádas, a gyepek és a szántó művelési ágban nyilvántartottak kivételével - legfeljebb 10%-os beépítettséggel elsősorban a tárolás célját szolgáló egy gazdasági épület és terepszint alatti építmény (pince) helyezhető el,*
- c) az 1500 m²-nél nagyobb, de 5000 m²-nél kisebb területnagyságú telken legfeljebb 7%-os beépítettséggel elsősorban a tárolás célját szolgáló egy gazdasági épület és terepszint alatti építmény (pince) helyezhető el,*
- d) az 5000 m²-nél nagyobb, de 10000 m²-nél kisebb területnagyságú telken legfeljebb 5%-os beépítettséggel elsősorban a tárolás célját szolgáló egy gazdasági épület és terepszint alatti építmény (pince) helyezhető el,*
- e) az egy hektárt meghaladó területű telken építmény legfeljebb 3%-os beépítettséggel helyezhető el.*

(3) Az övezetben gazdasági épületeket elhelyezni szabadon álló beépítési móddal, maximum 7,5m épületmagassággal lehet.

(4) Az övezetben lakóépület szőlő, gyümölcsös és kert művelési ág esetén 3000 m², egyéb művelési ág esetén 6000 m² telekterület felett helyezhető el úgy, hogy az a megengedett 3%-os beépítettség felét nem haladhatja meg, és bruttó alapterülete nem lehet több 200 m²-nél. A különálló lakóépület épületmagassága legfeljebb 4,5 m lehet. Lakóépületet 35-45°-os egyszerű nyeregtetővel lehet építeni.

(5) A mezőgazdasági területen több önálló telekből mezőgazdasági birtoktest alakítható ki. A birtoktest esetében a beépíthetőség a birtoktesthez tartozó összes telek területe után számítva, a (2) bekezdésben meghatározottak szerint csak az egyik telken is kihasználható (birtokközpont), ha a telek területe legalább a 10 000 m²-t eléri, és a beépítés a szomszédos telkek rendeltetészerű használatára nincs korlátozó hatással, vagy azt nem veszélyezteti. Ebben az esetben a birtokközpont beépítettségének meghatározásakor beszámításra került telkeken

épületet elhelyezni nem lehet. A birtokközpont telkén a beépítettség a 45%-ot nem haladhatja meg.

(6) A birtokközpont telkén az (1) és a (4) bekezdésben foglaltakon túl a mezőgazdasági tevékenységhez kapcsolódó szállás jellegű épület, vendéglátó épület is elhelyezhető.

(7) Az állattartó épületek trágya és híg trágya tárolását zárt műtárggyal helyben kell megoldani.

(8) Az övezetben amennyiben a telek természetvédelmi érintettségű (Natura 2000 területtel vagy Nemzeti Ökológiai Hálózat övezetével, vagy országos jelentőségű védett vagy fokozottan védett területekkel vagy más a 1996 évi. LIII. tv. által védett természeti értékkel érintett), annak művelési ága a természetvédelmi területtel érintett részeken nem változtatható meg.

(9) A (8) bekezdésben meghatározott telken belül a természetvédelmi érintettségű területrészen építményt elhelyezni nem lehet.

42. Kertes mezőgazdasági terület (Mk)

69. § (1) Az övezetbe azok a mezőgazdasági területek tartoznak, ahol jellemzően kertgazdálkodást, valamint zöldség-, gyümölcsstermesztést folytatnak.

(2) Az övezetben lakó rendeltetésű épületek nem helyezhetők el.

(3) Az övezetben a telkek legfeljebb 5%-os beépítésével elhelyezhető egy gazdasági épület és terepszint alatti építmény (pince). Az építmények maximális épületmagassága 4,0 m lehet.

(4) Növénytermesztés célját szolgáló fóliasátor vagy üvegház bármely földrészleten elhelyezhető. Az üvegház gerincmagassága maximum 5,0 m lehet.

(5) Az övezetbe tartozó telkeken szabadon álló beépítéssel lehet elhelyezni épületet.

(6) Az övezetben amennyiben a telek természetvédelmi érintettségű (Natura 2000 területtel vagy Nemzeti Ökológiai Hálózat övezetével, vagy országos jelentőségű védett vagy fokozottan védett területekkel vagy más a 1996 évi. LIII. tv. által védett természeti értékkel érintett), annak művelési ága a természetvédelmi területtel érintett részeken nem változtatható meg.

(7) A (6) bekezdésben meghatározott telken belül a természetvédelmi érintettségű területrészen építményt elhelyezni nem lehet.

XV. FEJEZET VÍZGAZDÁLKODÁSI TERÜLETEK

43. Vízgazdálkodási terület (V)

70. § (1) Az övezetbe a vízgazdálkodással összefüggő területek, az álló- és folyóvizek, közcélú nyílt csatornák medre, valamint a vízkivételi helyek területe tartozik.

(2) Az övezetben - ha külön jogszabály másként nem rendelkezik - a közforgalmú vízi közlekedési építményeken túlmenően a vízkár-elhárítási, vízisport és a sporthorgászás célját szolgáló közösségi építmények helyezhetők el.

(3) Az övezetben a beépítettség legnagyobb mértéke legfeljebb 1%. Az elhelyezésre kerülő építmények legnagyobb épületmagassága 4,0 méter.

XVI. FEJEZET KÜLÖNLEGES BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK

44. Beépítésre nem szánt különleges közműterület (K-közb)

71. § (1) Az övezetbe a település közműellátásának biztosításához szükséges kialakult állapotú területigényes létesítmények elhelyezésére (hőközpont, trafóállomás, gázfogadó stb.) szolgáló területek tartoznak, melyek külön jogszabályban meghatározottak szerint beépítésre szánt területnek nem jelölhetők ki.

(2) A meglévő létesítmény körül a tevékenység és az alkalmazott technológia függvényében a szabályozási terven feltüntetett védőtávolságot kell biztosítani.

(3) Az építési övezetben elhelyezhetők a közművek területigényes építményei, azokat kiszolgáló épületek, műtárgyaik, műszaki és biztonsági berendezéseik, valamint a létesítmények üzemeltetését, fenntartását, védelmét szolgáló építmények.

45. Sípálya különleges terület (K-sí)

72. § (1) Az övezet területén csak a sípályák üzemeltetéséhez, fenntartásához szükséges műtárgyak (pl. kötél tartó oszlopok, felvonóberendezés, stb.), valamint a sportoláshoz szükséges, annak biztonságosságát elősegítő épületnek nem minősülő építmények helyezhetők el.

46. Kegyeleti park különleges terület (K-kp)

73. § (1) Az övezetbe az egykori izraelita temető területe tartozik.

(2) Az övezetben

a) a kegyeleti park fenntartását, üzemeltetését, védelmét szolgáló épületek és

b) kápolna, kegyeleti emlékhely

helyezhetők el.

(3) Az övezetben épületeket szabadon állóan, legfeljebb 5%-os beépítettséggel lehet elhelyezni, legfeljebb 6,0 méteres épületmagassággal.

47. Anyagkezelő különleges terület (K-ak)

74. § (1) Az övezet területén

a) az anyag mozgatását, átválogatását, ártalmatlanítását, elhelyezését szolgáló építmények (pl.: mérlegház, hídmérleg, átválogató csarnok, stb),

b) a tevékenységhez kapcsolódó kiszolgáló rendeltetésű épületek (szociális-, irodaépület, raktár, porta, stb),

c) a létesítmény üzemeltetését, fenntartását, védelmét szolgáló építmények

helyezhetők el.

(2) Az övezetben

a) a kialakítható telek legkisebb területe 5000 m²,

b) a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke 5%.

(3) Az övezetben a megengedett legnagyobb épületmagasság 6,5 méter.

48. Megújuló energia hasznosítási különleges terület (K-en)

75. § (1) Az övezet területén a megújuló energiaforrások hasznosításának sajátos építményfajtái és a funkcióhoz közvetlenül kapcsolódó építmények és a tevékenységhez szorosan kötődő, azt kiszolgáló rendeltetések helyezhetők el.

- (2) Az övezet területén elhelyezett létesítményt be kell keríteni.
- (3) A napelemtáblák közül a kevésbé tükröződő, illetve polarizáló típusúak telepíthetők (fényvisszaverődést csökkentő bevonattal).
- (4) A napelemtábláknak fehér, nem polarizáló osztó sávozást kell tartalmazniuk.
- (5) Az övezetben
 - a) a kialakítható telek legkisebb területe 5000 m²,
 - b) a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke 10%.
- (6) Az övezetben a megengedett legnagyobb épületmagasság 5,0 méter.

49. Sétány különleges terület (K-sé)

76. § (1) Az övezet az OTÉK szerinti „fásított köztér, sétány” terület.

- (2) Az övezet területén
 - a) vendéglátó rendeltetésű építmény,
 - b) pavilonok,
 - c) utca-, és parkbútorok,
 - d) pihenést, testedzést szolgáló épületnek nem minősülő építmények,
 - e) kültéri sporteszközök,
 - f) ismeretterjesztés épületnek nem minősülő építményei és
 - g) nyilvános illemhelyek
 helyezhetők el.

49/A. Rekreációs célú különleges terület (K-rek)

- 76/A. § (1)** Az övezetben az idegenforgalomhoz kapcsolódó építmények, pihenés és rekreációs célú valamint sportolást szolgáló létesítmények helyezhetők el a terület maximum 2%-os beépíthetőségével, amennyiben a talajmechanikai adottságok azt lehetővé teszik.
- (2) Az övezetben a telek minimum 80%-ban zöldfelületként alakítandó ki.

NEGYEDIK RÉSZ

Egyes településrészek kiegészítő előírásai

XVII. FEJEZET

EGYES TELEPÜLÉSRESZEK KIEGÉSZÍTŐ ELŐÍRÁSAI

50. Városközpont kiegészítő előírásai

- 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:**
 - 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) zártosuló beépítési mód esetén az építési hely a telek mindkét oldalhatáráig tart. Az építési hely területén belül az épületek új beépítés esetén a telek mindkét oldalhatáráig 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 építéskor 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.

51. Dél-Kálváriapart kiegészítő előírásai

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

- a)* A lakóterületen nem helyezhető el
- aa)* üzemanyagtöltő
 - ab)* szálláshely szolgáltató épület,
 - ac)* igazgatási épület,
 - ad)* termelő kertészeti építmény,
 - ae)* egyéb közösségi szórakoztató épület,
 - af)* haszonállat tartására szolgáló épület.
- b)* Az előkert mérete minimum 5,0 méter, csoportos beépítés esetén 3,0 méter.
c) Az alakítható telek minimális szélessége 18,0 méter.
d) Az OTÉK 42.§-a szerint számítandó kötelező parkoló-férőhely legfeljebb 20%-át, a – közterület tulajdonosának és kezelőjének hozzájárulásával – a közterületen is ki lehet alakítani.
e) A természetes terep lejtési viszonyait, valamint a telekhatártól mért 0,5 m-es sávban a terep szintjét megváltoztatni nem szabad.
f) Az épített támfal magassága legfeljebb 1,20 m lehet.

~~(2) Az „Lke/Dk-...” jelű építési övezetekben maximálisan csak a kötelezően előírt parkoló szükséglet kétszeresének megfelelő számú vagy nagyságú garázs építhető.~~

52. Észak-Kálváriapart kiegészítő előírásai

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

- a)* a lakóterületeken az épületek földszintjén kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó funkciók és a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású kézműves tevékenység is megengedett, azzal a feltétellel, hogy ezek bruttó szintterülete nem haladhatja meg a beépített bruttó szintterület 1/3-át,
b) háztartással kapcsolatos tárolóépület, barkácműhely, műterem, járműtároló önálló épületként is elhelyezhető,
c) nem helyezhető el
- ca)* üzemanyagtöltő,
 - cb)* árusító pavilon,
- d)* a kialakítható minimális telekszélesség 17,0 méter, kivéve az „Lk/Ék-4”, „Lke/Ék-4”, „Lk/Ék-2” és „Lke/Ék-1” építési övezetekben,
e) az oldalkert mérete
- ea)* szabadonálló beépítési mód esetén a maximális épületmagasság fele,

- eb)* oldalhatáron álló beépítési mód esetén minimum 5,0 méter, kivéve a „Lke/Ék-1” és az „Lk/Ék-4” jelű építési övezetekben;
- f)* szabadonálló beépítési mód esetén a telken belül a burkolt felület aránya legfeljebb 30% lehet,
- 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.**
- h)* ahol a telek, építési telek lejtése – az épület telepítési helyén - eléri a 30%-ot, az építési övezetre megadott maximális épületmagasság megtartása mellett a lejtő felőli oldalon a homlokzatmagasság az övezetben megengedett maximális épületmagasság értékénél legfeljebb 20%-kal lehet nagyobb.
- (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.
- (3) Az „Lke/Ék-4” és „Lk/Ék-2” jelű építési övezetben az előírt számú gépjárműtároló csoportonként tömbösítve is elhelyezhető.

53. A Seregély utca – Diósmalom utca – Kakastánc utca – Rigó utca által határolt terület kiegészítő előírásai

- 80. §** (1) Az „.../S-...” jelű építési övezetekben az alábbi előírásokat is be kell tartani:
- a)* az építési övezetekben telkenként legfeljebb három rendeltetési egység helyezhető el, melyből maximum kettő lehet lakó rendeltetésű,
- b)* a háztartással kapcsolatos tárolóépület, barkácműhely, műterem, járműtároló kiegészítő funkciójú épületként elhelyezhető a főépület tömegéhez csatlakozóan;
- c)* az építési övezetekben
- ca)* az előkert mérete 5,0 méter,
- cb)* az oldalkert mérete minimum 4,5 méter,
- cc)* a hátsókert mérete minimum 6,0 méter;
- d)* a csapadékvíz a telken belül elszívárogtatható, illetve csapadékvíz-gyűjtő ciszterna létesíthető.

54. A Károly Róbert Campus Mátrai úti tangazdasága és környezete kiegészítő előírásai

- 81. §** (1) A „.../T-...” építési övezetekben az alábbi előírásokat is be kell tartani:
- a)* az előkert mélysége 5,0 méter,
- b)* a hátsókert mérete minimum 6,0 méter,
- c)* a vezetékes közművek és hírközlési vezetékek föld alatt helyezendők el.
- (2) A „Vt/T-1” építési övezetben lakóépület önállóan nem építhető.

55. Zsellérközös településrészek kiegészítő előírásai

- 82. §** (1) Az „.../Zs-...” jelű építési övezetben az alábbi előírásokat is be kell tartani:
- a)* Az építési telek területén 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.

- b) Az építési övezetekben lakóépületek mellett kereskedelmi, szolgáltatási és igazgatási-intézményi, vendéglátó, kézműipari, turisztikai funkciójú létesítmények is elhelyezhetők.
c) Az építési övezetben új épület csak a 150 m²-t meghaladó építési telken építhető. A 150 m²-nél kisebb telken álló meglévő épület felújítható és korszerűsíthető, de nem bővíthető.

(2) Az „Lk/Zs-3” jelű, az „Lk/Zs-5” jelű, az „Lk/Zs-4” jelű és az „Lk/Zs-6” jelű építési övezetekben

- a) új épület a telek északi sávjában összeépülve, a déli homlokzat felé keretes jelleggel alakítható ki;
b) a kötelező építési hely a telek északi sávjában 8,0 méter;
c) a telek déli sávjában legfeljebb 6,0 méter hosszán építhető be, de ez a sáv nem lehet nagyobb a telek hosszának 1/3-ánál.

(3) Az „~~Lk/Zs-3~~” „Lk/Zs-7” jelű, az „Lk/Zs-2” jelű, az „~~Lk/Zs-6~~” „Lk/Zs-8” jelű, és az „Lk/Zs-1” jelű, építési övezetekben

- a) új épület a telek nyugati sávjában összeépülve, a keleti homlokzat felé keretes jelleggel alakítható ki;
b) a kötelező építési hely a telek nyugati sávjában 8,0 méter;
c) a telek keleti sávjában legfeljebb 6,0 méter hosszán építhető be, de ez a sáv nem lehet nagyobb a telek hosszának 1/3-ánál.

(4) A „Vt/Zs-...” jelű építési övezetekben

- a) új épület a telek keleti sávjában összeépülve, a nyugati homlokzat felé keretes jelleggel alakítható ki;
b) a kötelező építési hely a telek keleti sávjában 8,0 méter;
c) a telek nyugati sávjában legfeljebb 6,0 méter hosszán építhető be, de ez a sáv nem lehet nagyobb a telek hosszának 1/3-ánál.

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 antennatartó 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 helyezendő el.

ÖTÖDIK RÉSZ Záró rendelkezések

XVIII. FEJEZET HATÁLYBA LÉPTETŐ ÉS HATÁLYON KÍVÜL HELYEZŐ RENDELKEZÉSEK

56. Hatályba léptető rendelkezés

83. § Ez a rendelet 2020. december 1-én lép hatályba, és rendelkezéseit az ezt követően indult eljárásokban kell alkalmazni.

57. Hatályon kívül helyező rendelkezés

84. § Hatályát veszti a Gyöngyös Város Építési Szabályzatáról szóló 3/2007. (II.19.) Önk. rendelet.

.....
jegyző

.....
polgármester

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 beépítettség (%)**	kialakítható legkisebb területe (m²)**	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
	Lk-49	Z	60	1000	25	10,5	Teljes
	Lk-50	Sz	30	800	40	6,0	Teljes
	Lk-51	Cs	40	400	30	6,0	Teljes
	Lk-52	I	30	500	40	6,0	Teljes

	Lk-53	Cs	50	K	30	5,0	Teljes
	Lk-54	K	50	K	30	7,5	Teljes
51	Lk/Dk-1	Cs	60	K	20	K	Teljes
52	Lk/Dk-2	Cs	40	300	30	5,0	Teljes
53	Lk/Dk-3	Sz	30	1000	30	10,5	Teljes
54	Lk/Dk-4	I	30	K	40	K	Teljes
	Lk/Dk-5	K	50	K	30	7,5	Teljes
	Lk/Dk-6	I	50	400	30	7,5	Teljes
	Lk/Dk-7	K	50	400	30	7,5	Teljes
55	Lk/Ék-1	Sz	30	800	30	9,0	Teljes
56	Lk/Ék-2	Cs	60	150	20	4,5	Teljes
57	Lk/Ék-3	O	30	700	50	4,5	Teljes
58	Lk/Ék-4	O	40	600	50	5,0	Teljes
59	Lk/S-1	K	45	K	30	K	Teljes
60	Lk/Vk-1	Z	60	700	30	K	Teljes
61	Lk/Vk-2	Z	60	300	20	8,0	Teljes
62	Lk/Vk-3	Z	60	300	20	7,5	Teljes
63	Lk/Vk-4	Z	40	600	20	K	Teljes
64	Lk/Vk-5	Z	80	250	10	11,0	Teljes
65	Lk/Vk-6	Z	60	600	20	K	Teljes
66	Lk/Vk-7	Z	60	300	20	K	Teljes
67	Lk/Vk-8	Z	60	200	20	5,0	Teljes
68	Lk/Vk-9	I	60	300	20	8,5	Teljes
69	Lk/Vk-10	Z	40	300	30	5,0	Teljes
70	Lk/Vk-11	Z	60	300	20	6,0	Teljes
71	Lk/Vk-12	Z	40	600	30	5,0	Teljes
72	Lk/Vk-13	Sz	K	700	20	K	Teljes
73	Lk/Vk-14	K	40	300	30	5,0	Teljes
74	Lk/Vk-15	I	40	300	30	5,0	Teljes

75	Lk/Vk-16	Z	K	300	20	K	Teljes
76	Lk/Vk-17	Z	60	400	20	8,0	Teljes
77	Lk/Vk-18	Z	60	800	20	6,0	Teljes
78	Lk/Vk-19	Z	60	400	20	5,0	Teljes
79	Lk/Vk-20	Z	60	150	20	5,0	Teljes
80	Lk/Vk-21	Z	60	300	10	8,0	Teljes
81	Lk/Zs-1	Z	40	150	20	5,0	Teljes
82	Lk/Zs-2	Z	60	150	20	5,0	Teljes
83	Lk/Zs-3	Z	60	240	20	5,0	Teljes
84	Lk/Zs-4	Z	40	500	30	6,0	Teljes
85	Lk/Zs-5	Z	60	150	20	K	Teljes
86	Lk/Zs-6	Z	60	K	20	4,0	Teljes
87	Lk/Zs-7	Z	K	150	20	K	Teljes
88	Lk/Zs-8	Z	60	400	20	5,0	Teljes

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

** Rövidítés: K - kialakult

3. Kertvárosias lakóterületek építési övezetei

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

5	Lke-3	O	25	K	50	6,0	Teljes
6	Lke-4	Sz	30	700	50	5,0	Teljes
7	Lke-5	Sz	30	550	30	5,5	Teljes
8	Lke-6	Sz	25	800	50	6,0	Teljes
9	Lke-7	O	30	550	50	4,5	Teljes
10	Lke-8	I	30	450	50	4,5	Teljes
11	Lke-9	Z	30	600	50	6,0	Teljes
12	Lke-10	Sz	25	K	50	6,0	Teljes
13	Lke-11	Sz	30	700	50	4,5	Teljes
14	Lke-12	Sz	30	1000	50	5,0	Teljes
15	Lke-13	K	30	K	50	K	Teljes
16	Lke-14	K	30	500	50	K	Teljes
17	Lke-15	K	30	K	50	5,0	Teljes
18	Lke-16	Cs	30	450	50	4,5	Teljes
19	Lke-17	K	25	800	50	6,0	Teljes
20	Lke-18	O	30	K	50	K	Teljes
21	Lke-19	O	30	500	50	4,5	Teljes
22	Lke-20	O	30	K	50	4,5	Teljes
23	Lke-21	I	30	300	50	K	Teljes
24	Lke-22	Z	30	600	50	4,5	Teljes
25	Lke-23	O	25	800	50	6,0	Teljes
26	Lke-24	Cs	30	K	50	4,5	Teljes
27	Lke-25	O	30	550	50	5,5	Teljes
28	Lke-26	Sz	30	1000	50	6,0	Teljes
29	Lke-27	O	25	500	60	6,0	Teljes
30	Lke-28	Sz	25	500	60	6,0	Teljes
31	Lke-29	O	30	500	50	5,0	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
35	Lke/Ék-1	O	30	700	50	5,0	Teljes
36	Lke/Ék-2	Cs	30	500	50	4,5	Teljes
37	Lke/Ék-3	O	30	500	50	5,0	Teljes
38	Lke/Ék-4	Sz	30	500	50	5,0	Teljes
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
39	Lke/S-1	O	30	550	50	4,5	Teljes
40	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 beépítettség (%)	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
57	Vt/S-1	Sz	40	500	30	7,5	Teljes
58	Vt/T-1	Sz	30	3000	30	8,0	Teljes
59	Vt/Vk-1	Sz	60	4000	20	K	Teljes
60	Vt/Vk-2	Z	60	700	30	6,0	Teljes
61	Vt/Vk-3	Sz	80	K	10	K	Teljes
62	Vt/Vk-4	Z	80	K	10	8,0	Teljes
63	Vt/Vk-5	Z	75	K	10	K	Teljes
64	Vt/Vk-6	Z	80	150	10	8,0	Teljes
65	Vt/Vk-7	Z	80	1800	10	K	Teljes
66	Vt/Vk-8	Sz	60	K	10	K	Teljes
67	Vt/Vk-9	Sz	K	K	60	K	Teljes
68	Vt/Vk-10	Z	80	200	10	5,0	Teljes
69	Vt/Vk-11	Z	60	800	20	13,0	Teljes
70	Vt/Vk-12	Z	50	9000	30	K	Teljes
71	Vt/Vk-13	Sz	60	K	30	K	Teljes
72	Vt/Vk-14	Sz	40	2000	20	8,0	Teljes
73	Vt/Vk-15	Z	70	300	20	5,5	Teljes
74	Vt/Vk-16	Z	50	K	25	K	Teljes
75	Vt/Vk-17	Z	80***	300	10***	8,0	Teljes
76	Vt/Vk-18	Z	60	800	20	6,0	Teljes
77	Vt/Vk-19	Z	60	300	20	5,5	Teljes
78	Vt/Vk-20	Z	60	300	20	8,0	Teljes
79	Vt/Vk-21	Z	60	K	20	8,0	Teljes
80	Vt/Vk-22	Z	60	800	20	5,5	Teljes
81	Vt/Vk-23	Z	80	K	10	10,0	Teljes
82	Vt/Vk-24	Z	60	300	20	6,0	Teljes

83	Vt/Vk-25	Z	80	250	10	10,5	Teljes
84	Vt/Vk-26	Z	60	400	20	6,0	Teljes
85	Vt/Vk-27	Z	60	400	20	8,0	Teljes
86	Vt/Vk-28	Z	80	2500	10	12,0	Teljes
87	Vt/Vk-29	Sz	40	9000	30	K	Teljes
88	Vt/Vk-30	Z	60	K	10	K	Teljes
89	Vt/Vk-31	Z	75	150	10	5,0	Teljes
90	Vt/Vk-32	Z	80	K	10	K	Teljes
91	Vt/Vk-33	Z	80	K	10	5,5	Teljes
92	Vt/Vk-34	Z	60	K	20	11,0	Teljes
93	Vt/Vk-35	Z	60	200	20	5,0	Teljes
94	Vt/Vk-36	K	50	1500	25	K	Teljes
95	Vt/Vk-37	Z	80	K	10	13,0	Teljes
96	Vt/Vk-38	Sz	40	K	20	K	Teljes
97	Vt/Vk-39	Z	60	2500	20	K	Teljes
	Vt-Vk-40	Z	80	800	20	7,0	Teljes
98	Vt/Zs-1	Z	60	300	20	8,0	Teljes
99	Vt/Zs-2	Z	75	150	10	5,0	Teljes
100	Vt/Zs-3	Z	60	400	20	8,0	Teljes
101	Vt/Zs-4	Z	60	200	20	5,0	Teljes
102	Vt/Zs-5	Z	60	300	20	6,0	Teljes
103	Vt/Zs-6	Z	80	200	10	5,0	Teljes

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

** Rövidítés: K - kialakult

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

6. Kereskedelmi, szolgáltató területek építési övezetei

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

* Rövidítések: Sz - szabadonálló, K - kialakult

** Rövidítés: K - kialakult

8. Üdülőházak 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. Hétvégiházaz 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	Üh-1	K	20	K	60	4,0	Teljes
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
7	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	Az építési telek						

2	Építési övezet jele	beépítési módja*	legnagyobb beépítettsége (%)	kialakítható legkisebb területe (m ²)	legkisebb zöldfelületi fedettsége (%)	Megengedett legnagyobb épületmagasság (m)	Előírt közművesítettség mértéke
3	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 beépítettség (%)**	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 beépítettség (%)**	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-mü)

	A	B	C	D	E	F	G
--	---	---	---	---	---	---	---

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

* Rövidítések: O – oldalhatáron álló, Sz - szabadonálló

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 beépítettsége (%)	kialakítható legkisebb területe (m ²)**	legkisebb zöldfelületi fedettsége (%)		
3	K-pi-1	K	20	K	40	4,5	Hiányos

* Rövidítések: K - kialakult

** Rövidítés: K - kialakult

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 beépítettsége (%)	kialakítható legkisebb területe (m ²)**	legkisebb zöldfelületi fedettsége (%)		
3	K-sp-1	Z	40	4000	40	10,5	Teljes
4	K-sp-2	Sz	30	K	30	7,5	Teljes
5	K-sp-3	Sz	10	K	40	24,0	Teljes
6	K-sp-4	Sz	25	720	40	4,5	Teljes
7	K-sp-5	K	30	K	40	10,5	Teljes
8	K-sp-6	Sz	40	5000	40	8,0	Teljes
9	K-sp-7	Sz	40	K	40	4,5	Teljes
10	K-sp-8	O	30	1500	40	6,0	Teljes
11	K-sp-9	Sz	40	1500	40	10,5	Teljes
12	K-sp/T-1	Sz	40	8000	40	15,0	Teljes

13	K-sp/T-2	Sz	30	5000	50	13,0	Teljes
14	K-sp/Vk-1	Sz	40	K	40	7,5	Teljes

* Rövidítések: Z - zárt sorú, 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 beépítettsége (%)	kialakítható legkisebb területe (m ²)	legkisebb zöldfelületi fedettsége (%)		
3		K-st-1	Sz	40	3000		

* 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		

* Rövidítések: Sz - szabadonálló

JELMAGYARÁZAT

Alaptérképi elemek

- Közigazgatási határ - meglévő
- Belterület határ - meglévő
- Belterület határ - tervezett
- Megszüntetendő jel
- Épületek, épületek tartozékai
- Földrészletek határa

Vonalas szabályozási elemek

- Övezetek / Építési övezetek határa
- Szabályozási vonal

Építési telekre, telekre vonatkozó szabályozási elemek

- Építési hely

Terület jellegű szabályozási elemek

Közüti főhálózat

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

Közüti mellékúthálózat

- Köü-4 - Kiszolgáló utak
- Köü-8 - Jelentősebb parkoló
- Köü-5 - Önálló kerékpárút
- Köü-6 - Gyalogút
- Köü-7 - Egyéb út

Egyéb terület jellegű szabályozási elemek

- Kök - Kötőpályás közlekedési terület
- V - Vizgazdálkodási terület

Egyéb szabályozási elemek

- Z - Zöldterület
- Kerékpárút - meglévő
- Kerékpárút - tervezett
- Gyalogút - meglévő

Védelmi, korlátozó elemek

Örökségvédelem

- Országos (nemzetközi) művi értékvédelem
- Műemlék telke
- Műemléki környezet
- Nyilvántartott régészeti lelőhely
- Új régészeti lelőhelyek - bejelentés alatt (2020)

Helyi művi értékvédelem

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

Táj- és természetvédelem

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

Országos és térségi táj- és természetvédelem

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

- Országos jelentőségű természetvédelmi terület - Gyöngyösi Sár-hegy T
- Országos jelentőségű természetvédelmi terület - Sás-tó láp
- Tájvédelmi körzet határa - Mátrai TK
- Tájérvédelmi terület övezete - OTrT
- Országos jelentőségű természeti emlék és védett természeti érték - Fók
- Egyedi tájérték - (tájékoztató jellegű)

Helyi táj- és természetvédelem

- Helyi jelentőségű védett természeti érték

Egyéb korlátozó tényezők

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

Közművek korlátozásai

- SZÁ - Szennyvízáttelelő
- SZT - Szennyvíztisztító
- Középfeszültségű elektromos vezetékek (35kV-ig)
- Nagyfeszültségű elektromos vezetékek (132 kV)
- Villamosenergia átviteli hálózat - MAVIR - Detk Zugló II 220 kV
- Nagy-középfeszültségű földgáz gerincelosztó vezetékek
- Nagyfeszültségű földgáz szállítóvezetékek
- Fűtőbermő

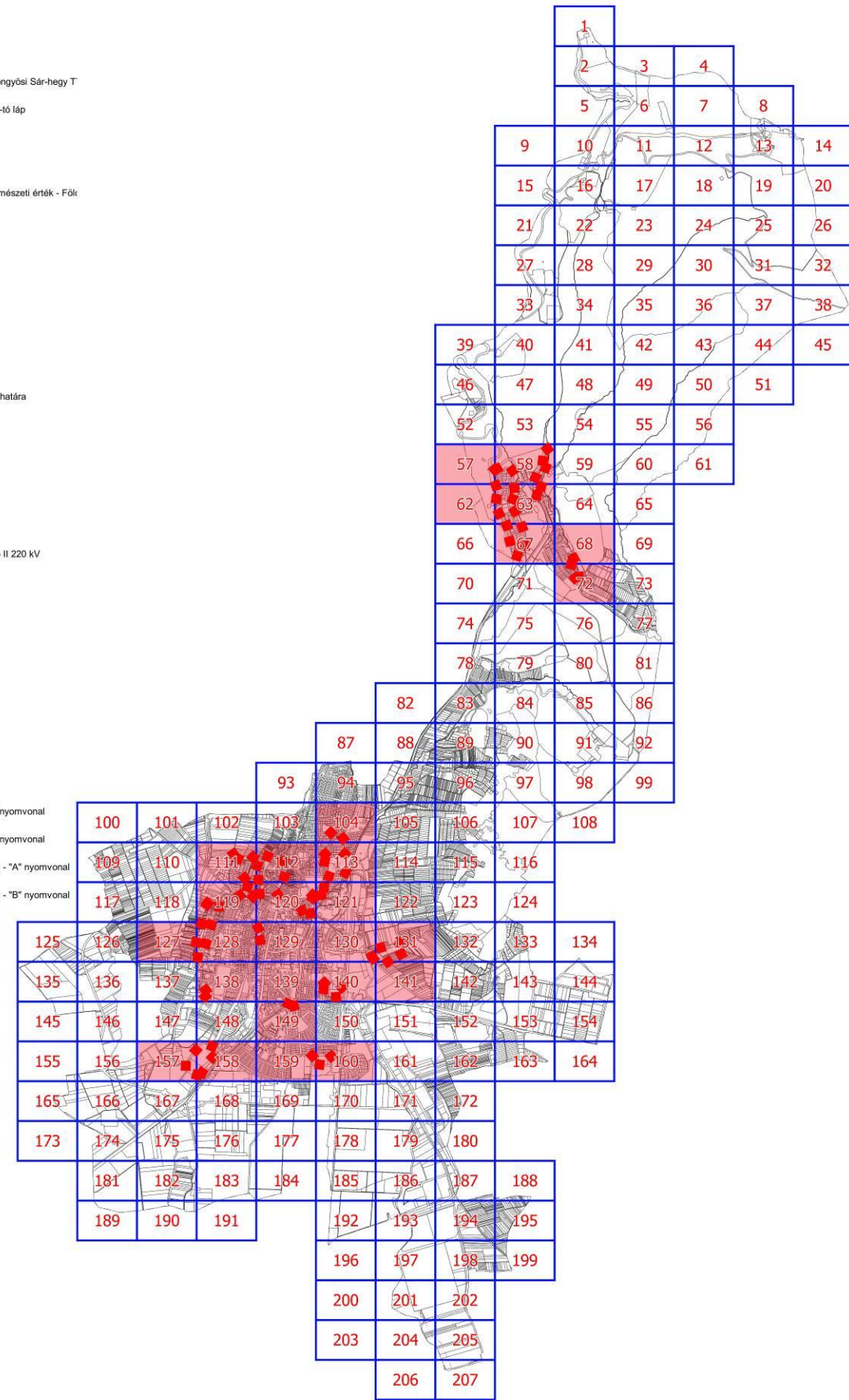
Lk - 23 Építési övezet jele

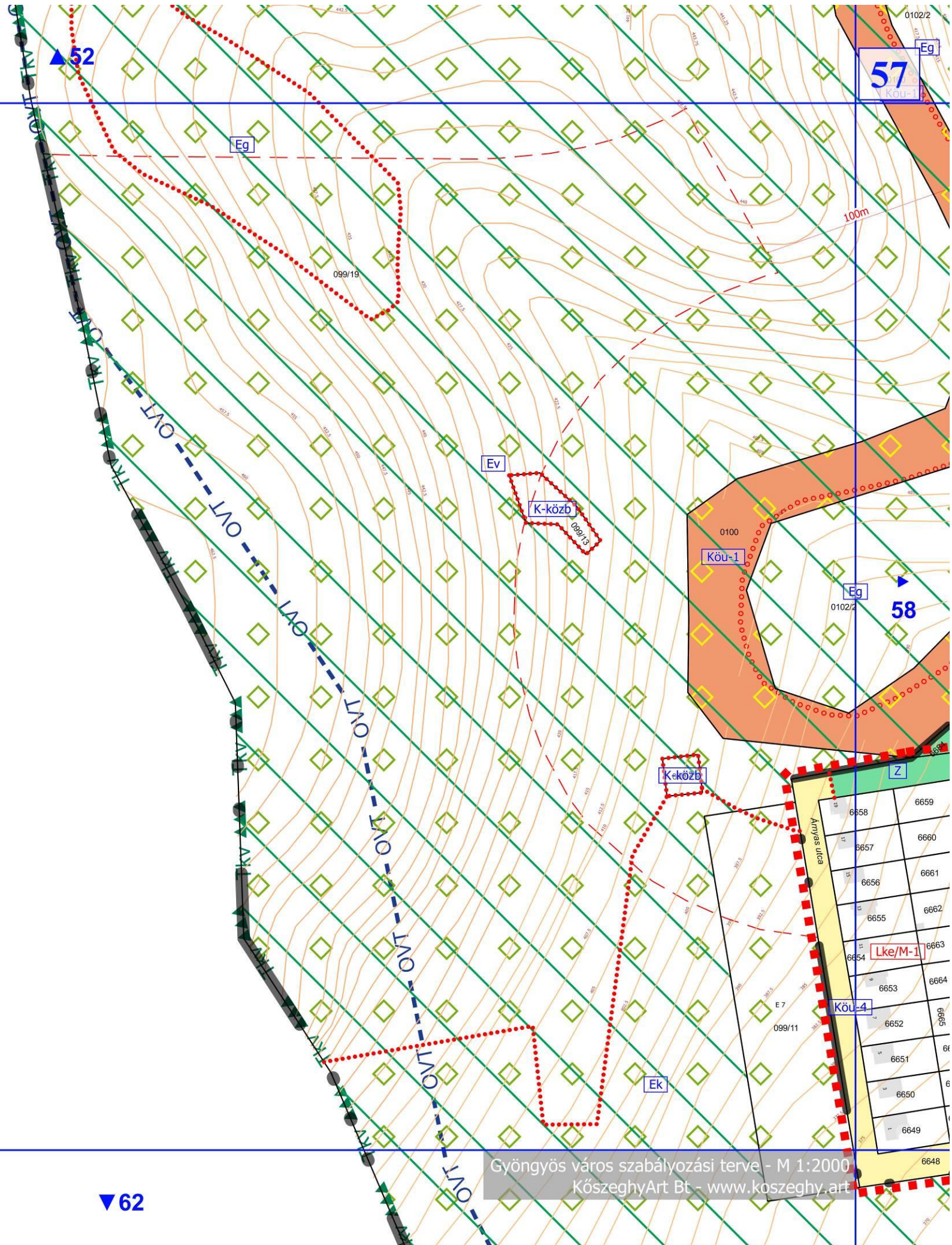
Köü-7 Övezet jele

- Tervezett földszánc
- Telken belüli kötelező zöldfelület
- Nagyfeszültségű földgáz szállítóvezetékek tervezett "A" nyomvonal
- Nagyfeszültségű földgáz szállítóvezetékek tervezett "B" nyomvonal
- Nagyfeszültségű földgáz szállítóvezetékek védőtávolság - "A" nyomvonal
- Nagyfeszültségű földgáz szállítóvezetékek védőtávolság - "B" nyomvonal

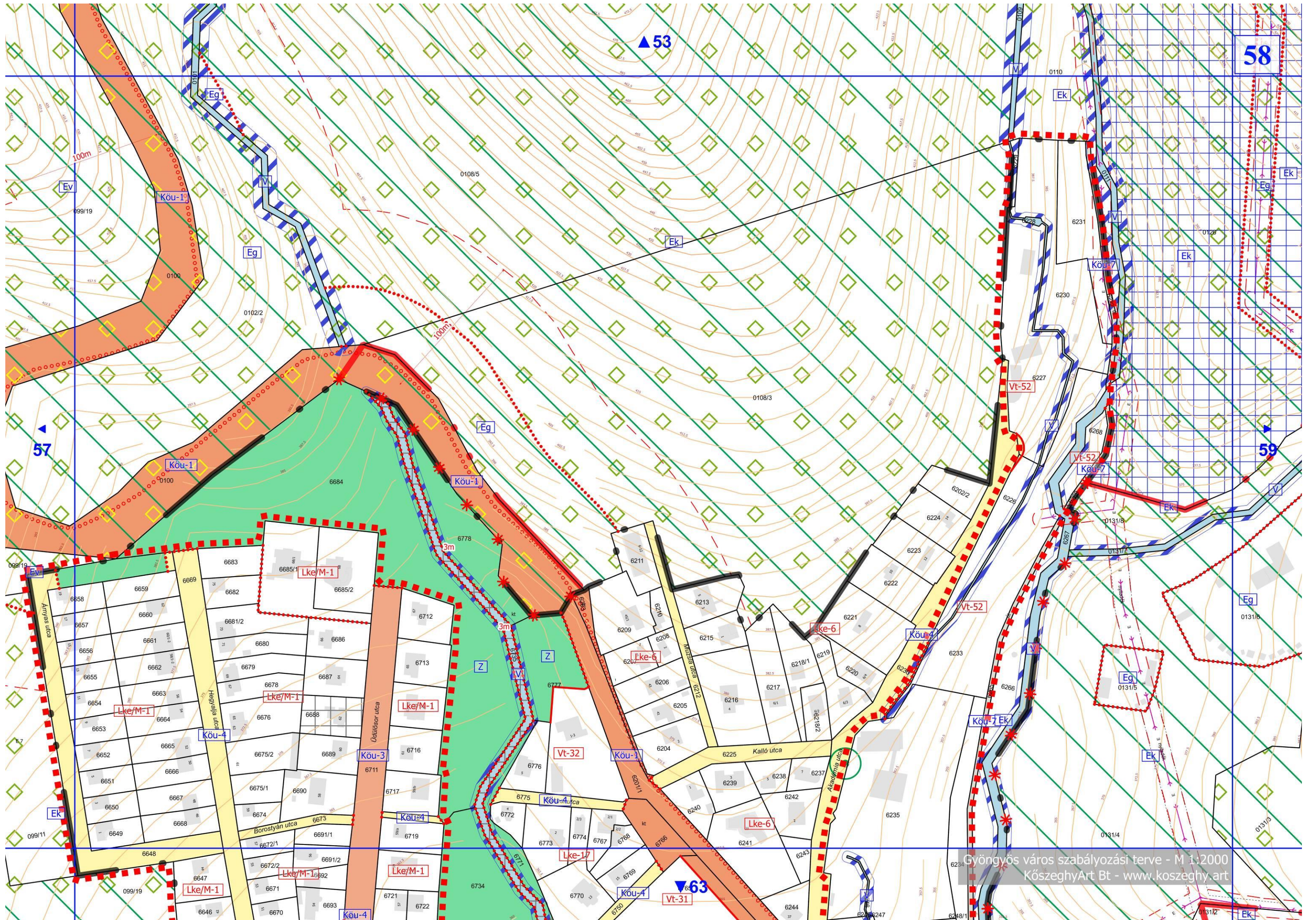
Beépítés re szánt területek	
Építési övezet jele	Építési övezet neve
Ln	Nagyvárosias lakóterület
Lk	Kisvárosias lakóterület
Lke	Kertvárosias lakóterület
Lf	Falusias lakóterület
Vt	Településközpont vegyes terület
Gks	Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület
Gip	Ipari gazdasági terület
Üü	Üdülőközpont terület
Üh	Hévíz házas terület
K-hon	Különleges honvédelmi terület
K-g	Különleges garázs terület
K-id	Különleges idegenforgalmi terület
K-ál	Különleges állatkert terület
K-bk	Különleges bevásárlóközpont terület
K-eü	Különleges egészségügyi terület
K-köz	Különleges közterület
K-mü	Különleges mezőgazdasági üzemi terület
K-ok	Különleges oktatási terület
K-pi	Különleges pin ce terület
K-sp	Különleges sportolási célú terület
K-st	Különleges strand terület
K-t	Különleges temető terület

Beépítés re nem szánt területek	
Övezeti jele	Övezet neve
Köü	Közüti közlekedési terület
Kök	Kötőpályás közlekedési terület
Z	Zöldterület - közkert
Ev	Védelmi erdőterület
Eg	Gazdasági erdőterület
Ek	Közjóléti erdőterület
Má	Általános mezőgazdasági terület
Mk	Kertes mezőgazdasági terület
V	Vízgazdálkodási terület
K-közb	Különleges beépítésre nem szánt közterület
K-sí	Különleges s ípálya terület
K-kp	Különleges ke yeleti park terület
K-ak	Különleges an yagkezelő terület
K-sé	Különleges sétány terület
K-en	Különleges megújuló energiahasznosítási terület
K-rek	Különleges rekreációs célú terület





Gyöngyös város szabályozási terve - M 1:2000
 KőszeghyArt Bt - www.koszeghy.art

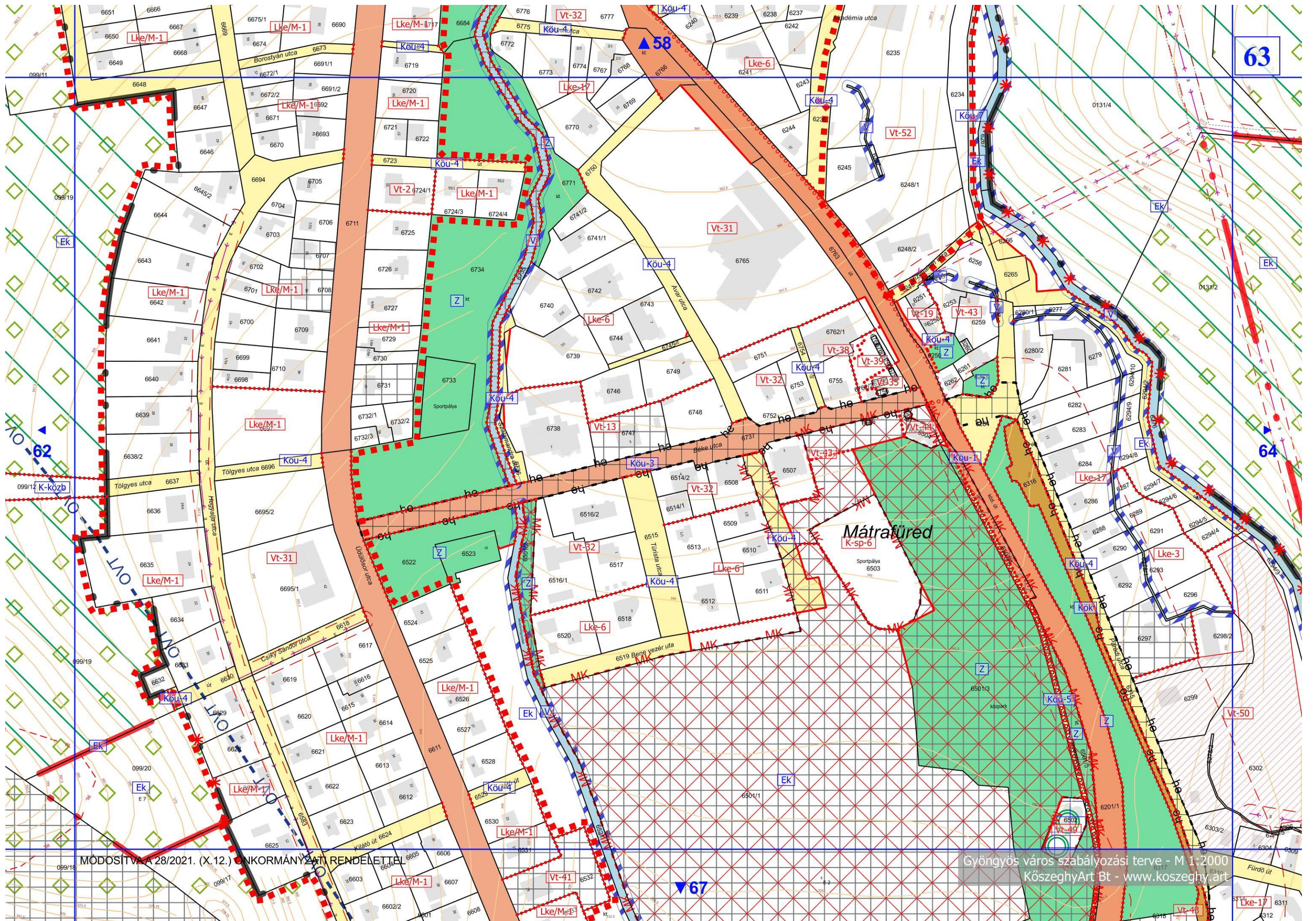


▲ 57



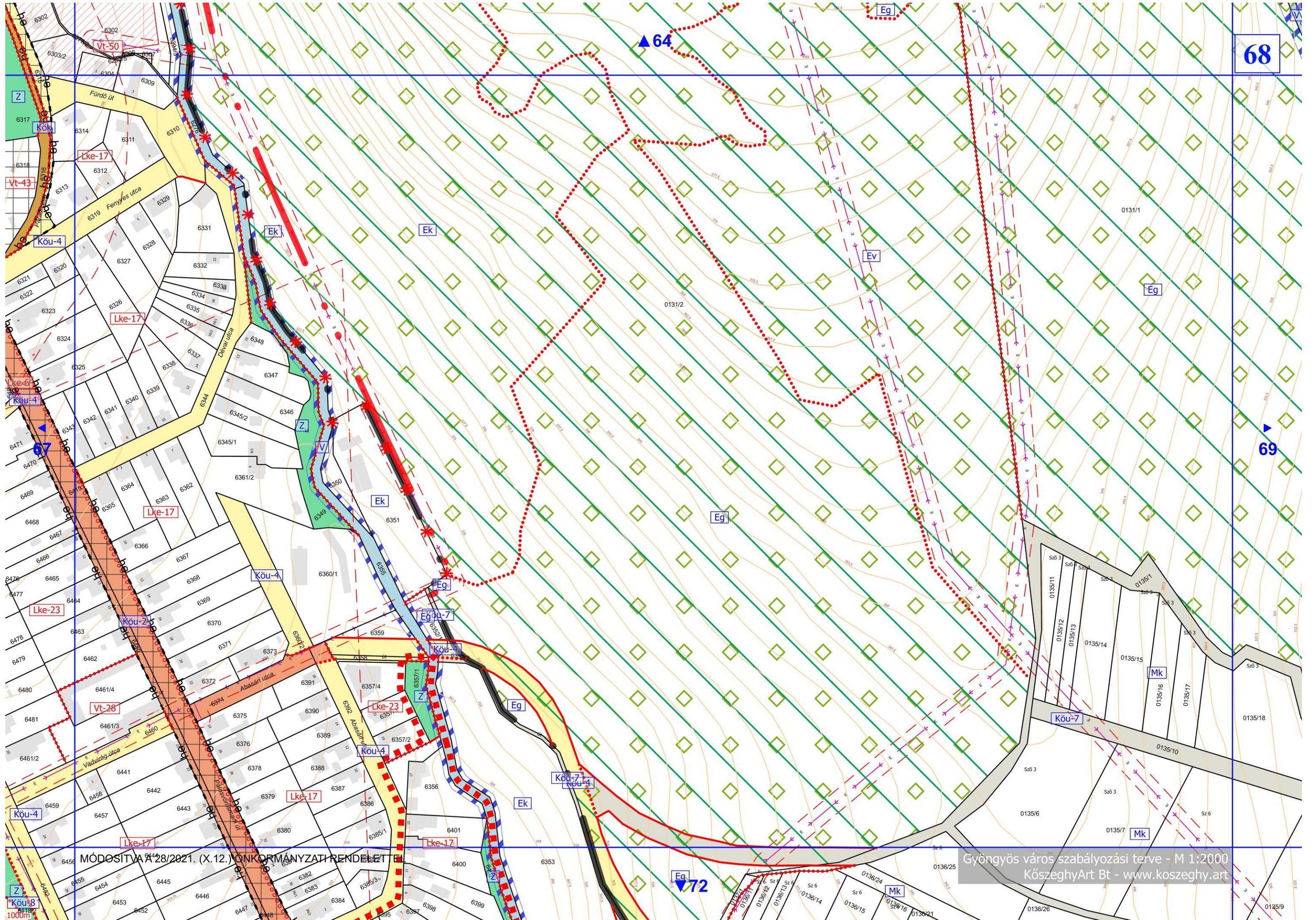
▼ 66

Gyöngyös város szabályozási terve - M 1:2000
KözeghyArt Bt - www.kozeghy.art



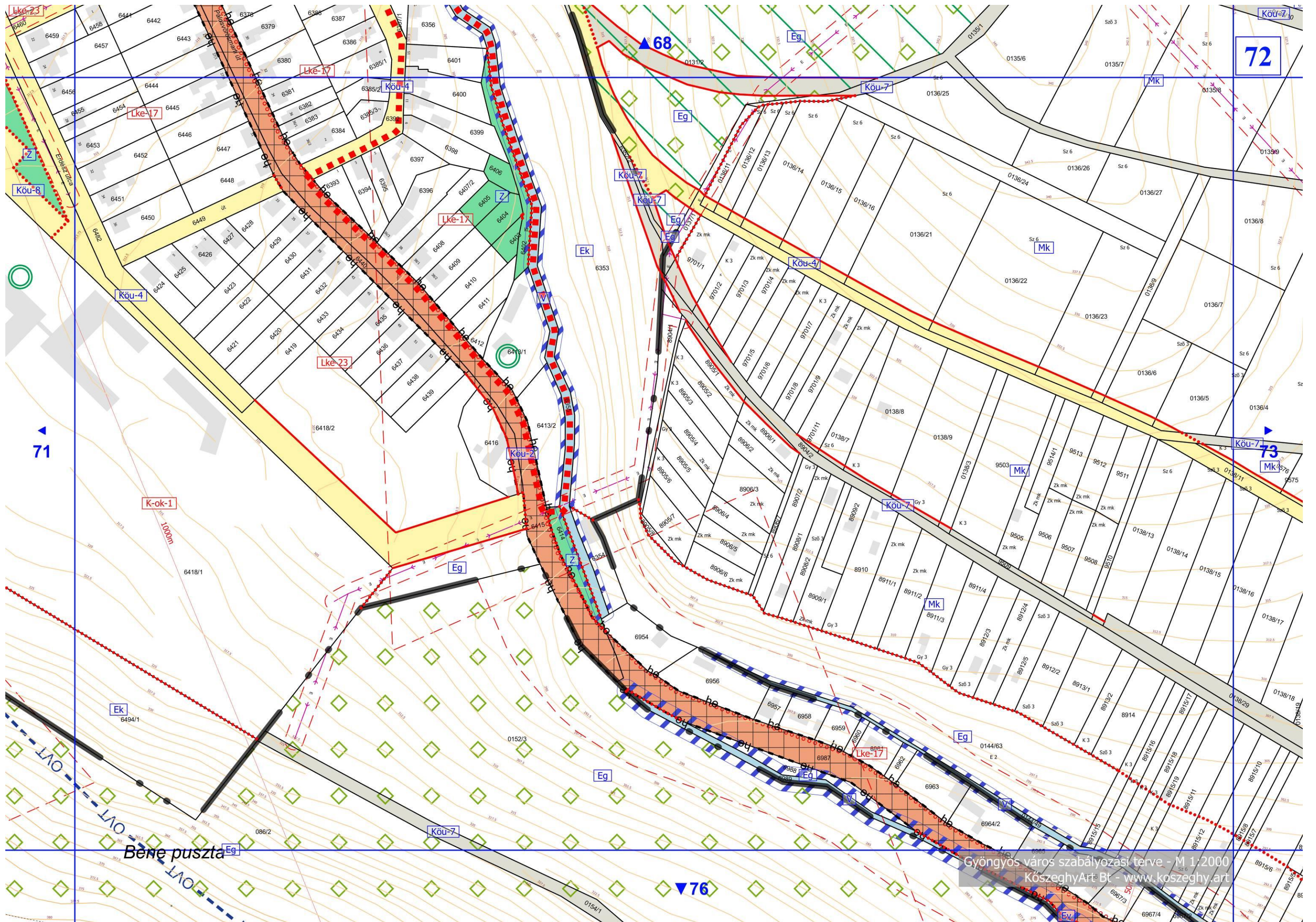
MÓDOSÍTVA 28/2021. (X.12.) ÖNKORMÁNYZATI RENDELETTEL

Gyöngyös város szabályozási terve - M 1:2000
KözseggyArt Bt - www.kozseggyart.hu

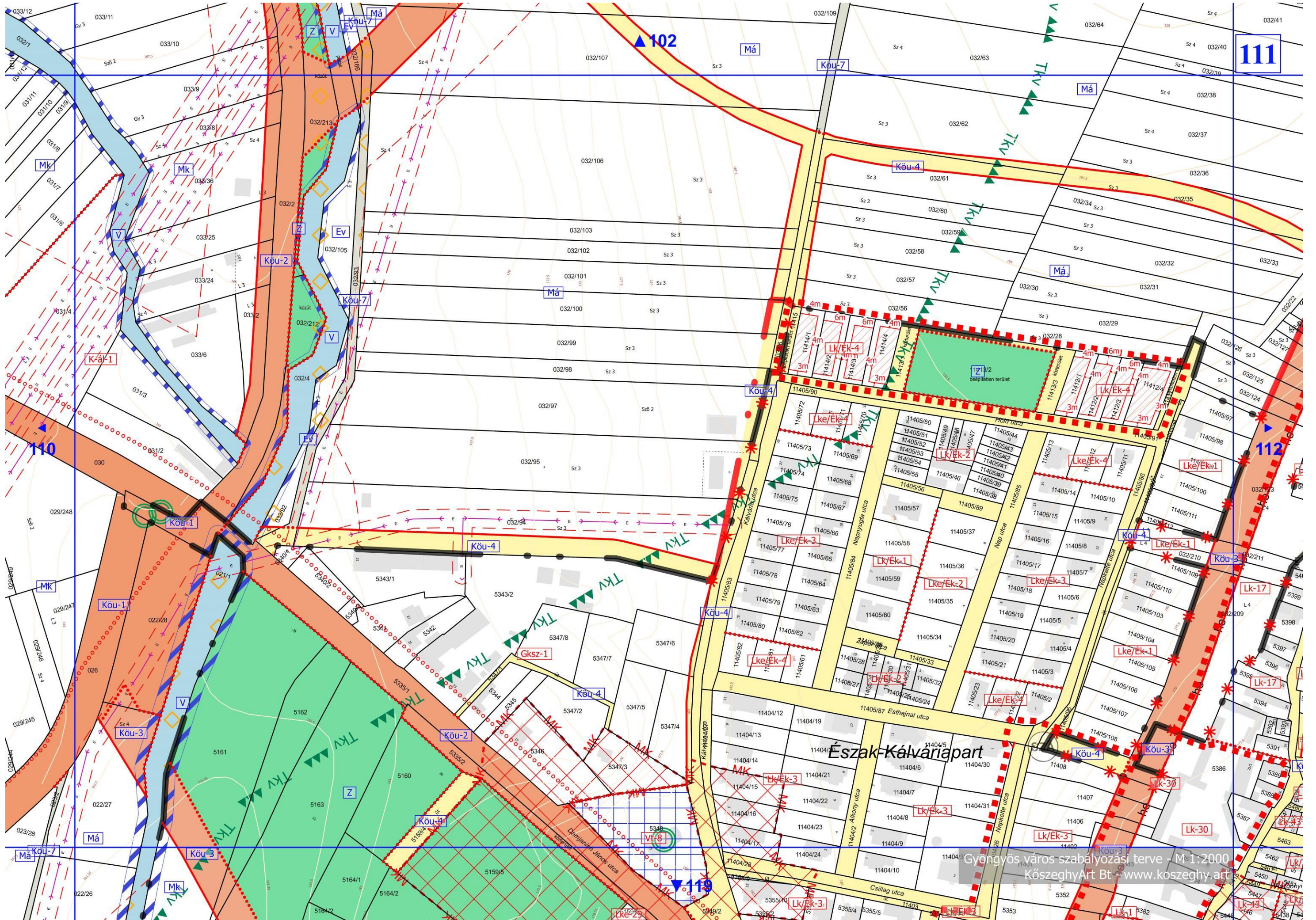


MÓDOSÍTVA A 14/2021. (X.12.) ÖNKORMÁNYZATI RENDELETTEL

Gyöngyös város szabályozási terve - M 1:2000
KőszeghyArt Bt - www.koszeghy.art



Béne puszta



111

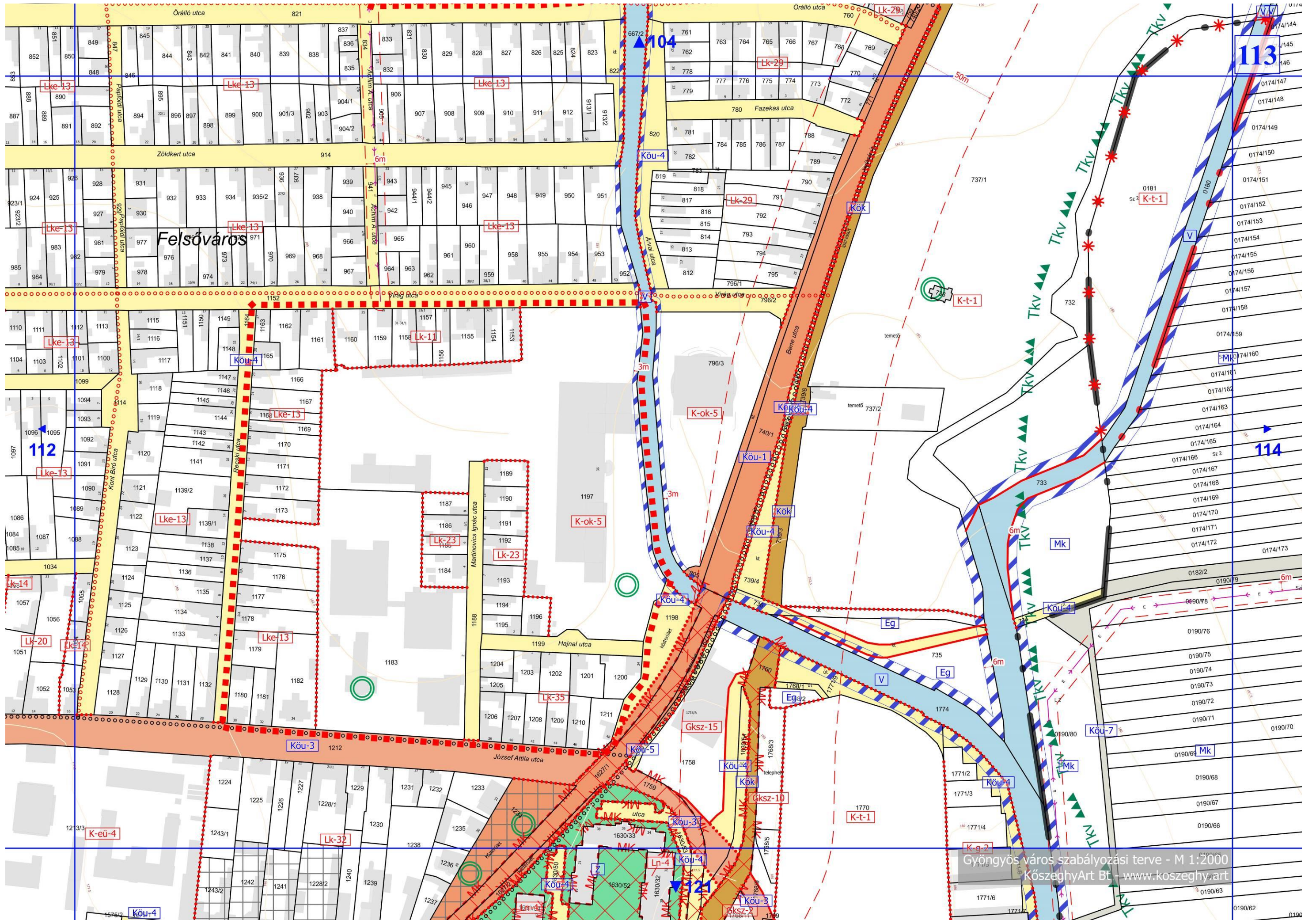
102

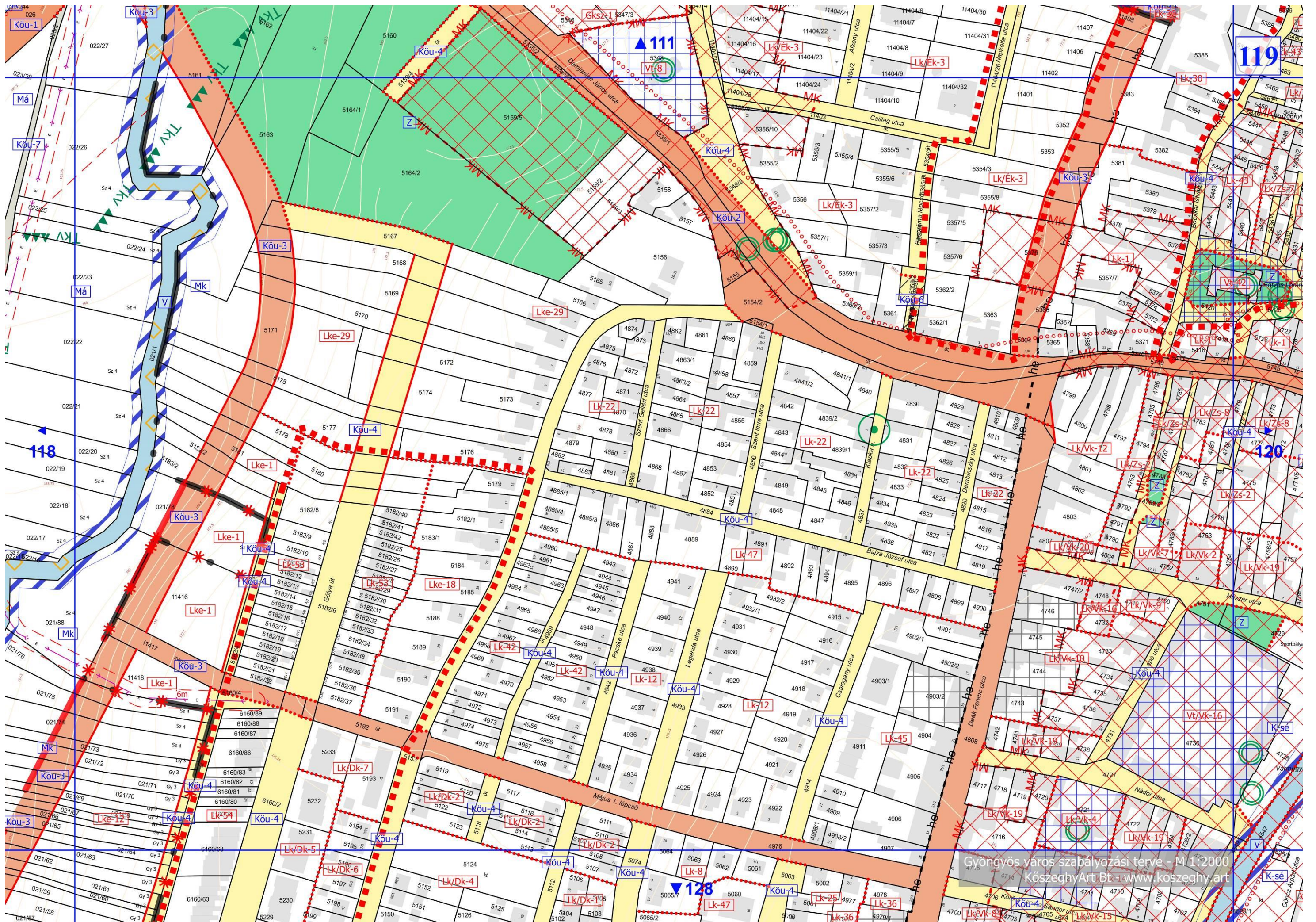
112

110

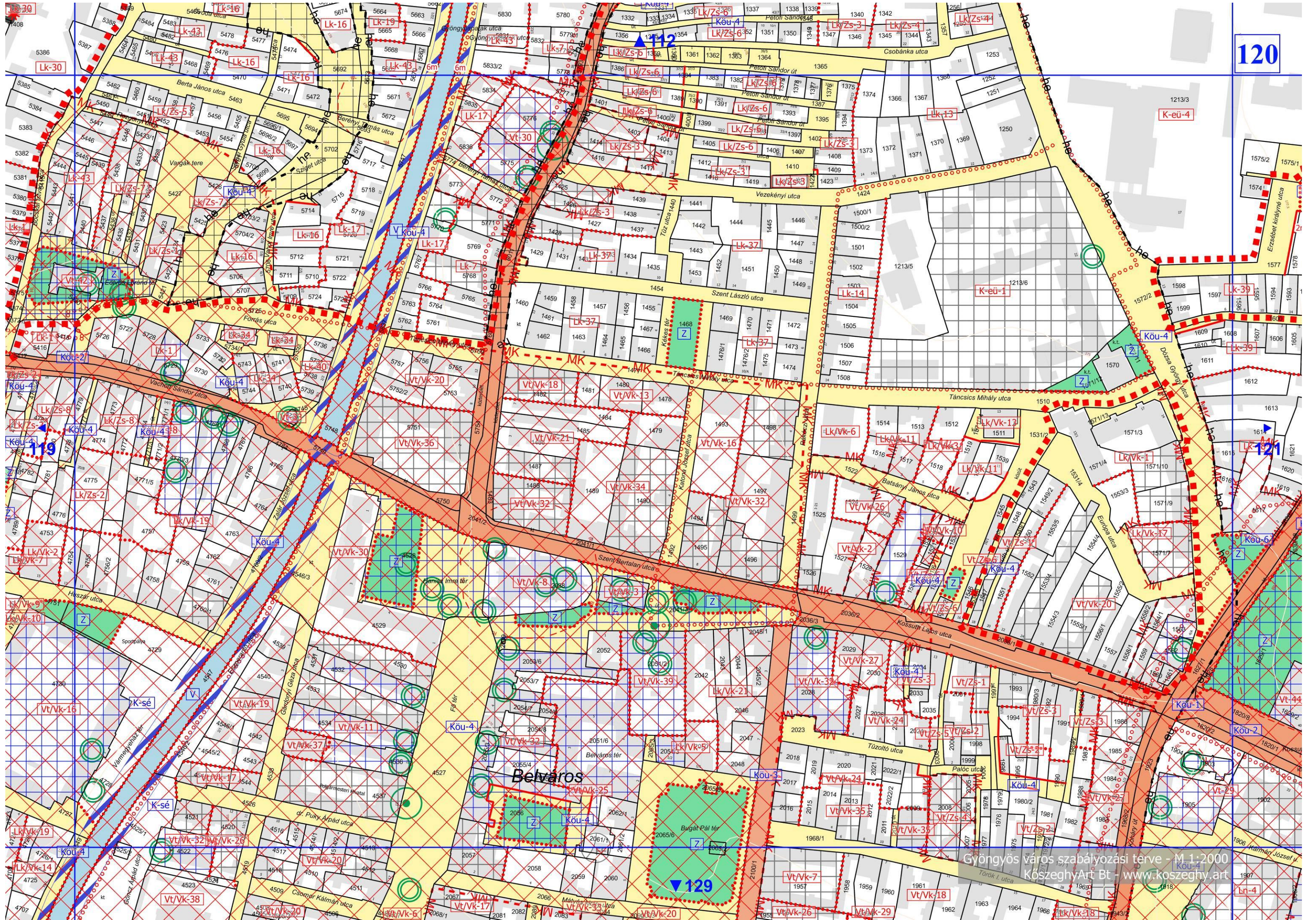
Észak-Kálvária-part

Gyöngyös város szabályozási terve - M:1:2000
KözeghyArt Bt - www.kozeghyart.hu



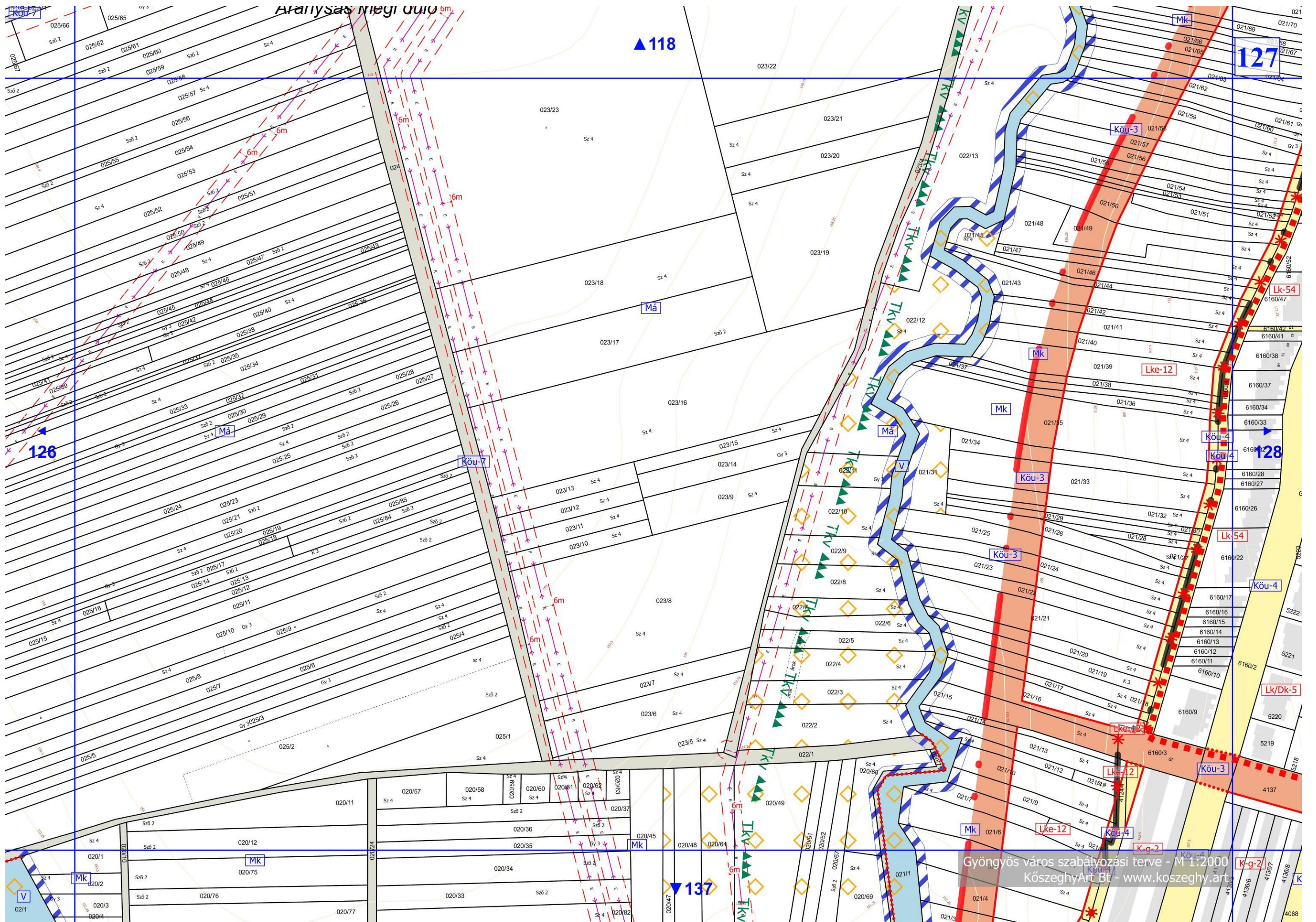


Gyöngyös város szabályozási terve - M 1:2000
KözseggyArt Bt - www.kozseggyart.hu



120

129



Aranyas megye útja 6m

▲ 118

127

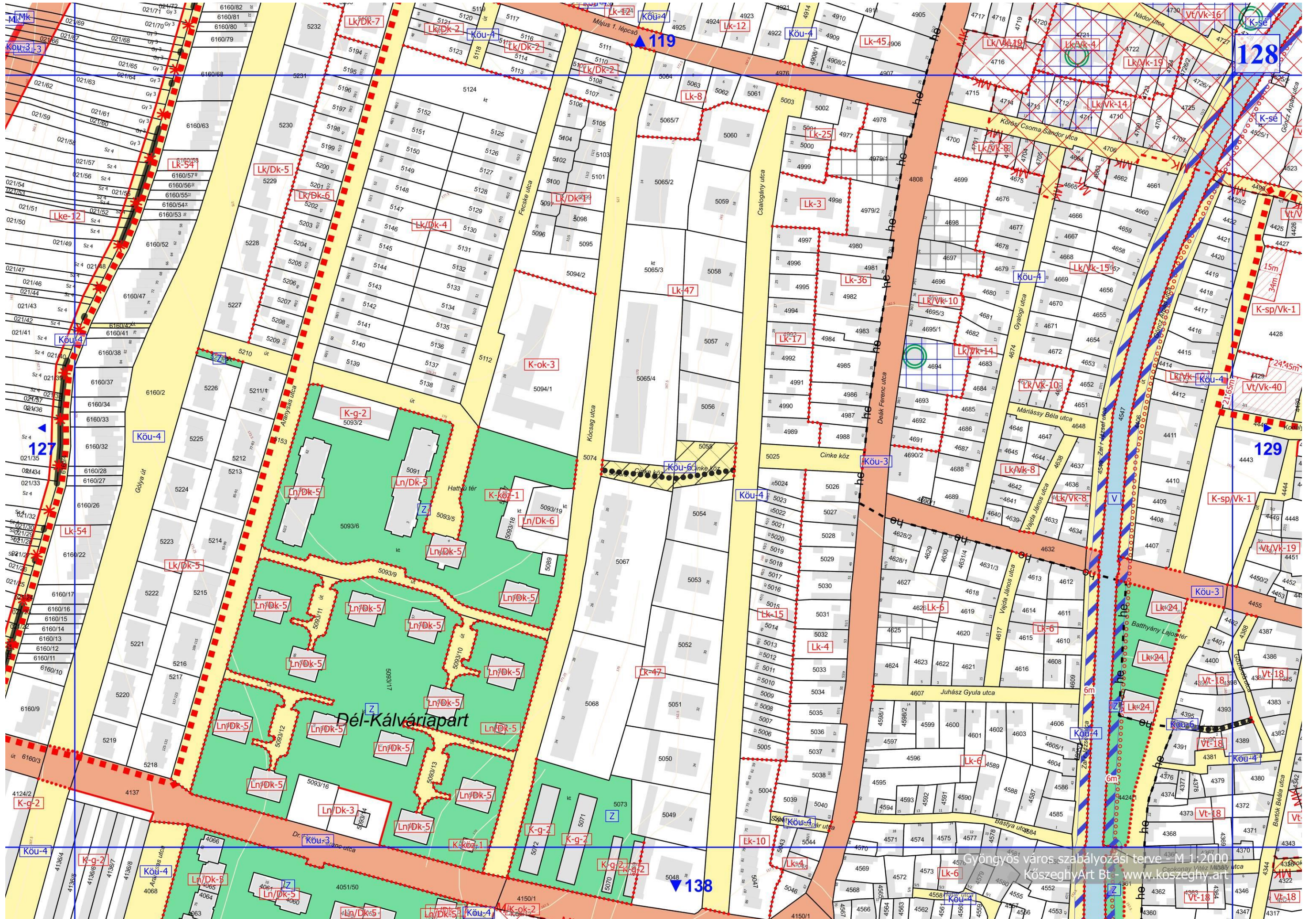
126

128

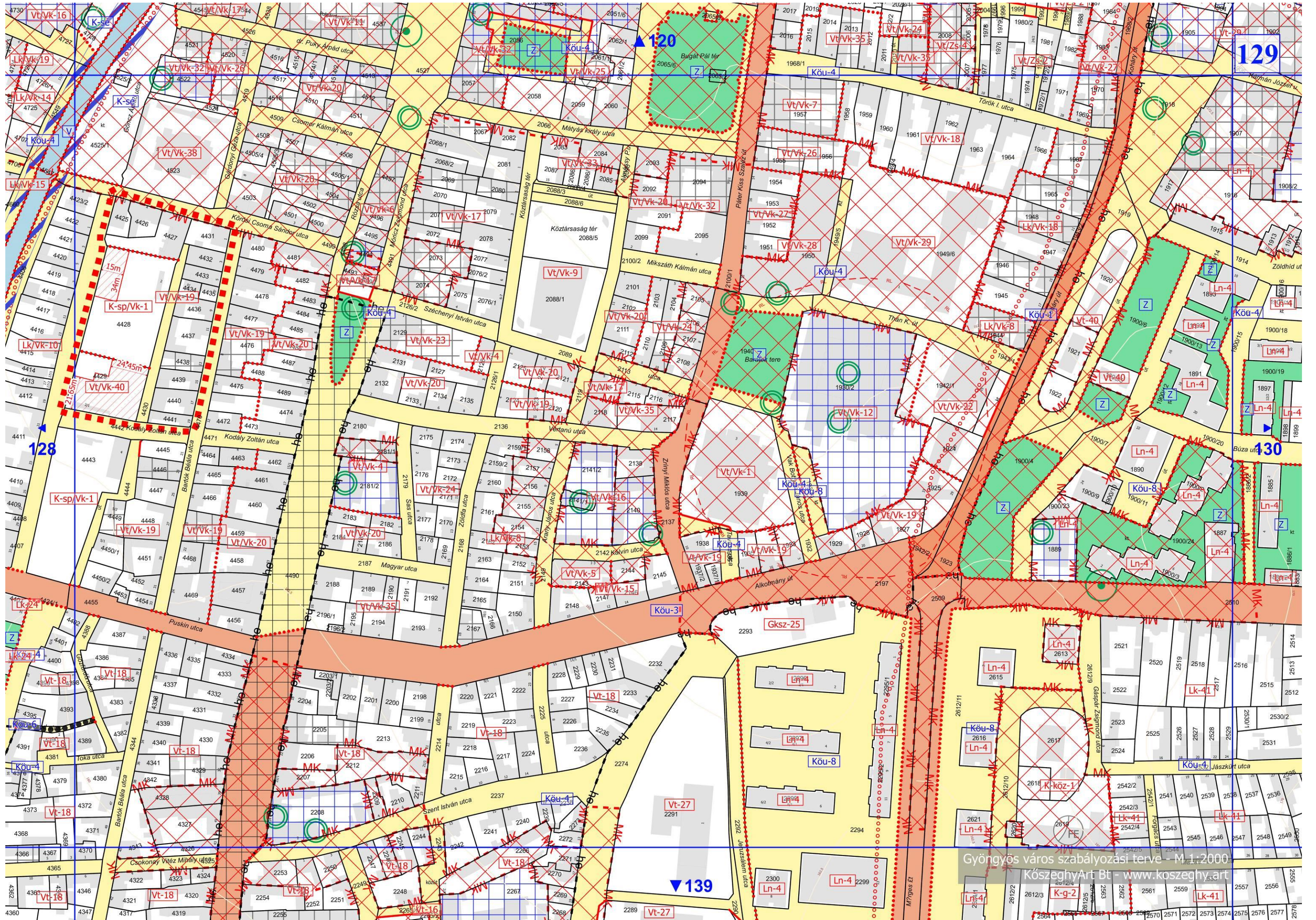
▼ 137

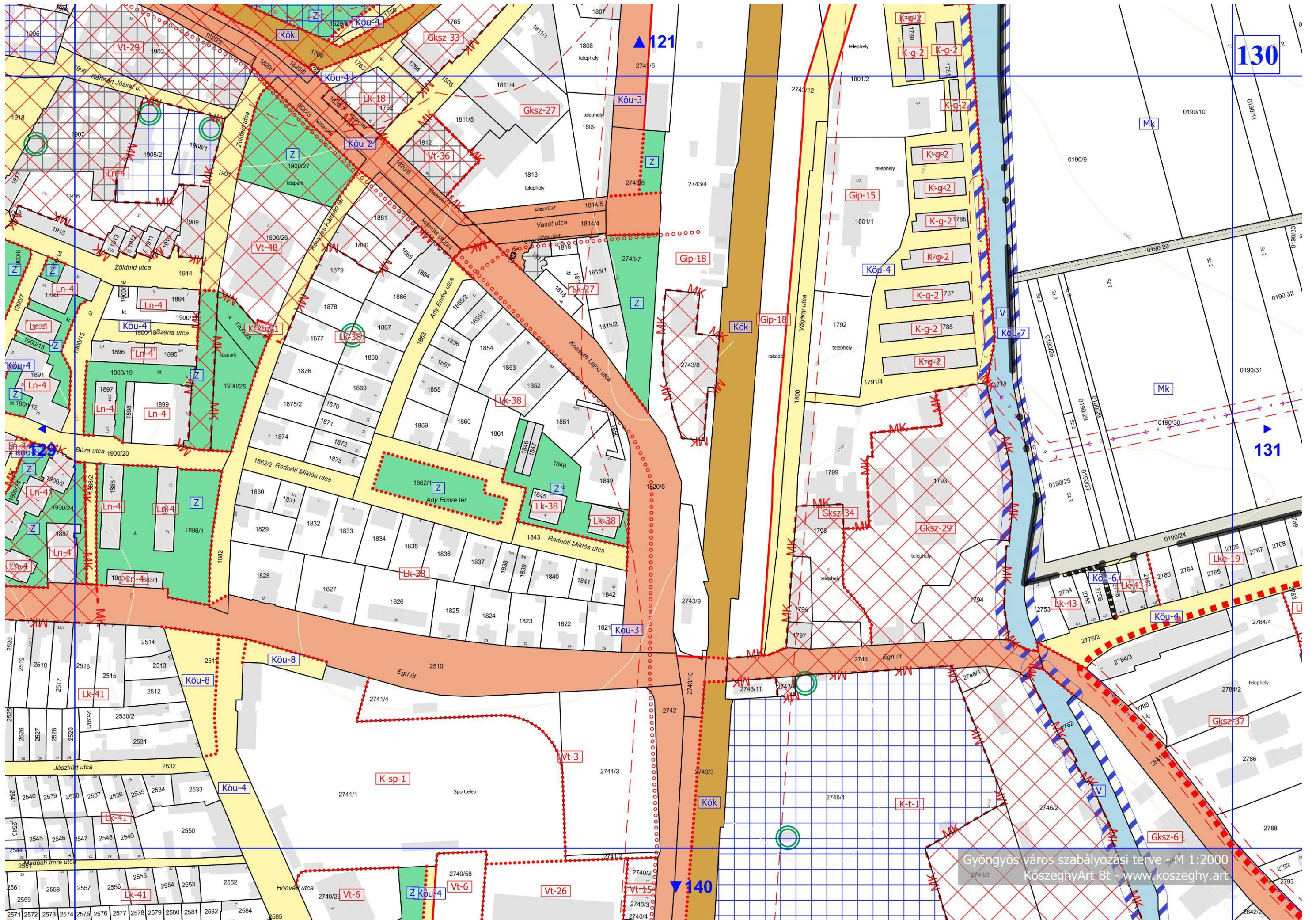
Gyöngyös város szabályozási terve - M 1:2000
 KözseggyArt Bt - www.kozseggyart.hu

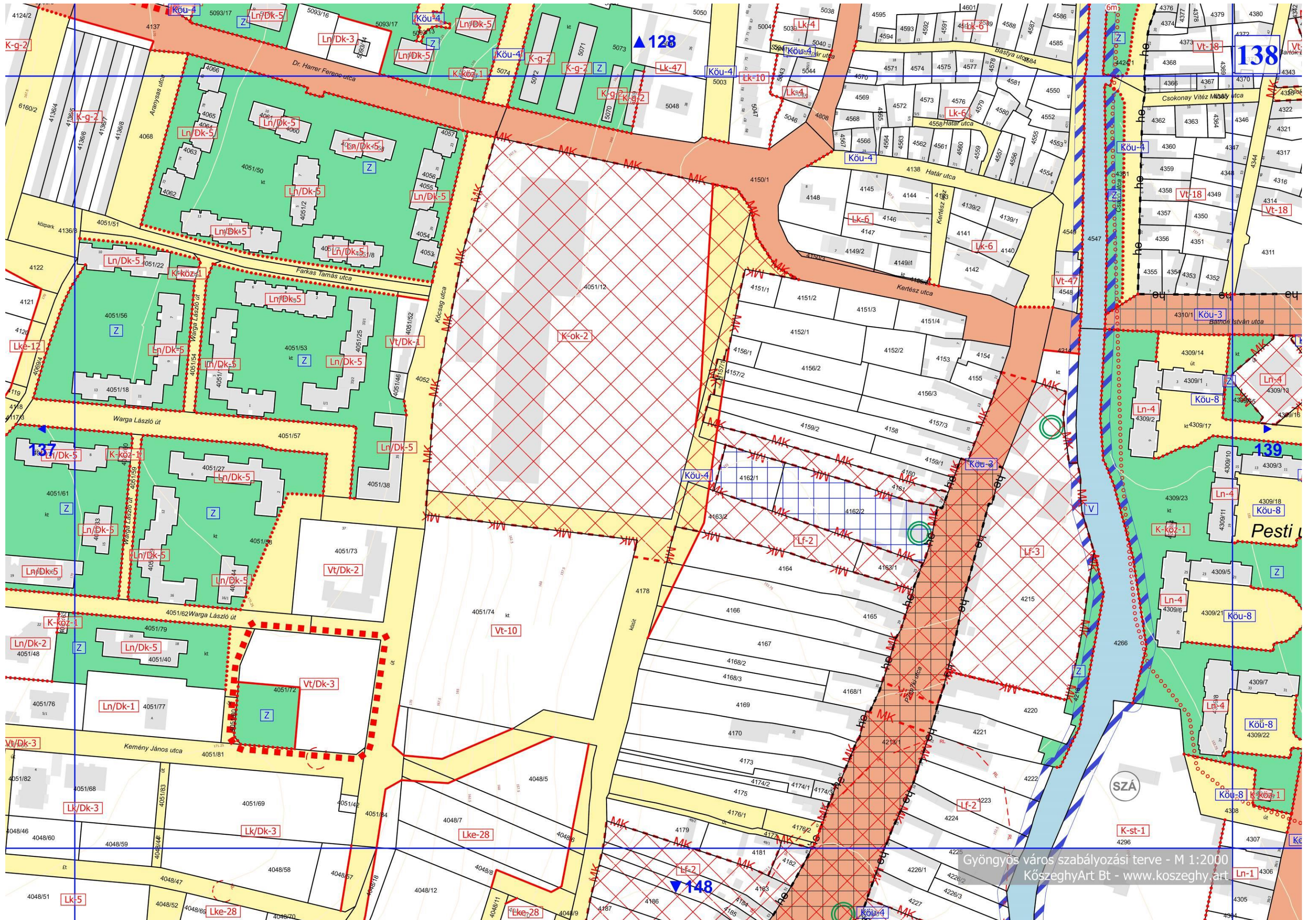
K-g-2

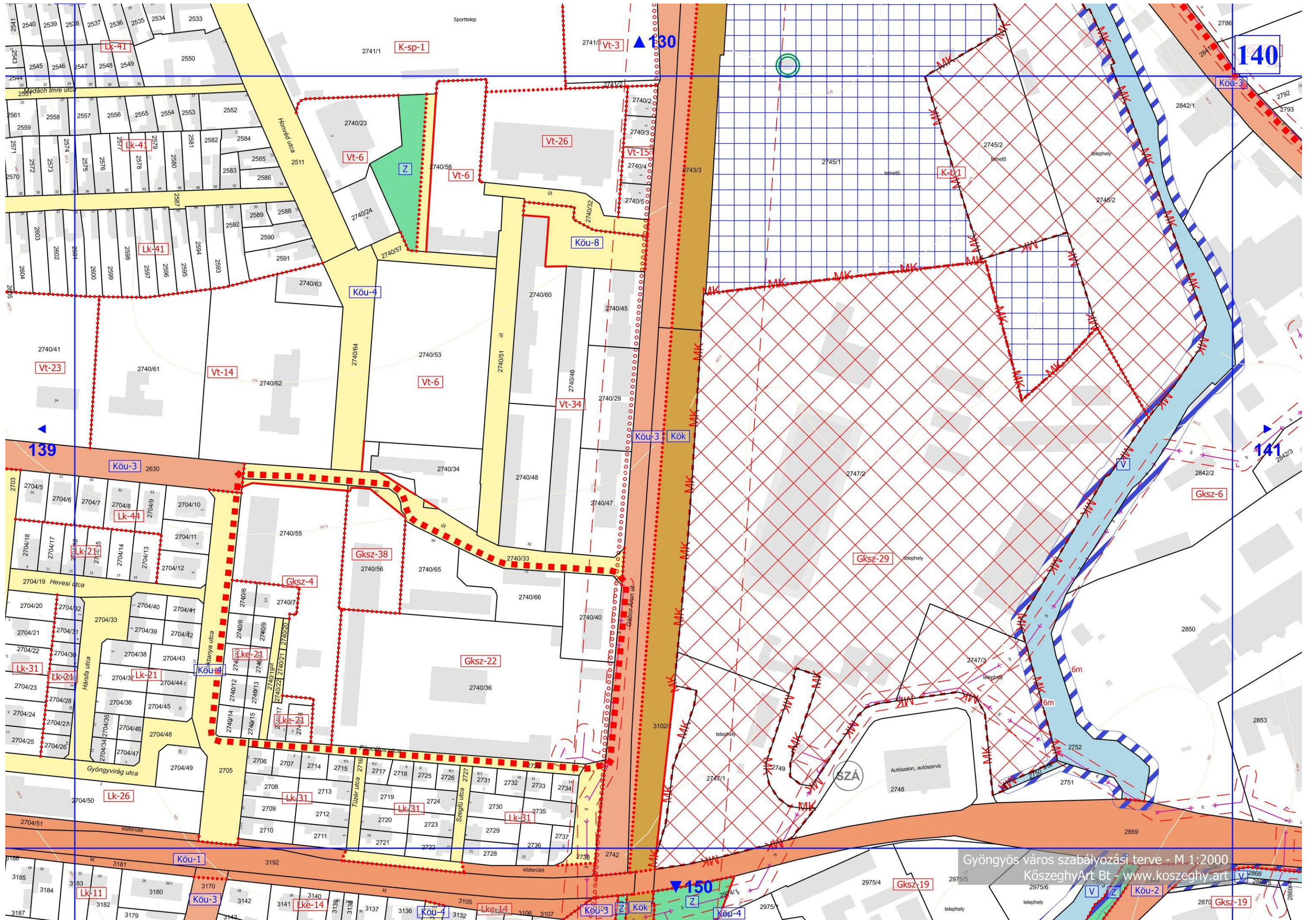


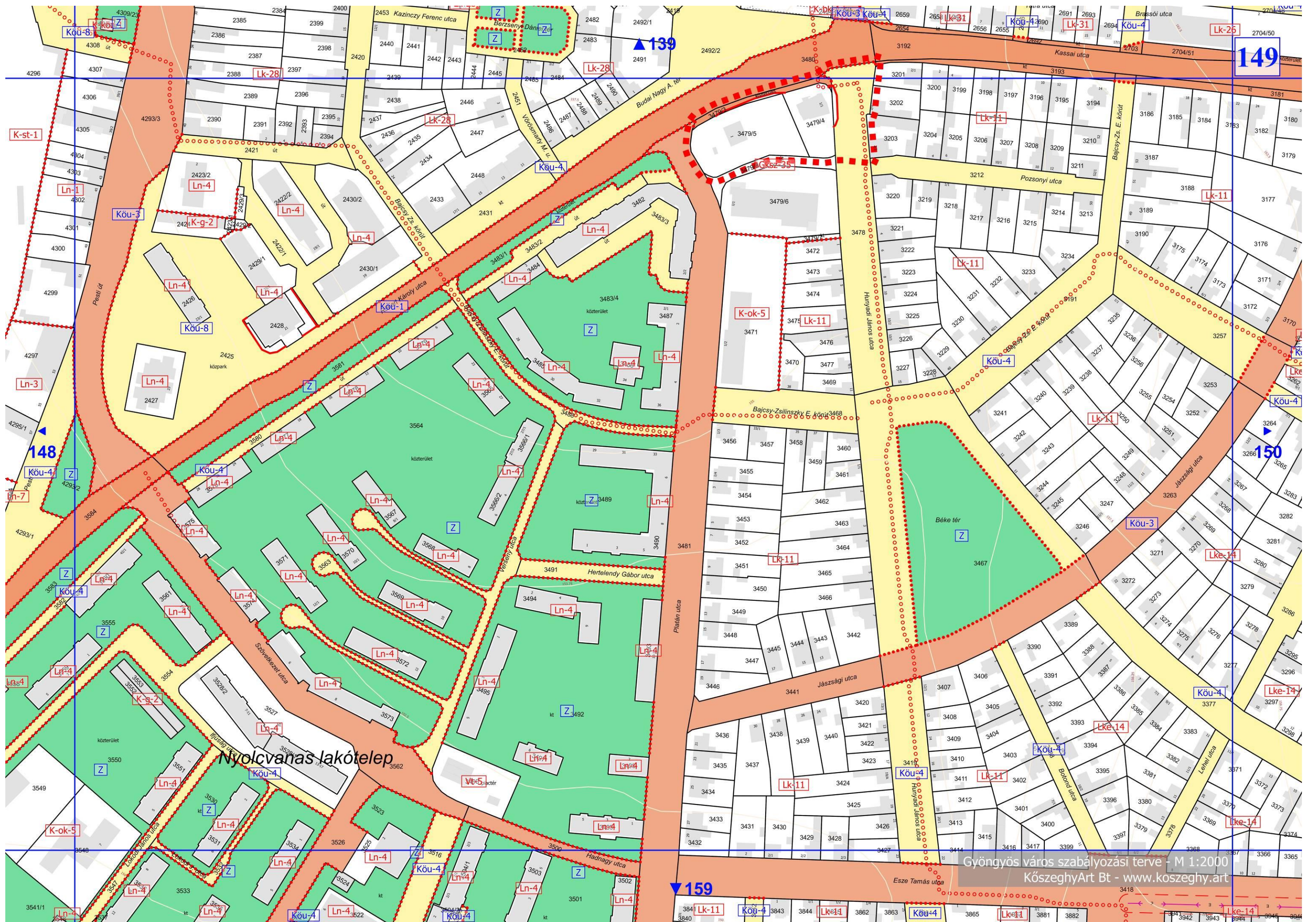
Dél-Kálvária-part

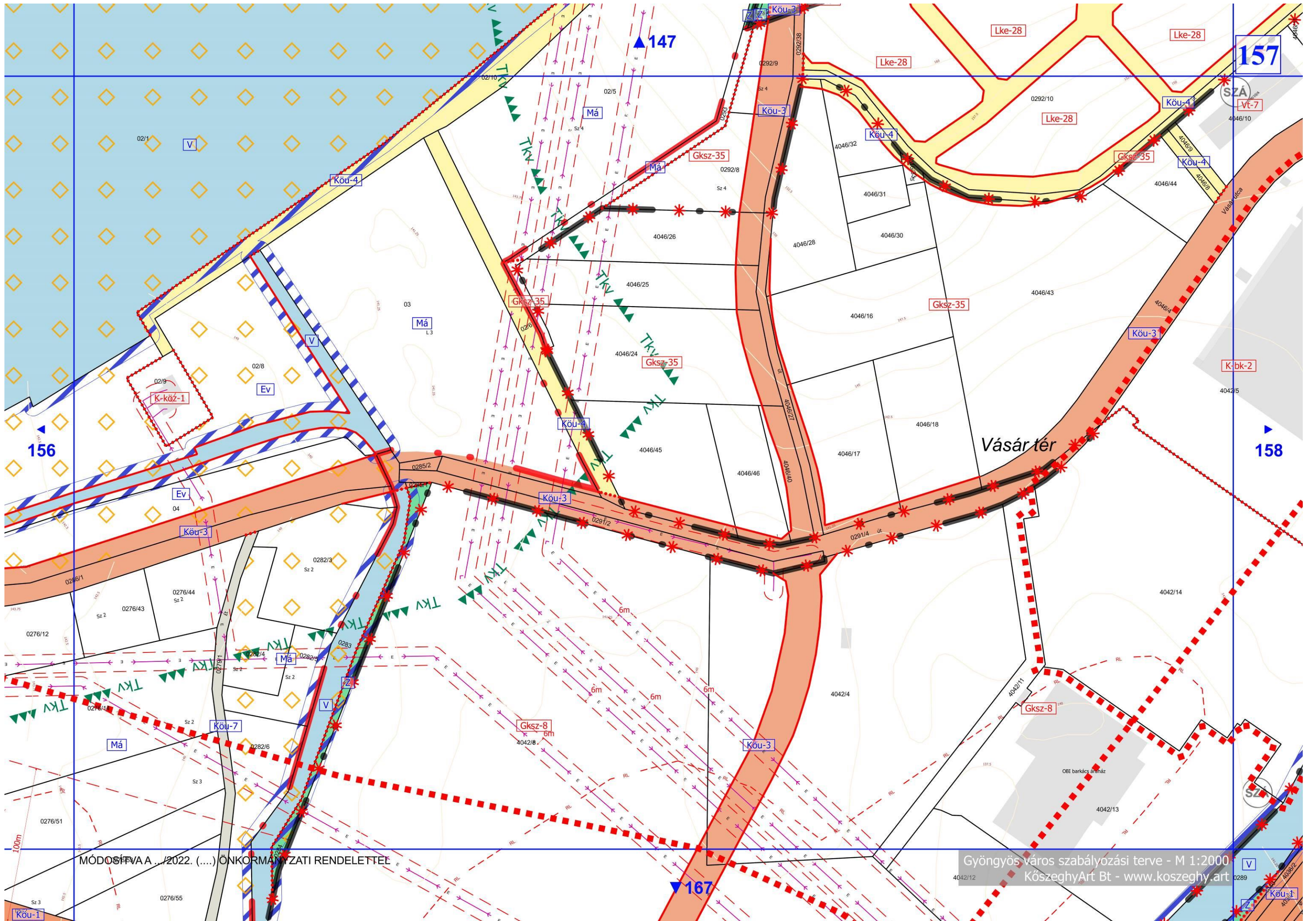






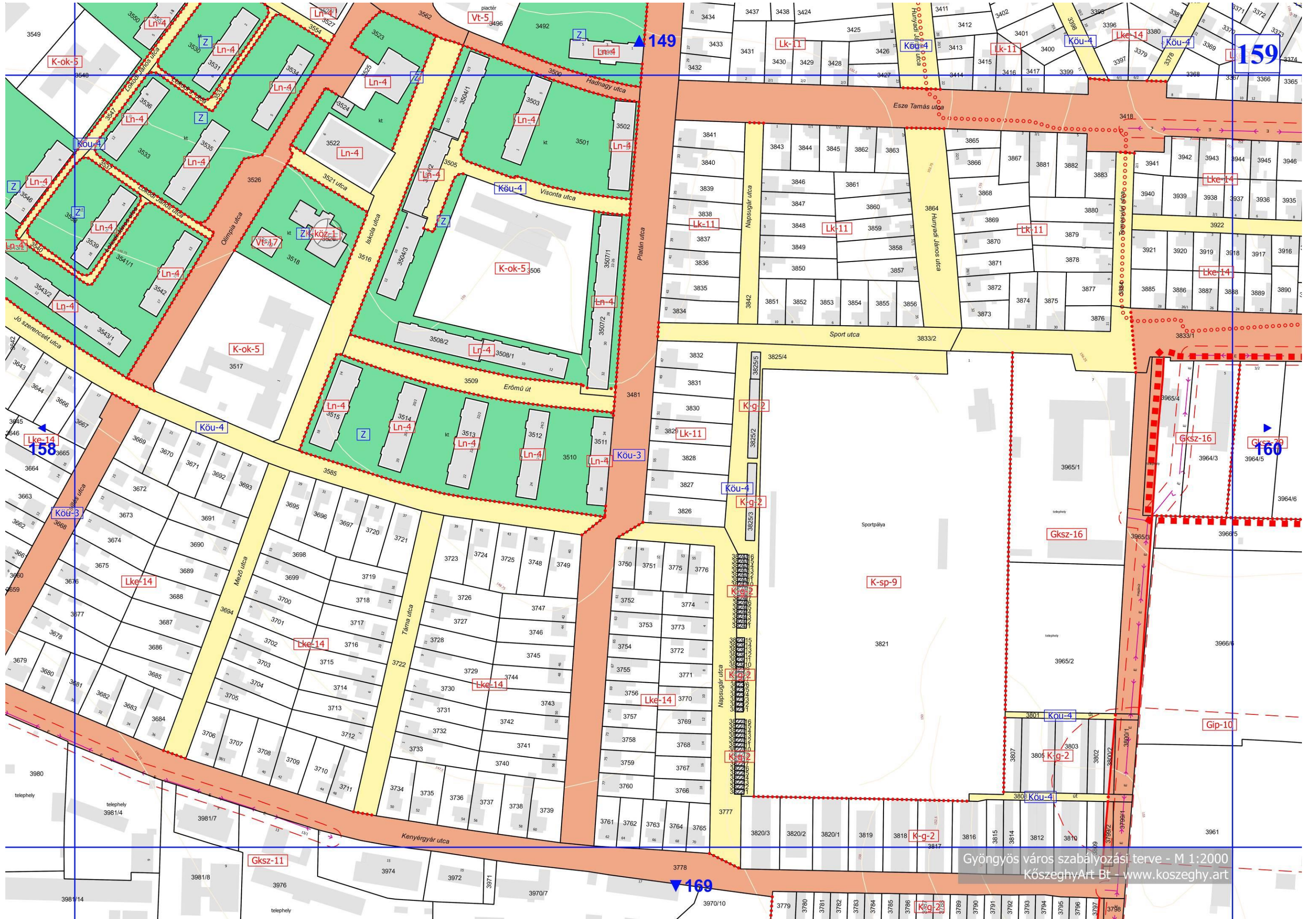


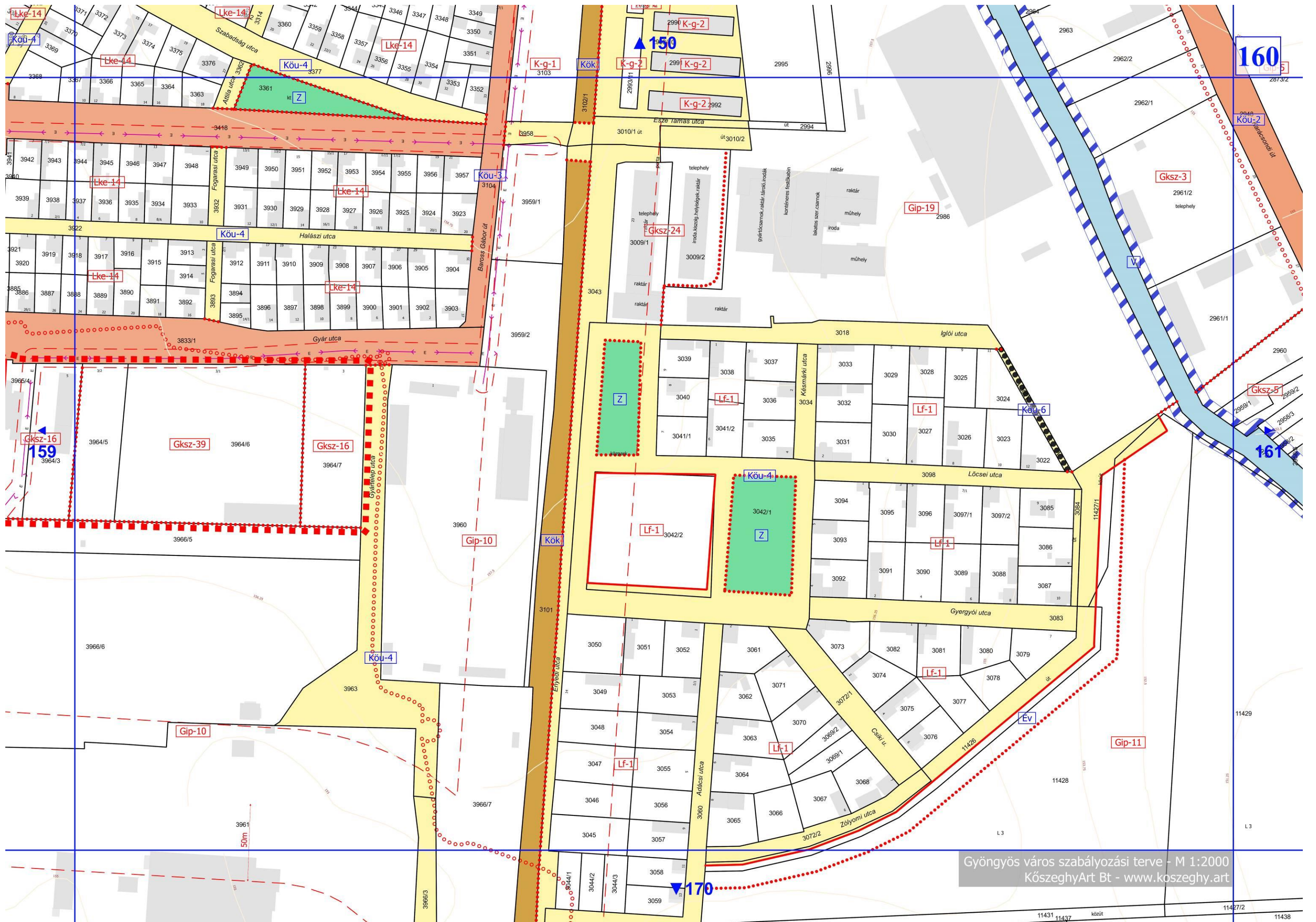




MÓDOSÍTVA .../2022. (...). ÖNKORMÁNYZATI RENDELETTEL

Gyöngyös város szabályozási terve - M 1:2000
 KőszeghyArt Bt - www.koszeghy.art





Gyöngyös város szabályozási terve - M 1:2000
 KőszeghyArt Bt - www.koszeghy.art

A HATÁLYOS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVHEZ KÉPEST TÖRTÉNŐ VÁLTOZÁSOK

A hatályos településszerkezeti terv módosítása során a változtatások térképi megjelenítése a V-1 jelű szelvényezett A3-as méretű tervlapokon kerül bemutatásra.

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) Koncepció 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 koncepció 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 hirdetésménynek – 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 hirdetésmény 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 hirdetésményben 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 főépítész eljárásban történő lefolytatása esetén a beérkezett partneri vélemények, javaslatok elfogadásáról vagy el nem fogadásáról, az el nem fogadás indoklásáról a polgármester dönt.
- (3) Minden a partnerségi egyeztetéssel kapcsolatos Korm. rendeletben és jelen rendeletben nem szabályozott kérdésben a polgármester dönt, a vonatkozó eljárási szabályok megtartása mellett.

11. §

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

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

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

12. §

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

13. §

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

6. Záró rendelkezések

14. §

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

Hiesz György
polgármester

Dr. Rédei Rita
aljegyző

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

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 (hsz: 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 Hátsókertr 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 ingatlannal kapcsolatos, OTÉK előírásoktól való eltéréssel járó módosítás megkezdését támogatja.

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

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

Határidő: 2022 február 15.

Felelős: Némethi László főépítész

Kmf.

Hiesz György sk.
polgármester

Dr. Kozma Katalin sk.
jegyző

Kivonat hitelesül:
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

TERVLAPOK