

# **HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT**

**elfogadva:**

**Berekfürdő Község Képviselő-testületének 19/2009.(IX.12.) önkormányzati rendelete**

**módosítva a 2/2020.(I.21.), 16/2018.(X.30.), 15/2018.(X.30.), 11/2018.(VI.29.), 8/2018.(V.04.), 15/2017.(XI.15.),  
11/2017.(XI.06.), 24/2016.(XII.19.), 19/2016.(XI.30.) és a 14/2013. (VII.19.) önkormányzati rendelettel**

**Berekfürdő Községi Önkormányzat**  
**Képviselő-testületének**  
**a 1/2020.(I.21.), 16/2018.(X.30.), 15/2018.(X.30.), 11/2018.(VI.29.), 8/2018.(V.04.) , 15/2017.(XI.15.),**  
**11/2017.(XI.06.), 24/2016.(XII.19.), 19/2016.(XI.30.) és a 14/2013. (VII.19.) önkormányzati rendelettel**  
**módosított**

**19/2009.(IX.12.) Önkorm. rendelete**

**Berekfürdő község Építési Szabályzata és Szabályozási Terve**  
**jóváhagyásáról**

*(Egységes szerkezet)*

Berekfürdő Község Önkormányzata az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontja alapján, valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdés 6. pontjában, valamint a 13. § (1) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján, Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva, 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 biztosított véleményezési jogkörében eljáró államigazgatási szervek, az érintett területi és települési önkormányzatok valamint a partnerségi egyeztetés szabályairól szóló 217/2016. (VIII.30.) Öh. szerinti partnerek véleményének kikérésével a Berekfürdő Község Helyi Építési Szabályzatáról és a hozzá tartozó Szabályozási Tervéről szóló 19/2009 (IX.12.) önkormányzati rendeletének módosítására a következőket rendeli el:

**I. FEJEZET**  
**ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK**

**1. §**

- (1) A rendelet hatálya Berekfürdő község (továbbiakban: a község) igazgatási területére terjed ki.
- (2) A község igazgatási területén építési telket alakítani, épületet és más építményt (a műtárgyakat is ide értve) tervezni, kivitelezni, építeni, felújítani, átalakítani, korszerűsíteni, bővíteni, lebontani, használni valamint mindezekre hatósági engedélyt adni:
  - (a) az Étv. és az OTÉK előírásainak megfelelően,
  - (b) az egyéb vonatkozó országos érvényű, mindenkor hatályos jogszabályok rendelkezései szerint, továbbá
  - (c) a jelen rendelet *1. sz. mellékletében* szereplő T-10/1m1 számú, M=1:4000 léptékű Berekfürdő belterület szabályozási terve,<sup>1 2 3 4 5 6 7 8</sup>
  - (d) a jelen rendelet *2. sz. mellékletében* szereplő T-10/2m2 számú, M = 1:10 000 léptékű Berekfürdő külterületi szabályozási terv,<sup>9</sup>
  - (e) a jelen rendeletben foglalt építési szabályok szerint szabad

<sup>1</sup> Módosította a 19/2016.(XI.30.) Önkorm. rendelet 2016. november 30-i hatállyal.

<sup>2</sup> Módosította a 24/2016.(XII.19.) Önkorm. rendelet, 2016. december 31-i hatállyal.

<sup>3</sup> Módosította a 11/2017.(XI.06.) Önkorm. rendelet, 2017. november 6-i hatállyal.

<sup>4</sup> Módosította a 15/2017.(XI.15.) Önkorm. rendelet, 2017. november 15-i hatállyal.

<sup>5</sup> Módosította a 8/2018.(V.04.) önkormányzati rendelet, 2018. május 26-i hatállyal.

<sup>6</sup> Módosította a 11/2018.(VI.29.) önkormányzati rendelet, 2018. június 29-i hatállyal.

<sup>7</sup> Módosította a 15/2018.(X.30.) önkormányzati rendelet, 2018. november 30-i hatállyal.

<sup>8</sup> Módosította a 16/2018.(X.30.) önkormányzati rendelet, 2018. november 15-i hatállyal.

<sup>9</sup> Módosította a 14/2013.(VII.19.) Önkorm. rendelet 2013. július 19-i hatállyal.

- (f) az e rendeletben nem szabályozott kérdésekben az Étv., valamint az OTÉK és egyéb országos jogszabályok előírásai érvényesek.<sup>10</sup>

## 2. §

### Területfelhasználási egységek

- (1)<sup>11</sup> A község igazgatási területének egyes részei használatuk általános jellege, valamint sajátos használatuk szerint:
- a) beépített, illetve beépítésre szánt területen
    - 1. lakó-,
      - 1.1. kertvárosias lakó- (Lke),
    - 2. vegyes-,
      - 2.1. településközpont vegyes- (Vt)
    - 3. gazdasági-,
      - 3.1. kereskedelmi, szolgáltató- (Gksz),
      - 3.2. ipari- (Gip)
    - 4. üdülő-,
      - 4.1. üdülőházas- (Üü),
      - 4.2. hétvégi házas- (Üh), valamint
    - 5. különleges-,
      - 5.1. temető- (Kte),
      - 5.2. sport- és szabadidő- (Ksp),
      - 5.3. kempingterület- (Kke),
      - 5.4. szennyvíztisztító telep - (Ksze)
      - 5.5. gyógyfürdő- (Kgy)
      - 5.6. közműterület- (Kköz)
      - 5.7. idegenforgalmi- (Kid)
  - b) beépítésre nem szánt területen
    - 1. közlekedési- (Köu),
    - 2. zöld- (Z),
    - 3. erdő-,
      - 3.1. védelmi erdő- (Ev),
      - 3.2. gazdasági erdő- (Eg),
    - 4. mezőgazdasági-
      - 4.1. kertes mezőgazdasági- (Mk),
      - 4.2. általános mezőgazdasági- (Má),
    - 5. vízgazdálkodási- (V)
- területbe tartoznak.

## 3. §

### A telekalakításra és építési engedélyezésre vonatkozó rendelkezések

- (1) A rendezési tervben beépítésre szánt területek belterületbe vonhatók, az ehhez szükséges feltételek biztosítása esetén. Az ingatlan-nyilvántartási térképeken rögzített, mindenkor belterületi határ módosításához a község képviselőtestületének határozati hozzájárulása szükséges, s ebben a határozatban rögzítendő a belterületbe vonás feltételei is.

<sup>10</sup> Módosította a 14/2013.(VII.19.) Önkorm. rendelet 2013. július 19-i hatállyal.

<sup>11</sup> Módosította a 14/2013.(VII.19.) Önkorm. rendelet 2013. július 19-i hatállyal.

- (2) <sup>12</sup>Elvi engedélyezési tervet szükséges készíteni a gazdasági területek lakóterülettel szomszédos telkein, és a különleges kategóriába tartozó területek építési övezeteiben létesítendő építmények engedélyezési eljárása során. Az építési, illetőleg a rendeltetés megváltoztatására irányuló engedély megkérése előtt az külön jogszabályban<sup>13</sup> meghatározott követelmények, de különösen a településrendezési előírások (pl. a telek rendeltetése, beépíthetősége, az építmény elhelyezhetősége) előzetes tisztázása céljából elvi építési engedély kérhető.
- (3) A telekalakítás nem engedélyezhető, amennyiben a kialakuló telekterületre vetítve a beépítési arány meghaladná az övezetre előírt maximális értéket.
- (4) A szabályozási tervlapon a kótákkal nem rögzített vonalas szabályozási elemek tervről mérhető értékének pontosítása esetén, az alkalmazás során 1:4000 méretarány esetén  $\pm 1,5$  m, 1:10000 méretarány esetén  $\pm 2$  m hibahatár megengedett. Amennyiben a közlekedési terület szabályozási szélessége a meglévő állapotnak megfelelő alaptérképi vonalakkal lehatárolt, úgy a valós szélességi méretet kell figyelembe venni.
- (5) Fejlesztésre szánt területeken, ahol a területfelhasználás módosulásával kerül sor beépítésre, az építési engedély csak jóváhagyott telekalakítási terv alapján adható ki. Telekalakítási tervet jelen szabályozási tervben legalább egy irányadó, vagy szabályozási vonallal lehatárolt telektömbre kell kidolgozni.

#### 4. §

##### Szabályozási elemek

- (1) <sup>14</sup>Kötelező szabályozási elemek beépítésre szánt területek építési övezeteiben szabályozási előírás keretében:
- (a) kialakítható legkisebb telekterület méretek
  - (b) beépítési mód
  - (c) lakóterületekre vonatkozóan meghatározott építési határvonalak, építési vonal és előkert méret
  - (d) beépítettség megengedett legnagyobb mértéke
  - (e) megengedett legnagyobb épületmagasság
  - (f) beépítés feltételének közművesítettségi mértéke és módja
  - (g) zöldfelület legkisebb mértéke
  - (h) megengedett rendeltetéseket és azokat a rendeltetéseket, melyek nem helyezhetők el
  - (i) terepszint alatti építményekre vonatkozó meghatározások
- (2) Kötelező szabályozási elemek beépítésre nem szánt területek övezeteiben szabályozási előírás keretében:
- (a) beépítési mód a kertés mezőgazdasági területek övezetében
  - (b) legkisebb telekméret mezőgazdasági területek övezetében
  - (c) megengedett legnagyobb beépítettség
  - (d) <sup>15</sup>megengedett legnagyobb épületmagasság mezőgazdasági területek övezetében
- (3) Szabályozási tervlapok kötelező szabályozási elemei:
- a) meglévő szabályozási vonal (közterület és egyéb terület közötti telekhatárvonal)
  - b) tervezett szabályozási vonal
  - c) tervezett belterület határa
  - d) építési övezet határa és jele
  - e) természeti és fokozottan védett természeti terület határa

<sup>12</sup> Módosította a 14/2013.(VII.19.) Önkorm. rendelet 2013. július 19-i hatállyal.

<sup>13</sup> Étv. 35.§ (1) bekezdés

<sup>14</sup> Módosította a 14/2013.(VII.19.) Önkorm. rendelet 2013. július 19-i hatállyal.

<sup>15</sup> Módosította a 14/2013.(VII.19.) Önkorm. rendelet 2013. július 19-i hatállyal.



- f) érvényes szabályozási terv határa
  - g) elővásárlási joggal terhelt terület határa
  - h) helyrehozatali kötelezettségű terület határa
  - i) helyi jelentőségű védett érték
  - j) védőtávolságok
- (4) Irányadó szabályozási elemek:
- a) irányadó telekhatár
  - b) védettségre javasolt helyi művi érték, helyi egyedi védett épület
  - c) természeti területek határa
  - d) útkeresztszelvények helye
  - e) jelentős szintbeli gépjárműtároló határa és jele, férőhelyszáma
- (5) A szabályozási elemek az alábbiak szerint módosíthatók:
- (a) A kötelező szabályozási elemek módosításához a helyi építési szabályzat és a szabályozási terv módosítása szükséges.
  - (b) A meglévő telekhatárok megváltoztatásához (összevonás, telekalakítás, amelyet kötelező szabályozási vonal nem tilt) rendezési tervet nem kell módosítani, de az érintett telkekre vonatkozó övezeti szabályozás kötelező elemeit be kell tartani.
  - (c) A rendezési tervet nem szükséges módosítani a telekcsatlakozásoknál megállapított építési övezet lehatárolásnál a telekalakítási szabályok betartásával történő, telekhatár-pontosításból következő övezethatár-változtatás esetén.
- (6) <sup>16</sup>Jelen rendelet "kialakult állapot" megjelölésén a 2012. szeptemberében szabályszerűen fennálló állapot értendő.
- (7) <sup>17</sup>Különböző építési övezetekbe tartozó telkek összevonhatóak. A telekrészek a rájuk vonatkozó építési előírások szerint építhetők be.

## II. FEJEZET

### TERÜLETFELHASZNÁLÁSI EGYSÉGEK ÖVEZETI SZABÁLYOZÁSA

#### 5. §

##### A területfelhasználási egységeken belül elhelyezhető építmények általános előírásai

- (1) <sup>18</sup>Épületet, építményt építeni - a nyomvonal jellegű, építési területen elhelyezhető építmények kivételével - csak építési helyen, az építési helyet érintő védőtávolságra és védőterületre vonatkozó előírásokat érvényesítve lehet. Építési hely a lakó- és településközponti vegyes területek telkein az elő-, hátsó- és oldalkert nélküli telekrész. A szabályozási terven jelölt, lehatárolt építési hely területét csökkenteni kell a terület több telkre osztása esetén a telekhatárok mellett az külön jogszabály<sup>19</sup> szerinti oldal- és hátsókertre vonatkozó előírásai betartásával kialakított oldal- és hátsókertek területével.
- (2) Beépített építési telkekre vonatkozó előírások:
- Ha az építési telek kialakult beépítettsége az övezeti előírásokban meghatározottnál nagyobb mértékű, de a telek mérete egyenlő vagy nagyobb az övezetre meghatározott minimális telekméretnél, a rajta álló építmény bővítése a beépítettség növelése nélkül, az övezetre meghatározott egyéb országos és helyi építési előírások betartásával engedélyezhető.

<sup>16</sup> Módosította a 14/2013.(VII.19.) Önkorm. rendelet 2013. július 19-i hatállyal.

<sup>17</sup> Módosította a 24/2016.(XII.19.) Önkorm. rendelet, 2016. december 31-i hatállyal.

<sup>18</sup> Módosította a 14/2013.(VII.19.) Önkorm. rendelet 2013. július 19-i hatállyal.

<sup>19</sup> OTÉK 35.§ (3); (4); (5) bekezdés

(3) <sup>20</sup>

(4) <sup>21</sup>Bármely homlokzatmagasság az övezetben megengedett maximális épületmagasság értékénél legfeljebb 20%-al lehet nagyobb, az engedélyezhető épületmagasság megtartása mellett.

(5) Tetőtérben kétszintes kialakítás nem engedélyezhető.

## BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK LAKÓTERÜLETEK

### 6. §

#### Lakóterületek általános előírásai

(1) <sup>22</sup>A lakóterületeken az egyes építési övezetekre vonatkozó, külön jogszabályban<sup>23</sup> meghatározott építmények helyezhetők el:

A kertvárosias lakóterületen elhelyezhető a lakó rendeltetésen kívül:

- a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató,
- hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális épület
- kulturális
- a megengedett lakásszámot meg nem haladó vendégszobaszámú szállás és
- sportolási célú épület

A kertvárosias lakóterületen az külön jogszabályban<sup>24</sup> előírtak figyelembevételével elhelyezhető:

- a helyi lakosság közbiztonságát szolgáló építmény
- a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású egyéb gazdasági építmény

(2) Lakóterületen kommunális célra hulladékudvar kialakítható, amennyiben a telek lekerített és zárható, a hulladék elhelyezése zárt konténerben megoldható, és a hulladékudvar a létesítésére vonatkozó előírásoknak megfelel.

(3) <sup>25</sup>

(4) <sup>26</sup>Lakóterületen főépítménynek minősül jelen rendelet keretében: a közterület felőli oldalon meghatározott építési vonalon álló, övezeti előírások szerint elhelyezett épület.

(5) <sup>27</sup>Lakóterületen melléképítménynek minősül jelen rendelet keretében: a főépület és a hátsó telekhatár közötti telekrészen elhelyezkedő építmény, amelynek épületmagassága az övezeti előírásokban meghatározott épületmagassághoz viszonyítva meghatározott mértékben kisebb, de legfeljebb azzal azonos.

(6) <sup>28</sup>Két párhuzamos utcára nyíló telek mindkét végén elhelyezhető főépület, ekkor a két főépület között létesített további épület minősül melléképítménynek.

<sup>20</sup> Hatályon kívül helyezte a 8/2018.(V.04.) Önkorm. rendelet. Hatálytalan: 2018. május 26-tól.

<sup>21</sup> Módosította a 14/2013.(VII.19.) Önkorm. rendelet 2013. július 19-i hatállyal.

<sup>22</sup> Módosította a 14/2013. (VII.19.) ÖKT rendelet.

<sup>23</sup> OTÉK 13.§ (2) bekezdés

<sup>24</sup> OTÉK 10.§ (2) bekezdés

<sup>25</sup> Hatályon kívül helyezte a 16/2018.(X.30) Önkorm. rendelet, 2018. november 15-i hatállyal.

<sup>26</sup> Módosította a 14/2013.(VII.19.) Önkorm. rendelet 2013. július 19-i hatállyal

<sup>27</sup> Módosította a 14/2013.(VII.19.) Önkorm. rendelet 2013. július 19-i hatállyal

<sup>28</sup> Módosította a 14/2013.(VII.19.) Önkorm. rendelet 2013. július 19-i hatállyal

- (7) Terepszint alatti építmény (létesítmény) - a közművek és építményeik kivételével – építési helyen helyezendő el.
- (8) A terepszint alatti építménynek a közművek és építményeik nélküli, terepszintre vetített területe alapján számított beépítési százaléka nem lépheti túl az övezeti maximális beépítési százalékot.

## 7. §

### Kertvárosias lakóterület (Lke)

- (1) <sup>29</sup>Az övezetben külön jogszabály<sup>30</sup> szerinti melléképítmények közül nem helyezhető el állatkifutó, trágyatároló, komposztáló, siló, ömlesztett anyag-, folyadék- és gáztároló.
- (2) <sup>31</sup>Az övezetben oldalhatáron álló beépítés esetén melléképítmény úgy is elhelyezhető, hogy a hátsókert minimális mérete 0 m. Ebben az esetben a melléképítményt két oldalról tűzfallal kell határolni.
- (3) <sup>32</sup>A melléképítmények maximális épületmagassága 4,0 m, de nem lehet nagyobb a főépítményénél.
- (4) Az övezet építési telkeinek kialakítása során alkalmazandó legkisebb telekméreteket, a telkek legnagyobb megengedett beépítettségét, továbbá a megengedett épületmagasságot a 1. sz. táblázat <sup>33</sup> határozza meg.

1. TÁBLÁZAT

Sajátos használat szerinti terület	Építési övezet jele	Beépítési mód	Az alakítható telek		Megengedett max. épület magasság [m]	
			Telekalakítás esetén			legnagyobb beépítettség [%]
			legkisebb/területe [m <sup>2</sup> ]	legkisebb szélessége [m]		
kertvárosias lakóterület	Lke-1	szabadonálló	700	18	6,0	
	Lke-2	oldalhatáron álló	400	16	6,0	
	Lke-3	oldalhatáron álló	700	18	6,0	

- (5) Az Lke-1 és Lke-2 építési övezetek építési telkeinek beépíthetősége, zöldfelületi fedettsége és rendeltetési egységeinek maximális száma a 2. sz. táblázat<sup>34</sup> szerint határozandó meg:

2. TÁBLÁZAT

Telekméret m <sup>2</sup>	Beépítettség maximuma	Zöldfelület nagysága	Lakóépület maximális lakásszáma:
800 m <sup>2</sup> alatt	30%	50%	2
800-1.000	29%	50%	
1.001-1.200	28%	52%	
1.201-1.400	27%	52%	4
1.401-1.600	26%	54%	
1.601-1.800	25%	55%	
1.801-2.000	24%	56%	2000 m <sup>2</sup> telekterület felett: OTÉK 10.§ (2) szerint, teljes közművesítés mellett: 8
2.001-2.200	23%	58%	
2.201-2.400	22%	59%	
2.401 m <sup>2</sup> felett	22%	60%	

<sup>29</sup> Módosította a 14/2013.(VII.19.) Önkorm. rendelet 2013. július 19-i hatállyal

<sup>30</sup> OTÉK 1.sz. melléklet 86. pontja.

<sup>31</sup> Módosította a 14/2013.(VII.19.) Önkorm. rendelet 2013. július 19-i hatállyal

<sup>32</sup> Módosította a 14/2013.(VII.19.) Önkorm. rendelet 2013. július 19-i hatállyal

<sup>33</sup> Az 1. sz. táblázatot 14/2013.(VII.19.) Önkorm. rendelet módosította 2013. július 19-i hatállyal

<sup>34</sup> A 2. sz. táblázatot a 14/2013.(VII.19.) Önkorm. rendelet módosította 2013. július 19-i hatállyal

- (6) Gépjárművek csak saját telken belül helyezhetők el.
- (7) A szomszédos telkek közötti telekmélység 20 m-nél nagyobb eltérése esetén a mélyebb telek beépíthetőségének meghatározásához a kisebb telek telekmélységéhez hozzászámított +20 m telekmélységgel kell számolni.
- (8) Lke-1 és Lke-2 kertvárosias lakóterületen a teljes közművesítettség közterületi biztosításáig megengedett a részleges közművesítettségnek megfelelő ellátás: a közüzemi villamos energiaszolgáltatás; a közüzemi ivóvíz szolgáltatás; az egyedi közművel történő szennyvíztisztítás és szennyvízelhelyezés, továbbá a közterületi nyílt rendszerű csapadékvíz-elvezetés együttes megléte.
- (9) Lke-3 kertvárosias lakóterületen az építési telkek területét és a közlekedési területet úgy kell kialakítani, hogy a terület feltöltésével biztosított legyen a belvízmentesség. Az engedélyezési eljárás során talajmechanikai szakvéleményt kell készíttetni.
- (10) Az 548/82 helyrajzi számú közterülettel szomszédos építési telkeken a tópart felé eső előkert mérete 4,0 méter.<sup>35</sup>

## VEGYES TERÜLETEK

### 8. §

#### Településközpont vegyes terület (Vt)

- (1) <sup>36</sup>A területen elhelyezhetők külön jogszabályban<sup>37</sup> felsorolt építmények. Az övezetben külön jogszabályban<sup>38</sup> előírtak figyelembevételével elhelyezhető nem zavaró hatású egyéb gazdasági tevékenység céljára szolgáló épület. Nem helyezhető el az övezetben üzemanyagotöltő valamint termelő kertészeti építmények. Az külön jogszabály<sup>39</sup> szerinti melléképítmények közül nem helyezhető el állatkifutó, trágyatároló, komposztáló, siló, ömlesztett anyag-, folyadék- és gáztároló.
- (2) Épületrész kinyúlása közterület fölé - kivéve eresz - 12 m-nél keskenyebb utcákon nem engedélyezhető, a fölött max. az utcaszélesség 1/20-a, de legfeljebb 0,9 m. A kinyúló épületrész területe nem haladhatja meg az épület utcai homlokzatának felét.
- (3) <sup>40 41</sup>Az övezet építési telkeinek kialakítása során alkalmazandó legkisebb telekméreteket, a telkek legnagyobb megengedett beépítettségét, a zöldfelületi fedettséget, továbbá a megengedett épületmagasságokat a 3 sz. táblázat szerint kell meghatározni.

<sup>35</sup> A 16/2018.(X.30.) Önkorm. rendelet állapította meg, 2018. november 15-i hatállyal.

<sup>36</sup> Módosította a 14/2013.(VII.19.) Önkorm. rendelet 2013. július 19-i hatállyal

<sup>37</sup> OTÉK 16.§ (2) bekezdés

<sup>38</sup> OTÉK 10.§ (2) bekezdés

<sup>39</sup> OTÉK 1. sz. melléklet 86. pont

<sup>40</sup> Módosította a 14/2013.(VII.19.) Önkorm. rendelet 2013. július 19-i hatállyal

<sup>41</sup> Módosította a 24/2016.(XII.19.) Önkorm. rendelet, 2016. december 31-i hatállyal.

3. táblázat<sup>42 43</sup>

Sajátos terület szerinti terület	Építési övezet jele	Beépítési mód	Az alakítható telek				Megengedett max. épületmagasság (m)
			Legkisebb területe (m <sup>2</sup> )	Legkisebb szélessége (m)	Legnagyobb beépítettség (%)	Legkisebb zöldfelülete (%)	
Településközponti vegyes terület	Vt-1	szabadonálló	1000	20	50	25	9,5
	Vt-2	oldalhatáron álló	250	16	70	15	utcai telekhatár előtti közterület szélesség >18m: 10m 18m alatt: 7,5m
	Vt-3	oldalhatáron álló	250	---	70	15	10
	Vt-4	oldalhatáron álló	250	---	70	15	8
	Vt-5	szabadonálló	500	---	50	30	6

- (4) Azokon a kialakult telkeken, ahol a meglévő beépítettség értéke meghaladja az építési övezetre meghatározott értéket, de nem haladja meg a 80%-ot, új építés esetén a beépítettség mértéke a kialakult állapottal megegyező lehet.
- (5) Terepszint alatti építmény (létesítmény) - a közművek és építményeik kivételével - az építési helyen elhelyezhető, annak teljes területére kiterjedően.
- (6) Építmények elhelyezése csak teljes közművesítettség biztosításával történhet, kivéve a Vt-5 építési övezetben.<sup>44</sup>
- (7) Járművek elhelyezésének szabályozása:  
a) <sup>45 46</sup>  
b) <sup>47</sup>kialakult beépítésnél, amennyiben a telek és épület adottságaiból következően nem oldható meg teljes körűen a jogszabályokban előírtak szerinti gépkocsi elhelyezés telken belül, helyi önkormányzati parkolási rendelet alapján állapítható meg az elhelyezés eltérő módja.
- (8) <sup>48</sup>A Vt-3 építési övezetben a kialakítható legkisebb előkert mérete 3,00 m.
- (9) <sup>49</sup>A Vt-4 építési övezetben a Berek tér felől kialakítható legkisebb előkert mérete 0,00 m, a Fürdő utca felől kialakítható legkisebb előkert mérete kialakult állapot szerinti.

<sup>42</sup> 24/2016.(XII.19.) Önkorm. rendelet módosította, 2016. december 31-i hatállyal.

<sup>43</sup> Módosította a 2/2020.(I.21.) Önkorm. rendelet 2020. január 22-i hatállyal.

<sup>44</sup> Módosította a 2/2020.(I.21.) Önkorm. rendelet 2020. január 22-i hatállyal.

<sup>45</sup> Módosította a 14/2013.(VII.19.) Önkorm. rendelet 2013. július 19-i hatállyal.

<sup>46</sup> Módosította a 24/2016.(XII.19.) Önkorm. rendelet, 2016. december 31-i hatállyal.

<sup>47</sup> Módosította a 24/2016.(XII.19.) Önkorm. rendelet, 2016. december 31-i hatállyal.

<sup>48</sup> Módosította a 24/2016.(XII.19.) Önkorm. rendelet, 2016. december 31-i hatállyal.

<sup>49</sup> Módosította a 24/2016.(XII.19.) Önkorm. rendelet, 2016. december 31-i hatállyal.



- (10) <sup>50</sup> Előkert a Vt-2 építési övezetben:
- a) Új építés esetén az előkert mérete 0,00 m.
  - b) Kialakult beépítés esetén nem lehet kisebb a kialakult állapotnál.
- (11) <sup>51</sup> A Vt-5 építési övezetben
- a) a minimális hátsókeret mérete 0,00 méter,
  - b) építmények elhelyezése hiányos közművesítettség biztosítása mellett lehetséges.

## GAZDASÁGI TERÜLETEK

### 9. §

#### Gazdasági területek általános előírásai

- (1) <sup>52</sup> A terv gazdasági területei sajátos használatuk szerint:
- a) kereskedelmi szolgáltató (Gksz-1)
  - b) kereskedelmi szolgáltató mezőgazdasági hasznosítású (Gksz-2)
  - c) ipari gazdasági területek (Gip)
- (2) A gazdasági területekre vonatkozóan az külön jogszabály<sup>53</sup> meghatározásai érvényesek.
- (3) A gazdasági terület építési telkén belül kialakított parkolókat 3 parkolóként legalább 1 előnevelt (min. 3 éves), környezetbe illő, a környéken őshonos fajba tartozó facsemete telepítési kötelezettségével lehet engedélyezni. Parkoló és rakodóterületeket csak saját telken lehet kialakítani.
- (4) <sup>54</sup> A központi beépítésre szánt területeken kialakított gazdasági területeken csak teljes közművesítettségű telkek alakíthatók ki. Külterületen legalább részleges közművesítettséggel alakíthatók ki építési telkek. Új telekbeépítések, felújítások és átépítések engedélyezése során a teljes közművesítettség közterületi biztosításáig megengedett a részleges közművesítettségnek megfelelő ellátás: a közüzemi villamos energiaszolgáltatás; a közüzemi ivóvíz szolgáltatás; az egyedi közművel történő szennyvíztisztítás és szennyvízelhelyezés, továbbá a közterületi nyílt rendszerű csapadékvíz-elvezetés együttes megléte. A gazdasági területek övezeteiben keletkezett csapadékvíz csak saját telken lehet elszikkasztani, előkezelés, tisztítás után.
- (5) A gazdasági területek zöldfelületeit elsősorban az építési övezet közterület felőli illetve más építési övezettel szomszédos határán kell kialakítani.

### 10. §

#### A kereskedelmi, szolgáltató terület (Gksz-1)<sup>55</sup>

- (1) <sup>56</sup> Az övezet építési telkeinek kialakítása során alkalmazandó legkisebb telekméreteket, a telkek legnagyobb megengedett beépítettségét, továbbá a megengedett épületmagasságot a 4. sz. táblázat<sup>57</sup> szerint kell meghatározni.

<sup>50</sup> Módosította a 8/2018.(V.04.) Önkorm. rendelet, 2018. május 26-i hatállyal.

<sup>51</sup> Módosította a 2/2020.(I.21.) Önkorm. rendelet 2020. január 22-i hatállyal.

<sup>52</sup> Módosította a 14/2013.(VII.19.) Önkorm. rendelet 2013. július 19-i hatállyal

<sup>53</sup> OTÉK 19.§ és 20.§

<sup>54</sup> Módosította a 14/2013.(VII.19.) Önkorm. rendelet 2013. július 19-i hatállyal

<sup>55</sup> Módosította a 14/2013.(VII.19.) Önkorm. rendelet 2013. július 19-i hatállyal

<sup>56</sup> Módosította a 14/2013.(VII.19.) Önkorm. rendelet 2013. július 19-i hatállyal

<sup>57</sup> A 4. sz. táblázatot a 14/2013.(VII.19.) Önkorm. rendelet módosította 2013. július 19-i hatállyal



4.táblázat

Sajátos használat szerinti terület	Építési övezet jele	Beépítési mód	Az alakítható telek				megengedett max. épületmagasság [m]
			Legkisebb/ legnagyobb területe [m <sup>2</sup> ]	legkiseb b szélesség e [m]	legnagyobb b beépítettsé g [%]	legkisebb zöldfelület e [%]	
kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület	Gksz-1	szabadon álló	800/10000	25	45	35	7.5

- (2) Az övezetben elhelyezhető mindenfajta, nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú építmény, a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások, igazgatási és egyéb irodaépület, parkolóház, üzemanyagtöltő valamint sportépítmény.
- (3) Az övezetben nem helyezhető el önálló lakás céljára szolgáló épület.
- (4) A melléképítmények közül csak az üzemeltetéshez szükséges építmények helyezhetők el.

10/A. §<sup>58</sup>A kereskedelmi, szolgáltató gazdasági - mezőgazdasági hasznosítású terület (Gksz-2)

- (1) Az övezet építési telkeinek kialakítása során alkalmazandó legkisebb telekméreteket, a telkek legnagyobb megengedett beépítettségét, továbbá a megengedett épületmagasságot a 4/A. sz. táblázat szerint kell meghatározni.

4/A. táblázat

Sajátos használat szerinti terület	Építési övezet jele	Beépítési mód	Az alakítható telek				megengedett max. épületmagasság [m]
			Legkisebb területe [m <sup>2</sup> ]	legkiseb b szélesség e [m]	legnagyobb b beépítettsé g [%]	legkisebb zöldfelület e [%]	
kereskedelmi szolgáltató mezőgazdasá gi hasznosítású terület	Gksz-2	szabadon álló	2000	25	60	35	7.5*

\* A technológiai építményekre a magassági korlátozás nem vonatkozik, ezeket az építmény magasság számításakor figyelmen kívül kell hagyni.

<sup>58</sup> 14/2013.(VII.19.) Önkorm. rendelet iktatta be 2013. július 19-i hatállyal

- (2) <sup>59</sup>Az övezetben elhelyezhető mindenfajta, nem jelentős zavaró hatású, főként mezőgazdasági tevékenységi célú építmény, a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások és egyéb irodaépület.
- (3) <sup>60</sup>Az övezetben nem helyezhető el önálló lakás céljára szolgáló épület.
- (4) <sup>61</sup>A melléképítmények közül csak az üzemeltetéshez szükséges építmények helyezhetők el.

## 11. §

### Az ipari terület (Gip)

- (1) <sup>62</sup>Az egyes építmények maximális épületmagasságát a táblázatban lévő határértéknél nagyobbra csak a technológiával lefedett területeken, max. 40 m-ig lehet növelni a szomszédos telkek beépíthetőségét nem korlátozó elhelyezéssel.
- (2) <sup>63</sup>A Gip-1 jelű építési övezetben a külön jogszabály<sup>64</sup> szerinti jelentős zavaró hatású ipari létesítményeket nem lehet elhelyezni.
- (3) A területen elhelyezhető építmények övezetre előírt magasságától eltérés terménytároló és keverő építményekre vonatkozóan az üzemi technológia által meghatározott magasságáig engedélyezhető.
- (4) <sup>65</sup>Az övezet építési telkeinek kialakítása során alkalmazandó legkisebb telekméreteket, a telkek legnagyobb megengedett beépítettségét, a zöldfelületi fedettséget, továbbá a megengedett épületmagasságot az 5. sz. táblázat<sup>66</sup> szerint kell meghatározni.

5. számú táblázat

Sajátos használat szerinti terület	Építési övezet jele	Beépítési mód	Az alakítható telkek				Megengedett max. épületmagasság [m]
			Legkisebb területe [m <sup>2</sup> ]	legkisebb szélessége [m]	legnagyobb beépítettség [%]	legkisebb zöldfelülete [%]	
ipari terület	Gip-1	szabadon álló	1000	30	45	35	12,0

- (5) <sup>67</sup>
- (6) Telekösszevonás esetén az összevont telkeken az építési hely határát az összevonás előtti legkülső építési helyek közötti egyenes összekötő vonallal kell megállapítani.
- (7) Telekmegosztás és átalakítás esetén az építési helyek határát az új telekhatároktól számított minimum 6,0 m-re kell megállapítani a hátsó telekhatár kivételével. A hátsó telekhatártól 12,0 m-re állapítható meg a telekmegosztás során kialakult telek építési helyének határvonala.

<sup>59</sup> 14/2013.(VII.19.) Önkorm. rendelet iktatta be 2013. július 19-i hatállyal

<sup>60</sup> 14/2013.(VII.19.) Önkorm. rendelet iktatta be 2013. július 19-i hatállyal

<sup>61</sup> 14/2013.(VII.19.) Önkorm. rendelet iktatta be 2013. július 19-i hatállyal

<sup>62</sup> Módosította a 14/2013.(VII.19.) Önkorm. rendelet 2013. július 19-i hatállyal

<sup>63</sup> Módosította a 14/2013.(VII.19.) Önkorm. rendelet 2013. július 19-i hatállyal

<sup>64</sup> OTÉK 20.§ (2) bekezdés 1. pontja

<sup>65</sup> Módosította a 14/2013.(VII.19.) Önkorm. rendelet 2013. július 19-i hatállyal

<sup>66</sup> Az 5. sz. táblázatot a 14/2013.(VII.19.) Önkorm. rendelet módosította 2013. július 19-i hatállyal

<sup>67</sup> A 14/2013.(VII.19.) Önkorm. rendelet 2013. július 19-i hatállyal hatályon kívül helyezte.

# 11/A. §<sup>68</sup>

## Az ipari terület (Gip-1x)

- (1) Az építési övezet az Üveggyár tömbjére vonatkozik.
- (2) A terület használatának megkezdése előtt környezeti állapotfelmérést kell készíteni.
- (3) Az egyes építmények maximális épületmagasságát a táblázatban lévő határértéknél nagyobbra csak a technológiával lefedett területeken, max. 40 m-ig lehet növelni a szomszédos telkek beépíthetőségét nem korlátozó elhelyezéssel.
- (4) A Gip-1 jelű építési övezetben a külön jogszabály<sup>69</sup> szerinti jelentős zavaró hatású ipari létesítményeket nem lehet elhelyezni.
- (5) A területen elhelyezhető építmények övezetre előírt magasságától eltérés terménytároló és keverő építményekre vonatkozóan az üzemi technológia által meghatározott magasságáig engedélyezhető.
- (6) Az övezet építési telkeinek kialakítása során alkalmazandó legkisebb telekméreteket, a telkek legnagyobb megengedett beépítettségét, a zöldfelületi fedettséget, továbbá a megengedett épületmagasságot az 5/A. sz. táblázat szerint kell meghatározni.

5/A. számú táblázat

Sajátos használat szerinti terület	Építési övezet jele	Beépítési mód	Az alakítható telek				Megengedett max. épületmagasság [m]
			Legkisebb területe [m <sup>2</sup> ]	legkisebb szélessége [m]	legnagyobb beépítettség [%]	legkisebb zöldfelület [%]	
ipari terület	Gip-1x	szabadon álló	1000	30	45	35	12,0

- (7) Telekösszevonás esetén az összevont telkeken az építési hely határát az összevonás előtti legkülső építési helyek közötti egyenes összekötő vonallal kell megállapítani.
- (8) Telekmegosztás és átalakítás esetén az építési helyek határát az új telekhatároktól számított minimum 6,0 m-re kell megállapítani a hátsó telekhatár kivételével. A hátsó telekhatártól 12,0 m-re állapítható meg a telekmegosztás során kialakult telek építési helyének határvonala.

<sup>68</sup> 14/2013.(VII.19.) Önkorm. rendelet iktatta be 2013. július 19-i hatállyal

<sup>69</sup> OTÉK 20.§ (2) bekezdés 1. pontja

## ÜDÜLŐTERÜLETEK

### Az üdülőházas terület (Üü)

#### 12. §

(1)<sup>70</sup> Az üdülőházas területen külön jogszabály<sup>71</sup> szerint helyezhetők el építmények, továbbá elhelyezhetők az üdülőnépesség ellátását és az idegenforgalmat szolgáló kereskedelmi-, vendéglátó-, szolgáltató és egyéb közösségi építmények.

(2)<sup>72</sup> Az övezet építési telkeinek kialakítása során alkalmazandó legkisebb telekméreteket, a telkek legnagyobb megengedett beépítettségét, a zöldfelületi fedettséget, továbbá a megengedett épületmagasságot a 6. sz. táblázat<sup>73</sup> szerint kell meghatározni.

6. táblázat

Sajátos használat szerinti terület	Építési övezet jele	Beépítési mód	Az alakítható telek				Megengedett max. épületmagasság [m]
			Legkisebb területe [m <sup>2</sup> ]	legkisebb szélesség [m]	legnagyobb beépítettség [%]	legkisebb zöldfelület e [%]	
üdülőházas terület	Üü-1	szabadon álló	800	25	30	40	7,5

(3) A területen hulladékudvar nem létesíthető.

(4)<sup>74</sup> Az utcai homlokzatmagasság maximum 11 méter lehet.

### Hétfélig házas terület (Üh)

#### 13. §

(1)<sup>75</sup> A hétfélig házas üdülőterületen külön jogszabályban<sup>76</sup> foglaltak betartásával helyezhetők el építmények.

(2) A területen az üdülési rendeltetéssel összhangban, az üdülőnépesség és a kirándulók kiszolgálására elhelyezhető kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület és sportépítmény helyezhető el.

(3)<sup>77</sup> Az övezet építési telkeinek kialakítása során alkalmazandó legkisebb telekméreteket, a telkek legnagyobb megengedett beépítettségét, a zöldfelületi fedettséget, továbbá a megengedett épületmagasságokat a 7. sz. táblázat<sup>78</sup> szerint kell meghatározni.

<sup>70</sup> A 14/2013.(VII.19.) önkormányzati rendelet módosította. Hatályos: 2013.07.19-től

<sup>71</sup> OTÉK 22.§

<sup>72</sup> A 14/2013.(VII.19.) önkormányzati rendelet módosította. Hatályos: 2013.07.19-től

<sup>73</sup> A 6. táblázatot a 14/2013.(VII.19.) önkormányzati rendelet módosította. Hatályos: 2013.07.19-től

<sup>74</sup> A 14/2013.(VII.19.) önkormányzati rendelet módosította. Hatályos: 2013.07.19-től

<sup>75</sup> Módosította a 14/2013.(VII.19.) Önkorm. rendelet 2013. július 19-i hatállyal

<sup>76</sup> OTÉK 23.§

<sup>77</sup> Módosította a 14/2013.(VII.19.) Önkorm. rendelet 2013. július 19-i hatállyal

<sup>78</sup> A 7. sz. táblázatot a 14/2013.(VII.19.) Önkorm. rendelet módosította 2013. július 19-i hatállyal

7. táblázat

Sajátos terület szerinti terület	Építési övezet jele	Beépítési mód	Az alakítható telek				Megengedett max. épületmagasság (m)
			Legkisebb területe (m <sup>2</sup> )	Legkisebb szélessége (m)	Legnagyobb beépítettség (%)	Legkisebb zöldfelülete (%)	
Hétvégi házas terület	Üh-1	szabadon álló	400	-	20	60	6,0
	Üh-2	oldalhatáron álló	400	-	20	60	6,0

- (4) A területen hulladékudvar nem létesíthető.

#### Hétvégi házas terület (Üh-1x)

#### 13/A. §<sup>79</sup>

- (1) Az építési övezet az Üveggyári mögötti tömb területét foglalja magába.
- (2) Az terület használatának megkezdése előtt környezeti állapotfelmérést kell készíteni.
- (3) A hétvégi házas üdülőterületen külön jogszabályban<sup>80</sup> foglaltak betartásával helyezhetők el építmények.
- (4) A területen az üdülési rendeltetéssel összhangban, az üdülönépesség és a kirándulók kiszolgálására elhelyezhető kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület és sportépítmény helyezhető el.
- (5) Az övezet építési telkeinek kialakítása során alkalmazandó legkisebb telekméreteket, a telkek legnagyobb megengedett beépítettségét, a zöldfelületi fedettséget, továbbá a megengedett épületmagasságokat a 7. sz. táblázat szerint kell meghatározni.

7/A. táblázat

Sajátos terület szerinti terület	Építési övezet jele	Beépítési mód	Az alakítható telek				Megengedett max. épületmagasság (m)
			Legkisebb területe (m <sup>2</sup> )	Legkisebb szélessége (m)	Legnagyobb beépítettség (%)	Legkisebb zöldfelülete (%)	
Hétvégi házas terület	Üh-1x	szabadon álló	400	-	20	60	6,0

- (6) A területen hulladékudvar nem létesíthető.

<sup>79</sup> 14/2013. (VII.19.) Önkorm. rendelet iktatta be 2013. július 19-i hatállyal

<sup>80</sup> OTÉK 23.§

## KÜLÖNLEGES TERÜLETEK

### 14. §

#### Különleges területek (K)

(1)<sup>81</sup> A terv különleges területei sajátos használatuk szerint:

a) temetőterület építési övezete	Kte
b) sportlétesítmények építési övezete	Ksp
c) kempingterület építési övezete	Kke
d) folyékony hulladéklerakó	Ksze
e) gyógyfürdő	Kgy
f) közműterület	Kköz
g) idegenforgalmi	Kid

(2) Az építési övezetben gépjárművek csak saját telken helyezhetők el.

(3)<sup>82</sup> Az övezet építési telkeinek kialakítása során alkalmazandó legkisebb telekméreteket, azok legnagyobb beépítettségét továbbá az építhető épületmagasság mértékét a 8. sz. táblázat<sup>83</sup> szerint kell meghatározni.

8. sz. táblázat

Sajátos terület szerinti terület	Építési övezet jele	Beépítési mód	Az alakítható telek				Megengedett max. épületmagasság (m)
			Legkisebb területe (m <sup>2</sup> )	Legkisebb szélessége (m)	Legnagyobb beépítettség (%)	Legkisebb zöldfelülete (%)	
Temetőterület	Kte-1	szabadon álló	5000	-	15	60	12,0
Sportlétesítmény	Ksp-1	szabadon álló	5000	80	20	40	10,5
Kempingterület	Kkemp-1	szabadon álló	5000	-	40	40	12
Szennyvíztelep	Ksze-1	szabadon álló	2000	30	40	30	10,5
Gyógyfürdő	Kgy	szabadon álló	3000	30	25	40	12
Közműterület	Kköz-1	szabadon álló	200	-	40	40	12
Idegenforgalmi	Kid-1	szabadon álló	1000	-	20	60	7,5

(4)<sup>84</sup> Különleges területeken elhelyezhető építmények:

- Sportlétesítmények építési övezetében elsősorban sportcélú építmények és a funkció működtetéséhez szükséges építmények valamint szolgálati lakás helyezhetők el.
- Temetőterületen elhelyezhetők a temetkezéshez kapcsolódó építmények, illetve kivételesen szolgálati lakás. Az épületmagasság értéke csak ravatalozó esetén érheti el a 12,0m-t.
- Kempingterületen elhelyezhető a kemping és kiszolgáló épületei, a területet használók ellátását szolgáló vendéglátó, kereskedelmi és szolgáltató létesítmények valamint szolgálati lakás.

<sup>81</sup> Módosította a 14/2013.(VII.19.) Önkorm. rendelet 2013. július 19-i hatállyal

<sup>82</sup> Módosította a 14/2013.(VII.19.) Önkorm. rendelet 2013. július 19-i hatállyal

<sup>83</sup> A 8. sz. táblázatot a 14/2013.(VII.19.) Önkorm. rendelet módosította 2013. július 19-i hatállyal

<sup>84</sup> Módosította a 14/2013.(VII.19.) Önkorm. rendelet 2013. július 19-i hatállyal



- (d) Szennyvíztisztító területen csak technológiai célú építmények helyezhetők el.
  - (e) Gyógyfürdő területén elhelyezhető a gyógyászati és strand célú építmények mellett gyógyszálló valamint szolgálati lakás.
  - (f) A közműterület övezetben a vízgazdálkodás, szennyvíz-elvezetés, valamint energiaszolgáltatás területigényes (nem vonalas) létesítményei, épületei helyezhetők el, a megfelelő ágazati szabványok, előírások figyelembe vételével.
  - (g) Az idegenforgalmi övezetben kilátók, sportlétesítmények, szabadidőközpont, rekreációs terület, szállásférőhely, vendéglátási, kereskedelmi és szolgáltató létesítmények valamint a tulajdonos, a használó vagy a személyzet számára lakó funkció is engedélyezhető.
- (5) <sup>85</sup> Az egyes építmények maximális épületmagasságát a táblázatban lévő határértéktől nagyobbra csak a technológiával lefedett területeken illetve a kilátók esetében, max. 40 m-ig lehet növelni.
- (6) Különleges területen a szabályozási tervi telkek közötti telekhatárok mentén nem jelölt építési helyek lehatárolása:
- (a) telekösszevonás esetén az összevonás előtti legkülső - közterület és védősáv felől számított határvonalak egyenes vonallal történő összekötésével történik;
  - (b) telekmegosztás, átalakítás esetén az újonnan keletkezett telek oldalhatárától számítva 6-6 m mindkét oldalon, 12 m a telek hátsó határán;
- (7) Különleges területek építési övezeteiben építés csak teljes közművesítettség kiépítésével egyidejűleg történhet.
- (8) A különleges területek zöldterületeit elsősorban az építési övezet közterület felőli illetve más építési övezettel szomszédos határán kell kialakítani.

## BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK

### 15. §

#### Zöldterületek (Z)

- (1) A zöldterületek körébe tartozó övezeteket a szabályozási terv tünteti fel.
- (2) Jelen terv közpark övezete rendeltetése szerint.
  - (a) közpark övezete: Z-1 övezeti jellel
- (3) <sup>86</sup>

### 15/A. §<sup>87</sup>

#### A közlekedési területek általános előírásai

- (1) Az övezet az országos és helyi közutak, a kerékpárutak, a gépjármű várakozó helyek (parkolók) – a közterületnek nem minősülő telken megvalósulók kivételével – a járdák és gyalogutak, mindezek csomópontjai, vízelvezetési rendszere és környezetvédelmi létesítményei, a közművek és a hírközlés építményeinek elhelyezésére szolgál. A szabályozási tervben a következő közlekedési területek lettek kijelölve:

<sup>85</sup> Módosította a 14/2013.(VII.19.) Önkorm. rendelet 2013. július 19-i hatállyal

<sup>86</sup> Hatályon kívül helyezte a 15/2018.(X.30.) Önkorm. rendelet. Hatálytalan 2018. november 30-tól.

<sup>87</sup> 14/2013.(VII.19.) Önkorm. rendelet iktatta be 2013. július 19-i hatállyal

Köu-1 I. rendű közlekedési célú közterület – szerkezeti utak (országos és helyi jelentőségű – gyűjtő utak)

Köu-2 II. rendű közlekedési célú közterület – kiszolgáló utak, mezőgazdasági utak

Köu-3 Gyalogos övezet

- (2) A közlekedési területen elhelyezhető a közlekedést kiszolgáló
- (a) közlekedési létesítmények
  - (b) közművek és hírközlési létesítmények
  - (c) a tömegközlekedést kiszolgáló közlekedési, vendéglátó, szálláshely szolgáltató, igazgatási és gazdasági tevékenységi célú épület, a telek legfeljebb 2%-os beépítésével és legfeljebb 4,5m épületmagassággal.

## ERDŐTERÜLETEK

### 16.§

#### Erdőterületek általános előírásai (E)

- (1) Az erdőterület erdő céljára szolgáló terület
- (2) A terv erdőterületei rendeltetésük szerint:
- |                             |                   |
|-----------------------------|-------------------|
| (a) Védelmi erdők övezete:  | Ev övezeti jellel |
| (b) Gazdasági erdők övezete | Eg övezeti jellel |
- (3) Védelmi erdő övezetben épületet elhelyezni nem lehet.
- (4) <sup>88</sup>Gazdasági erdő területen építményt elhelyezni külön jogszabály <sup>89</sup> szerint lehet.
- (5) <sup>90</sup>Külön jogszabály<sup>91</sup> szerint erdőterületen létesítmény (pl.: épület) elhelyezése erdőterület igénybevételeként minősül, amihez az erdészeti hatóság előzetes engedélye szükséges.
- (6) Külterületen részleges közművesíttetés kialakításával, szennyvíz kezelésére közműpótló berendezés kiépítése szükséges.

## MEZŐGAZDASÁGI TERÜLETEK

### 17. §

#### A mezőgazdasági területre vonatkozó általános előírások (M)

- (1) <sup>92</sup>A mezőgazdasági területen a következő övezetek kerültek kijelölésre:
- |                                    |                              |
|------------------------------------|------------------------------|
| (a) Kertes mezőgazdasági övezet    | Mk-1 övezeti jellel          |
| (b) Általános mezőgazdasági övezet | Má-1 és Má-2 övezeti jellel. |
- (2) <sup>93</sup>Mezőgazdasági területeken lakóépületeket az külön jogszabály<sup>94</sup> szerint lehet elhelyezni.

<sup>88</sup> Módosította a 14/2013.(VII.19.) Önkorm. rendelet 2013. július 19-i hatállyal

<sup>89</sup> OTÉK 28.§ (4) bekezdés 1. pont

<sup>90</sup> Módosította a 14/2013.(VII.19.) Önkorm. rendelet 2013. július 19-i hatállyal

<sup>91</sup> 2009. évi XXXVII. törvény 15.§

<sup>92</sup> Módosította a 14/2013.(VII.19.) Önkorm. rendelet 2013. július 19-i hatállyal

<sup>93</sup> Módosította a 14/2013.(VII.19.) Önkorm. rendelet 2013. július 19-i hatállyal

<sup>94</sup> OTÉK 29.§ (4) bekezdés

- (3) Külterületen lakás, kereskedelmi, vendéglátási célú szállásjellegű új épület építése vagy meglévő épület felsorolt célra történő átalakítása csak az ÁNTSZ által is elfogadott egészséges ivóvíz-ellátás megléte esetén engedélyezhető.
- (4) <sup>95</sup>Mezőgazdasági területeken külön jogszabály<sup>96</sup> szerint birtokközpont alakítható ki.

## 18. §

### Kertes mezőgazdasági területek (Mk)

- (1) A település külterületének kertes mezőgazdasági termelést - gyümölcsstermesztést továbbá termékfeldolgozást és tárolást - szolgáló területe.
- (2) Az övezetben lakóépület építése csak legalább részleges közművesítettség kiépítésével egyidejűleg történhet.  
Kertes mezőgazdasági területen új telekbeépítések, felújítások és átépítések engedélyezése során a teljes közművesítettség közterületi biztosításáig megengedett a részleges közművesítettségnek megfelelő ellátás, de egyedi szennyvízelhelyezés csak akkor engedélyezhető, ha a talajvíz évi maximális szintje a terepszint alatt 1,5 m-nél magasabb, vagy az elszívárogztatásra igénybe venni kívánt talaj elszívárogztatásra alkalmatlan.
- (3) <sup>97</sup>Az övezet telkeinek kialakítása során alkalmazandó legkisebb telekméreteket, azok legnagyobb beépítettségét továbbá az építhető épületmagasság mértékét a 9. sz. táblázat<sup>98</sup> szerint kell meghatározni.

9.TÁBLÁZAT

Sajátos[használat szerinti terület	övezet jele	Beépítési mód	Az alakítható telek		megengedett max. épületmagasság [m]
			Legkisebb területe	legnagyobb beépítettsége [%]	
Kertes mezőgazdasági terület	Mk-1	Oldalhatáron álló	720	3	7,5

- (4) <sup>99</sup>Az övezetben külön jogszabály<sup>100</sup> szerinti melléképítmények közül nem helyezhető el állatkifutó.

## 19. §

### Általános mezőgazdasági területek (Má)

- (1) Az általános mezőgazdasági területeken a következő övezetek kerültek kijelölésre:  
**Má-1:** Nagytelkes mezőgazdasági terület övezete, jellemzően extenzív gazdálkodású területen.  
**Má-2:** mezőgazdasági terület övezete, korlátozott építménymagassággal.

<sup>95</sup> Módosította a 14/2013.(VII.19.) Önkorm. rendelet 2013. július 19-i hatállyal

<sup>96</sup> OTÉK 29.§ (5) és (6) bekezdés

<sup>97</sup> Módosította a 14/2013.(VII.19.) Önkorm. rendelet 2013. július 19-i hatállyal

<sup>98</sup> A 9. sz. táblázatot a 14/2013.(VII.19.) Önkorm. rendelet módosította 2013. július 19-i hatállyal

<sup>99</sup> Módosította a 14/2013.(VII.19.) Önkorm. rendelet 2013. július 19-i hatállyal

<sup>100</sup> OTÉK 1. számú melléklet 86. pont

- (2) <sup>101</sup>Az övezet telkeinek kialakítása során alkalmazandó legkisebb telekméreteket, azok legnagyobb beépítettségét továbbá az épületmagasság mértékét a 10. sz. táblázat<sup>102</sup> szerint kell meghatározni:

10. táblázat

Sajátos terület szerinti terület	Építési övezet jele	Beépítési mód	Az alakítható telek		Megengedett max. épületmagasság (m)
			Legkisebb területe (m <sup>2</sup> )	Legnagyobb beépítettség (%)	
Nagytelkes mezőgazdasági terület övezete	Má-1	szabadon álló	6000	3	7,5
Mezőgazdasági terület övezete	Má-2	szabadon álló	1500	3	4,5

- (3) <sup>103</sup>Az övezeten belül elhelyezett építményeket legalább hiányos közművesítettséggel kell ellátni, a közterületi csapadékvíz-elvezetés közüzemi vagy közcélú szolgáltatással való megoldásának teljesülésével.
- (4) <sup>104</sup>A Má-1 jelű övezet területeiből az Üllőlapost határoló 1-8-1-c jelű csatornától keletre fekvő területei az országos ökológiai hálózat részét képezik. Az övezet ezen területén a rendelettel elfogadott Jász-Nagykun-Szolnok megyei területrendezési terv keretében lehatárolt pufferterületekre és ökológiai folyosó alakítására meghatározott tájhasználati korlátozások érvényesítése kötelező. Az érintett ingatlanokra korlátozások érvényesítése a vonatkozó jogi eszközök alkalmazásával történhet.
- (5) <sup>105</sup>Az Má-2 jelű övezetben a megengedett maximális épületmagasság a táji jelleghez fokozottan illeszkedik. Az elhelyezett építményeket legalább hiányos közművesítettséggel kell ellátni, az a közterületi csapadékvíz-elvezetés közüzemi vagy közcélú szolgáltatással való megoldásának teljesülésével, egyedi szennyvízelhelyezésre csak akkor engedélyezhető, ha a talajvíz évi maximális szintje a terepszint alatt 1,5 m-nél magasabb, vagy az elszívárogtatásra igénybe venni kívánt talaj elszívárogtatásra alkalmatlan.
- (6) <sup>106</sup>Ex-lege, Natura 2000-es, az ökológiai hálózat és a természetvédelmi területeken építési munkát, művelési ágból való kivonást csak a természetvédelmi szakhatóság hozzájáruló véleményével lehet végezni.
- (7) A tájba illeszkedés jelleg- és anyaghasználatának követelményei:
- nyeregtetős, max. 8,0 m széles oromfalas vagy oromdeszkázott épülettömegek,
  - max. 0,75 m lábazati magasság,
  - falfelület vakolt és festett,
  - tetőhajlásszög 38-45° közötti,
  - héjazat: kerámia cserépfedés, nádfedés,
  - kerítés, eresz- és oromdeszkázat: faanyagú, színezés nélküli vagy sötétbarnára, sötétszürkére pácolt.

<sup>101</sup> Módosította a 14/2013.(VII.19.) Önkorm. rendelet 2013. július 19-i hatállyal

<sup>102</sup> A 10. sz. táblázatot a 14/2013.(VII.19.) Önkorm. rendelet módosította 2013. július 19-i hatállyal

<sup>103</sup> Módosította a 14/2013.(VII.19.) Önkorm. rendelet 2013. július 19-i hatállyal

<sup>104</sup> Módosította a 14/2013.(VII.19.) Önkorm. rendelet 2013. július 19-i hatállyal

<sup>105</sup> Módosította a 14/2013.(VII.19.) Önkorm. rendelet 2013. július 19-i hatállyal

<sup>106</sup> Módosította a 14/2013.(VII.19.) Önkorm. rendelet 2013. július 19-i hatállyal

## VÍZGAZDÁLKODÁSI TERÜLETEK

### 20. §

#### Vízgazdálkodási területek előírásai (V)

- (1) A területbe a folyóvizek medre és parti sávja, az állóvizek medre és parti sávja, a közcélú nyílt csatornák medre és parti sávja, tartoznak.
- (2) A vízgazdálkodási területeken a következő övezet került kijelölésre  
V-1: állóvizek medre és partja  
V-2: folyóvizek, közcélú csatornák medre és partja
- (3) <sup>107</sup>A területen építményt elhelyezni csak a külön jogszabályokban foglaltak szerint lehet a 11. sz. táblázat <sup>108</sup>beépítettség és épületmagassági meghatározásai mellett:

11. táblázat

Sajátos terület szerinti terület	Övezet jele	Legnagyobb beépítettsége (%)	Megengedett max. épületmagasság (m)
Vízgazdálkodási területek	V-1	0,1	3,5
	V-2	0,5	3,5

- (4) Vízügyi érdekből a területi vízügyi igazgatóság kezelésében lévő csatornáknál a vonatkozó országos jogszabályok alapján 6-6 m-es sáv építménnyel be nem építhető, a társulati csatornáknál 4-4 m-es parti sáv szabadon hagyandó, Önkormányzati kezelésű csatornák esetén 3-3 m parti sáv szabadon hagyandó, beépíteni nem lehet, ott csak rét-legelőművelés folytatható. Az övezetben egyéni horgásztanyák nem építhetők.
- (5) <sup>109</sup>A lakossági használatú csöktutakat a település jegyzője engedélyezi, amennyiben az igényelt vízmennyiség az évi 500 m<sup>3</sup> -t nem haladja meg.  
Az engedélyezhető kútmélység Berekfürdő belterületén: 20 m. A kút kialakítása során a cső mögötti üreget kb: 0-7 m között cementezéssel kell szigetelni.

## III. FEJEZET

### KÖRNYEZET- ÉS TERMÉSZETVÉDELMI ELŐÍRÁSOK

#### 21. §

##### Általános előírások

- (1) A környezetvédelmi előírások a
- (a) levegőtisztaság-védelem,
  - (b) zaj és rezgés elleni védelem,
  - (c) föld- és vízvédelem témakörére terjednek ki.

<sup>107</sup> Módosította a 14/2013.(VII.19.) Önkorm. rendelet 2013. július 19-i hatállyal

<sup>108</sup> A 11. sz. táblázatot a 14/2013.(VII.19.) Önkorm. rendelet módosította 2013. július 19-i hatállyal

<sup>109</sup> Módosította a 14/2013.(VII.19.) Önkorm. rendelet 2013. július 19-i hatállyal



- (2) A környezethasználatot úgy kell megszervezni, hogy:
  - (a) a legkisebb mértékű környezetterhelést és igénybevételt idézze elő,
  - (b) megelőzze a környezetszennyezést,
  - (c) kizárja a környezetkárosítást.
- (3) Valamennyi területfelhasználás, létesítés, beavatkozás tervezése során érvényre kell juttatni a környezetvédelem előírásait.
- (4) Új beruházások, létesítések engedélyezéséhez amennyiben a beruházás tömb méretű, illetve beépített szintterülete meghaladja a 10.000 m<sup>2</sup>-t, környezetvédelmi hatástanulmány készítendő. Minden országos rendeletben szabályozott tevékenységi körhöz megvalósulása előtt környezeti hatástanulmány készítése szükséges.

## 22. §

### Levegőtisztaság-védelmi előírások

A levegőtisztaság védelmének részletes szabályozása a hatályos jogszabályok szerint történik.

## 23. §

### Zaj és rezgés elleni védelem

- (1) A zaj- és rezgés elleni védelemre vonatkozóan eltérések nélkül érvényesek az országos szabályok
- (2) A gazdasági területek közvetlen környezetében lévő lakóépületek zaj elleni védelmének esetében a hatályos jogszabályokban foglaltak irányadók, mely szerint a környezetbe zajt, illetve rezgést kibocsátó és a zajtól, illetőleg rezgéstől védendő létesítményeket úgy kell tervezni, egymáshoz viszonyítva elhelyezni, hogy a zaj és rezgés ne haladja meg a megengedett zaj - illetőleg rezgésterhelési határértéket.

## 24. §

### Föld és vízvédelem

- (1) <sup>110</sup>A vízminőség védelmével kapcsolatosan a hatályos jogszabályok<sup>111</sup> előírásai érvényesítendők.
- (2) Hulladék csak zárt szabványos edényzetben tárolható. Nem burkolt felületen hulladék ideiglenes jelleggel sem helyezhető el megfelelő tároló edényzeten kívül.
- (3) A telek biológiailag inaktív udvarfelületein növelni kell a növényzettel fedett területek arányát.
- (4) A téli síktalanítás kizárólag érdesítő anyaggal történhet, mindennemű vegyszer használata tilos!
- (5) A csapadékvíz ülepedő anyagtól és szerves anyagtól való tisztításáról a csapadékelvezető rendszerbe bevezetés előtt, telken belül gondoskodni kell. A település beépítésre szánt területén a csapadékvíz

<sup>110</sup> Módosította a 14/2013.(VII.19.) Önkorm. rendelet 2013. július 19-i hatállyal

<sup>111</sup> 219/2004. (VII.21.) Korm. rendelet a felszín alatti vizek védelméről

220/2004. (VII.21.) Korm. rendelet a felszín feletti vizek minősége védelmének szabályairól



elvezető rendszerébe a befogadó előtt ülepítő-tározó medence kialakítása szükséges. Gazdasági, ipari területek csapadékvizét csak saját telken lehet elszikkasztani, a fent említett előkezelés mellett.

- (6) A termőtalaj, humusz védelméről az építkezések során gondoskodni kell, elszállításuk a vonatkozó, érvényben lévő rendeletek szerint történhet.
- (7) <sup>112</sup>A beépítésre szánt területeken a kommunális szennyvizeket csak települési csapadékvíz hálózatba lehet kötni. A keletkezett ipari szennyvíz kezelését a környezetvédelmi és vízügyi hatóság engedélyével lehet kezelni, a tisztított szennyvizet befogadó csatornába kell vezetni.
- (8) <sup>113</sup>Az Országos Ökológiai Hálózat elemeiként védelemre javasolt területeken a kialakult talajjellemzők védelmét írja elő jelen terv.

## 25. §

### Természetvédelmi előírások

- (1) A rendezési terv szabályozási terve országos jelentőségű természetvédelmi területeket és helyi jelentőségű védett természeti értékeket határol le, illetve határoz meg.
- (2) Országos jelentőségű természetvédelmi terület védelem alatt állnak a természetvédelmi hatóság által kijelölt ex-lege természetvédelmi területek. A természetvédelmi hatóság által kijelölt természeti területekre vonatkozóan korlátozás országos érvényű jogszabály alapján érvényesíthető.
- (3) A tájképet, a település táji megjelenését jelentősen megváltoztató építmények terveihez a tájbeli megjelenés tervezettségét dokumentáló látványtervet kell készíteni.

## 25/A. §

### Ültetési kötelezettség

- (1) A zaj-, rezgés-, valamint táj- és településképi okokból – beültetési kötelezettséget állapít meg a telek szabályozási tervben meghatározott részére vonatkozóan. A telek rendezési tervben előírt mértékű zöldfelülete nem burkolható le, tárolási, üzemi célra nem használható.
- (2) Más előírás hiányában a beültetési kötelezettségű területen háromszintű növényállományt kell ültetni 10 méteres szélességben.
- (3) A beültetési kötelezettséggel terhelt ingatlanokon készített engedélyezési terveknek kertépítészeti munkarészt is tartalmazni kell.
- (4) A kiöregedett, elpusztult növényzetet pótolni kell.
- (5) A beültetési kötelezettséggel terhelt telekrész, a telekre meghatározott minimális zöldfelületének részét képezi.

<sup>112</sup> Módosította a 14/2013.(VII.19.) Önkorm. rendelet 2013. július 19-i hatállyal

<sup>113</sup> Módosította a 14/2013.(VII.19.) Önkorm. rendelet 2013. július 19-i hatállyal

## IV. FEJEZET

### MŰVI ÉRTÉKVÉDELEM

#### 26. §<sup>114</sup>

#### Országos művi értékvédelem

Védett kunhalmok: a Pincés és Szentmiklósi halom.

A régészeti lelőhelyeken tervezett földmunkák (közművesítés, egyéb nyomvonalas létesítmények kiépítése, tereprendezés), ill. telekalakítás engedélyezési eljárása során a külön jogszabály<sup>115</sup> alapján a kulturális értékek védelmében területileg illetékes megyei kormányhivatalt kell szakhatóságként megkeresni.

A külön jogszabály<sup>116</sup> értelmében a régészeti lelőhelyeket a földmunkával járó beruházásokkal lehetőség szerint el kell kerülni. Ha a beruházás másutt nem valósítható meg, a beruházással veszélyeztetett régészeti lelőhelyeket előzetesen fel kell tární. A megelőző feltárássra a külön jogszabályok<sup>117</sup> értelmében a beruházónak szerződést kell kötnie a Jász-Nagykun-Szolnok Megyei Múzeumok Igazgatóságával. Amennyiben régészeti lelőhelynek nem minősülő területen földmunkák során váratlan régészeti lelet vagy emlék kerül elő, a külön jogszabályban<sup>118</sup> foglaltak szerint eljárva haladéktalanul értesíteni kell a Jász-Nagykun-Szolnok Megyei Múzeumok Igazgatóságát. A kunhalmok területén, illetve azok 30 m - es körzetében talajforgatással járó mezőgazdasági művelési módok alkalmazása tilos. Amennyiben a kunhalmok területe és közvetlen környezete szántás alatt áll, át kell térni kímélő művelési ágra (pl. gyep).

#### 27. §<sup>119</sup>

#### Helyi értékvédelem

## V. FEJEZET

### A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI FELADATOK MEGVALÓSÍTÁSÁT BIZTOSÍTÓ SAJÁTOS JOGINTÉZMÉNYEK

#### 28. §

- (1) Külön helyi önkormányzati rendeletben kisajátítás jegyezhető be az önkormányzat javára a szabályozási tervekben szereplő alábbi közérdekű területfejlesztések végrehajtása érdekében:

• Berek tér: 658 hrsz, 667/2 hrsz

## VI. FEJEZET

### ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

#### 29. §

- (1) Ez a rendelet 2009. szeptember 12. napján lép hatályba.

<sup>114</sup> Módosította a 14/2013.(VII.19.) Önkorm. rendelet 2013. július 19-i hatállyal

<sup>115</sup> 2001. évi LXIV. törvény

<sup>116</sup> 2001. évi LXIV. törvény

<sup>117</sup> 2001. évi LXIV. törvény 22.§ (3) bekezdés valamint az 5/2010. (VIII.18.) NEFMI rendelet

<sup>118</sup> 2001. évi LXIV. törvény 24.§

<sup>119</sup> Hatályon kívül helyezte a településképvédelméről szóló 12/2017.(XI.06.) önkormányzati rendelet 33. § Hatálytalan 2017. november 7-től.


- (2) E rendeletet a hatályba lépés napjától iktatott, új ügyekben kell alkalmazni. A korábban beadott kérelmek esetén az ügyfél számára kedvezőbb eljárás (illeszkedési főszabály, vagy HÉSZ) szerint kell eljárni.
- (3) E rendelettel összefüggésben a települési önkormányzat a hatálybalépéstől 3 hónapon belül köteles rendeletet alkotni a helyi értékvédelemről, illetve a HÉSZ-hez aktualizálni az állattartásról, köztisztaságról és közterület használatáról szóló helyi rendeleteket.
- (4) A rendelet kihirdetéséről a Berekfürdő Községi Önkormányzat Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 26/2006.(XII.12.) sz. Önkorm. rendelet 29. § (6) bekezdése alapján a jegyző gondoskodik.
- (5) A rendeletet a [www.berekfurdo.hu](http://www.berekfurdo.hu) honlapon közzétételre kerül.



Molnár János  
polgármester



dr. Vincze Anita jegyző  
nevében és megbízásából

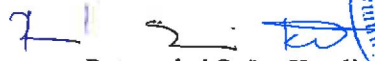


Potornainé Szűcs Katalin  
aljegyző

**Záradék:** A rendelet a helyben szokásos módon a Berekfürdő Községi Önkormányzat hirdetőtábláján kihirdetésre került.

Berekfürdő, 2020. január 21.

dr. Vincze Anita jegyző  
nevében és megbízásából



Potornainé Szűcs Katalin  
aljegyző



**3. számú melléklet<sup>120 121</sup> – Helyi védelem alatt álló ingatlanok**

---

<sup>120</sup> A 14/2013.(VII.19.) Önkorm. rendelet iktatta be 2013. július 19-i hatállyal

<sup>121</sup> Hatályon kívül helyezte a településkép védelméről szóló 12/2017.(XI.06.) önkormányzati rendelet 2017. november 7-i hatállyal.

#### 4 Számú melléklet<sup>122</sup> – NATURA 2000 madárvédelmi területek

Hrsz.	Művelési ág
052	udvar
053	vizes árok
054	út
055	csatorna
056	csatorna
057	legelő
058	legelő
059	szántó
059	vizes árok
060	csatorna
061	út
061	csatorna
062	szántó
062	vizes árok
063	szántó
064	szántó
065	szántó
066	szántó
067	szántó
067	csatorna
068	szántó
069	szántó
070	szántó
071	szántó
072	út
072	árok
073	csatorna
074	út
075	csatorna
076	út

#### Ex-lege védettséggel érintett ingatlanok

##### Hrsz.

0361	Szentmiklósi – halom
0367	Pincés - halom

<sup>122</sup> A 14/2013.(VII.19.) Önkorm. rendelet iktatta be 2013. július 19-i hatállyal