

12. Napirendi pont:

Előterjesztés Berekfürdő község településrendezési eszközeinek 2026. évi 1. módosításához tartozó módosítási célok elfogadásáról, a településrendezési eljárás megkezdéséről



ELŐTERJESZTÉS

Berekfürdő község településrendezési eszközeinek 2026. évi 1. módosításához tartozó módosítási célok elfogadásáról, a településrendezési eljárás megkezdéséről

Tisztelt Képviselő-testület!

Az elmúlt időszakban több igény is érkezett a jelenleg hatályos településrendezési eszközök módosításával kapcsolatban. A beérkezett módosítási célok az alábbiak:

1. rendezési cél:

A Berekfürdő 700, 701/1, 701/5, 701/6 és 701/7 helyrajzi számú telkekre vonatkozó övezeti besorolások és előírások Mészáros János és Gutman József által készített Telepítési tanulmányterv szerinti módosítása. A Telepítési tanulmányterv az előterjesztés mellékletét képezi.

2. rendezési cél:

A 2024. évi 1. módosítás jóváhagyott dokumentumának településszerkezeti leírásában az Állami főépítész észrevételei hiányosan kerültek javításra, kisebb pontatlanságok maradtak a szövegben. A település a következő rendezési tervi módosításban vállalta a hibák kijavítását, így jelen eljárásban ezt a kötelezettséget teljesíteni szükséges. A JN/24/00415/2025 iktatószámú törvényességi felhívás az előterjesztés mellékletét képezi.

Az 1. rendezési céllal kapcsolatos Telepítési tanulmányterv készítése során több egyeztetés is lefolytatásra került. A benyújtott Telepítési tanulmányterv az előzetes egyeztetéseken bemutatott, egyeztetett dokumentumoktól eltérően a 701/7 helyrajzi számú ingatlant nem Gksz, gazdasági kereskedelmi, szolgáltató, hanem Üü üdülőházas építési övezetbe sorolná, illetve a jelenleg Üü üdülőházas építési övezetbe sorolt 701/1 helyrajzi számú ingatlan besorolását Üh, hétvégi házas építési övezetre módosítaná. Ez utóbbi módosítási cél az egyeztetéseken még nem merült fel.

A módosítási célok változása elfogadható azzal, hogy mivel az üdülőházas építési övezetben a lóistálló építése - amennyiben a rendezési terv máshogy nem rendelkezik -, elhelyezhető, javasolt a lóistálló, illetve lovarda építésének tilalma, vagy létesítésének beültetési feltételhez kötése. A jelenleg hatályos településrendezési terv a lóistállóról, lovarda elhelyezhetőségéről nem rendelkezik, így javasolt annak tiltása, vagy beültetési kötelezettséghez kötése az adott területen.

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021.(VII.15.) Korm. rendelet (továbbiakban: 419R.) 59. § (2) bekezdésében foglaltak szerint a Képviselő-testület dönt a módosítás megindításáról.

„A településtervezési, kézikönyv készítését és módosítását, valamint a településképi rendelet módosítását az önkormányzat képviselő-testületének

a) a készítés vagy módosítás tényét,

b) új beépítésre szánt terület kijelölése esetén a Méptv.-ben foglalt követelményeknek való megfelelést, ...”

A módosítás során új beépítésre szánt terület kerül kijelölésre, ezért a Képviselő-testületnek a határozatában a Méptv. 8. § (3) bekezdésében foglaltakat is igazolnia kell döntésében.

„8. § (3) Az új beépítésre szánt területek kijelölése során a következő feltételeknek együttesen meg kell felelni, és ezt az önkormányzatnak külön önkormányzati határozattal – amely a településrendezési terv mellékletét képezi – igazolni kell:

a) a 7. § (2) bekezdésében, valamint az (1) és (2) bekezdésben foglaltak teljesülését,



b) számítással igazolva, hogy a település közigazgatási területének biológiai aktivitás értéke az új beépítésre szánt területkijelöléssel nem csökken,

d) hogy a település már beépítésre kijelölt területén belül nincs olyan szabad, építési tevékenységgel nem érintett terület vagy barnamezős terület, amely az új beépítést előirányzó rendeltetésnek és használatnak megfelel, és

e) a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (a továbbiakban: Trtv.) új beépítésre szánt terület kijelölésére vonatkozó követelményeinek teljesülését.”

A benyújtott Telepítési tanulmányterv alapján a tervezett módosítás az Méptv. 8. § (3) bekezdésében foglaltaknak megfelel, így az új beépítésre szánt terület kijelölésének akadályja nincs.

Mindezek alapján kérem az előterjesztés megvitatását és a határozati javaslat támogatását.

Határozati javaslat:

Berekfürdő Községi Önkormányzat Képviselő-testületének

...../2026 (VI.....) önkormányzati határozata

Berekfürdő község településrendezési eszközeinek 2026. évi 1. módosításához tartozó módosítási célok elfogadásáról, a településrendezési eljárás megkezdéséről.

Berekfürdő Községi Önkormányzat Képviselő-testülete az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés b) pontjában biztosított jogkörében, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában, valamint a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény 22. § (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva az alábbi határozatot hozza:

1. A Képviselő-testület egyetért azzal, hogy Berekfürdő jelenleg hatályos településrendezési eszközei a határozat mellékletét képező Telepítési tanulmánytervben foglaltak szerint módosuljanak azzal a kiegészítéssel, hogy az üdülőházas területen a lótarítás ne legyen megengedhető.
2. A Képviselő-testület úgy dönt, hogy jelen eljárásban eleget tesz kötelezettségének és a 2024. évi 1. módosítás településszerkezeti tervi leírásában maradt hibákat szükség esetén kijavíttatja.
3. A Képviselő-testület elrendeli a jelenleg hatályos településrendezési eszközök módosításához szükséges településrendezési eljárás lefolytatását, az eljárást megindítja.
3. A Képviselő-testület igazolja, hogy az új beépítésre szánt területek kijelölése megfelel a Méptv. 8. § (3) bekezdésében rögzített feltételeknek.
4. A megvalósítás érdekében Berekfürdő Községi Önkormányzat Képviselő-testülete felhatalmazza Berekfürdő Polgármesterét a vonatkozó szerződések megkötésére, a településrendezési eljárás lefolytatására és a szükséges nyilatkozatok megtételére.

A .../2026 (VI.) önkormányzati határozat melléklete:

Telepítési tanulmányterv Berekfürdő község településrendezési eszközei 700, 701/5, 701/6, 701/7 hrsz.-ú telkekre vonatkozó előírásainak a módosításához



Határidő:

Felelős:

Erről értesülnek:

- 1) Berekfürdő Községi Önkormányzat Képviselő-testületének tagjai, lakóhelyükön**
- 2) Berekfürdő Községi Önkormányzat Polgármestere, helyben**
- 3) Berekfürdő Községi Önkormányzat Jegyzője, helyben**
- 4) Hubai Imre, Karcag, Liget utca 25.**
- 5) Farkas Renáta főépítész, 5000 Szolnok, Dr. Sebestény Gyula út 24/A. II/6.**
- 6) Irattár**

Berekfürdő, 2026. június 19.

Hosszu András
polgármester

POLGÁRMESTERI HIVATAL BEREKFÜRDŐ

Feladó: Renáta Judit Farkas [farkasrenatajudit@gmail.com]
Küldve: péntek 2026. június 19 10:38
Címzett: Lukács Imre; Berekfürdő polgármester; Berekfürdő aljegyző
Tárgy: Hubai Imre féle előterjesztés
Melléletek: hubaiimrehszmdostskrelem.zip; Előterjesztés - Hubai Imre_indító.docx

Kedves Címzettek!

Kérlek benneteket, hogy a Hubai féle módosítás előterjesztésével kapcsolatban jelezzetek vissza, hogy bement-e képviselő-testület elé, született-e határozat a rendezési terv módosításával kapcsolatban.

Ha nem ment be, kérlek benneteket, hogy szülessen meg az indító határozat, hogy elkezdődhessen az eljárás, illetve a szerződéskötés. A régebben megküldött előterjesztést kiegészítettem a lótartás tilalmával (mellékelem). Én javasolnám minden üdülőterületre kiterjeszteni ezt a tilalmat, ha ezzel nem ért egyet a képviselő-testület, akkor javaslom, hogy a határozatba foglalja bele, hogy megengedhető a lótartás, de csak beültetési kötelezettség mellett.

Az előterjesztés mellélete az ehhez az e-mailemhez mellékelt, módosított településképi tanulmányterv, ahol nem gazdasági, hanem üdülőházas üdülőterület lesz az a telek, ahol lovardát épített volna Imre.

Üdv.:
Renáta

Tárgy: Helyi Építési Szabályzat
módosítása iránti kérelem

Melléklet: Telepítési Tanulmányterv

Hosszú András úr
polgármester

Berekfürdő Községi Önkormányzat

5309 Berekfürdő
Berek tér 15.

Tisztelt Polgármester Úr!

Alulírott Hubai Imre, mint a berekfürdői 700, 701/1, 701/5, 701/6, 701/7 hrsz.-ú telkek tulajdonosa, illetve a tulajdonosának képviselője kérem, hogy a Berekfürdő község Építési Szabályzata és Szabályozási Terve jóváhagyásáról szóló 19/2009. (IX. 12.) önkormányzati rendeletet a mellékelt Telepítési Tanulmányterv szerint módosítani szíveskedjenek.

Nyilatkozom, hogy a fenti cél érdekében településrendezési szerződést kívánok kötni, amelynek tervezési feladataira a Gutman József (+36 30 364 3996, jozsef.gutman@gmail.com) településtervező építészmérnök úrtól kapott bruttó 1.600.000.-Ft összegű árajánlatot elfogadtam, s amely összegű tervezési költség viselését vállalom. A településrendezési szerződésben tervezőként Gutman József urat kérem szerepeltetni.

Hivatkozva a Magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény 229. § (3) bekezdésére a településrendezési szerződést olyan tartalommal és határidőkkel kívánom megkötni, amely biztosítja, hogy a fenti önkormányzati rendelet módosítása 2027. június 30. előtt hatályba lép.

Berekfürdő, 2026. május 31.

Tisztelettel:

Hubai Imre

5300 Karcag, Liget utca 25.
hubai.imre@gmail.com

TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

Berekfürdő község településrendezési eszközei

**700, 701/5, 701/6, 701/7 hrsz.-ú telkekre vonatkozó előírásainak
a módosításához**

Készítette:


Mészáros János
építész
É/1 16-0058


Gutman József
településtervező
É/1 16-0062, TT/1 16-0062

2026. május 28.

Tartalomjegyzék:

szöveges munkarészek

1. Adatok
2. A telepítési tanulmányterv célja
3. A terület és környezetének bemutatása
4. A fejlesztési célt, változást szemléltető beépítési tervlapok
5. A beépítési tervhez kapcsolódó infrastruktúra igények
a szükséges műszaki és humáninfrastruktúra fejlesztések
6. A javasolt beépítés környezeti hatásai és követelményei
7. A településrendezési terv javasolt módosításának tartalma

tervlapok

1. Jelenlegi telekhatárok
2. Beépítési terv
 - a) - az ingatlannyilvántartási alaptérképen
 - b) - a Google Earth ortofotón
3. Hatályos Szabályozási Terv részlete
 - a) - az ingatlannyilvántartási alaptérképen
 - b) - a Google Earth ortofotón
4. Tervezett Szabályozási Terv részlete
 - a) - az ingatlannyilvántartási alaptérképen
 - b) - a Google Earth ortofotón
5. Tervezett telekhatárok
6. Telekrészek területe a számításokhoz
7. Közigazgatási határtól való távolság

Szolnok, 2025. május 28.

1. Adatok

A tervezett változással érintett telkek:

Berekfürdő 700, 701/1, 701/5, 701/6, 701/7, 997 hrsz

Az érintett telkek tulajdonosa, illetve tulajdonosának képviselője

- a továbbiakban mint kérelmező - :

997 hrsz	- Berekfürdő Községi Önkormányzat
700 hrsz	- Hubai Kft. képviselője Hubai Imre
701/1 hrsz	- Hubai Imre
701/5 hrsz	- Hubai Imre
701/6 hrsz	- Hubai Imre
701/7 hrsz	- Hubai Imre

A kérelmező lakcíme: 5300 Karcag, Liget utca 25.

e-mail címe: hubai.imre@gmail.com

telefonszáma: +36 30 915 3174

2. A telepítési tanulmányterv célja

A telepítési tanulmányterv célja a helyi építési szabályzat módosításának előkészítése az alábbiak érdekében:

1. A szabályozási terv azon részleteinek módosítása, amelyek sok év óta nem valósultak meg és megvalósításuk ma már nem önkormányzati cél.
2. A kérelmező telkeire vonatkozó szabályozás meglévő állapothoz, a megvalósult fejlesztésekhez történő módosítása.
3. A tulajdonos jövőbeli fejlesztési szándékainak megfelelő építési lehetőségek biztosítása.

4. A terület és környezetének bemutatása

A módosítással érintett telekcsoport a település központjától délre eső hétvégi házas üdülőtelkektől keletre helyezkedik el, a főutcától légvonalban mintegy 300 méterre.

A 700 hrsz.-ú telek címe az önkormányzat nyilvántartása szerint Orgona utca 6. A telek az Orgona utca felől víz és villany közművel ellátott, a 694 hrsz.-ú közterületről megközelíthető. A telken több épület áll. A telek észak-nyugati határán közterülettel, illetve üdülőtelekkel, a többi oldalán mezőgazdasági használatú területekkel szomszédos.

A 701/5 hrsz.-ú telek címe az önkormányzat nyilvántartása szerint Estike utca 18. A telek a 997 hrsz.-ú közterületről víz, villany és vezetékes gáz közművekkel ellátott. A telken építési engedély szerint megépült, és használatbavételi

engedéllyel rendelkező üdülőépület áll, mely mindenben megfelel a helyi építési szabályzat szerinti Üh-1 jelű építési övezet előírásainak. A telek Estike utca – 997 hrsz.-ú, közterület - felőli telekhatárán egy kerítés van, egy gyalogos és egy járművek közlekedésére szolgáló kapuval. A telektől észak-nyugati irányban az Estike utca mindkét oldala hétvégi házas üdülőépületekkel beépített.

A 701/6 hrsz.-ú telek címeként az Estike utca 20. bejegyzése folyamatban van. A telek a 997 hrsz.-ú közterületről víz, villany és vezetékes gáz közművekkel ellátott. A telekre a tulajdonos jogerős építési engedéllyel rendelkezik egy panzió építésére. A tervezett panzió mindenben megfelel a helyi építési szabályzat szerinti Üü-1 jelű építési övezet előírásainak. A telek Estike utca – 997 hrsz.-ú, közterület - felőli telekhatárán egy kerítés van, egy gyalogos és egy járművek közlekedésére szolgáló kapuval. A telek területének mintegy 25%-a fásított. Az ingatlannyilvántartásban a telek dél-nyugati sávján a 701/7 hrsz.-ú telek mindenkorai tulajdonosa részére – a 997 hrsz.-ú közterület és a 701/7 hrsz.-ú telek közötti - átjárást biztosító szolgalmi jog van bejegyezve. A telek észak-nyugati határán a 701/5 hrsz.-ú telekkel, dél-nyugati határán hétvégi házas, beépített üdülőtelkekkel, a többi határán mezőgazdasági használatú területekkel szomszédos.

A 701/7 hrsz.-ú telek jelenleg mezőgazdasági használatú, közműkapcsolatok nélküli. A telken egy faszerkezetű, 2,40 m építménymagasságú baromfiól és egy faszerkezetű, 2,6 m építménymagasságú tároló épület található. A telek beépített területe e két épülettel 154 m². A telek területének mintegy 40%-a fásított. A telek dél-nyugati határán hétvégi házas, beépített üdülőtelkekkel, a többi határán mezőgazdasági használatú területekkel szomszédos. A telek a 997 hrsz.-ú közterületről – a 701/6 hrsz.-ú telekre bejegyzett szolgalmi jog alapján megközelíthető.

5. A fejlesztési célt, változást szemléltető beépítési tervlapok

Lásd a 2.a. és 2.b. tervlapokat.

6. A beépítési tervhez kapcsolódó infrastruktúra igények, a szükséges műszaki és humáninfrastruktúra fejlesztések

Az érintett telkek eddig szükségessé vált közműcsatlakozásai kiépültek, a jövőbeli építésekhez e közműkapcsolatok megfelelőek, illetve megvalósíthatók. A szabályozás tervezett módosítása az önkormányzat részéről nem igényel műszaki és humáninfrastrukturális fejlesztést.

7. A javasolt beépítés környezeti hatásai és követelményei

- A javasolt beépítés a hatályos helyi építési szabályzatban szereplő építési övezetek szabályainak megfelel, azoknál szigorúbb követelményt nem igényel.
- 700 hrsz.-ú telek
 A jelenlegi szabályozás szerinti tervezett közút megszüntetésével a meglévő út továbbra is a saját tulajdonú meglévő épületek, telkek megközelítésére fog szolgálni, így a környezetére gyakorolt hatása a jelenlegi állapothoz képest nem változik. Mivel a tervezett közúti forgalom helyett a meglévő utat csak a tulajdonos telkeinek gazdasági célú forgalma fogja terhelni, ezért a hatályos szabályozási tervhez képest a tervezett állapot a környezetére kedvezőbb hatású. A telek dél-keleti része Üh-1 építési övezetbe kerül átsorolásra, amelynek következtében a terület biológiai aktivitás értéke növekszik, azaz a környezetére gyakorolt hatása kedvezően változik. A telekre vonatkozó ültetési kötelezettség az üdülőtelkek zaj és por elleni védelmét szolgálja.
- 701/1 hrsz.-ú telek
 A telek a tervezett szabályozás szerint Üü-1 építési övezetből Üh-1 övezetbe kerül átsorolásra. A módosítással a telek megengedett legnagyobb beépítési aránya és a telek biológiai aktivitás értéke növekszik, azaz a környezetére gyakorolt hatása kedvezően változik.
- 701/5 hrsz.-ú telek
 A javasolt módosítás a valós használatnak megfelelővé válik, a meglévő üdülőépületen változtatás nem tervezett, a telek megközelítése a meglévő állapot szerinti marad, így azok környezetre gyakorolt hatása a jelenlegi állapothoz képest nem változik.
- 701/6 hrsz.-ú telek
 A javasolt módosítás szerint a Gksz-1 jelű építési övezet Üü-1 jelű építési övezetre módosul, mely változás a környező üdülőtelkekre kedvezőbb környezeti állapotot eredményez. A pozitív környezeti hatást a tervezett Ev-1 jelű védőerdő-sáv tovább erősíti. A telekre vonatkozó ültetési kötelezettség a telek zaj és por elleni védelmét szolgálja.
- 701/7 hrsz.-ú telek
 A javasolt módosítás szerint a Gksz-1 jelű építési övezet Üü-1 jelű építési övezetre módosul, mely változás a környező üdülőtelkekre kedvezőbb környezeti állapotot eredményez. A pozitív környezeti hatást a tervezett Ev-1 jelű védőerdő-sáv tovább erősíti. A telekre vonatkozó ültetési kötelezettség a telek zaj és por elleni védelmét szolgálja.

- 997 hrsz.-ú telek

A javasolt módosítás az Estike utca „folytatásában” az évek óta fennálló valóságos helyzetnek megfelelő, így a módosítás nem eredményez a meglévőnél kedvezőtlenebb állapotot.

8. A településrendezési terv javasolt módosításának tartalma

1. A 700 hrsz.-ú telken – a hatályos helyi építési szabályzat szerinti – Köu-2 jelű övezet szerinti közutat az önkormányzat a jövőben sem nem kívánja kialakítani, a kérelmező a jelenlegi valós használatot kívánja megtartani, azaz a Köu-2 jelű övezet helyett a telekrészt Gks-1 építési övezetbe kéri sorolni.
2. A 701/5 hrsz.-ú telken az Üh-1 jelű, hétvégi házas üdülő övezet előírásainak megfelelő, építési engedéllyel megépített, használatbavételi engedéllyel rendelkező épület áll. A kérelmező a szabályozást a meglévő állapotnak megfelelően kívánja módosítani, azaz a telket a Kker-1 jelű övezet helyett az Üh-1 jelű építési övezetbe kéri sorolni.
3. A 701/6 hrsz.-ú telekre a kérelmező egy üdülőépület építési engedélyével rendelkezik, s a telket a jövőben üdülőtelekként kívánja továbbfejleszteni. Ennek érdekében a telek Kker-1 jelű övezetbe sorolt területét részben Ev-1 jelű védőerdőbe, és részben Üü-1 jelű építési övezetbe, míg a telek Gks-1 jelű építési övezetbe sorolt részét Üü-1 jelű építési övezetbe kéri sorolni.
Az Ev-1 jelű új telek kialakításának célja a telek és a szomszédos Üh-1 jelű építési övezetbe tartozó telkek közötti növényzettel beültetett védősáv kialakítása és a telek közforgalom elől elzárt magánútként történő használata.
4. A 701/7 hrsz.-ú telket a kérelmező a jövőben a telket a jövőben üdülőtelekként kívánja továbbfejleszteni. Ennek érdekében a telek Kker-1 jelű övezetbe sorolt területét részben Ev-1 jelű védőerdőbe, és részben Üü-1 jelű építési övezetbe, míg a telek Gks-1 jelű építési övezetbe sorolt részét Üü-1 jelű építési övezetbe kéri sorolni.
Az Ev-1 jelű új telek kialakításának célja a telek és a szomszédos Üh-1 jelű építési övezetbe tartozó telkek közötti növényzettel beültetett védősáv kialakítása és a telek közforgalom elől elzárt magánútként történő használata.
5. A 997 hrsz.-ú telek a Gerle utcát és az Estike utca, Galamb utca és a Gerle utcák találkozásánál meglévő közterületi teret foglalja magába. A kérelmező az 997 hrsz.-ú telek Estike utca folytatásába eső sávján az önkormányzat hozzájárulásával kiépítette a 705/6 hrsz.-ú telket ellátó víz és villany közművek vezetékeit, a telkek megközelítésére útalapot építtetett, 705/6 hrsz.-ú telek határára kapukat és kerítést épített, s a 705/6 hrsz.-ú telket évek óta e területen közelíti meg. E területet és az utcák vonala közötti kis teret évek óta a kérelmező gondozza. A fentiek alapján a kérelmező kéri az Estike utca

meghosszabbításaként a 997 hrsz.-ú telek egy részét az Üh-1 építési övezetből Köu-2 övezetbe sorolni, míg az Üh-1 építési övezet „fennmaradó” része továbbra is Üh-1 építési övezetben marad.

9. A tervezett szabályozás Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény 12. § követelményei teljesítése

„(1) Új beépítésre szánt terület a település közigazgatási határához 250 méternél közelebb nem jelölhető ki.”

A javasolt módosítás szerint kijelölésre kerülő új beépítésre szánt terület település közigazgatási határához legközelebbi pontja a település közigazgatási határától 300 méterre van.

Lásd még a 7. sz. tervlapot

„(2) Ha az új beépítésre szánt terület kijelölése zöldterület vagy erdőterület átsorolásával jár, csereterületként a megszűnő zöldterület vagy erdőterület kiterjedésével megegyező kiterjedésű zöldterületet vagy erdőterületet kell kijelölni, továbbá az új beépítésre szánt területnövekmény legkevesebb 25%-ának megfelelő kiterjedésű további új zöldterületet vagy erdőterületet is ki kell jelölni. Csereterületként nem vonhatók be védett természeti területek, Natura 2000 területek és természetközeli területek.

(3) A zöldterületen és az erdőterületen kívüli egyéb beépítésre nem szánt – jellemzően mezőgazdasági – területet csak abban az esetben lehet újonnan beépítésre szánt területbe sorolni, ha

a) az új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a korábban beépítésre szánt területként kijelölt, de még be nem épített területet csereterületként a településrendezési terv zöldterület, erdőterület, mezőgazdasági terület, vízgazdálkodási terület vagy természetközeli terület övezetbe sorolja vissza azzal, hogy a visszasorolt terület nagysága eléri vagy meghaladja az újonnan kijelölt terület kiterjedését, vagy

b) az a) pont szerinti csereterület nem áll rendelkezésre, de a településrendezési tervben az új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a területnövekmény legkevesebb 25%-ának megfelelő kiterjedésű, új zöldterületet vagy erdőterületet is egyidejűleg kijelölnek azzal, hogy gazdasági terület övezet kijelölése esetén ez a szabály nem alkalmazható.”

A tervezett szabályozással a fenti előírások az alábbi táblázatban részletezettek szerint teljesülnek.

helyrajzi szám	hatályos besorolás		előírt csereterület		
	tervezett besorolás		125% bárhonnan	100 % beépítésre szánt területből	25 % bárhonnan
700	Gksz-1	3786 m2	nem kell (nincs új beépítésre szánt terület)		
	Köu-2	1549 m2			
	Üü-1	2060 m2			
	Gksz-1	5687 m2			
	Üü-1	1708 m2			
701/5	Kker-1	525 m2	-	-	új Ev-1 Kker-1 -ből 525 * 0,25 = 131 m2
	Üh-1	525 m2			
701/6	Gksz-1	7949 m2	-	-	új Ev-1 Kker-1 -ből 139 * 0,25 = 35 m2
	Kker-1	2039m2			
	Üü-1	8088 m2			
	új Ev-1	1900 m2			
701/7	GKsz-1	7585 m2			új Ev-1 Kker-1 -ből 950 * 0,25 = 238 m2
	Kker-1	1919 m2			
	Üü-1	8535 m2			
	új Ev-1	969 m2			
997	Üh-1	1064 m2	nem kell (nincs új beépítésre szánt terület)		
	Üh-1	668 m2			
	Köu-2	398 m2			
összes új beépítésre nem szánt (Ev-1)		előírt			404 m2
		tervezett			2365 m2
összes új beépítésre szánt terület			525 + 139 + 950 = 1614 m2		

10. Biológiai aktivitás érték változása

Hatályos Szab. Terv biológiai aktivitásérték					Tervezett Szab. Terv biológiai aktivitásérték				
hrs.	ép. öv. vagy övezet jel	terület (ha)	érték- mutató (pont/ha)	érték (pont)	hrs.	ép. öv. vagy övezet jel	terület (ha)	érték- mutató (pont/ha)	érték (pont)
700	Gksz-1	0,3786	0,4	0,1514	700	Gksz-1	0,3786	0,4	0,1514
	Köu-2	0,1549	0,6	0,0929		Gksz-1	0,1549	0,4	0,0620
	Üü-1	0,0352	2,7	0,0950		Gksz-1	0,0352	0,4	0,0141
	Üü-1	0,1708	2,7	0,4612		Üü-1	0,1708	2,7	0,4612
				0,0000					0,0000
701/1	Üü-1	0,2718	2,7	0,7339	701/1	Üü-1	0,2718	2,7	0,7339
				0,0000					0,0000
701/5	Kker-1	0,0525	1,5	0,0788	701/5	Üh-1	0,0525	2,7	0,1418
				0,0000					0,0000
701/6	Gksz-1	0,7149	0,4	0,2860	701/6	Üü-1	0,7149	2,7	1,9302
	Gksz-1	0,0800	0,4	0,0320		Ev-1	0,0800	9	0,7200
	Kker-1	0,0179	1,5	0,0269		Ev-1	0,0179	9	0,1611
	Kker-1	0,0828	1,5	0,1242		Üü-1	0,0828	2,7	0,2236
	Kker-1	0,1031	1,5	0,1547		Ev-1	0,1031	9	0,9279
				0,0000					0,0000
701/7	Gksz-1	0,7585	0,4	0,3034	701/7	Gksz-1	0,7585	0,4	0,3034
	Kker-1	0,0763	1,5	0,1145		Gksz-1	0,0763	0,4	0,0305
	Kker-1	0,1155	1,5	0,1733		Ev-1	0,1155	9	1,0395
				0,0000					0,0000
997	Üh-1	0,0398	3	0,1194	997	Köu-2	0,0398	0,6	0,0239
	Üh-1	0,0668	3	0,2004		Üh-1	0,0668	3	0,2004
érték összesen:				3,1478	érték összesen:				7,1247

A tervezet szabályozás következtében az éritett telkek, így a település teljes közigazgatási területe biológiai aktivitásértéke jelentősen növekszik.

11. A magyar építészettről szóló 2023. évi C. törvény új beépítésre szánt területekre vonatkozó követelményei teljesítése

8.§

(3) Az új beépítésre szánt területek kijelölése során a következő feltételeknek együttesen meg kell felelni, és ezt az önkormányzatnak külön önkormányzati határozattal – amely a településrendezési terv mellékletét képezi – igazolni kell:

a) a 7. § (2) bekezdésében, valamint az (1) és (2) bekezdésben foglaltak teljesülését,

A tervezett szabályozással az új beépítésre szánt terület nem zöldterület övezetből, nem mezőgazdasági övezetből nem erdőterület övezetből került kijelölésre, így a követelmény teljesül.

A tervezett módosítással a település közigazgatási területén belül a zöldterület övezet területe nem csökken.

b) számítással igazolva, hogy a település közigazgatási területének biológiai aktivitás értéke az új beépítésre szánt területkijelöléssel nem csökken,

A tervezett szabályozással a település közigazgatási területének biológiai aktivitás értéke növekszik. Lásd még a 10. pontban szereplő táblázatot.

c) hogy új lakóterület kijelölése esetén a szilárd burkolatú úton való megközelítés biztosított lesz, a közműkapacitás a közműszolgáltató nyilatkozata szerint rendelkezésre áll – vagy ha nem áll rendelkezésre, a közműpótló műtárgyak az ingatlanon belül biztosítottak lesznek –, valamint az óvodai, általános iskolai és egészségügyi alapellátás a településen vagy a kijelölt új lakóterület legfeljebb 5 km-es környezetében a kijelölést követő 3 éven belül biztosított lesz,

A tervezett szabályozással új lakóterület nem kerül kijelölésre.

d) hogy a település már beépítésre kijelölt területén belül nincs olyan szabad, építési tevékenységgel nem érintett terület vagy barnamezős terület, amely az új beépítést előirányzó rendeltetésnek és használatnak megfelel, és

A tervezett szabályozással kijelölésre kerülő új beépítésre szánt terület az érintett telkek meglévő adottságai, a meglévő épületek, a meglévő építési engedély és a tervezett új funkciók miatt belátható, hogy a település beépítésre kijelölt más területén nincs a tervezett rendeltetésnek és használatnak megfelelő terület.

*e) a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló **2018. évi CXXXIX. törvény** (a továbbiakban: **Trtv.**) új beépítésre szánt terület kijelölésére vonatkozó követelményeinek teljesülését.*

Lásd a 9. pontban leírtakat.

12. A magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény telepítési tanulmánytervre vonatkozó követelményének teljesítése

„92. § (3) a tanulmányterv tartalmazza azon közfejlesztések körét és előzetes költségbecslését, amelyek kizárólag a tervezett beruházással kapcsolatos szabályváltozás miatt válnak szükségessé.”



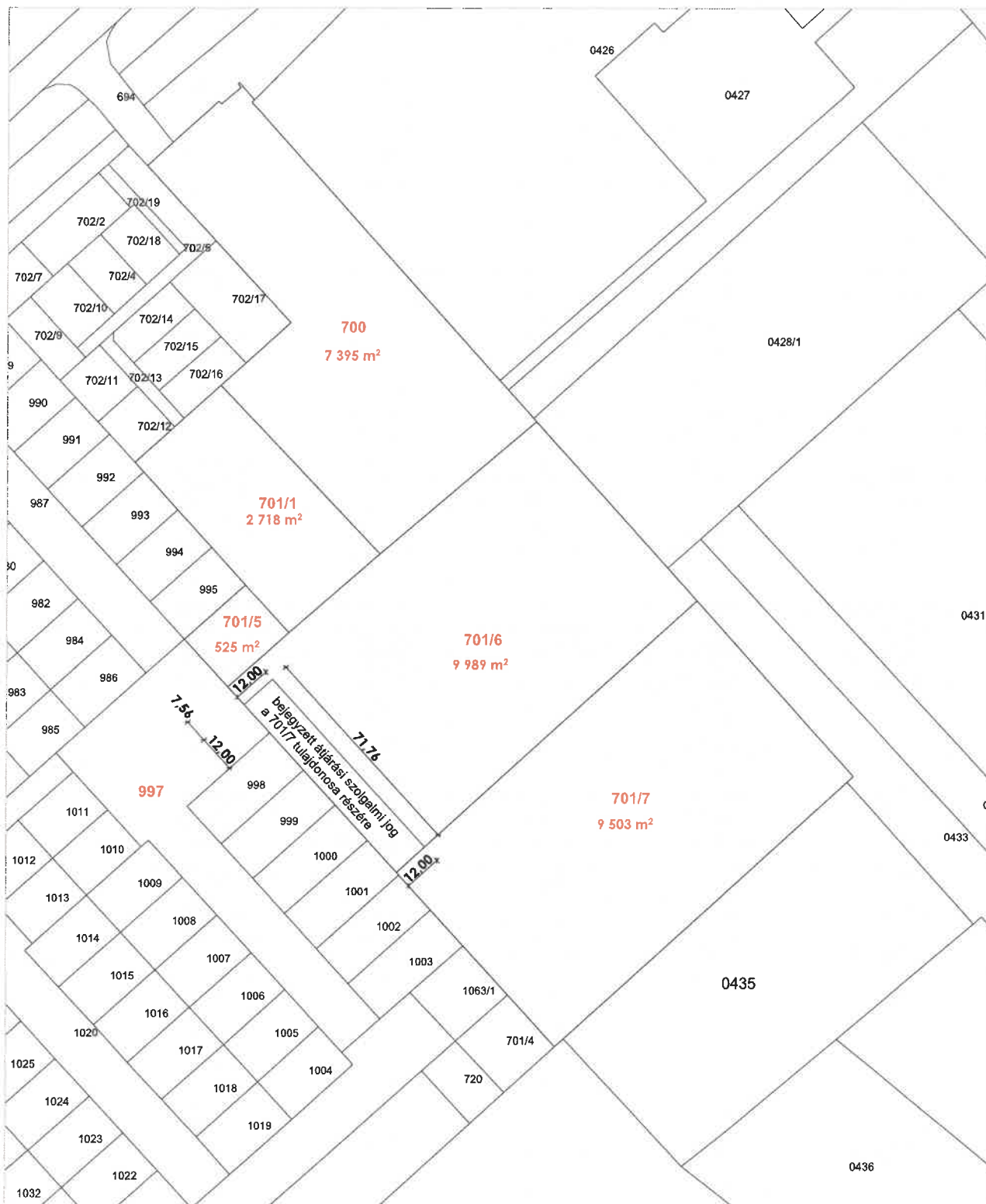
Ábra:

Az E-KÖZMŰ térkép vonatkozó részlete

A 701/5 és a 701/6 hrsz.-ú telkek a szükséges közműekkel ellátottak.

A javasolt módosítás közfejlesztést nem igényel.

Szolnok, 2024. május 28.



Jelmagyarázat: a változással érintett telkek
hrsz.-a és területe piros színnel jelölt

Telepítési tanulmányterv	2026.05.28.
A jelenlegi telekhatárok	1.

Jelmagyarázat:

-   tervezett fasor
 tervezett cserje
 gyepek

-  épület
 tervezett útburkolat
 tervezett útalap

Telepítési tanulmányterv a Berekfürdő 701/6 és 701/7 hrsz.-ú telkekre

2025.05.28.

Beépítési terv

2.a.



Jelmagyarázat:

- tervezett fasor
- tervezett cserje
- gyep

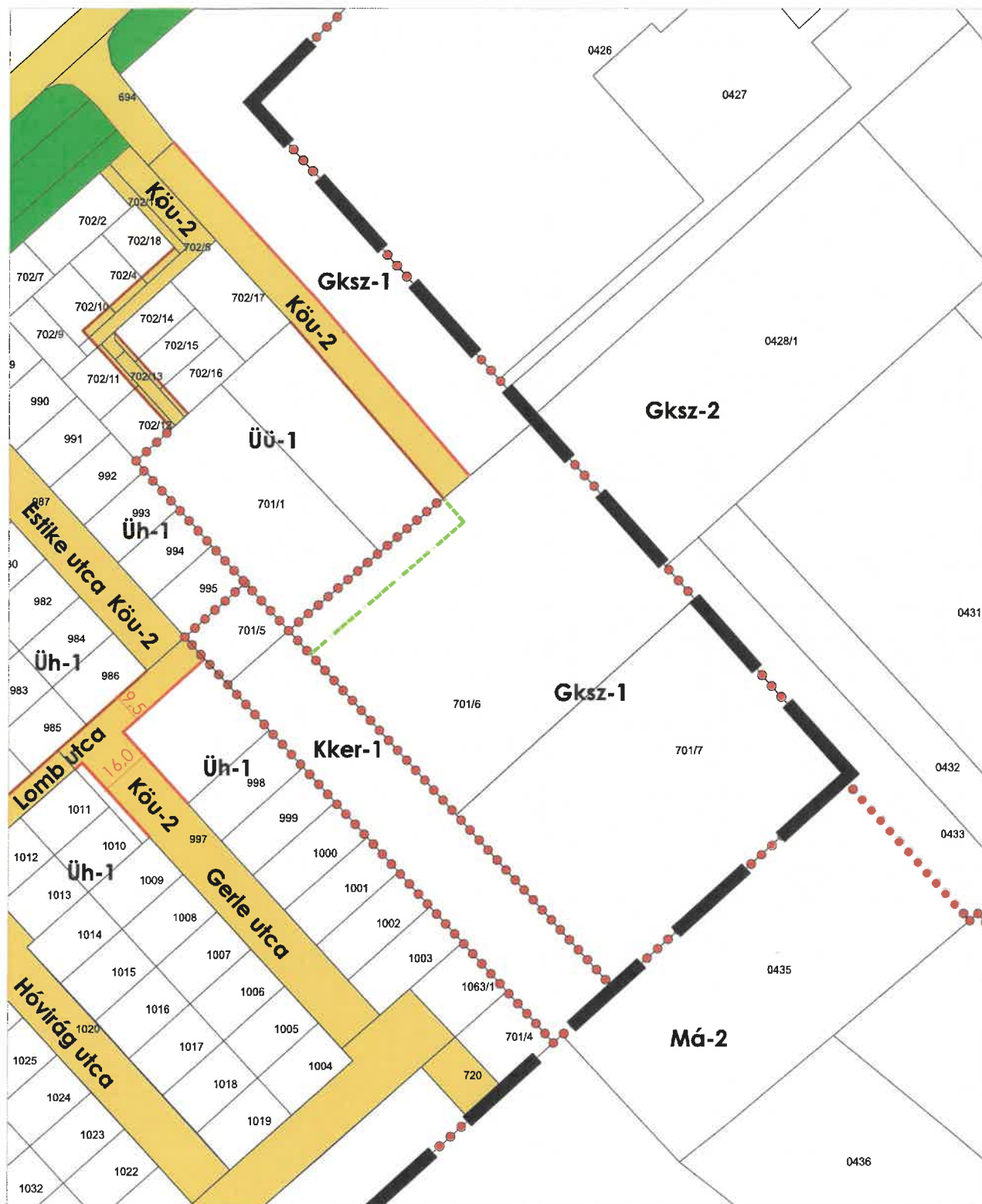
- épület
- tervezett útburkolat
- tervezett útalap

Telepítési tanulmányterv a Berekfürdő 701/6 és 701/7 hrsz.-ú telkekre

2025.05.28.

Beépítési terv ortofotón

2.b.



Jelmagyarázat:

- szabályozási vonal
- övezet, ép. övezet határ
- - - ültetési kötelezettség határ

Telepítési tanulmányterv a Berekfürdő 701/6 és 701/7 hrsz.-ú telkekre

2026.05.28.

Hatályos Szabályozási Terv részlet

3.a.



Jelmagyarázat:

- szabályozási vonal
- övezet, ép. övezet határ
- - - - - ültetési kötelezettség határ

Telepítési tanulmányterv a Berekfürdő 701/6 és 701/7 hrsz.-ú telkekre

2026.05.28.

Hatályos Szabályozási Terv részlet

3.b.



Jelmagyarázat:

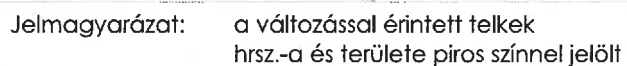
- szabályozási vonal
- övezet, ép. övezet határ
- - - ültetési kötelezettség határ

Telepítési tanulmányterv a Berekfürdő 701/6 és 701/7 hrsz.-ú telkekre

2026.05.28.

Tervezett Szabályozási Terv részlet

4.b.





Jelmagyarázat:

- meglévő telekhatár
- tervezett telekhatár
- - - - - segédvonal

Telepítési tanulmányterv a Berekfürdő 701/6 és 701/7 hrsz.-ú telkekre

2026.05.28.

Telekrészek területe a számításokhoz

6.



Jelmagyarázat: a változással érintett telkek
hrsz.-a piros színnel jelölt

Telepítési tanulmányterv

2026.05.28.

Az érintett telkek települési közigazgatási határtól való távolsága

7.



JÁSZ-NAGYKUN-SZOLNOK VÁRMEGYEI
KORMÁNYHIVATAL

HATÓSÁGI FŐOSZTÁLY
TÖRVÉNYESSÉGI FELÜGYELETI OSZTÁLY

Berekfürdő Községi Önkormányzat Képviselő-testülete
részére

Berekfürdő
Berek tér 15.
5309

Iktatószám: JN/24/...../2025.
Tárgy: Törvényességi felhívás Berekfürdő község településrendezési eszközei
módosításaival kapcsolatban

Melléklet: -
Ügyintéző: Ratnik Andrea
Telefon: 56/795-717

Tisztelt Képviselő-testület!

A Jász-Nagykun-Szolnok Vármegyei Kormányhivatal (a továbbiakban: kormányhivatal) a Jász-Nagykun-Szolnok Vármegyei Állami Főépítészeti Iroda (a továbbiakban: Állami Főépítészeti Iroda) jelzése alapján a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény (továbbiakban: Mötv.) 132. § (3) bekezdés a) pontjában foglalt törvényességi felügyeleti jogkörben megvizsgálta Berekfürdő Községi Önkormányzat Képviselő-testületének Berekfürdő község Településszerkezeti Terve jóváhagyásáról szóló 271/2009. (IX.11.) számú határozat módosításáról szóló 5/2025. (I.27.) számú határozatát és annak mellékleteit, valamint a Berekfürdő község Építési Szabályzata és Szabályozási Terve jóváhagyásáról szóló 19/2009. (IX.12.) önkormányzati rendelet módosításáról szóló 1/2025. (I.28.) önkormányzati rendeletét, melyek a törvényességi felhívás I. pontjában részletezettek szerint jogszabálysértőek.

Minderre tekintettel az Mötv. 134. § (1) bekezdése alapján a kormányhivatal felhívja, hogy

- 2025. június 06-ig tárgyalja meg a törvényességi felhívásban foglaltakat,
- a jövőben tartózkodjon a hasonló jellegű jogszabálysértések elkövetésétől és
- intézkedéséről (vagy egyet nem értéséről) legkésőbb a törvényességi felhívásban megjelölt határidő leteltét követő 3 napon belül értesítsen.

I.

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 73. § (1) bekezdése kimondja, ha az állami főépítész szerint az elfogadott településterv és településképi rendelet jogszabályba ütközik, az E-TÉR-be történő feltöltéstől - feltöltés hiányában a helyben szokásos módon történő közzétételtől - számított 3 hónapon belül a fővárosi és vármegyei kormányhivatalnál - a polgármester egyidejű tájékoztatása mellett - törvényességi felügyeleti eljárást kezdeményez.

Fentiek alapján az állami főépítész jelzéssel élt osztályunk felé, amelyben az alábbi észrevételeket tette:

1. Az E-TÉR felületére felöltésre kerülő 5/2025. (I.27.) számú határozat nem tartalmazza az Állami Főépítési Iroda által felvett JN/40/00579-24/2024. számú jegyzőkönyvben (a továbbiakban: Jegyzőkönyv) szereplő javítást, amely szerint a szerkezeti tervlap alapján hétvégiházak üdülőterületből is lesz közlekedési terület.

Fentiekre figyelemmel továbbra is szükséges a módosító határozat megfelelő részét kiegészíteni azzal, hogy mely ingatlanok kerülnek átsorolásra a hétvégiházak üdülőterületből közúti közlekedési területbe.

2. A Jegyzőkönyv *Határozattervezet és településszerkezeti tervlap* cím alatti 17. észrevételénél rögzítésre került, hogy a 2012. augusztus 6-án hatályos OTÉK 2. számú melléklet I. Településszerkezeti tervlap, 1. Területfelhasználási módok pont, 1.1.2. Beépítésre nem szánt területek alpontban a különleges beépítésre nem szánt területek jelölése „Kk” betűvel kezdődnek. Ennek megfelelően a rekreációs célú, beépítésre nem szánt egyéb különleges terület, valamint a beépítésre nem szánt különleges temető terület jelölésének javítása a tervlapokon megtörtént, azonban az 5/2025. (I. 27.) határozat 1. melléklet 2.1 alpont szövegezésében nem lett javítva.

Javítani szükséges az 5/2025. (I. 27.) határozat 1. melléklet 2.1 alpont szövegezésében a 2012. augusztus 6-án hatályos OTÉK 2. számú melléklet I. *Településszerkezeti tervlap*, 1. *Területfelhasználási módok pont*, 1.1.2. *Beépítésre nem szánt területek* alpontban a különleges beépítésre nem szánt területek jelölésének megfelelően a rekreációs célú, beépítésre nem szánt egyéb különleges terület, valamint a beépítésre nem szánt különleges temető terület jelölését (Kbte helyett Kkte, Kbe helyett Kker).

3. Az E-TÉR felületére feltöltésre kerülő 1/2025. (I. 28.) önkormányzati rendelet 1. §-a új alcímmel egészíti ki a HÉSZ II. Fejezetét, amely két övezetre vonatkozó előírást tartalmaz. Az új alcím megnevezésében szerepel az egyik övezet jele (Kker-1), amely nem megfelelő, mivel az új alcím két különböző övezetre vonatkozó előírást határoz meg.

Fentiek alapján az alcímből törölni szükséges a (Kker-1) övezeti jelet.

4. Az 1/2025. (I.28.) önkormányzati rendelet tartalmazza a hatályvesztés időpontját.

A jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény (a továbbiakban: Jat.) 12. § (1)-(2) bekezdései értelmében a módosító rendelkezés a hatálybalépéssel végrehajtottá válik.

A végrehajtottá vált módosító rendelkezés a végrehajtottá válást követő napon hatályát veszti. Emiatt a rendelettervezetben nem kell rendelkezni annak hatályvesztéséről, ezért kérem, hogy a jövőben tartózkodjanak hasonló jogsértések elkövetésétől.

5. Az 1/2025. (I.28.) módosító önkormányzati rendelet a Jat. 12. § (2) bekezdése alapján hatályát veszítette (a rendelet kiüresedet), azonban a Nemzeti Jogszabálytár Önkormányzati Rendeletár (a továbbiakban: NJT ÖR.) felületén még zöld színnel jelölve hatályosként jelenik meg.

A hatályát veszített módosító önkormányzati rendeletnek piros vonallal áthúzottan kell szerepelni az NJT ÖR. felületén.

II.

Törvényességi felügyeleti jogköröm az Mötv. 132. § (1) bekezdés a) pontján és (3) bekezdés a) pontján alapul. A törvénysértés megszüntetésére az Mötv. 134. § (1) bekezdése alapján szabtam határidőt, melynek elmulasztása esetén az Mötv. 134. § (2) bekezdésében meghatározott jogkövetkezmények elrendelését kezdeményezhetem.

Szolnok, 2025. május „17.”.

Tisztelettel:

Dr. Berkó Attila főispán
nevében és megbízásából kiadmányozó:


Dr. Ligetné Nemes Katalin
osztályvezető



A dokumentum elektronikusán hitelesített.
Dátum: 2025.05.07 09:28:30
Jász-Nagykun-Szolnok Vármegyei Kormányhivatal
Kiadmányozta: TFIK TFIK