

9. Napirendi pont:

Előterjesztés Berekfürdő község településrendezési eszközeinek 2026. évi 1. módosításához tartozó módosítási célok elfogadásáról, a településrendezési eljárás megkezdéséről szóló 110/2026.(VI.30.) önkormányzati határozat módosításáról



ELŐTERJESZTÉS

Berekfürdő község településrendezési eszközeinek 2026. évi 1. módosításához tartozó módosítási célok elfogadásáról, a településrendezési eljárás megkezdéséről szóló 110/2026. (VI.30.) önkormányzati határozat módosításáról

Tisztelt Képviselő-testület!

A jelenleg hatályos településrendezési tervek módosításával kapcsolatban a beérkezett kérelmek alapján 110/2026.(VI.30.) önkormányzati határozattal képviselő-testületi döntés született a rendezési eszközök módosításáról. A településrendezési szerződés megkötése után elindult a tervezési és véleményezési folyamat. A környezeti vizsgálat szükségességéről szóló képviselő-testületi döntéshez ki kell kérni a környezetért felelős államigazgatási szervek véleményét.

A környezeti vizsgálat szükségességét egyik államigazgatási szerv sem tartotta szükségesnek, de az állami főépítész jelezte, hogy a Hubai Imre által benyújtott telepítési tanulmánytervben szereplő módosítási célokkal kapcsolatban kifogása van. A véderdő övezetbe sorolt ingatlanon véleménye szerint nem helyezhető el magánút. Bár a jogszabály szerint út minden övezetben és építési övezetben elhelyezhető, a későbbi viták elkerülése érdekében Hubai Imre megváltoztatta a módosítási céljait. A módosított telepítési tanulmánytervet megküldte az önkormányzat részére.

Beadványában kérte a módosítási célok megváltoztatását. A módosított telepítési tanulmányterv az előterjesztés mellékletét képezi.

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

Határozati javaslat:

**Berekfürdő Községi Önkormányzat Képviselő-testületének
...../2026 (IX.) önkormányzati határozata**

Berekfürdő község településrendezési eszközeinek 2026. évi 1. módosításához tartozó módosítási célok elfogadásáról, a településrendezési eljárás megkezdéséről szóló 110/2026. (VI.30.) önkormányzati határozat módosításáról

Berekfürdő Községi Önkormányzat Képviselő-testülete az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés b) pontjában biztosított jogkörében, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. tv. 13. § (1) bekezdés 1. pontjában, valamint a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény 22. § (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva a 110/2026. (VI.30.) önkormányzati határozatát az alábbiakkal módosítja:

1. A Képviselő-testület egyetért azzal, hogy Hubai Imre ismételt kérését megismerve Berekfürdő jelenleg hatályos településrendezési eszközei e határozat mellékletét képező Gutman József és Mészáros János által 2026. augusztus 19-i dátummal készített, módosított Telepítési tanulmánytervben foglaltak szerint módosuljanak



2. A 110/2026.(VI.30.) önkormányzati határozat 1. sz. melléklete helyébe e határozat melléklete lép.
3. A 110/2026.(VI.30.) önkormányzati határozat rendelkezései változatlan formában továbbra is érvényben maradnak.
4. Berekfürdő Községi Önkormányzat Képviselő-testülete felhatalmazza Berekfürdő Polgármesterét a vonatkozó szerződések módosítására.

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

1., Telepítési tanulmányterv
Berekfürdő község településrendezési
eszközei 700, 701/5, 701/6, 701/7 hrsz.-ú
telkekre vonatkozó előírásainak a
módosításához.
2026. augusztus 19.

Határidő:

Felelős:

Erről értesülnek:

Berekfürdő Községi Önkormányzat Képviselő-testületének tagjai, lakóhelyükön

Berekfürdő Községi Önkormányzat Polgármestere, helyben

Berekfürdő Községi Önkormányzat Jegyzője, helyben

Hubai Imre, Karcag, Liget utca 25.

Farkas Renáta főépítész, 5000 Szolnok, Dr. Sebestény Gyula út 24/A. II/6.

Irattár

Berekfürdő, 2026. szeptember 22.



Hosszu András
polgármester

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. augusztus 19.

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. augusztus 19.

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 üdülőtellektől 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 üdülőtellekkel, 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 mindenkori 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 telek zaj és por elleni védelmét a tervezett ültetési kötelezettségű terület tovább erősíti.
- 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 telek zaj és por elleni védelmét a tervezett ültetési kötelezettségű terület tovább erősíti.

- 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 Gksz-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 Kköm-1 jelű közlekedési célú egyéb különleges terület – magánút övezetbe, és részben Üü-1 jelű építési övezetbe, míg a telek Gksz-1 jelű építési övezetbe sorolt részét Üü-1 jelű építési övezetbe kéri sorolni.
A Kköm-1jelű új telek kialakításának célja a telek közforgalom elől elzárt magánútként történő használata, mely magánút megvalósításával a 701/1, a 701/6, 701/7 és a 0435 hrsz.-ú telkek is építési telekké válnak.
4. A 701/7 hrsz.-ú telket a kérelmező a jövőben üdülőtelekként kívánja továbbfejleszteni. Ennek érdekében a telek Kker-1 jelű övezetbe sorolt területét részben Kköm-1 jelű közlekedési célú egyéb különleges terület – magánút övezetbe, és részben Üü-1 jelű építési övezetbe kéri sorolni. A Kköm-1 jelű új telek kialakításának célja a telek közforgalom elől elzárt magánútként történő használata. A telek délkeleti határa mentén egy önálló telken egy védőerdő tervezett a tervezett üdülőterület és a külterületi mezőgazdasági terület elválasztása érdekében.
A Kköm-1jelű új telek kialakításának célja a telek közforgalom elől elzárt magánútként történő használata, mely magánút megvalósításával a 701/1, a 701/6, 701/7 és a 0435 hrsz.-ú telkek is építési telekké válnak.
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.

Az új beépítésre szánt területek miatti csereterületek megfelelésének kimutatása a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX törvény 12. §. szerint

helyrajzi szám	hatályos besorolás	hatályos terület	terület összesen	előírt csereterület (új beép. szánt ter. 25 %-a)	
	tervezett besorolás	tervezett terület			
700	Gksz-1 Köu-2 Üü-1	3786 m ² 1549 m ² 1708+352= 2060 m ²	7395 m ²	nem kell (nincs új beépítésre szánt terület)	
	Gksz-1 Üü-1	3786+1549+352= 5687 m ² 1708 m ²	7395 m ²		
701/1	Üh-1	2718 m ²	2718 m ²	nem kell (nincs új beépítésre szánt terület)	
	Üh-1	2718 m ²	2718 m ²		
701/5	Kker-1	525 m ²	525 m ²	525 * 0,25 = 131 m ²	
	Üh-1	525 m ²	525 m ²		
701/6	Gksz-1	7243+715+= 7949 m ²	9989 m ²	(8154-7949= 205 m ²) 205 * 0,25 = 52 m ²	
	Kker-1	166+920+954= 2040 m ²			
	Üü-1 Kköm-1	7234+920= 8154 m ² 715+166+954= 1835 m ²	9989 m ²		
701/7	GKsz-1	6773+811= 7584 m ²	9503 m ²	7584-7685= 101 m ² 101 * 0,25 = 26 m ²	
	Kker-1	912+897+110= 1919 m ²			
	Üü-1	6773+912= 7685 m ²	9503 m ²		
	Ev-1 Kköm-1	811+110= 921 m ² 897 m ²			
997	Üh-1	398+668 = 1066 m ²	1066 m ²	nem kell (nincs új beépítésre szánt terület)	
	Üh-1	668 m ²	1066 m ²		
	Köu-2	398 m ²			
				összesen: 131+52+26 = 209 m ²	
tervezett Ev-1 jelű védőerdő területe összesen: 921 m ² (> 209 m ²)					

10. Biológiai aktivitás érték változása

a változással érintett terület biológiai aktivitásértéke a hatályos szabályozási terv szerint					a változással érintett terület biológiai aktivitásértéke a tervezett szabályozási terv szerint				
hrszt.	ép. öv. vagy övezet jel	terület (ha)	érték- mutató (pont/ha)	érték (pont)	hrszt.	ép. öv. vagy övezet jel	terület (ha)	érték- mutató (pont/ha)	érték (pont)
700	Gkszt-1	0,3786	0,4	0,1514	700	Gkszt-1	0,3786	0,4	0,1514
	Köu-2	0,1549	0,6	0,0929		Gkszt-1	0,1549	0,4	0,0620
	Üü-1	0,0352	2,7	0,0950		Gkszt-1	0,0352	0,4	0,0141
	Üü-1	0,1708	2,7	0,4612		Üh-1	0,1708	3	0,5124
701/1	Üü-1	0,2718	2,7	0,7339	701/1	Üh-1	0,2718	3	0,8154
701/5	Kker-1	0,0525	1,5	0,0788	701/5	Üh-1	0,0525	3	0,1575
701/6	Gkszt-1	0,7234	0,4	0,2894	701/6	Üü-1	0,7234	2,7	1,9532
	Gkszt-1	0,0715	0,4	0,0286		Üü-1	0,0920	2,7	0,2484
	Kker-1	0,0166	1,5	0,0249		Kköm-1	0,0715	0,6	0,0429
	Kker-1	0,0920	1,5	0,1380		Kköm-1	0,0166	0,6	0,0100
	Kker-1	0,9540	1,5	1,4310		Kköm-1	0,0954	0,6	0,0572
701/7	Gkszt-1	0,7584	0,4	0,3034	701/7	Üü-1	0,6773	2,7	1,8287
	Kker-1	0,0912	1,5	0,1368		Üü-1	0,0912	2,7	0,2462
	Kker-1	0,0897	1,5	0,1346		Ev-1	0,0810	9	0,7290
	Kker-1	0,0110	1,5	0,0165		Ev-1	0,0110	9	0,0990
997	Üh-1	0,0398	3	0,1194	997	Üh-1	0,0668	2,7	0,1804
	Üh-1	0,0668	3	0,2004		Kköm-1	0,0398	0,6	0,0239
BIA érték összesen:				4,4361	BIA érték összesen:				7,1317

A tervezet szabályozás következtében az érintett telkeknek, így a település teljes közigazgatási területének 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,

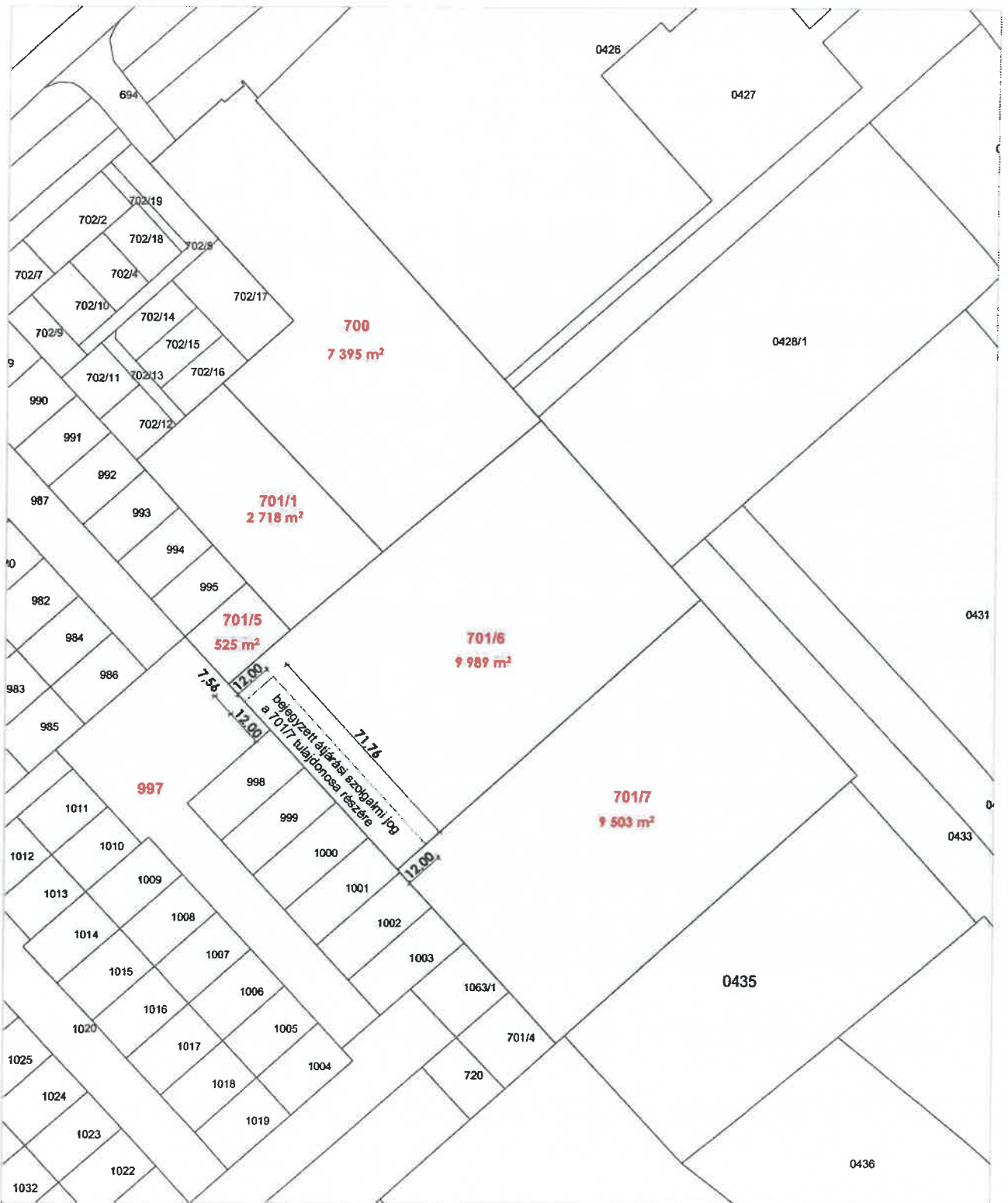
A tervezett szabályozással új lakóterület nem kerül kijelölésre.

d) hogy a település már beépítésre kijelölt területén belül nincs olyan szabad, építési tevékenységgel nem érintett terület vagy barnamezős terület, amely az új beépítést előíró 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.



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

Telepítési tanulmányterv

2026.08.19.

A jelenlegi telekhatárok

1.



Jelmagyarázat:

- tervezett fasor
- tervezett cserje
- gye

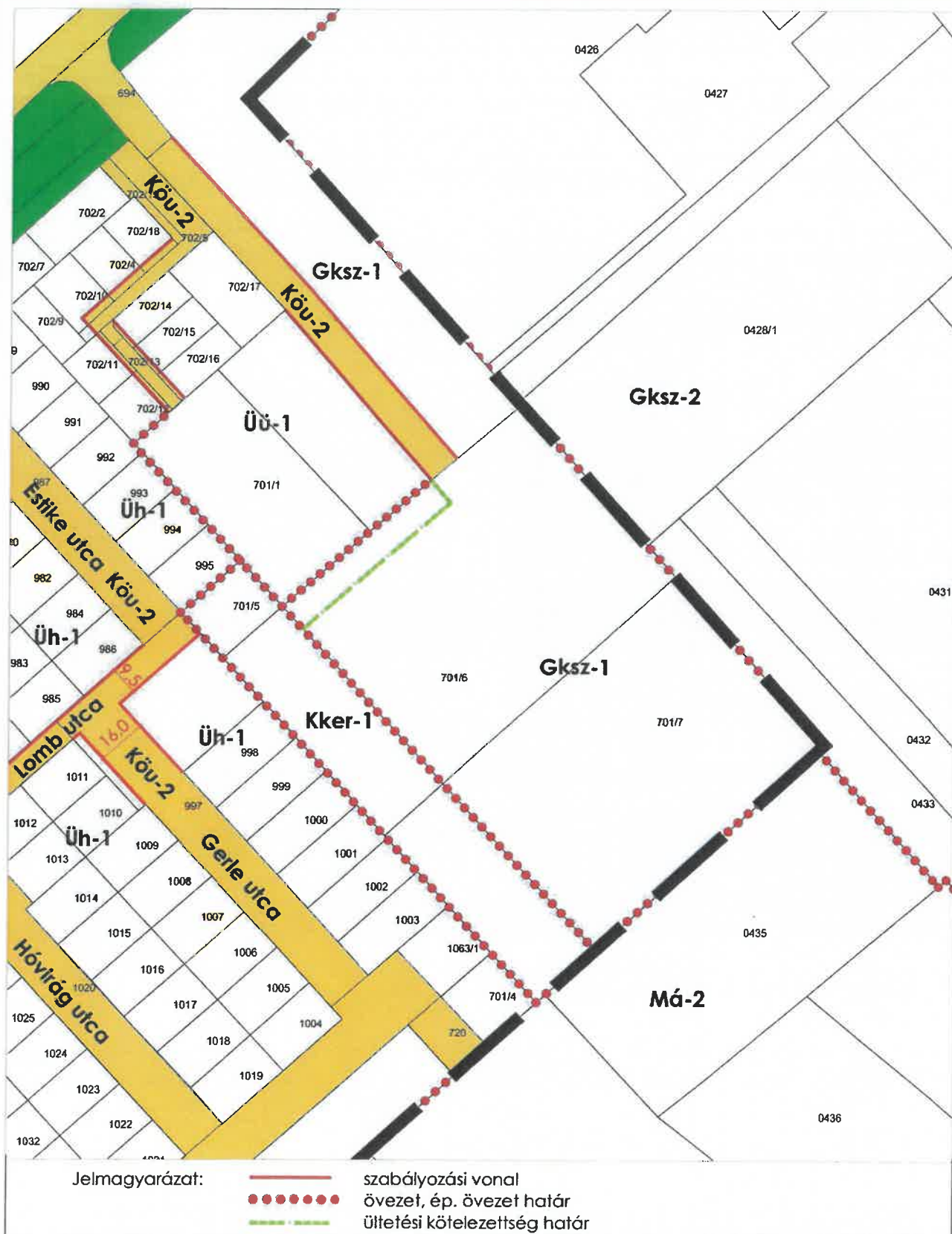
- épület
- tervezett útburkolat
- tervezett útalap

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

2026.08.19.

Beépítési terv ortofotón

2.b.



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

2026.08.19.

Hatályos Szabályozási Terv részlet

3.a.



Jelmagyarázat:



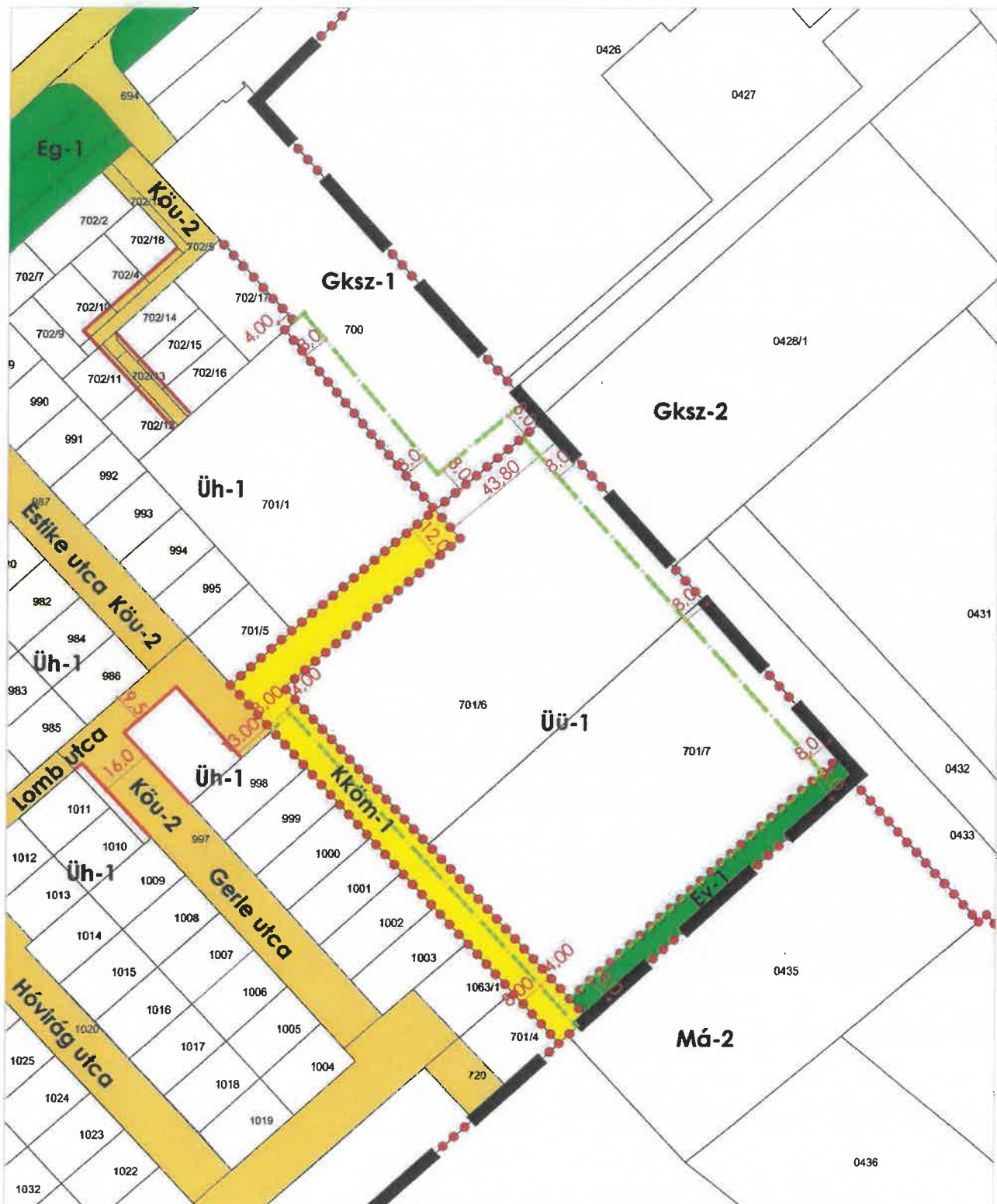
szabályozási vonal
övezet, ép. övezet határ
ültetési kötelezettség határ

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

2026.08.19.

Hatályos Szabályozási Terv részlet ortofotón

3.b.



hatályos
Szabályozási Terv
szerinti jelek:



szabályozási vonal
övezet, ép. övezet határ
ültetési kötelezettség határ

tervezett
új övezet
és jele:

közlekedési célú
egyéb különleges
terület - magánút

Kköm-1

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

2026.08.19.

Tervezett Szabályozási Terv részlet

4.a.



hatályos
Szabályozási Terv
szerinti jelek:



szabályozási vonal
övezet, ép. övezet határ
ültetési kötelezettség határ

tervezett
új övezet
és jele:

közlekedési célú
egyéb különleges
terület - magánút

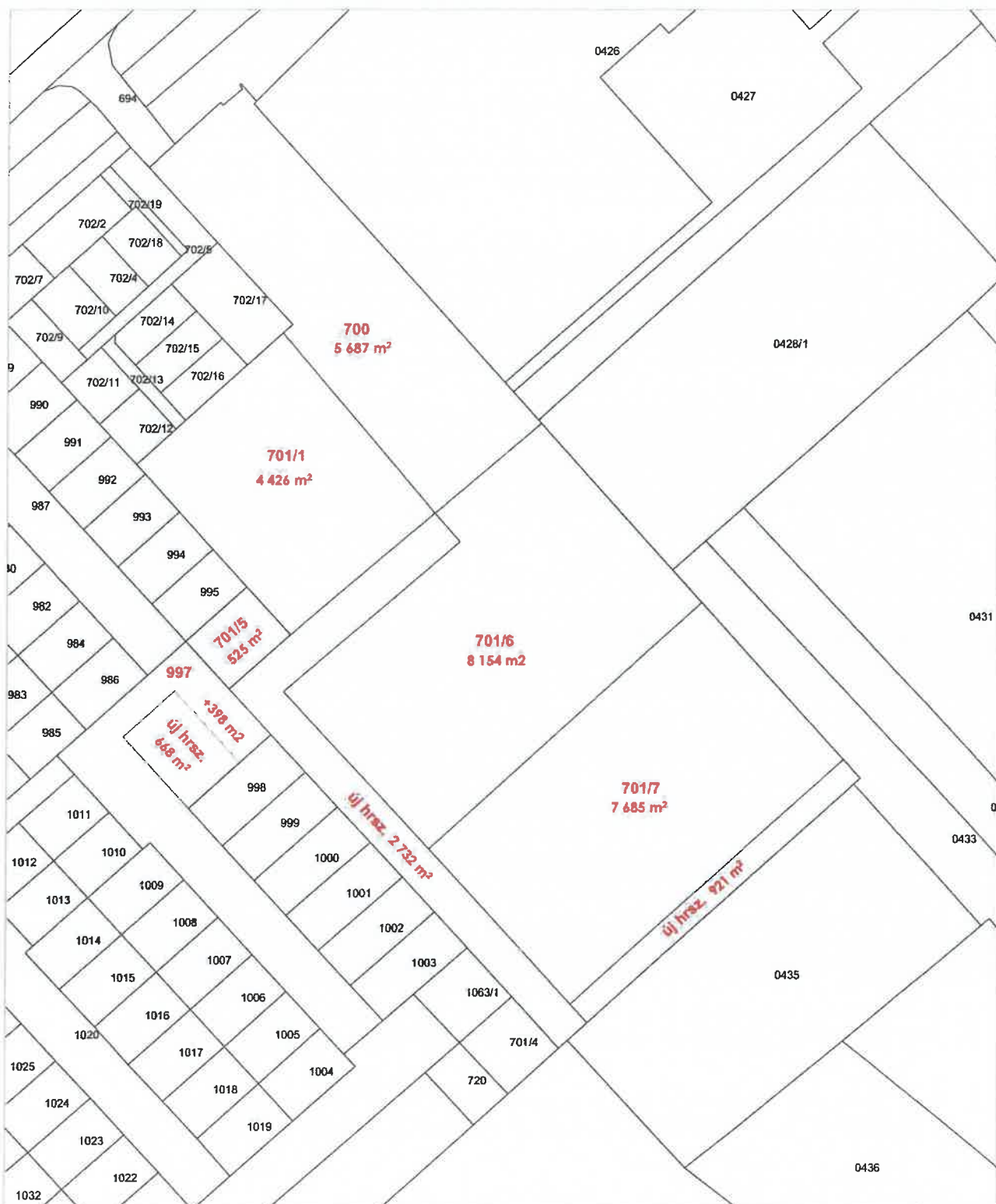
Kköm-1

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

2026.08.19.

Tervezett Szabályozási Terv részlet ortofotón

4.b.



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

Telepítési tanulmányterv

2026.08.19.

A tervezett telkek és területük

5.



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

Telepítési tanulmányterv

2026.08.19.

Az érintett telkek települési közigazgatási határtól való távolsága

7.