
**BEREKFÜRDŐ KÖZSÉGI ÖNKORMÁNYZAT
KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK**

**2026. július hó 14. napján tartott
rendkívüli testületi ülésének**

JEGYZŐKÖNYVE

JEGYZŐKÖNYV

Készült: 2026. július hó 14. napján 8.00 órai kezdettel a Berekfürdő Községi Önkormányzat Képviselő-testületének rendkívüli üléséről.

Az ülés helye: Berekfürdő Községi Önkormányzat
5309 Berekfürdő, Berek tér 15.

Jelen vannak:	Hosszu András	polgármester
	Szabó Andrea	alpolgármester
	Balajti József	képviselő
	Bene Lajos	képviselő
	Kun László	képviselő
	Perge József	képviselő
	Székely László	képviselő
	Petőné Vadai Katalin	aljegyző, Dr. Vincze Anita jegyző helyetteseként
	Hajósi László	műszaki és pályázati referens

Hosszu András polgármester köszönti a megjelenteket. Megállapítja, hogy a Képviselő-testület határozatképes számban megjelent, a 7 képviselőből mind a heten jelen vannak.

Az ülést megnyitja.

A jegyzőkönyv-hitelesítésére a soron következő két képviselőt, Bene Lajos és Székely László képviselőket javasolja megválasztani. Nekik az ülés elejétől a végéig jelen kell lenniük. Megkérdezi, hogy tudják-e vállalni a feladatot?

Bene Lajos képviselő válasza: Igen.

Székely László képviselő válasza: Igen.

Hosszu András polgármester szavazásra bocsátja a jegyzőkönyv-hitelesítőkre tett javaslat elfogadását. Megállapítja, hogy a Képviselő-testület a javaslatot 7 igen szavazattal, ellen és tartózkodó szavazat nélkül elfogadta, erről a következő határozatot hozta:

**Berekfürdő Községi Önkormányzat Képviselő-testületének
130/2026.(VII.14.) önkormányzati határozata
a jegyzőkönyv-hitelesítők megválasztásáról.**

Berekfürdő Községi Önkormányzat Képviselő-testülete a Szervezeti és Működési Szabályzatról szóló 13/2024.(XI.11.) önkormányzati rendelet 28. § (4) bekezdése alapján a jegyzőkönyv hitelesítésére Bene Lajos és Székely László képviselőket választotta meg.

Erről értesülnek:

- 1) Bene Lajos képviselő
- 2) Székely László képviselő
- 3) Hosszu András polgármester
- 4) Dr. Vincze Anita jegyző
- 5) Petőné Vadai Katalin aljegyző
- 6) Képviselő-testület tagjai

Hosszu András polgármester elmondja, hogy a meghívóban a napirendi javaslat kiküldésre került. Megkérdezi, hogy van-e valakinek módosító javaslata?

Módosító javaslat nem hangzott el.

Szavazásra bocsátja a napirendi javaslat elfogadását.

Megállapítja, hogy a Képviselő-testület a napirendi javaslatot 7 igen szavazattal, ellen és tartózkodó szavazat nélkül elfogadta, erről a következő határozatot hozta:

**Berekfürdő Községi Önkormányzat Képviselő-testületének
131/2026.(VII.14.) önkormányzati határozata
a napirend elfogadásáról.**

Berekfürdő Községi Önkormányzat Képviselő-testülete a Szervezeti és Működési Szabályzatról szóló 13/2024.(XI.26.) önkormányzati rendelet 28. § (5) bekezdése alapján az alábbi napirend megtárgyalását fogadta el:

- 1. Berekfürdő község településrendezési eszközeinek 2026. évi 1. módosításához tartozó módosítási célok elfogadásáról, a településrendezési eljárás megkezdéséről szóló 110/2026.(VI.30.) önkormányzati határozat kiegészítéséről.**
Előterjesztő: Hosszu András polgármester

Erről értesülnek:

- 1) Hosszu András polgármester**
- 2) Dr. Vincze Anita jegyző**
- 3) Petőné Vadai Katalin aljegyző**
- 4) Képviselő-testület tagjai**

NAPIRENDI PONTOK TÁRGYALÁSA

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

Hosszu András polgármester elmondja, hogy a Képviselő-testület a 2026. június 30-án megtartott testületi ülésén döntött a Berekfürdő község településrendezési eszközeinek 2026. évi 1. módosításához tartozó módosítási célok elfogadásáról, a településrendezési eljárás megkezdéséről.

Az azóta eltelt időben új módosítási igény érkezett, melyet célszerű az indítási fázisban lévő módosítási eljáráshoz csatolni, azzal egy eljárásban lebonyolítani.

A településrendezési eszközök módosítását szükségessé tevő fejlesztés célja a Berekfürdő településközpontjában működő, de a mai vendégforgalmi, építészeti és szolgáltatási követelményekhez képest korszerűsítésre szoruló szállásépület, a Touring Hotel megújítása, bővítése.

A rendezési cél: A Berekfürdő 493 helyrajzi számú telkekre vonatkozó övezeti besorolások és előírások Kőszeghy Art Bt. által készített Telepítési tanulmányterv szerinti módosítása. A Telepítési tanulmányterv az előterjesztés mellékletét képezi.

Megkérdezi, hogy van-e valakinek kérdése, észrevétele?

Kérdés, észrevétel nem hangzott el.

Szavazásra bocsátja a határozati javaslat elfogadását.

Megállapítja, hogy a Képviselő-testület a határozati javaslatot 7 igen szavazattal, ellen és tartózkodó szavazat nélkül elfogadta, erről a következő határozatot hozta:

**Berekfürdő Községi Önkormányzat Képviselő-testületének
132/2026.(VII.14.) 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 kiegészítéséről.

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 építészetről szóló 2023. évi C. törvény 22. § (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva a 110/2026.(VI.30.) önkormányzati határozatát az alábbiakkal módosítja, illetve egészíti ki:

1. A Képviselő-testület egyetért azzal, hogy Berekfürdő jelenleg hatályos településrendezési eszközei a 110/2026.(VI.30.) önkormányzati határozat mellékletét képező Telepítési tanulmánytervben foglaltak szerint módosuljanak azzal a kiegészítéssel, hogy az üdülőházas területen a lótarás csak beültetési kötelezettséggel engedhető meg.
2. A Megbékélés Háza Református Konferencia és Képzési Központ kérelmét megismerve a Képviselő-testület egyetért azzal, hogy 3. rendezési célként Berekfürdő jelenleg hatályos településrendezési eszközei a határozat mellékletét képező, KőszeghyArt Bt. / Kőszeghy Ábel által készített Telepítési tanulmánytervben foglaltak szerint módosuljanak.
3. A benyújtott telepítési tanulmányterv alapján a Képviselő-testület igazolja, hogy a 3. rendezési célhoz tartozó az új beépítésre szánt területek kijelölése megfelel a Méptv. 8. § (3) bekezdésében rögzített feltételeknek.
4. A megvalósítás érdekében a Képviselő-testület elfogadja a kérelmet benyújtó Hubai Imre és a Megbékélés Háza Református Konferencia és Képzési Központ ajánlatát, miszerint a kérelmükkel kapcsolatos településrendezési eljárás költségeit vállalják.
5. A megvalósítás érdekében Berekfürdő Községi Önkormányzat Képviselő-testülete felhatalmazza Berekfürdő Polgármesterét a vonatkozó szerződések megkötésére, a településrendezési eljárás lefolytatására és a szükséges nyilatkozatok megtételére.
6. A 110/2026.(VI.30.) önkormányzati határozat rendelkezései változatlan formában továbbra is érvényben maradnak.

A határozat 2. sz. melléklete:

2., Telepítési tanulmányterv Berekfürdő, Berek tér 13. Hrsz.: 493 Touring hotel bővítése és a településrendezési eszközök módosításának megalapozása

Tervező: Kőszeghy Ábel okl. településmérnök TT 09-0655, SZTT 09-0655

KőszeghyArt Bt. 2026

Erről értesülnek:

- 1) Berekfürdő Községi Önkormányzat Képviselő-testületének tagjai, lakóhelyükön
- 2) Berekfürdő Községi Önkormányzat Polgármestere, helyben
- 3) Berekfürdő Községi Önkormányzat Jegyzője, helyben
- 4) Megbékélés Háza Református Konferencia és Képzési Központ, Berekfürdő, Berek tér 13.
- 5) Farkas Renáta főépítész, 5000 Szolnok, Dr. Sebestény Gyula út 24/A. II/6.
- 6) Irrattár

Hosszu András polgármester megköszöni mindenkinek az ülésen való részvételét, az ülést berekeszti.


Hosszu András
polgármester

Jegyzőkönyv-hitelesítők:


Bene Lajos
képviselő




Dr. Vincze Anita
jegyző


Székely László
képviselő



MEGHÍVÓ

**Berekfürdő Községi Önkormányzat Képviselő-testületének
2026. július 14. napján (kedden) 8.00 órákor tartandó rendkívüli ülésére**

Az ülés helye: Berekfürdő Községi Önkormányzat
5309 Berekfürdő, Berek tér 15.

Napirendi javaslat:

- 1) Berekfürdő község településrendezési eszközeinek 2026. évi 1. módosításához tartozó módosítási célok elfogadásáról, a településrendezési eljárás megkezdéséről szóló 110/2026.(VI.30.) önkormányzati határozat kiegészítéséről**
Előterjesztő: Hosszu András polgármester

Berekfürdő, 2026. július 9.



Hosszu András
polgármester

Berekfürdő Községi Önkormányzat
Képviselő-testületének
2026. év július hó 14. napján megtartott nyilvános üléséről készült

TÁRGYMUTATÓ

RENDELETEK MUTATÓJA

RENDELET	
száma	pontos címe

HATÁROZATOK MUTATÓJA

[illegible]



BEREKFÜRDŐ KÖZSÉGI ÖNKORMÁNYZAT

5309 Berekfürdő, Berek tér 15.
Tel/Fax: 59/519-002, www.berekfurdo.hu

JELENLÉTI ÍV

**a Berekfürdő Községi Önkormányzat
Képviselő-testületének
2026. július hó 14. napján tartott
soron kívüli ülésén megjelentekről**

Hosszu András polgármester

.....

Szabó Andrea alpolgármester

.....

Balajti József képviselő

.....

Bene Lajos képviselő

.....

Kun László képviselő

.....

Perge József képviselő

.....

Székely László képviselő

.....

Meghívottak:

dr. Vincze Anita jegyző

.....

Petőné Vadai Katalin aljegyző

.....

Hajósi László műszaki és pályázati referens

.....

Berekfürdő, 2026. július 14.



ELŐTERJESZTÉS

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

A jelenleg hatályos településrendezési tervek módosításával kapcsolatban a beérkezett kérelem alapján a 110/2026.(VI.30.) önkormányzati határozattal képviselő-testületi döntés született a rendezési eszközök módosításáról. Az azóta eltelt időben új módosítási igény érkezett, melyet célszerű az indítási fázisban lévő módosítási eljáráshoz csatolni, azzal egy eljárásban lebonyolítani.

A településrendezési eszközök módosítását szükségessé tevő fejlesztés célja a Berekfürdő településközpontjában működő, de a mai vendégforgalmi, építészeti és szolgáltatási követelményekhez képest korszerűsítésre szoruló szállásépület, a Touring Hotel megújítása, bővítése.

A rendezési cél:

A Berekfürdő 493 helyrajzi számú telkekre vonatkozó övezeti besorolások és előírások Kőszeghy Art Bt. / Kőszeghy Ábel által készített Telepítési tanulmányterv szerinti módosítása. A Telepítési tanulmányterv az előterjesztés mellékletét képezi.



A fejlesztés a település fürdő- és idegenforgalmi karakterét erősíti, a Berek tér és a gyógyfürdő környezetének minőségi fejlesztéséhez kapcsolódik.



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 településterv, 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,...

... összefoglaló elfogadását tartalmazó döntése alapozza meg.”

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 akadálya nincs.

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

Határozati javaslat:

Berekfürdő Községi Önkormányzat Képviselő-testületének

...../2026 (....) 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 kiegészítéséről.

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 a 110/2026.(VI.30.) önkormányzati határozatát az alábbiakkal egészíti ki:

1. A Megbékélés Háza Református Konferencia és Képzési Központ kérelmét megismerve a Képviselő-testület egyetért azzal, hogy 3. rendezési célként Berekfürdő jelenleg hatályos településrendezési eszközei a határozat mellékletét képező, KőszeghyArt Bt. / Kőszeghy Ábel által készített Telepítési tanulmánytervben foglaltak szerint módosuljanak.
2. A benyújtott telepítési tanulmányterv alapján a Képviselő-testület igazolja, hogy a 3. rendezési célhoz tartozó az új beépítésre szánt területek kijelölése megfelel a Méptv. 8. § (3) bekezdésében rögzített feltételeknek.
3. A megvalósítás érdekében a Képviselő-testület elfogadja a kérelmet benyújtó Hubai Imre és a Megbékélés Háza Református Konferencia és Képzési Központ ajánlatát, miszerint a kérelmükkel kapcsolatos településrendezési eljárás költségeit vállalják.
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.
5. A 110/2026.(VI.30.) önkormányzati határozat rendelkezései változatlan formában továbbra is érvényben maradnak.

A határozat 2. sz. melléklete:

2., Telepítési tanulmányterv Berekfürdő, Berek tér 13. Hrsz.: 493 Touring hotel bővítése és a településrendezési eszközök módosításának megalapozása

Tervező: Kőszeghy Ábel okl. településmérnök TT 09-0655, SZTT 09-0655

KőszeghyArt Bt. 2026

Erről értesülnek:

- 1) Berekfürdő Községi Önkormányzat Képviselő-testületének tagjai, lakóhelyükön
- 2) Berekfürdő Községi Önkormányzat Polgármestere, helyben
- 3) Berekfürdő Községi Önkormányzat Jegyzője, helyben
- 4) Megbékélés Háza Református Konferencia és Képzési Központ, Berekfürdő, Berek tér 13.
- 5) Farkas Renáta főépítész, 5000 Szolnok, Dr. Sebestény Gyula út 24/A. II/6.
- 6) Irattár

Berekfürdő, 2026. július 9.



Hosszu András
polgármester

TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

BEREKFÜRDŐ, BEREK TÉR 13., HRSZ.: 493

**TOURING HOTEL BŐVÍTÉSE ÉS A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK
MÓDOSÍTÁSÁNAK MEGALAPOZÁSA**

Tervező:

Kőszeghy Ábel

okl. településmérnök TT 09-0655, SZTT 09-0655

KőszeghyArt Bt.

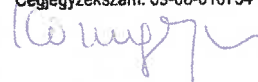
2026

ALÁÍRÓLAP

GENERÁL TERVEZŐ:

KőszeghyArt Tervezők Betéti Társaság
4029 Debrecen, Kígyó utca 42.
Tel.: +36 20 384 38 50
e-mail: koszeghyart@gmail.com

KőszeghyArt Bt.
4029 Debrecen, Kígyó utca 42.
Adószám: 25977969-2-09
Cégjegyzékszám: 09-06-016754



OKLEVELESTELEPÜLÉSMÉRNÖK: KŐSZE GHY ÁBEL

TT-09-0655

.....

Tartalom

Önkormányzati főépítész tartalmat meghatározó feljegyzése.....	5
Bevezető	6
Eljárásrend, jogszabályi háttér és további tervezési folyamat	6
A tervezési terület és környezetének bemutatása	7
Szomszédos és környező területek	8
Hatályos településrendezési állapot, övezeti adottságok.....	9
Hatályos és javasolt övezeti paraméterek összevetése	9
A 493 hrsz.-ú telek jelenlegi beépítési adatai	10
Adatkonzisztencia és pontosítandó elemek	10
A fejlesztési cél és a tervezett beépítés ismertetése	11
Tervezett beépítési paraméterek	11
Tervezett építészeti és telepítési elemek	12
Szabályozási koncepció - javaslat a HÉSZ és a szabályozási terv módosítására	12
Javasolt HÉSZ-szöveg előkészítő jelleggel	13
Szabályozási terv módosításának tartalma	13
Új beépítésre szánt terület kijelölésének tételes igazolása a Méptv. 8. § alapján.....	14
A Méptv. 7. § (2) és a csereterületi előzetes értékelése	16
Előzetes biológiai aktivitásérték számítás	16
A beépítési terv tartalma: zöldfelületek, közlekedés, parkolás, közművek.....	17
Beépítés javaslata	17
Zöldfelületek és szabadterek	18
Közlekedési és parkolási rend	18
Közművek felszíni és felszín alatti építményei.....	18
Infrastrukturális igények.....	20
Környezeti hatások és követelmények	20

Környezeti szakterületi értékelés	21
Örökségi vagy környezeti érték sérülésének lehetőségei	21
Területrendezési és biológiai aktivitásérték vizsgálati előkészítés.....	24
Összefoglalás.....	24
Javasolt képviselő-testületi döntési elemek	25
Mellékletek - tervlapok	26

Önkormányzati főépítész tartalmat meghatározó feljegyzése

Az önkormányzati főépítész a Berekfürdő, Touring Hotel telkét érintő településrendezési eszközök módosításához az alábbi tartalmi követelményeket határozta meg. A jelen telepítési tanulmányterv ezek szerint, a 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 7. mellékletének figyelembevételével készült, kiegészítve az új beépítésre szánt terület kijelölésével összefüggő, a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény (Méptv.) 8. § szerinti tételes igazolással.

TARTALMI KÖVETELMÉNYEK a Berekfürdő, Touring Hotel telkét érintő településrendezési tervi módosítás TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERVÉHEZ

1. A TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV TARTALMA

1. Az érintett terület (ingatlan) rövid bemutatása
2. A telek és a környezet vizsgálati bemutatása – a döntéshez szükséges mélységben
3. Beépítési terv a 2. pont szerint
4. A módosítás során elérendő célok összefoglalása, a szabályozás e célból módosítandó elemeinek összefoglalása
5. Szabályozási koncepció – javaslat a szabályozás módosítására (szöveges és/vagy rajzos munkarész – nem azonos a tényleges módosítási dokumentációval és nem helyettesíti azt)
6. A javasolt beépítés, változás várható infrastrukturális igényei közlekedés, közműfejlesztés, humán infrastruktúra fejlesztése, igénye
7. A javasolt beépítés, változás várható környezeti hatásai, rövid összefoglaló (az önkormányzat részletes kidolgozását kérheti)
8. Örökségi vagy környezeti érték sérülésének lehetőségei, rövid összefoglaló

2. A beépítési terv tartalmazza legalább:

1. a beépítés javaslatát,
2. a telkeken belüli és a határoló közterületek
 - 2a. zöldfelületeinek és szabadtereinek kialakítását,
 - 2b. közlekedési és parkolási rendjét, és
 - 2c. közműveinek felszíni építményeit.

Szolnok, 2026. június 29.



Farkas Renáta
főépítész

1. ábra Főépítész feljegyzés - a telepítési tanulmányterv tartalmi követelményei

Bevezető

A Megbékélés Háza Református Konferencia és Képzési Központ a Berekfürdő, Berek tér 13. szám alatti, 493 helyrajzi számú ingatlanon álló Touring Hotel épületének korszerűsítését és bővítését kívánja megvalósítani. A fejlesztési igény nem új szálláshelyi karakter megteremtésére, hanem a meglévő, működő szállásépület korszerűsítésére, szolgáltatási és használati minőségének emelésére irányul.

A tervezési terület Berekfürdő központi részén, a gyógyfürdő közvetlen szomszédságában helyezkedik el. A telek jelenleg két különböző szabályozási besorolás alá tartozik: részben Kgy jelű gyógyfürdő különleges építési övezetbe, részben Kker-1 jelű beépítésre nem szánt különleges egyéb övezetbe. A meglévő állapot és a tervezett fejlesztés a hatályos övezeti paraméterek között nem rendezhető megfelelően, ezért a HÉSZ és a szabályozási terv célzott módosítása szükséges. A módosítás lényege, hogy a 493 hrsz.-ú telek egységesen új, Vt-6 jelű településközpont vegyes építési övezetbe kerüljön. A beavatkozás egyúttal a Kker-1 besorolású, beépítésre nem szánt területrészt kiváltását is igényli a település más, arra alkalmas területén (505 hrsz délkeleti területén). A változás új beépítésre szánt terület kijelölésével jár, ezért a tanulmány külön fejezetben igazolja a Méptv. 8. §-ban meghatározott szempontok teljesülését.

A telepítési tanulmányterv döntés-előkészítő dokumentum. Nem helyettesíti a településtervezési módosításának teljes megalapozó vizsgálatát, alátámasztó javaslatát, a szakági munkarészeket, a településrendezési szerződést, az egyeztetési dokumentációt, illetve a jóváhagyandó HÉSZ- és szabályozási tervmódosítást. A dokumentum célja, hogy a képviselő-testületi döntéshez és a településrendezési szerződés előkészítéséhez a szükséges műszaki, településrendezési és jogszabályi összefüggéseket rendszerezze.

Eljárásrend, jogszabályi háttér és további tervezési folyamat

A telepítési tanulmányterv készítésének közvetlen jogszabályi kerete a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet. A rendelet szerint a telepítési tanulmányterv a településrendezési szerződés megalapozásához, illetve építési beruházással összefüggő településtervezési módosítás

kezdeményezéséhez készülhet, tartalmát pedig a tervezési feladat alapján az önkormányzati főépítész határozza meg.

Jelen esetben a főépítész által meghatározott tartalmi követelményekre épül a tanulmányterv, és az új beépítésre szánt terület kijelölésére tekintettel külön vizsgálja a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény (Méptv.) 7-8. § szerinti követelményeket, továbbá a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (Trtv.) kapcsolódó rendelkezéseit.

A további tervezési folyamatban a jelen tanulmány alapján az önkormányzat képviselő-testülete dönthet a településrendezési szerződés előkészítéséről, illetve a településterv módosításának megindításáról. A módosítás során elkészítendő a tényleges településterv-módosítási dokumentáció, a településszerkezeti terv módosítása, a HÉSZ szöveges módosítása, a szabályozási terv módosított tervlapja, valamint a szükséges alátámasztó munkarészek és igazoló számítások.

A tervezési terület és környezetének bemutatása

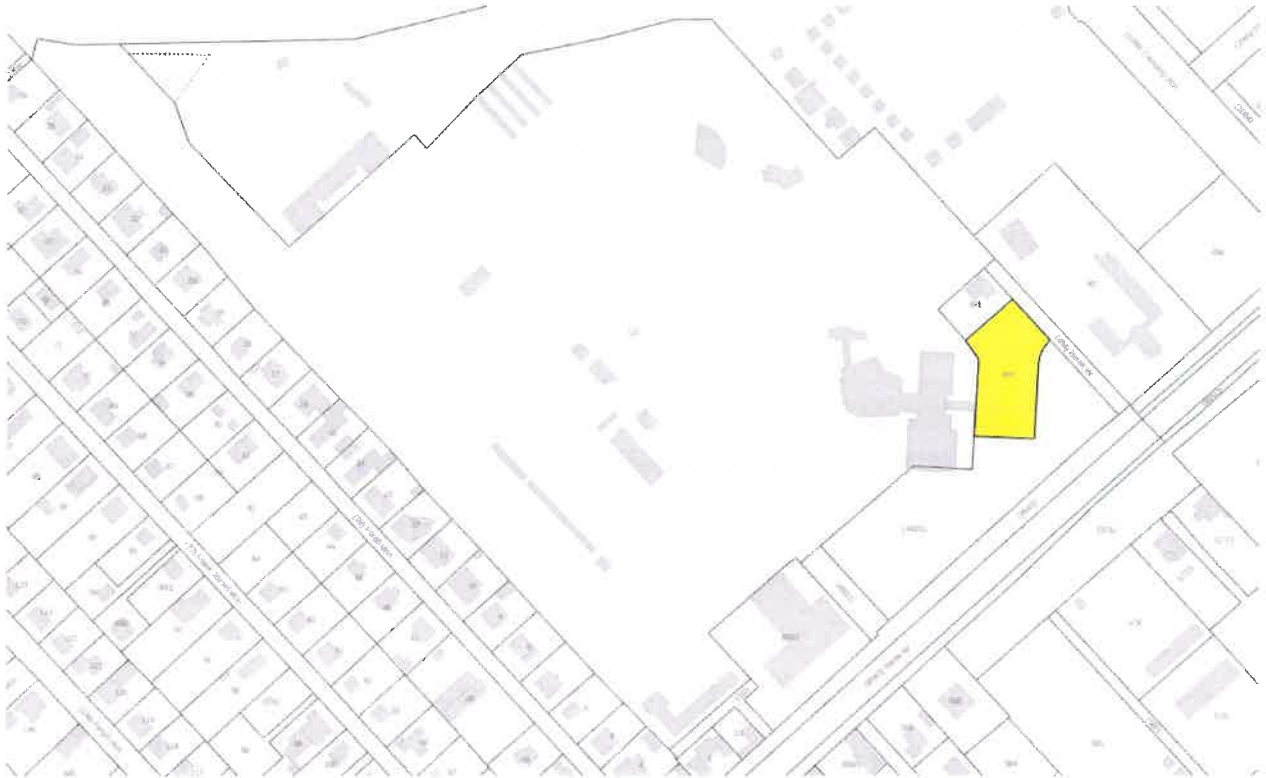
A tervezési terület Berekfürdő belterületén, a település központi részén helyezkedik el. Az érintett ingatlan címe: 5309 Berekfürdő, Berek tér 13., helyrajzi száma: 493. A telek központi elhelyezkedése miatt a beavatkozás nem külterületi terjeszkedést, hanem a településközpontban lévő, már beépített és közművesített terület belső rendezését és minőségi megújítását jelenti.

A telek saroktelek jellegű: két oldalról közterület határolja. Megközelítése a Berek tér felől, a 494 hrsz.-ú közterület irányából, valamint a 492/2 hrsz.-ú közterület felől biztosított. A környezet meghatározó eleme a szomszédos 1/3 hrsz.-ú gyógyfürdő területe, amellyel a meglévő szállásépület funkcionálisan és fizikailag is kapcsolatban áll.

A telken álló épület eredetileg kétszintes szállásépületként épült, majd a 2000-es évek elején tetőtér-beépítéssel érte el jelenlegi tömegét. Jelenleg földszint + emelet + tetőtér kialakítású szállásépületként működik. A fejlesztés a meglévő szállásrendeltetés megtartása mellett a komfortfokozat, a vendégforgalmi terek, a kiszolgáló rendeltetések és az építészeti megjelenés korszerűsítésére irányul.

A környezet vegyes településközponti és különleges idegenforgalmi-karakterű. A gyógyfürdő, a Berek tér, a parkolási és közlekedési felületek, valamint a szomszédos lakóépület együttese olyan

központi területet alkot, ahol a szálláshely fejlesztése településfejlesztési szempontból indokolt, ugyanakkor a lakókörnyezet és a közterületi minőség védelme miatt megfelelő szabályozási kereteket igényel.



2. ábra Fejlesztéssel érintett földrészlet

Szomszédos és környező területek

Hrsz.	Jellemző használat	Besorolás	Településrendezési jelentőség
1/3 hrsz.	Gyógyfürdő épülete és területe	Kgy - gyógyfürdő különleges építési övezet	A meglévő hotel közvetlen csatlakozással rendelkezik hozzá, a fejlesztés idegenforgalmi-fürdőkapcsolati indokoltóságát erősíti.
492/2 hrsz.	Közterület, parkolási és közlekedési kapcsolat	Köu-2	A gépjárműforgalmi és gazdasági megközelítés egyik lehetséges iránya.
494 hrsz.	Berek tér közterülete	Köu-2	A fő közterületi kapcsolat, településközponti feltárás.
491 hrsz.	Lakóház és udvar	Kgy besorolás, elővásárlási joggal terhelt terület	A fejlesztés során a telepítési távolság, tűztávolság, zajvédelem és vizuális illeszkedés szempontjából érzékeny szomszédos elem.

894/2 Hortobágyi út	Tágabb közlekedési feltárás	Közlekedési kapcsolat	A tervlapokon a közlekedési rendszer tágabb környezeti kapcsolataként jelenik meg.
---------------------------	-----------------------------	--------------------------	--

Hatályos településrendezési állapot, övezeti adottságok

A 493 hrsz.-ú telek a hatályos szabályozási terv szerint két eltérő övezeti besorolásba tartozik. A szállásépület fő tömegét tartalmazó telekrész Kgy jelű gyógyfürdő különleges építési övezet, az udvari és kiegészítő terület rész Kker-1 jelű beépítésre nem szánt különleges egyéb övezet. A két eltérő besorolás a jelenlegi állapot és a fejlesztési cél szempontjából nem biztosít egységes, egyértelmű építésjogi helyzetet.

A Kgy övezet paraméterei a nagy kiterjedésű gyógyfürdő-területre alkalmasak, azonban a 493 hrsz.-ú, kisebb méretű, saroktelek jellegű szállásépület esetében nem kezelik megfelelően a kialakult állapotot. A Kker-1 övezet beépítésre nem szánt jellege pedig nem illeszkedik ahhoz, hogy a meglévő hotel egy része ténylegesen ebbe az övezeti terület részbe átnyúljon, továbbá a kiszolgáló udvari rendeltetések is itt jelennek meg.

A szabályozási probléma nem pusztán a tervezett bővítésből ered: a meglévő beépítés több paraméter tekintetében már jelenleg sem felel meg a hatályos övezeti előírásoknak. Emiatt a módosítás a kialakult, tényleges használati állapot rendezését és a terület településközponti szerepéhez illeszkedő szabályozás megteremtését is szolgálja.

Hatályos és javasolt övezeti paraméterek összevetése

Övezet	Beépítési mód	Legkisebb telekterület	Legnagyobb beépítettség	Legkisebb zöldfelület	Max. épületmagasság	Értékelés
Kgy - gyógyfürdő különleges építési övezet	szabadon álló	3000 m ² / 30 m szélesség	25%	40%	12,0 m	A telek Kgy részének mérete és kialakult beépítettsége miatt nem alkalmas a meglévő hotel rendezésére.
Kker-1 - beépítésre nem	szabadon álló	500 m ²	5%	-	0,0-6,0 m	Beépítésre nem szánt övezetként nem alkalmas a

szánt különleges egyéb övezet							meglévő hotelrész és a fejlesztés kezelésére.
Javasolt Vt-6 - településközpont vegyes építési övezet	oldalhatáron álló	1500 m ²	70%	15%	10,0 m		A saroktelek, a központi elhelyezkedés és a meglévő szállásépület rendezése alapján javasolt új övezet.

A 493 hrsz.-ú telek jelenlegi beépítési adatai

Adat	Érték	Megjegyzés
Telek teljes területe	1 614 m ²	T-1 tervlap
Kgy telekrész területe	950,1 m ²	Építészeti adatszolgáltatás
KKer-1 telekrész területe	663,9 m ²	Szabályozási koncepcióban kiváltandó területként megadva
Kgy telekrészen álló épületrész bruttó alapterülete	619,76 m ²	Építészeti adatszolgáltatás
Kgy telekrész jelenlegi beépítettsége	65,23%	Meghaladja a Kgy 25%-os határértékét
Kgy telekrész zöldfelülete	123,44 m ² / 12,99%	Nem éri el a Kgy 40%-os előírását
KKer-1 telekrészen álló épületrész és hulladéktároló	38,0 m ² + 15,0 m ²	A meglévő hotelrész átnyúlása és udvari kiszolgálás
KKer-1 telekrész beépítettsége	7,98%	Az övezet beépítésre nem szánt jellege miatt érdemi fejlesztést nem tesz lehetővé
KKer-1 telekrész zöldfelülete	8,03 m ² / 1,21%	Kialakult, burkolt gazdasági udvari állapot
Meglévő szintszám	Földszint + I. emelet + tetőtér	Hotelépület
Meglévő gerincmagasság	+13,01 m	Helyszínrajzi adatszolgáltatás

Adatkonzisztencia és pontosítandó elemek

A korrigált építészeti adatszolgáltatás a 493 hrsz.-ú telek KKer-1 besorolású telekrészének területét 663,9 m²-ben rögzíti. A telek teljes mérete 1614 m². A jelen tanulmány a továbbiakban ezt az értéket tekinti irányadónak az új beépítésre szánt terület kijelölése és a csereterület méretezése szempontjából.

A fejlesztési cél és a tervezett beépítés ismertetése

A fejlesztés célja a Berekfürdő településközpontjában működő, de a mai vendégforgalmi, építészeti és szolgáltatási követelményekhez képest korszerűsítésre szoruló szállásépület megújítása. A fejlesztés a település fürdő- és idegenforgalmi karakterét erősíti, a Berek tér és a gyógyfürdő környezetének minőségi fejlesztéséhez kapcsolódik.

A tervezett módosítás nem a település újabb, külső területi terjeszkedését célozza, hanem egy meglévő, beépített, közművesített, működő szálláshely építészeti és funkcionális rendezését. A fejlesztés révén a szállásépület külső megjelenése korszerűsödik, a vendégek számára igénybe vehető belső és külső szolgáltatások - többek között étkező, melegítőkonyha, pihenőterasz, szauna, raktár- és kiszolgálóterek - bővülnek.

Az adatszolgáltatás szerint a szállodai férőhelyek száma a fejlesztés következtében érdemben nem növekszik; a beavatkozás elsősorban minőségi, komfortfokozati és építészeti rendezési jellegű. Ennek megfelelően a közlekedési, közmű- és humáninfrastruktúra-igények várhatóan nem változnak olyan mértékben, amely új települési alpinfrastruktúra kiépítését tenné szükségessé.

Tervezett beépítési paraméterek

Tervezett / javasolt adat	Érték
Javasolt övezeti besorolás	Vt-6 településközpont vegyes építési övezet
Beépítési mód	Oldalhatáron álló
Legnagyobb beépíthetőség	70%
Legkisebb zöldfelület	15%
Megengedett legnagyobb épületmagasság	10,0 m
Előkert	0,0 m
Oldalkert	0,0 m, a telepítési távolság és tűztávolság megtartásával
Hátsókert	0,0 m
Meglévő épület beépített bruttó alapterülete	666,19 m ²
Tervezett bővítmény bruttó területe	409,40 m ²
Összes beépített bruttó alapterület	1 075,59 m ²
Tervezett beépítési százalék	66,64% - megfelel a javasolt 70%-os határértéknek
Tervezett zöldfelület	303,5 m ² / 18,8% - meghaladja a javasolt 15%-os minimumot

Tervezett építészeti és telepítési elemek

- a meglévő árnyékoló szerkezetek átalakítása, korszerű homlokzati árnyékoló rendszerrel és perforált díszrácsokkal;
- új, üvegtetővel fedett pergola és modern terasz kialakítás létesítése, növényfuttatókkal és vendégforgalmi pihenőfelületekkel;
- akadálymentes használatot segítő emelő kialakítása;
- tetőkiegészítés és új tetőszakasz kialakítása, a meglévő tetőformával összehangolt módon;
- zöldtető felületek, napvitorlák, napelemek és rendezett kültéri vendégforgalmi felületek megjelenése;
- a gazdasági udvar, rakodó és parkoló működésének rendezése a telek közterületi kapcsolataihoz igazodva;
- a telekhatáron belüli zöldfelületek növelése és rendezése a javasolt Vt-6 övezeti minimumot meghaladó mértékben.

Szabályozási koncepció - javaslat a HÉSZ és a szabályozási terv módosítására

A szabályozási koncepció alapja a 493 hrsz.-ú telek egységes építésjogi kezelése. A jelenlegi Kgy és Kker-1 kettős besorolás helyett a telek teljes területét Vt-6 jelű településközpont vegyes építési övezetbe javasolt sorolni. Ez felel meg a telek tényleges használatának, központi elhelyezkedésének, szálláshelyi-fürdőkapcsolati funkciójának és a fejlesztés céljának.

A javasolt Vt-6 övezet a településközpont vegyes területfelhasználási kategóriába illeszkedik, de a meglévő hotel sarokteleki adottságai és kialakult beépítettsége miatt külön paraméterezést igényel. A javasolt paraméterek a településközpont vegyes övezetek logikájához kapcsolódnak, ugyanakkor a 493 hrsz.-ú ingatlan sajátos kialakult állapotát is kezelik.

A HÉSZ módosítása nem általános, településszintű beépítési intenzitásnövelést céloz, hanem egy konkrét, meglévő és működő központi hotelépület fejlesztésének rendezését. Emiatt a Vt-6 övezet területi lehatárolását a szabályozási terven a 493 hrsz.-ú ingatlanra javasolt korlátozni. Ezzel csak ez a telek kerülne Vt-6 építési övezetbe annak speciális beépítettsége és jövőbeni fejleszthetősége miatt.

A két övezetbe/építési övezetbe tartozás a telek rendezettsége szempontjából sem szerencsés, mivel az egyes földügyi eljárások részletes szabályairól szóló 384/2016. (XII.2.) Korm. rendelet

23/E.§ (6) bekezdése alapján az övezethatár mentén meg kellene osztani a telket, ami nem volna lehetséges a jelenlegi szabályozás és beépítettség figyelembevételével.

Javasolt HÉSZ-szöveg előkészítő jelleggel

Az alábbi szövegjavaslat telepítési tanulmánytervi szintű szabályozási koncepció. Nem azonos a jóváhagyandó rendeletmódosítás normaszövegével, de alkalmas annak előkészítésére.

A HÉSZ 8. §-a következő (3a) és (3b) bekezdéssel egészül ki:

(3a) Településközpont vegyes terület: Építési övezet jele: Vt-6. Beépítési mód: oldalhatáron álló. Az alakítható telek legkisebb területe 1500 m². A legnagyobb megengedett beépítettség 70%. A legkisebb zöldfelületi arány 15%. A megengedett legnagyobb épületmagasság 10,0 m. Az előkert megengedett legkisebb mérete 0,0 m. Az elő-, oldal- és hátsóker megengedett legkisebb mérete 0,0 m, az épületek közötti telepítési távolságra, tűztávolságra és az országos építési követelményekre vonatkozó előírások megtartásával.

(3b) A Vt-6 építési övezetben a településközpont vegyes területre vonatkozó általános HÉSZ-előírások alkalmazandók. Az építési övezetben környezetet zavaró, a szálláshelyi és fürdőkapcsolati funkciókkal össze nem egyeztethető rendeltetés nem helyezhető el.

A szabályozási terven a Berekfürdő, 493 hrsz.-ú ingatlan Kgy és Kker-1 övezeti besorolása megszűnik, és az ingatlan teljes területe Vt-6 építési övezetbe kerül.

A megszűnő Kker-1 beépítésre nem szánt különleges övezet beépítésre szánt területbe sorolása során csereterület biztosítása kötelező. Az 505 hrsz.-ú táborhely ingatlan délkeleti részén 908,68 m² nagyságú, Eg jelű gazdasági erdő terület kijelölése javasolt csereterületként.

Szabályozási terv módosításának tartalma

Érintett elem	Hatályos állapot	Javasolt állapot	Indokolás
493 hrsz. teljes területe	Kgy + Kker-1	Vt-6	Egységes, településközpont vegyes építési övezet kijelölése.
493 hrsz. Kker-1 telekrésze	Beépítésre nem szánt különleges egyéb övezet	Vt-6 építési övezet	Új beépítésre szánt terület keletkezik; a Méptv. 8. § szerinti igazolás szükséges.
Kiváltó terület	Az 505 hrsz.-ú ingatlan Kid-1 építési övezeti területe	Eg gazdasági erdőterület övezet	Legalább a megszűnő Kker-1 területtel azonos nagyságú és azonos

			biológiai aktivitású terület kijelölése.
HÉSZ szöveg	Vt-1 - Vt-5 övezetek szerepelnek	Vt-6 övezet hozzáadása	Paraméterek és szükséges sajátos előírások beillesztése a 8. §-ba.

Új beépítésre szánt terület kijelölésének tételes igazolása a Méptv. 8. § alapján

A módosítás során a 493 hrsz.-ú telek jelenlegi KKe-1 besorolású, beépítésre nem szánt területrésze Vt-6 építési övezetbe kerülne. Ez új beépítésre szánt terület kijelölésének minősül. A következőkben a Méptv. 8. § szerinti követelmények tételes vizsgálata szerepel. A vizsgálat a telepítési tanulmánytervhez rendelkezésre álló adatszolgáltatáson alapul; a végleges településterv-módosításban a település teljes közigazgatási területére vonatkozó zöldterületi, biológiai aktivitásérték és területrendezési igazolásokat a jogszabályok szerinti alátámasztó munkarészekben kell véglegesíteni.

Jogszabályi követelmény	Telepítési tanulmánytervi igazolás	Következtetés
Méptv. 8. § (1) a) - A zöldterület övezet nagysága a település közigazgatási területén belül összességében nem csökkenhet.	A módosítás a 493 hrsz.-on nem zöldterület övezetet szüntet meg, hanem KKe-1 beépítésre nem szánt különleges övezeti területrészt sorol Vt-6 építési övezetbe. A KKe-1 kiváltása az 505 hrsz.-ú ingatlanon javasolt. A település zöldterület övezeteinek összes területe a jelen módosítás közvetlen tárgya alapján növekszik figyelemmel a 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet 18.§ (2a) bekezdésére. A végleges tervmódosításban a települési zöldterület-mérleget külön ki kell mutatni.	Teljesíthető / igazolandó települési zöldterület-mérleggel.
Méptv. 8. § (1) b) - A zöldterület övezet nagysága nem lehet kevesebb a település beépítésre szánt területének 3%-ánál.	Mivel a módosítás nem zöldterület megszüntetésével jár, a követelmény várhatóan nem romlik; a végleges településterv-módosítás alátámasztó munkarészeiben a település beépítésre szánt területe és zöldterülete alapján tételesen számítható.	Külön számítással igazolandó a településterv-módosításban.
Méptv. 8. § (2) a) - A lakóterület és vegyes terület építési	A javasolt Vt-6 vegyes építési övezet a település belterületi központjában, meglévő beépített területen, közterületekkel és a gyógyfürdő területével határoltan	Teljesül.

BEREKFÜRDŐ TOURING HOTEL - TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

övezeteknek csatlakozniuk kell a meglévő települési területéhez.	helyezkedik el. A terület a meglévő települési területhez szervesen csatlakozik, sőt annak része.	
Méptv. 8. § (2) b) - A beépítésre szánt területek összességét, ahol fizikailag lehetséges, 500 m-es zöldgyűrűvel kell körbevenni.	A módosítás nem a település külső beépítési határának bővítését, hanem a belterületi központban lévő, már beépített telek övezeti rendezését jelenti. A települések összenövésének kockázata nem merül fel, a meglévő zöldgyűrű-helyzetet a módosítás nem érinti.	A követelmény a módosítás jellegére tekintettel nem sérül.
Méptv. 8. § (2) c) - Ha 5 km-en belül, az adott településen belül a fejlesztésre alkalmassá tehető barnamezős terület van, új beépítésre szánt terület csak kiemelt közérdek esetében jelölhető ki.	A fejlesztés tárgya helyhez kötött: a meglévő Touring Hotel épületének korszerűsítése és bővítése a gyógyfürdő közvetlen szomszédságában. Más, akár barnamezős terület a meglévő épület bővítését és a fürdőkapcsolati funkciót nem tudja kiváltani. A módosítás tehát nem szabadon választható új fejlesztési hely kijelölését, hanem meglévő funkció helybeni rendezését szolgálja.	Teljesíthető az önkormányzati határozat megfelelő indokolásával.
Méptv. 8. § (3) a) - A 7. § (2), valamint a 8. § (1)-(2) szerinti feltételek teljesülését külön önkormányzati határozattal igazolni kell.	A jelen tanulmány tartalmazza a tételes vizsgálatot. A végleges döntéshez javasolt a képviselő-testület külön határozata, amely kimondja a 7. § (2), a 8. § (1)-(2) szerinti feltételek teljesülését, illetve az igazolás alapját képező alátámasztó számítások elfogadását. A 7.§ (2) bekezdése nem releváns – nem történik zöldterület, erdőterület vagy mezőgazdasági terület megszüntetése.	Képviselő-testületi határozat szükséges.
Méptv. 8. § (3) b) - Számítással igazolandó, hogy a település közigazgatási területének biológiai aktivitásértéke nem csökken.	A 493 hrsz.-on új beépítésre szánt területként jelentkező KKe-1 -> Vt-6 változás biológiai aktivitásérték-csökkenést okozhat. A KKe-1 kiváltás nagyobb terület nagyságú gazdasági erdőterület kijelölésével területi kompenzációt biztosít. A végleges tervmódosításban a 419/2021. Korm. rendelet 18. § és 9. melléklet szerinti BAÉ-számítást tételesen el kell készíteni. Előzetes számítást a tanulmányterv biztosít.	Számítással igazolandó; a koncepció kompenzációs iránya megfelelő.
Méptv. 8. § (3) c) - Új lakóterület kijelölése esetén közlekedési, közmű- és humáninfrastruktúra-követelmények.	A módosítás nem új lakóterület, hanem Vt településközpont vegyes építési övezet kijelölése meglévő hotel fejlesztése érdekében. Lakóterület kijelölése nem történik, ezért e pont szerinti óvodai, iskolai és egészségügyi alapellátási többletigazolás nem releváns. A közlekedés és közművek meglévő belterületi hálózatokon keresztül biztosíthatók.	Nem releváns új lakóterület hiányában; közlekedési/közmű alapfeltételek rendelkezésre állnak.

Méptv. 8. § (3) d) - Nincs olyan szabad, beépítésre kijelölt vagy barnamezős terület, amely a rendeltetésnek és használatnak megfelel.	A fejlesztési cél konkrét meglévő épület bővítése, korszerűsítése, a gyógyfürdőhöz kapcsolódó szálláshelyi funkció helybeni fejlesztése. A cél nem helyettesíthető másik szabad telekkel, mert az a meglévő épületállomány rendezését, a bejáratokat, a fürdőkapcsolatot és a településközponti szolgáltatási kapcsolatrendszert nem biztosítaná.	Teljesíthető, az önkormányzati határozatban indokolandó.
Méptv. 8. § (3) e) - A Trtv. új beépítésre szánt területre vonatkozó követelményeinek teljesülése.	A tervezési terület a település belterületi központjában helyezkedik el, nem külső terjeszkedési terület. A Trtv. 12. § (1) bekezdés szerinti közigazgatási határhoz való távolság a 250 métert meghaladja (cca 540m). A Trtv. 12.§ (3) bekezdés a) pontja szerinti csereterület biztosításra kerül, mely a végleges területrendezési igazolásban ellenőrizendők. A rendelkezésre álló tervanyag alapján zöldterület vagy erdőterület megszüntetése nem történik.	Területrendezési alátámasztó munkarészben véglegesítendő.

A Méptv. 7. § (2) és a csereterületi előzetes értékelése

A Méptv. 7. § (2) bekezdése külön tilalmi és csereterületi szabályt állapít meg zöldterület, mezőgazdasági terület és erdőterület új beépítésre szánt területbe vagy különleges beépítésre nem szánt területbe sorolása esetére. A jelen módosítás elsődlegesen nem e három övezeti kör valamelyikét érinti, hanem beépítésre nem szánt különleges egyéb övezetből történő Vt-6 kijelölést. Ennek ellenére a szabályozási koncepció a Kker-1 terület kiváltását is tartalmazza, amely a települési zöldinfrastruktúra és rekreációs használati egyensúly szempontjából kedvező és szakmailag indokolt.

A csereterület pontos határvonalát a településtervezési módosítás szabályozási tervlapján kell véglegesíteni. A korrigált adatszolgáltatás szerint a 493 hrsz.-ú ingatlan 663,9 m² nagyságú Kker-1 telekrészének kiváltására az 505 hrsz.-ú ingatlan délkeleti részén 908,68 m² Eg gazdasági erdő terület kijelölése javasolt. A kijelölésnél külön ellenőrizni kell a tulajdoni, természetvédelmi, ökológiai hálózati és közhasználati feltételeket.

Előzetes biológiai aktivitásérték számítás

A biológiai aktivitásérték tényleges számítását a teljes településtervezési módosítás alátámasztó munkarészában kell elkészíteni a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 18. § és 9. melléklete szerint. A jelen tanulmány döntés-előkészítő szinten az alábbi elvi számítási logikát rögzíti.

BEREKFÜRDŐ TOURING HOTEL - TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

Ssz	Hatályos területfelhasználás	Terület (m ²)	Terület (ha)	BAÉ szorzó	BAÉ érték	Tervezett területfelhasználás	BAÉ szorzó	BAÉ érték	Érintett földrészlet	Módosítás célja
1	Kker	663,9	0,06639	3,2	0,212448	Vt	0,5	0,033195	493	Hotel bővítése - új beépítésre szánt terület kijelölés
2	Kid	908,68	0,090868	1,5	0,136302	Eg	9	0,817812	505	Jogszabályban előírt csereterület biztosítása
3	Kgy	950,1	0,09501	1,5	0,142515	Vt	0,5	0,047505	493	Hotel bővítése - a két telekrész egységes építési övezetbe sorolása
					0,491265			0,898512		
						Különbség	+	0,407247		

Bár a 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet 18.§ (1) bekezdése alapján csak az 1 ha-t meghaladó új beépítésre szánt területek kijelölése során szükséges a számítást, mint alátámasztó munkarész elkészíteni, a Méptv. 8.§ (3) bekezdés b) pontja egyértelműen kijelenti, hogy az aktivitásérték nem csökkenhet.

A beépítési terv tartalma: zöldfelületek, közlekedés, parkolás, közművek

Beépítés javaslata

A beépítési terv a meglévő hotelépület megtartásával, részleges bővítésével és korszerűsítésével számol. A tervezett bővítmény a meglévő épülethez kapcsolódó, földszint + I. emelet kialakítású tömegként jelenik meg. A terv a közterület felőli településképi megjelenést árnyékoló szerkezetekkel, rendezett előtetőkkel, pergolákkal és homlokzati burkolati elemekkel kezeli.

A javasolt beépítés a T-1 tervlap szerinti paraméterekkel megfelel a javasolt Vt-6 övezet előírásainak: a beépítettség 66,64%, amely a 70%-os határértéken belül marad, míg a zöldfelületi arány 18,8%, amely meghaladja a 15%-os minimumot. A zöldtető és a növényfuttatók nem csupán formai, hanem mikroklimatikus és zöldfelületi minőséget javító elemekként is értékelhetők.

A meglévő és tervezett tömegek elhelyezése során a saroktelki adottságok, a gyógyfürdő felőli kapcsolat, a közterületi kapcsolat és a 491 hrsz.-ú lakóingatlan felőli telepítési távolság egyszerre kezelendő. A Vt-6 övezet 0,0 m előkert és 0,0 m oldalkert lehetősége a kialakult központi beépítési helyzethez igazodik, de nem mentesít a tűzvédelmi, telepítési és benapozási követelmények alól.

Amennyiben szükséges a településrendezési eszközök módosítási dokumentációjában építési hely pontos kijelölése is egyértelműsítheti a beépítés helyét, ez esetben az elő és oldalkerti méretekről a HÉSZ-ben csak a szabályozási terv szerinti eltérésre kell felhívni a figyelmet.

Zöldfelületek és szabadterek

- A terv 303,5 m² zöldfelületet mutat ki, amely a telek 18,8%-a, így meghaladja a javasolt Vt-6 övezet 15%-os zöldfelületi minimumát.
- A zöldfelületi rendszer részét képezik a telekhatáron belüli földszinti zöldfelületek, a zöldtetőként figyelembe vehető felületek, valamint a pergolákhoz kapcsolódó növényfuttatók.
- A gazdasági udvar és a burkolt felületek működőképességének fenntartása mellett javasolt minden nem szükséges burkolt felület zöldfelületi vagy vízáteresztő kialakítása.
- A 491 hrsz.-ú lakóingatlan felé indokolt lehet a vizuális takarást, árnyékolást és mikroklimatikus javítást is biztosító intenzívebb növénytelepítés.
- A közterületi kapcsolódásoknál az épület és a tér kapcsolatát rendezett előterekkel, burkolatokkal, növénykazettákkal és egységes utcabútorozási logikával célszerű kialakítani.

Közlekedési és parkolási rend

A telek közlekedési feltárása meglévő közterületi kapcsolatokon keresztül biztosított. A személyforgalmi megközelítés a Berek tér irányából, a gazdasági és gépjárműforgalmi kapcsolat a 494 hrsz.-ú közterület és a tágabb Hortobágyi út felőli rendszer irányából kezelhető. A tervlapok jelölik a személybejáratot, a gépkocsi-bejáratot, a gazdasági bejáratot, a rakodó és parkoló funkciójú udvari felületeket.

Mivel a fejlesztés az adatszolgáltatás szerint nem jár szállodai férőhelyszám-növekedéssel, a parkolási igény érdemi növekedése nem várható. Az engedélyezési tervfázisban ugyanakkor a rendeltetésekhez tartozó parkolószámot a hatályos országos és helyi előírások alapján tételesen igazolni kell.

Közművek felszíni és felszín alatti építményei

A tervezési terület belterületi, központi, közművesített környezetben helyezkedik el. A meglévő hotel működéséhez szükséges közműellátás rendelkezésre áll. A tervezett bővítés és korszerűsítés várhatóan nem igényel olyan közműfejlesztést, amely új hálózati nyomvonalak vagy jelentős kapacitásbővítés településrendezési szintű biztosítását tenné szükségessé. A

szolgáltatói kapacitásokat az építési engedélyezési eljárást megelőzően nyilatkozatokkal kell igazolni.



3. ábra A fejlesztési terület és környezetének közműellátottsága

- Ivóvízellátás: meglévő közüemi rendszerre csatlakozva biztosítható, kapacitásigazolással pontosítandó.
- Szennyvízelvezetés: a meglévő közüemi hálózathoz kapcsolódva kezelendő; technológiai jellegű ipari szennyvíz nem várható.
- Csapadékvíz: a burkolt és tetőfelületekről összegyűjtött vizek előkezelése, visszatartása, késleltetett elvezetése vagy szikkasztása a helyi és ágazati előírások szerint megoldandó.
- Elektromos energia: a vendégforgalmi és gépészeti igények bővülése kapacitásvizsgálatot igényel; a terv napelemes felületekkel is számol.
- Gázellátás / hőellátás: a végleges gépészeti koncepció szerint kezelendő; a tanulmány településrendezési szinten külön területigényes közműlétesítményt nem azonosít.
- Elektronikus hírközlés: a meglévő hálózatokhoz kapcsolódva biztosítható.

Infrastrukturális igények

Infrastruktúra típusa	Várható igény / követelmény
Közlekedés	A meglévő közterületi kapcsolatok fenntartása elegendő. Forgalmi többlet érdemben nem várható, mert a férőhelyszám nem nő. A személy- és gazdasági forgalom telekhatáron belüli szétválasztása javasolt.
Parkolás	Az engedélyezési tervben tételes parkolómérleg szükséges. Kialakult központi beépítés esetén a HÉSZ szerinti eltérő parkolási megoldás vizsgálható.
Közműfejlesztés	Jelentős hálózati fejlesztési igény nem ismert. Szolgáltatói nyilatkozatokkal igazolható az ivóvíz, szennyvíz, energia és hírközlési kapacitás amennyiben a rendezési terv módosítási dokumentációjában szükséges.
Humán infrastruktúra	Új lakóterület kijelölése nem történik, óvodai, iskolai, egészségügyi alapellátási többletigény nem keletkezik.
Zöldinfrastruktúra	A telken belüli zöldfelületi arány javul. Az új beépítésre szánt terület kiváltása megfelelő biológiai aktivitásérték kompenzációt jelent.
Katasztrófavédelem / tűzvédelem	A meglévő és tervezett beépítés tűztávolságát, oltóvízellátását és tűzoltási felvonulási feltételeit az építési engedélyezési tervben kell igazolni.

Környezeti hatások és követelmények

A javasolt módosítás környezeti hatásai a fejlesztés jellegéből adódóan korlátozottak. A beavatkozás meglévő, beépített, központi telekre koncentrálódik; természetes vagy külterületi területek igénybevétele nem történik. A szállodai férőhelyszám érdemi növekedése nem várható, ezért a közlekedési, zaj- és közműterhelés növekedése csekély.

A fejlesztés pozitív környezeti eleme a zöldfelületi arány javasolt minimum fölé emelése, a zöldtető és növényfuttatók alkalmazása, valamint a burkolt udvari felületek rendezése. A hőszigetelés, árnyékolás, napelemek és korszerű homlokzati elemek a működési energiaigény és nyári túlmelegedés mérsékléséhez is hozzájárulhatnak.

A kivitelezés időszakos környezeti terhei - zaj, por, bontási hulladék, ideiglenes forgalomterhelés - megfelelő organizációval, munkavédelmi és környezetvédelmi intézkedésekkel kezelhetők. Az építési-bontási hulladékot szelektáltan, engedéllyel rendelkező kezelőhöz kell szállítani; a felhasználható bontott anyagok újrahasznosítása támogatható.

Környezeti szakterületi értékelés

Szakterület	Értékelés és követelmény
Levegőtisztaság-védelem	A fejlesztés üzemelése nem jár ipari jellegű légszennyezéssel. Kivitelezés alatt porterhelés jelentkezhet, amely locsolással, takarással és megfelelő anyagmozgatással mérsékelhető.
Zaj és rezgés	Az üzemelési zajterhelés a szálláshelyi funkcióhoz kapcsolódó, környezetet nem zavaró mértékben tartható. A 491 hrsz.-ú lakóingatlan védelme érdekében gépészeti kültéri egységek, rakodás és vendégforgalmi teraszok elhelyezésekor zajvédelmi szempontokat érvényesíteni kell.
Föld- és talajvédelem	Új beépítés főként meglévő burkolt és épített környezetben történik. A humuszos talaj védelméről, ideiglenes tárolásáról és szennyezésmentes kezeléséről gondoskodni kell.
Vízvédelem	A csapadékvizek telekhatáron belüli rendezett gyűjtése, előkezelése és lehetőség szerinti visszatartása szükséges. Szennyezett csapadékvíz közvetlen bevezetése nem megengedett.
Hulladékgazdálkodás	A meglévő hulladéktároló és gazdasági udvar rendezése szükséges. Üzemelés során zárt edényzet, elkülönített gyűjtés és rendszeres elszállítás biztosítandó.
Zöldfelületi és mikroklimatikus hatás	A tervezett zöldfelület, zöldtető és növényfuttatók csökkentik a burkolt felületek kedvezőtlen mikroklimatikus hatását, és javítják a központi terület környezetminőségét.
Éghajlatváltozáshoz való alkalmazkodás	Árnyékolás, zöldfelületi növelés, vízvisszatartás és megújuló energiahasználat alkalmazása javasolt, összhangban a településközpont minőségi megújításával.

Örökségi vagy környezeti érték sérülésének lehetőségei

A rendelkezésre álló adatszolgáltatás alapján a 493 hrsz.-ú ingatlanon országosan védett műemléki érték, helyi egyedi védelem alatt álló épület vagy ismert régészeti lelőhely nem került azonosításra.

Település (Településrész)

Berekfürdő

Helyrajzi szám

505

☐ Keresés képpel

Lekérdezés



Találatok:

Műemléki védelem (0 db) Régészeti védelem (0 db) Világörökségi védelem (0 db)

Műemléki védelem (0 db)

Régészeti védelem (0 db)

Világörökségi védelem (0 db)

Település (Településszám)	Helyrajzi szám	☐ Keresés képpel
Berekfürdő	493	
Lekérdezés		



Találatok:

Műemléki védelem (0 db) Régészeti védelem (0 db) Világörökségi védelem (0 db)

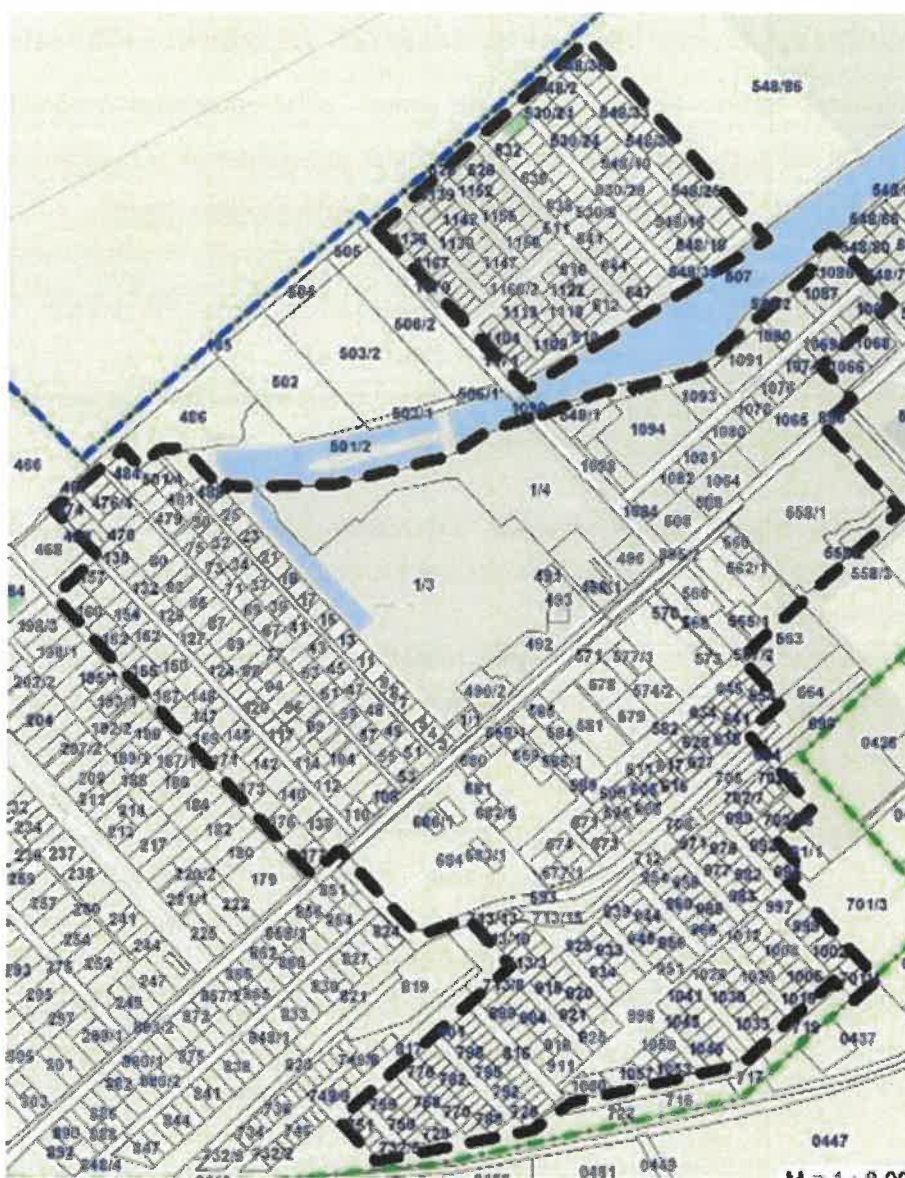
Műemléki védelem (0 db)
Régészeti védelem (0 db)
Világörökségi védelem (0 db)

4. ábra Örökségvédelmi érintettség a módosítással érintett 493 hrsz-ú ingatlan és a csereterületnek helyet biztosító 505 hrsz-ú ingatlanon

A módosítás ennek megfelelően közvetlen örökségvédelmi értéksérüléssel nem jár.

Berekfürdő HÉSZ-e ugyanakkor külön hangsúlyozza a településközpont, a Berek tér, a fürdőjelleg és a Belső-tó környezetének minőségi fejlesztését. A hotel fejlesztése ebben az értelemben településképi felelősséggel jár: az építészeti megjelenésnek, anyaghasználatnak, árnyékoló szerkezeteknek, burkolatoknak és zöldfelületeknek a fürdőtelepülési karakterhez kell illeszkedniük.

A településképi védelméről szóló rendeletet (Tkr.) az önkormányzat képviselő-testülete a 12/2017. (XI.6.) önkormányzati rendeletével állapította meg. A Tkr. 2. melléklete alapján a fejlesztési terület településképi szempontból meghatározó területre esik. A Tkr. rendelkezéseit a továbbtervezés során szükséges figyelembe venni, azonban a rendezési eszközök módosítása nem ellentétes a Tkr. előírásaival.



5. ábra Településképi szempontból meghatározó terület (Tkr. 2. melléklet)

A földmunkák során esetlegesen előkerülő régészeti leletek esetén a munkálatokat fel kell függeszteni, és az illetékes örökségvédelmi hatóságot, illetve múzeumi szervet értesíteni kell. Ez a követelmény a kivitelezési organizáció és az engedélyezési dokumentáció részeként is rögzítendő. A beruházás teljes bekerülési költségétől függően szükséges lehet előzetes régészeti dokumentáció készíttetése. Általánosan elmondható, hogy a beruházás földmunkáinak idejére legalább régészeti felügyelet biztosítása javasolt, illetve szükséges lehet az örökségvédelmi jogszabályok figyelembevételével.

Természeti érték sérülése a 493 hrsz.-ú belterületi, beépített telek fejlesztése miatt nem várható.

Területrendezési és biológiai aktivitásérték vizsgálati előkészítés

Az új beépítésre szánt terület kijelölése miatt a településterv-módosítás alátámasztó munkarészeiben külön területrendezési és biológiai aktivitásérték vizsgálat szükséges. A jelen tanulmány döntés-előkészítő szinten az alábbi vizsgálati irányokat rögzíti.

Vizsgálati elem	Véglegesítendő igazolás
Trtv. 12. § (1) bek. - közigazgatási határtól való távolság	A 493 hrsz. a település központi belterületén található. A közigazgatási határtól való távolság cca. 540 m.
Trtv. 12. § (2) bek. - zöldterület/erdőterület átsorolása	A 493 hrsz.-on zöldterület vagy erdőterület megszüntetése nem történik, így az előírás nem releváns.
Trtv. 12.§ (3) bek. – más területen történő új beépítésre szánt terület kijelölés.	Csereterület biztosításra kerül, jelenleg beépítésre szánt terület beépítésre nem szánt területbe történő visszasorolásával.
Méptv. 8. § - települési zöldterületi arány	A települési zöldterület összes nagyságát és a beépítésre szánt területekhez viszonyított 3%-os követelményt a településterv-módosításban kell kimutatni. A módosítás során növekedés várható – figyelemmel a 419/2021. Korm. rendelet 18.§ (2a) bekezdésére.
BAÉ-egyenleg	A 419/2021. Korm. rendelet 18. § és 9. melléklete alapján a Kker-1 -> Vt-6 változás, valamint a csereterület biztosításával a BAÉ-egyenlegét számítani kell. Az előzetes számítás alapján +0,407247 növekmény keletkezik a módosítás során.
Közműkapacitás	Bár nem lakóterület kijelöléséről van szó, az építési engedélyezéshez a közműszolgáltatói kapacitásokat nyilatkozatokkal javasolt igazolni.
Parkolási megfelelés	A településközponti, kialakult szállásépület parkolási követelményei biztosítottak. A bővítés nem jár férőhelyszám növekedéssel.
Tűzvédelmi és telepítési távolságok	A Vt-6 övezeti 0,0 m oldalkert nem írhatja felül az országos tűzvédelmi, telepítési és szomszédvédelmi követelményeket. Ezeket építési engedélyezési tervben kell igazolni.

Összefoglalás

A Berekfürdő, Berek tér 13. szám alatti, 493 hrsz.-ú ingatlan fejlesztése településrendezési szempontból indokolható, mert a telek a település központi, idegenforgalmi-fürdőkapcsolati területén fekszik, és a fejlesztés meglévő szállásépület korszerűsítésére, nem pedig új külső fejlesztési terület igénybevételeire irányul.

A hatályos Kgy és KKER-1 kettős övezeti besorolás a kialakult állapotot és a tervezett bővítést nem kezeli megfelelően. A javasolt Vt-6 településközpont vegyes építési övezet egységes, a telek adottságaihoz és központi szerepéhez illeszkedő szabályozási keretet biztosít.

A tervezett beépítési adatok a javasolt Vt-6 paramétereknek megfelelnek: az összes beépített bruttó alapterület 1 075,59 m², a beépítettség 66,64%, a zöldfelület 303,5 m², azaz 18,8%. A javasolt 70%-os beépíthetőség és 15%-os zöldfelületi minimum alapján a beépítési terv településrendezési szinten befogadható.

A KKER-1 beépítésre nem szánt övezeti terület Vt-6 építési övezetté történő átsorolása új beépítésre szánt terület kijelölésével jár. Ennek kezelése érdekében legalább azonos nagyságú KKER-1 kiváltó terület kijelölése javasolt. A végleges településterv-módosításban a Méptv. 8. § szerinti képviselő-testületi határozatot, a BAÉ-számítást, a települési zöldterületi arányt és a Trtv. szerinti igazolást csatolni szükséges.

A fejlesztés várható közlekedési, közmű- és humáninfrastrukturális többletigénye csekély. Környezeti és örökségvédelmi értéksérülés a rendelkezésre álló adatok alapján nem várható, ugyanakkor a központi településképi helyzet miatt az építészeti minőség, a zöldfelületi rendszer, a zajvédelmi elhelyezés és a gazdasági udvari működés részletes kezelése az engedélyezési és kiviteli tervfázisban kiemelten fontos.

Javasolt képviselő-testületi döntési elemek

- A képviselő-testület állapítsa meg, hogy a 493 hrsz.-ú ingatlan fejlesztése a településközpont minőségi megújítását és a meglévő szálláshelyi funkció korszerűsítését szolgálja.
- A képviselő-testület döntsön a településterv módosításának megindításáról, a Vt-6 építési övezet bevezetésének és a szabályozási terv módosításának előkészítéséről.
- A képviselő-testület a Méptv. 8. § (3) bekezdés szerinti külön határozatban igazolja az új beépítésre szánt terület kijelölésének feltételeit.
- A településrendezési szerződésben rögzíteni szükséges a módosítás költségviselését, az Eg gazdasági erdő csereterület kijelölésével összefüggő tervezési feladatokat, valamint az esetleges zöldfelületi és infrastruktúra-fejlesztési kötelezettségeket.
- • A végleges HÉSZ-módosítás előtt pontosítani szükséges az 505 hrsz.-ú strand ingatlanon javasolt Eg gazdasági erdő csereterület pontos lehatárolását, jogi állapotát és biológiai aktivitásértékét.

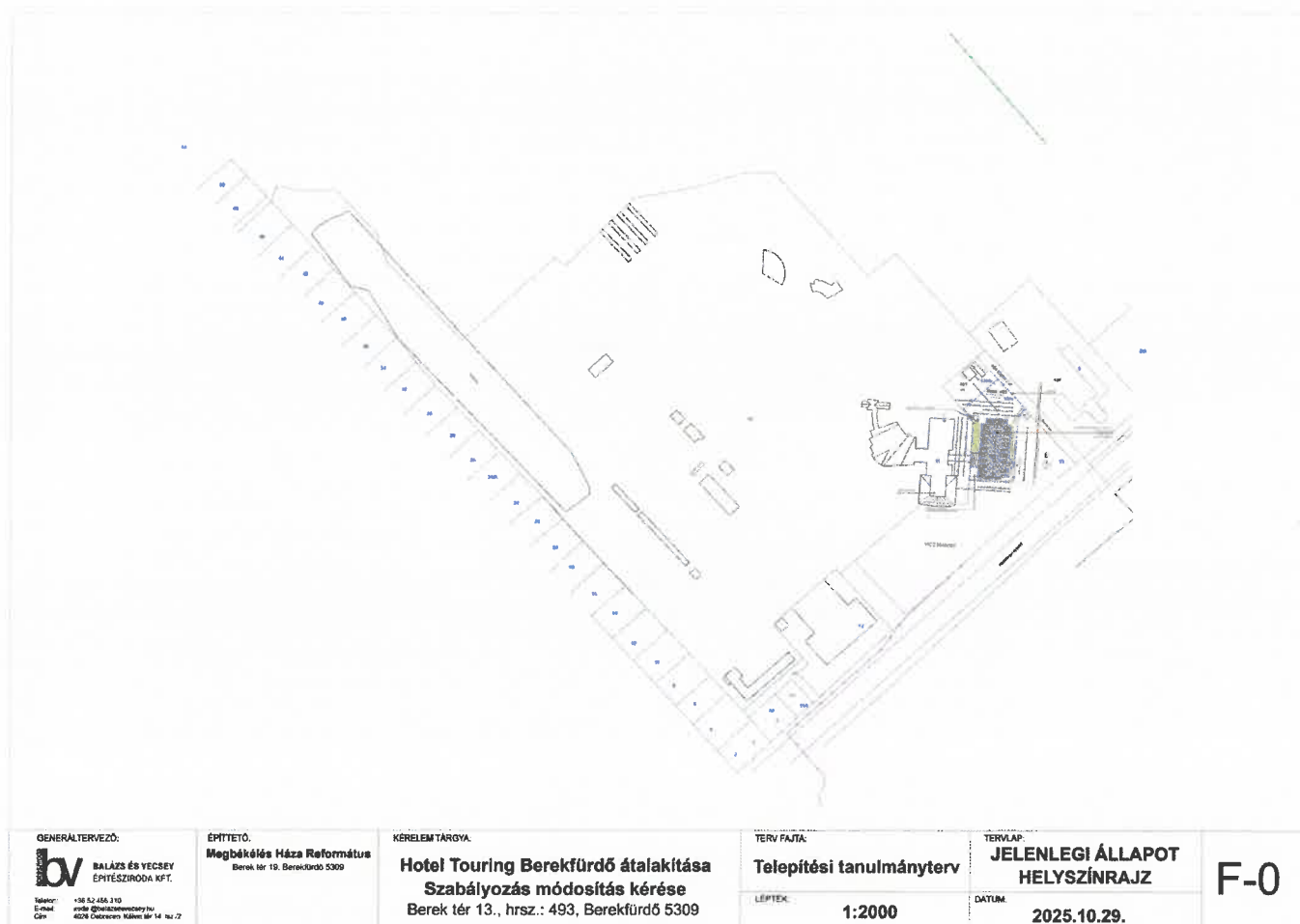
BEREKFÜRDŐ TOURING HOTEL - MELLÉKLETEK

Mellékletek - tervlapok

A mellékletben szereplő tervlapok a telepítési tanulmányterv alapjául szolgáló építészeti és szabályozási adatszolgáltatást szemléltetik. A tervlapok a tényleges településterv-módosítás részletes rajzi munkarészeit nem helyettesítik.

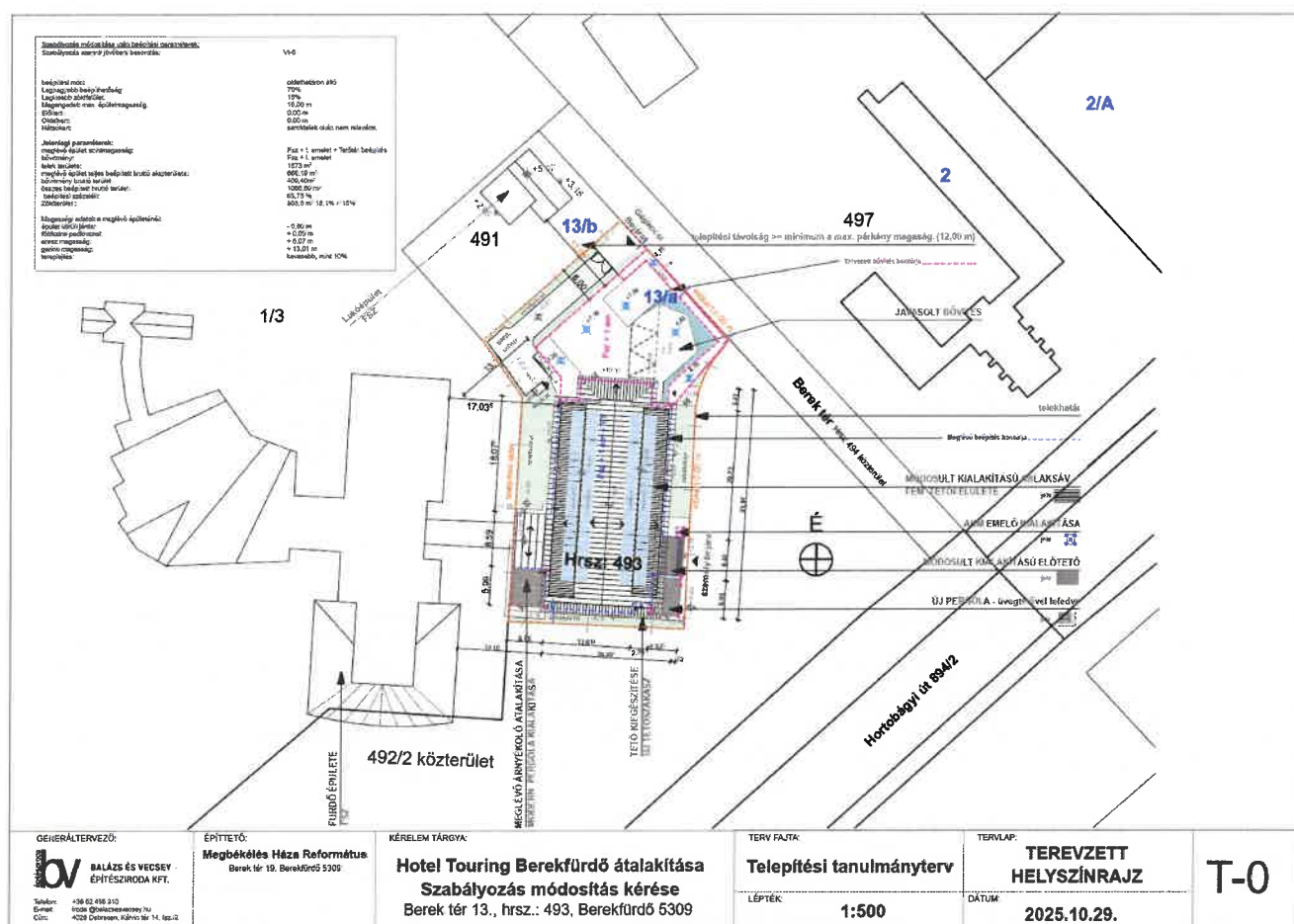
Fontos: a jelen dokumentum szöveges munkarészei és táblázatai már a korrigált műszaki adatszolgáltatás szerinti adatokkal készültek. Amennyiben az eredeti építészeti tervlapokon még korábbi adat látható, különösen a KKe-1 beépíthetőségére vonatkozóan, azt a végleges településterv-módosítás rajzi mellékleteiben a korrigált értékek szerint javítani kell: KKe-1 beépíthetőség 5% HÉSZ szerint, érintett KKe-1 telekrész 663,9 m², csereterület 908,68 m² Eg gazdasági erdő kijelölése az 505 hrsz.-ú ingatlanon.

BEREKFÜRDŐ TOURING HOTEL - MELLÉKLETEK
F-0 Jelenlegi állapot helyszínrajz

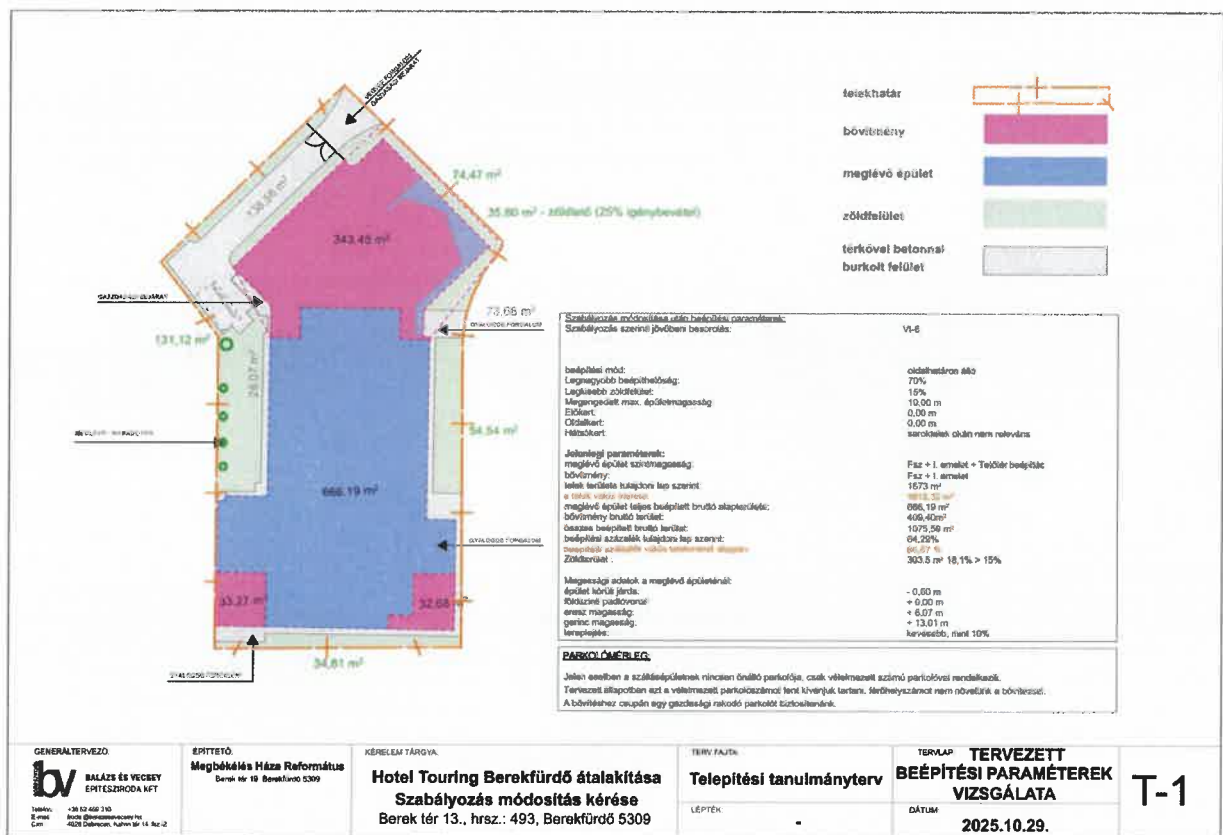


F-0 Jelenlegi állapot helyszínrajz

BEREKFÜRDŐ TOURING HOTEL - MELLÉKLETEK
T-0 Tervezett helyszínrajz

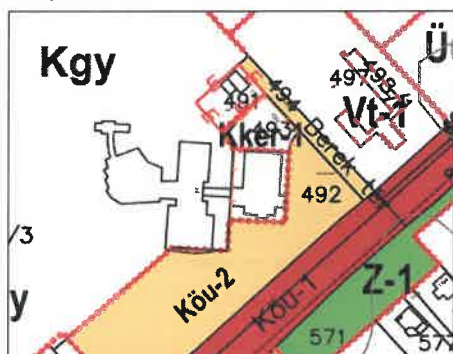


BEREKFÜRDŐ TOURING HOTEL - MELLÉKLETEK T-1 Tervezett beépítési paraméterek vizsgálata



T-1 Tervezett beépítési paraméterek vizsgálata

BEREKFÜRDŐ TOURING HOTEL - MELLÉKLETEK
T-2 Jelenlegi és javasolt szabályozási besorolás



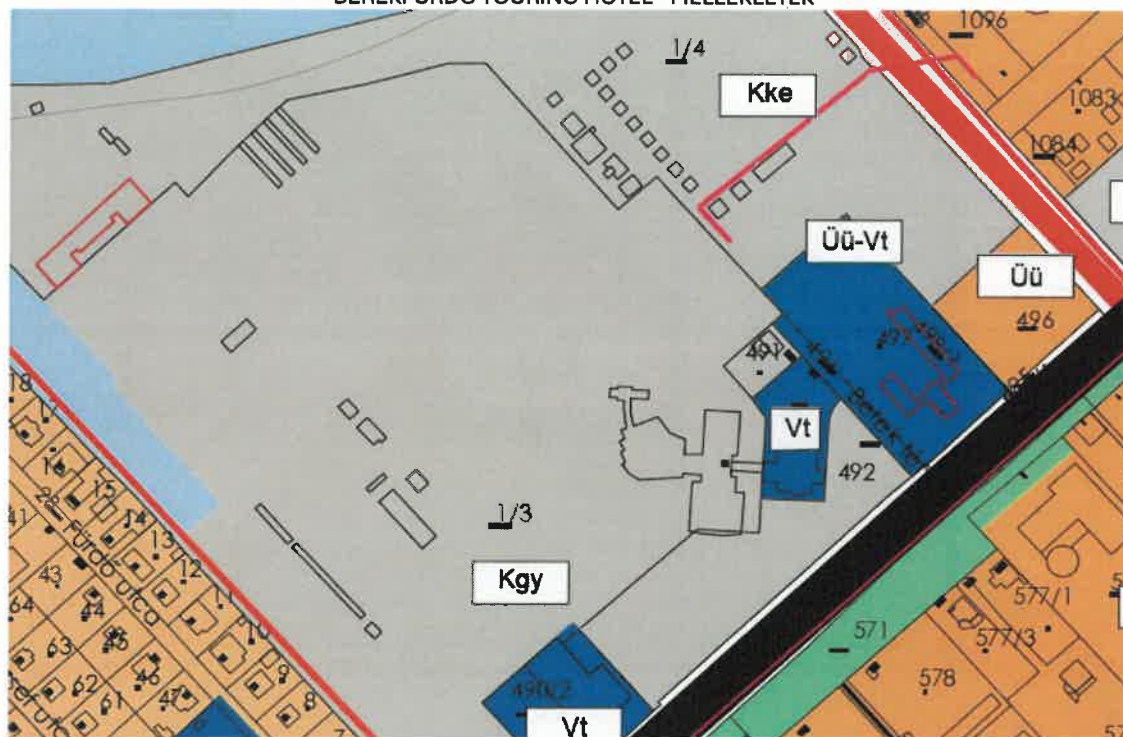
Alakítható telek legkisebb mérete: 3000 m², legkisebb szélessége 30 m,
Telek beépíthetősége: 25%,
Zöldterület minimum: min. 40%,
Mennyiségű lemezeiből építménymagasság: 12,00m

Járőr- és őrségi őrzési szolgálat;
 beépítésre nem szánt külterjes terület
 beépítési mód: szabványos átló
 Alkalmazható telek legkisebb mérete: 500 m²
 Telek beépíthetősége: max. 30% (200/2024. (XII.30.) Kormányrendelet szerint)
 Zöldterületi minimum: min. 50% (200/2024. (XII.30.) Kormányrendelet szerint)
 Megengedett legmagyabó épületmagasság: 0,00 m-6,00 m

Vt-6 építési övezet szerint:
 Beépítési mód: oldaltelárolt álló
 Alaptípus: telet legkisebb mérete: 1500 mm,
 Telet beépítési sűrűsége: 70%
 Zöldterület minimum: min. 13%
 Átlagosított legnagyobb épületmagasság: 10,00m
 Előttér: 0,00 m
 Oldaltér: 0,00 m

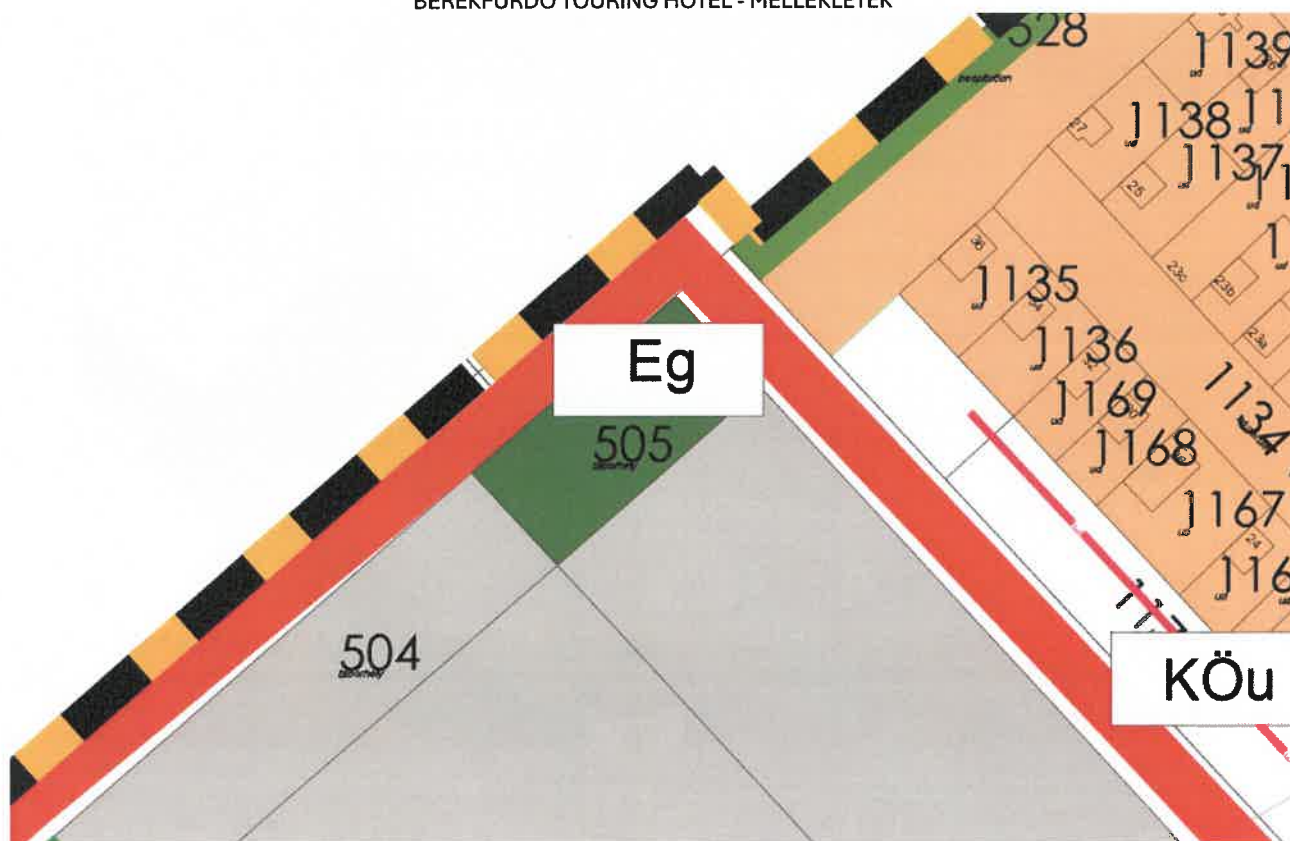
GENERALTÖRVEZŐ: balázs és vecsey ÉPÍTÉSZIRODA KFT. Teljesítés: E-mail: Cím: +36 30 458 210 info@balazsvecsey.hu 4035 Csákváros, Kálmán tér 14. B-2	ÉPÍTŐ: Megbékés Háza Református Berek tér 19. Berekfűdő 5309	KÉRELEM TÁRGYA Hotel Touring Berekfürdő átalakítása Szabályozás módosítás kérése Berek tér 13., hrsz.: 493, Berekfürdő 5309	TERV FAJTA: Telepítési tanulmányterv LÉPTÉK: -	TERV LAP: JELENELGI ÉS JAVASOLT SZABÁLYOZÁSI BESOROLÁS DÁTUM: 2025.10.29.	T-2
---	--	--	---	--	-------------------

BEREFÜRDŐ TOURING HOTEL - MELLÉKLETEK



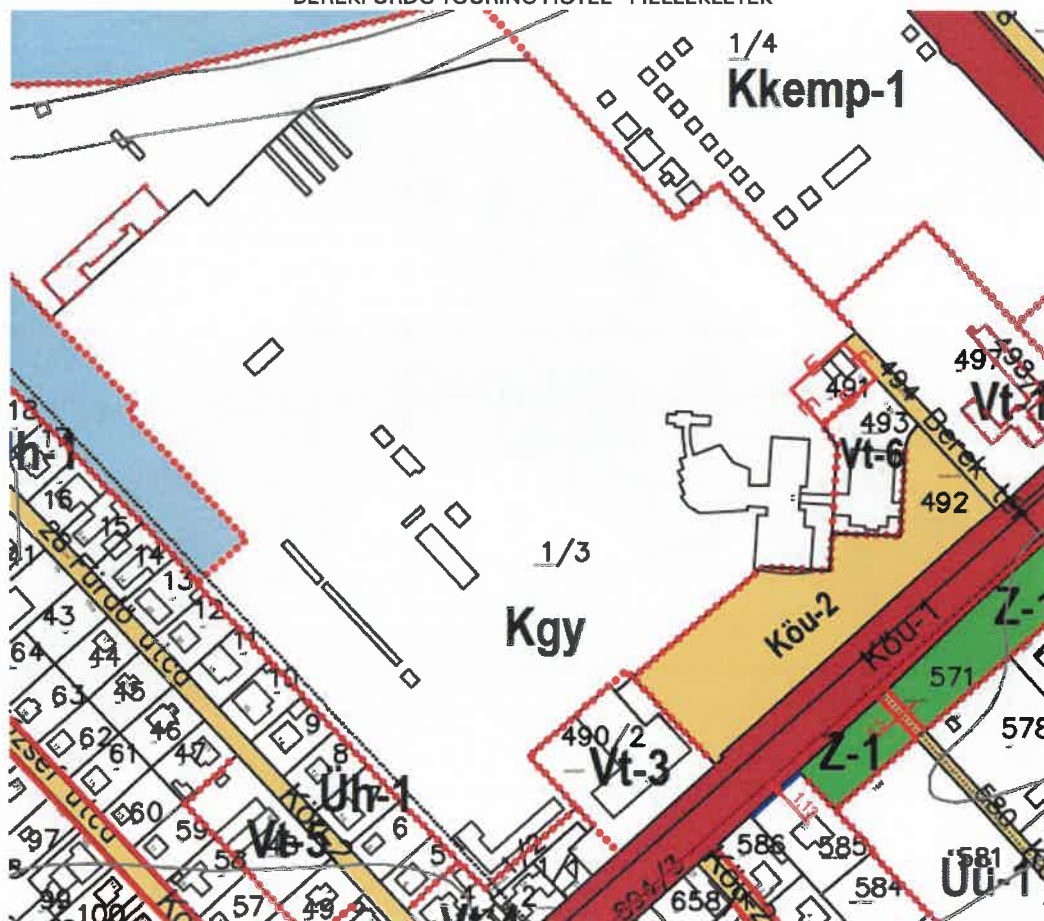
Tervezett szerkezeti terv részlet - 1

BEREFÜRDŐ TOURING HOTEL - MELLÉKLETEK



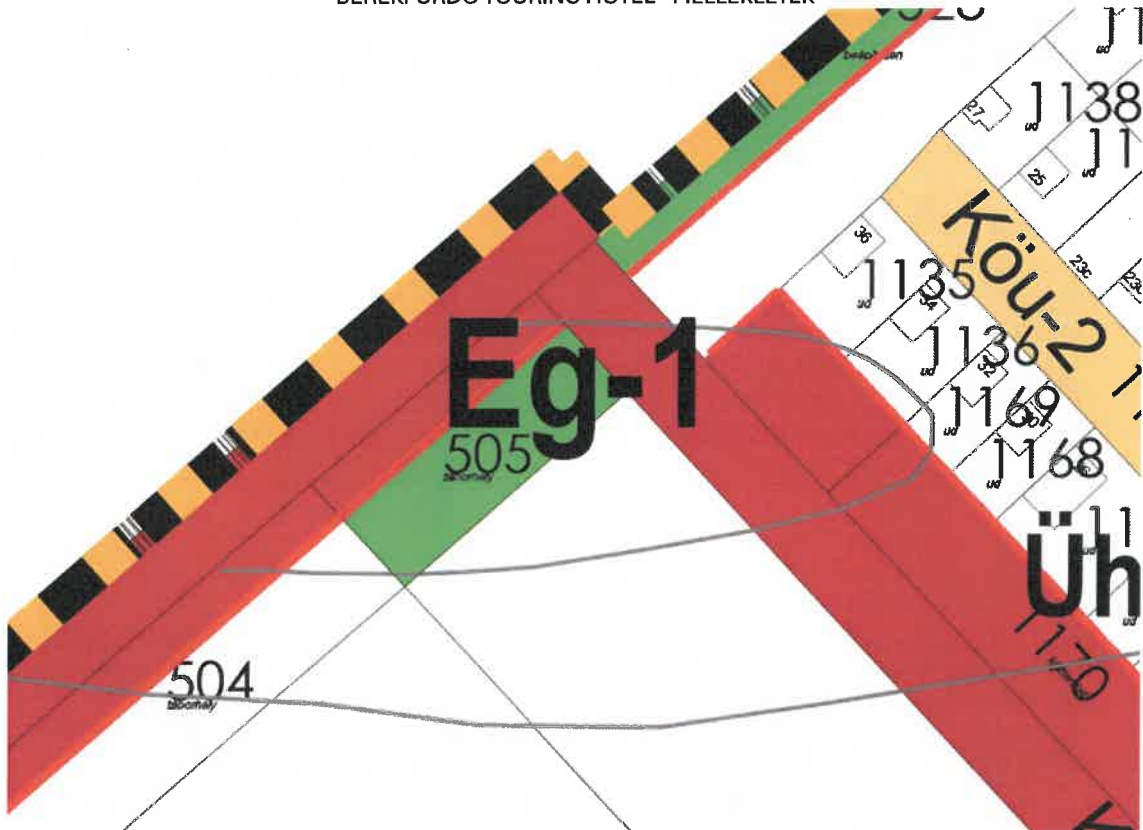
Tervezett szerkezeti terv részlet -2

BEREFÜRDŐ TOURING HOTEL - MELLÉKLETEK



Tervezett szabályozási terv részlet -1

BEREFÜRDŐ TOURING HOTEL - MELLÉKLETEK



Tervezett szabályozási terv részlet -2