

Berekfürdő Községi Önkormányzat
Képviselő-testületének
19/2009. (IX. 12.) önkormányzati rendelete

Berekfürdő község Építési Szabályzata és Szabályozási Terve jóváhagyásáról

Berekfürdő Község Önkormányzatának Képviselő-testülete az 1990. évi LXV. törvény 16. § (1) bekezdésében, valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló módosított 1997. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban: Étv.) 7. § (3) bekezdés c) pontjában kapott felhatalmazás alapján, az építés helyi rendjének biztosítása érdekében, az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII.20.) kormányrendelettel (OTÉK) összhangban – a T4 Terv Tiszántúli Területtervező Iroda Bt. által készített tervdokumentáció alapján – jelen rendelettel megállapítja Berekfürdő Helyi Építési Szabályzatát (HÉSZ) és Szabályozási tervét.

I. Fejezet
Általános rendelkezése

1. §

(1) A rendelet hatálya Berekfürdő község (továbbiakban: a község) igazgatási területére terjed ki.

(2) A község igazgatási területén építési telket alakítani, épületet és más építményt (a műtárgyakat is ide értve) tervezni, kivitelezni, építeni, felújítani, átalakítani, korszerűsíteni, bővíteni, lebontani, használni valamint mindezekre hatósági engedélyt adni:

- a) az Étv. és az OTÉK előírásainak megfelelően,
- b) az egyéb vonatkozó országos érvényű, mindenkor hatályos jogszabályok rendelkezései szerint, továbbá
- c) ¹a jelen rendelet 1. mellékletében szereplő T-10/1m számú, M=1:4000 léptékű Berekfürdő belterület szabályozási terve,
- d) ²a jelen rendelet 2. mellékletében szereplő T-10/2m számú, M=1:10 000 léptékű Berekfürdő külterületi szabályozási terv,
- e) a jelen rendeletben foglalt építési szabályok szerint szabad
- f) ³az e rendeletben nem szabályozott kérdésekben az Étv., valamint az OTÉK és egyéb országos jogszabályok előírásai érvényesek.

Területfelhasználási egységek

2. §⁴

A község igazgatási területének egyes részei használatuk általános jellege, valamint sajátos használatuk szerint:

- a) beépített, valamint beépítésre szánt területen
 - 1. lakó-,
 - 1.1. kertvárosias lakó- (Lke),
 - 2. vegyes-,
 - 2.1. településközpont vegyes- (Vt)
 - 3. gazdasági-,
 - 3.1. kereskedelmi, szolgáltató- (Gksz),
 - 3.2. ipari- (Gip)

¹ A 14/2013.(VII.19.) önkormányzati rendelet 1. §-a módosította, 2013.07.19-i hatállyal.
² A 14/2013.(VII.19.) önkormányzati rendelet 1. §-a módosította, 2013.07.19-i hatállyal.
³ A 14/2013.(VII.19.) önkormányzati rendelet 1. §-a módosította, 2013.07.19-i hatállyal.
⁴ A 14/2013.(VII.19.) önkormányzati rendelet 2. §-a módosította, 2013.07.19-i hatállyal.

4. üdülő-,
 - 4.1. üdülőházas- (Üü),
 - 4.2. hétvégiházas- (Üh), valamint
5. különleges-,
 - 5.1. temető- (Kte),
 - 5.2. sport- és szabadidő- (Ksp),
 - 5.3. kempingterület- (Kke),
 - 5.4. szennyvíztisztító telep - (Ksze)
 - 5.5. gyógyfürdő- (Kgy)
 - 5.6. közműterület- (Kköz)
 - 5.7. idegenforgalmi- (Kid)
- b) beépítésre nem szánt területen
 1. közlekedési- (Köu)
 2. zöld- (Z),
 3. erdő-,
 - 3.1. védelmi erdő- (Ev),
 - 3.2. gazdasági erdő- (Eg),
 4. mezőgazdasági-
 - 4.1. kertes mezőgazdasági- (Mk),
 - 4.2. általános mezőgazdasági- (Má),
 5. vízgazdálkodási- (V) területbe tartoznak.

A telekalakításra és építési engedélyezésre vonatkozó rendelkezések

3. §

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

(2)⁵ Elvi engedélyezési tervet szükséges készíteni a gazdasági területek lakóterülettel szomszédos telkein, és a különleges kategóriába tartozó területek építési övezeteiben létesítendő építmények engedélyezési eljárása során. Az építési, valamint a rendeltetés megváltoztatására irányuló engedély megkérése előtt a külön jogszabályban⁶ meghatározott követelmények, de különösen a településrendezési előírások (pl. a telek rendeltetése, beépíthetősége, az építmény elhelyezhetősége) előzetes tisztázása céljából elvi építési engedély kérhető.

(3) A telekalakítás nem engedélyezhető, amennyiben a kialakuló telekterületre vetítve a beépítési arány meghaladná az övezetre előírt maximális értéket.

(4) A szabályozási tervlapon a kótákkal nem rögzített vonalas szabályozási elemek tervről mérhető értékének pontosítása esetén, az alkalmazás során 1:4000 méretarány esetén $\pm 1,5$ m, 1:10000 méretarány esetén ± 2 m hibahatár megengedett. Amennyiben a közlekedési terület szabályozási szélessége a meglévő állapotnak megfelelő alaptérképi vonalakkal lehatárolt, úgy a valós szélességi méretet kell figyelembe venni.

(5) Fejlesztésre szánt területeken, ahol a területfelhasználás módosulásával kerül sor beépítésre, az építési engedély csak jóváhagyott telekalakítási terv alapján adható ki. Telekalakítási tervet jelen szabályozási tervben legalább egy irányadó, vagy szabályozási vonallal lehatárolt telektömbre kell kidolgozni.

Szabályozási elemek

⁵ A 14/2013.(VII.19.) önkormányzati rendelet 3. §-a módosította, 2013.07.19-i hatállyal.

⁶ Étv. 35. § (1) bekezdés

4. §

(1)⁷ Kötelező szabályozási elemek beépítésre szánt területek építési övezeteiben szabályozási előírás keretében:

- a) kialakítható legkisebb telekterület méretek
- b) beépítési mód
- c) lakóterületekre vonatkozóan meghatározott építési határvonalak, építési vonal és előkert méret
- d) beépítettség megengedett legnagyobb mértéke
- e) megengedett legnagyobb épületmagasság
- f) beépítés feltételének közművesítettségi mértéke és módja
- g) zöldfelület legkisebb mértéke
- h) megengedett rendeltetéseket és azokat a rendeltetéseket, melyek nem helyezhetők el
- i) terepszint alatti építményekre vonatkozó meghatározások.

(2) Kötelező szabályozási elemek beépítésre nem szánt területek övezeteiben szabályozási előírás keretében:

- a) beépítési mód a kertes mezőgazdasági területek övezetében
- b) legkisebb telekméret mezőgazdasági területek övezetében
- c) megengedett legnagyobb beépítettség
- d) ⁸megengedett legnagyobb épületmagasság mezőgazdasági területek övezetében.

(3) Szabályozási tervlapok kötelező szabályozási elemei:

- a) meglévő szabályozási vonal (közterület és egyéb terület közötti telekhatárvonal)
- b) tervezett szabályozási vonal
- c) tervezett belterület határa
- d) építési övezet határa és jele
- e) természeti és fokozottan védett természeti terület határa
- f) érvényes szabályozási terv határa
- g) elővásárlási joggal terhelt terület határa
- h) helyrehozatali kötelezettségű terület határa
- i) helyi jelentőségű védett érték
- j) védőtávolságok

(4) Irányadó szabályozási elemek:

- a) irányadó telekhatár
- b) védettségre javasolt helyi művi érték, helyi egyedi védett épület
- c) természeti területek határa
- d) út keresztszelvények helye
- e) jelentős szintbeli gépjárműtároló határa és jele, férőhelyszáma

(5) A szabályozási elemek az alábbiak szerint módosíthatók:

- a) A kötelező szabályozási elemek módosításához a helyi építési szabályzat és a szabályozási terv módosítása szükséges.
- b) A meglévő telekhatárok megváltoztatásához (összevonás, telekalakítás, amelyet kötelező szabályozási vonal nem tilt) rendezési tervet nem kell módosítani, de az érintett telkekre vonatkozó övezeti szabályozás kötelező elemeit be kell tartani.
- c) A rendezési tervet nem szükséges módosítani a telekcsatlakozásoknál megállapított építési övezet lehatárolásnál a telekalakítási szabályok betartásával történő, telekhatár-pontosításból következő övezethatár-változtatás esetén

(6)⁹ Jelen rendelet kialakult állapot megjelölésén a 2012. szeptemberében szabályszerűen fennálló állapot értendő.

7 A 14/2013.(VII.19.) önkormányzati rendelet 4. §-a módosította, 2013.07.19-i hatállyal.

8 A 14/2013.(VII.19.) önkormányzati rendelet 4. §-a módosította, 2013.07.19-i hatállyal.

9 A 14/2013.(VII.19.) önkormányzati rendelet 4. §-a módosította, 2013.07.19-i hatállyal.

(7)¹⁰ Különböző építési övezetekbe tartozó telkek összevonhatóak. A telekrészek a rájuk vonatkozó építési előírások szerint építhetők be.

II. Fejezet *Területfelhasználási egységek övezeti szabályozása*

A területfelhasználási egységeken belül elhelyezhető építmények általános előírásai

5. §

(1)¹¹ Épületet, építményt építeni - a nyomvonal jellegű, építési területen elhelyezhető építmények kivételével - csak építési helyen, az építési helyet érintő védőtávolságra és védőterületre vonatkozó előírásokat érvényesítve lehet. Építési hely a lakó- és településközponti vegyes területek telkein az elő-, hátsó- és oldalkert nélküli telekrész. A szabályozási terven jelölt, lehatárolt építési hely területét csökkenteni kell a terület több telekre osztása esetén a telekhatárok mellett az külön jogszabály¹² szerinti oldal- és hátsókertre vonatkozó előírásai betartásával kialakított oldal- és hátsókertek területével.

(2) Beépített építési telkekre vonatkozó előírások: Ha az építési telek kialakult beépítettsége az övezeti előírásokban meghatározottnál nagyobb mértékű, de a telek mérete egyenlő vagy nagyobb az övezetre meghatározott minimális telekméretnél, a rajta álló építmény bővítése a beépítettség növelése nélkül, az övezetre meghatározott egyéb országos és helyi építési előírások betartásával engedélyezhető.

(3)¹³

(4)¹⁴ Bármely homlokzatmagasság az övezetben megengedett maximális épületmagasság értékénél legfeljebb 20%-al lehet nagyobb, az engedélyezhető épületmagasság megtartása mellett.

(5) Tetőtérben két szintes kialakítás nem engedélyezhető.

Beépítésre szánt területek; Lakóterületek; Lakóterületek előírásai

6. §

(1)¹⁵ A lakóterületeken az egyes építési övezetekre vonatkozó, külön jogszabályban¹⁶ meghatározott építmények helyezhetők el:

A kertvárosias lakóterületen elhelyezhető a lakó rendeltetésen kívül:

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

A kertvárosias lakóterületen külön jogszabályban¹⁷ előírtak figyelembevételével elhelyezhető

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

¹⁰ A 24/2016.(XII.19.) önkormányzati rendelet 2. §-a egészítette ki, 2017.01.03-i hatállyal.

¹¹ A 14/2013.(VII.19.) önkormányzati rendelet 5. §-a módosította, 2013.07.19-i hatállyal.

¹² OTÉK 35. § (3); (4); (5) bekezdés

¹³ Hatályon kívül helyezte a 11/2017.(XI.06.) önkormányzati rendelet 3. §-a, 2017.11.07-i hatállyal, majd a 15/2017.(XI.15.) önkormányzati rendelet 2. §-a módosította, 2017.11.16-i hatállyal, és hatályon kívül helyezte a 8/2018.(V.04.) önkormányzati rendelet 4. §-a, 2018.06.03-i hatállyal.

¹⁴ A 14/2013.(VII.19.) önkormányzati rendelet 5. §-a módosította, 2013.07.19-i hatállyal.

¹⁵ A 14/2013.(VII.19.) önkormányzati rendelet 6. §-a módosította, 2013.07.19-i hatállyal.

¹⁶ OTÉK 13. § (2) bekezdés

¹⁷ OTÉK 10. § (2) bekezdés

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

(3)¹⁸

(4)¹⁹ Lakóterületen főépítménynek minősül jelen rendelet keretében: a közterület felőli oldalon meghatározott építési vonalon álló, övezeti előírások szerint elhelyezett épület.

(5)²⁰ Lakóterületen melléképítménynek minősül jelen rendelet keretében a főépület és a hátsó telekhatár közötti telekrészen elhelyezkedő építmény, amelynek épületmagassága az övezeti előírásokban meghatározott épületmagassághoz viszonyítva meghatározott mértékben kisebb, de legfeljebb azzal azonos.

(6)²¹ Két párhuzamos utcára nyíló telek mindkét végén elhelyezhető főépület, ekkor a két főépület között létesített további épület minősül melléképítménynek.

(7) Terepszint alatti építmény (létesítmény) – a közművek és építményeik kivételével - építési helyen helyezendő el.

(8) A terepszint alatti építménynek a közművek és építményeik nélküli, terepszintre vetített területe alapján számított beépítési százaléka nem lépheti túl az övezeti maximális beépítési százalékot.

Kertvárosias lakóterület (Lke)

7. §

(1)²² Az övezetben külön jogszabály²³ szerinti melléképítmények közül nem helyezhető el állatkifutó, trágyatároló, komposztáló, siló, ömlesztett anyag-, folyadék- és gáztároló.

(2)²⁴ Az övezetben oldalhatáron álló beépítés esetén melléképítmény úgy is elhelyezhető, hogy a hátsókert minimális mérete 0 m. Ebben az esetben a melléképítményt két oldalról tűzfallal kell határolni.

(3)²⁵ A melléképítmények maximális épületmagassága 4,0 m, de nem lehet nagyobb a főépítménynél.

(4)²⁶ Az övezet építési telkeinek kialakítása során alkalmazandó legkisebb telekméretet, a telkek legnagyobb beépítettségét, továbbá a megengedett épületmagasságot az alábbiak határozzák meg.

Kertvárosias lakóterület: Építési övezet jele: **Lke-1.** Beépítési mód: **szabadonálló.** Az alakítható telek telekalakítás esetén legkisebb területe **700 m²**, legkisebb szélessége: **18 méter.** Legnagyobb beépítettség %-a az (5) bekezdés szerint. Megengedett maximum épület magasság: **6,0 méter.**

Kertvárosias lakóterület: Építési övezet jele: **Lke-2.** Beépítési mód: **oldalhatáron álló.** Az alakítható telek telekalakítás esetén legkisebb területe **400 m²**, legkisebb szélessége: **16 méter.** Legnagyobb beépítettség %-a az (5) bekezdés szerint. Megengedett maximum épület magasság: **6,0 méter.**

Kertvárosias lakóterület: Építési övezet jele: **Lke-3.** Beépítési mód: **oldalhatáron álló.** Az alakítható telek telekalakítás esetén legkisebb területe **700 m²**, legkisebb szélessége: **18 méter.** Legnagyobb beépítettség %-a az (5) bekezdés szerint. Megengedett maximum épület magasság: **6,0 méter.**

18 A 24/2016.(XII.19.) önkormányzati rendelet 3. §-a módosította, 2017.01.03-i hatállyal. Majd hatályon kívül helyezte a 16/2018.(X.30.) önkormányzati rendelet 4. §-a, 2018.11.15-i hatállyal.

19 A 14/2013.(VII.19.) önkormányzati rendelet 6. §-a módosította, 2013.07.19-i hatállyal.

20 A 14/2013.(VII.19.) önkormányzati rendelet 6. §-a módosította, 2013.07.19-i hatállyal.

21 A 14/2013.(VII.19.) önkormányzati rendelet 6. §-a módosította, 2013.07.19-i hatállyal.

22 A 14/2013.(VII.19.) önkormányzati rendelet 7. §-a módosította, 2013.07.19-i hatállyal.

23 OTÉK 1. melléklet 86. pontja.

24 A 14/2013.(VII.19.) önkormányzati rendelet 7. §-a módosította, 2013.07.19-i hatállyal.

25 A 14/2013.(VII.19.) önkormányzati rendelet 7. §-a módosította, 2013.07.19-i hatállyal.

26 A 14/2013.(VII.19.) önkormányzati rendelet 7. §-a módosította, 2013.07.19-i hatállyal.

(5)²⁷ Az Lke-1 és Lke-2 építési övezetek építési telkeinek beépíthetősége, zöldfelületi fedettsége és rendeltetési egységeinek maximális száma az alábbiak szerint határozandó meg:

Telekméret: **800 m²** alatt a beépítettség maximuma: **30 %**, a zöldfelület nagysága **50 %**, a laképület maximális lakásszáma: **2**.

Telekméret: **800 – 1.000 m²**, a beépítettség maximuma: **29 %**, a zöldfelület nagysága **50 %**, a laképület maximális lakásszáma: **2**.

Telekméret: **1.001 – 1.200 m²**, a beépítettség maximuma: **28 %**, a zöldfelület nagysága **52 %**, a laképület maximális lakásszáma: **4**.

Telekméret: **1.201 – 1.400 m²**, a beépítettség maximuma: **27 %**, a zöldfelület nagysága **52 %**, a laképület maximális lakásszáma: **4**.

Telekméret: **1.401 – 1.600 m²**, a beépítettség maximuma: **26 %**, a zöldfelület nagysága **54 %**, a laképület maximális lakásszáma **6**.

Telekméret: **1.601 – 1.800 m²**, a beépítettség maximuma: **25 %**, a zöldfelület nagysága **55 %**, a laképület maximális lakásszáma **6**.

Telekméret: **1.801 – 2.000 m²**, a beépítettség maximuma: **24 %**, a zöldfelület nagysága **56 %**, a laképület maximális lakásszáma **6**.

Telekméret: **2.001 – 2.200 m²**, a beépítettség maximuma: **23 %**, a zöldfelület nagysága **58 %**, a laképület maximális lakásszáma **6**. 2000 m² telekterület felett: OTÉK 13. § (3) bekezdés szerint kivételesen, teljes közművesítés mellett: **8**.

Telekméret: **2.201 – 2.400 m²**, a beépítettség maximuma: **22 %**, a zöldfelület nagysága **59 %**, a laképület maximális lakásszáma **6**. 2000 m² telekterület felett: OTÉK 13. § (3) bekezdés szerint kivételesen, **teljes közművesítés mellett: 8**.

Telekméret: **2.401 m²** felett a beépítettség maximuma: **22 %**, a zöldfelület nagysága **60 %**, a laképület maximális lakásszáma **6**. 2000 m² telekterület felett: OTÉK 13. § (3) bekezdés szerint kivételesen, teljes közművesítés mellett: **8**.

(6) Gépjárművek csak saját telken belül helyezhetők el.

(7) A szomszédos telkek közötti telekmélység 20 m-nél nagyobb eltérése esetén a mélyebb telek beépíthetőségének meghatározásához a kisebb telek telekmélységéhez hozzászámított +20 m telekmélységgel kell számolni.

(8) Lke-1 és Lke-2 kertvárosias lakóterületen a teljes közművesítettség közterületi biztosításáig megengedett a részleges közművesítettségnek megfelelő ellátás: a közüzemi villamos energia szolgáltatás; a közüzemi ivóvíz szolgáltatás; az egyedi közművel történő szennyvíztisztítás és szennyvízelhelyezés, továbbá a közterületi nyílt rendszerű csapadékvíz-elvezetés együttes megléte.

(9) Lke-3 kertvárosias lakóterületen az építési telkek területét és a közlekedési területet úgy kell kialakítani, hogy a terület feltöltésével biztosított legyen a belvíz mentesség. Az engedélyezési eljárás során talajmechanikai szakvéleményt kell készíttetni.

(10)²⁸ Az 548/82 helyrajzi számú közterülettel szomszédos építési telkeken a tópart felé eső előkert mérete 4,0 méter.

Vegyes területek; Településközpont vegyes terület (Vt)

8. §

(1)²⁹ A területen elhelyezhetőek külön jogszabályban³⁰ felsorolt építmények. Az övezetben külön jogszabályban³¹ előírtak figyelembevételével elhelyezhető nem zavaró hatású egyéb gazdasági tevékenység

27 A 14/2013.(VII.19.) önkormányzati rendelet 7. §-a módosította, 2013.07.19-i hatállyal.

28 A 16/2018.(X.30.) önkormányzati rendelet 3. §-a egészítette ki, 2018.11.15-i hatállyal.

29 A 14/2013.(VII.19.) önkormányzati rendelet 8. §-a módosította, 2013.07.19-i hatállyal.

30 OTÉK 16. § (2) bekezdés

31 OTÉK 10. § (2) bekezdés

céljára szolgáló épület. Nem helyezhető el az övezetben üzemanyag-töltő valamint termelő kertészeti építmények. Az külön jogszabály³² szerinti melléképítmények közül nem helyezhető el állatkifutó, trágyatároló, komposztáló, siló, ömlesztett anyag-, folyadék- és gáztároló.

(2) Épületrész kinyúlása közterület fölé – kivéve eresz – 12 m-nél keskenyebb utcákon nem engedélyezhető, a fölött max. az utcaszélesség 1/20-a, de legfeljebb 0,9 m. A kinyúló épületrész területe nem haladhatja meg az épület utcai homlokzatának felét.

(3)³³ Az övezet építési telkeinek kialakítása során alkalmazandó legkisebb telekméreteket, a telkek legnagyobb megengedett beépítettségét, a zöldfelületi fedettséget, továbbá a megengedett épületmagasságokat az alábbiak szerint kell meghatározni.

Településközponti vegyes terület: Építési övezet jele: **Vt-1.** Beépítési mód: **szabadon álló.** Az alakítható telek legkisebb területe **1000 m²**, legkisebb szélessége: **20 méter**, legnagyobb beépítettség **50 %**, legnagyobb zöldfelülete: **25 %**. Megengedett maximum épületmagasság: **9,5 méter**.

Településközponti vegyes terület: Építési övezet jele: **Vt-2.** Beépítési mód: **oldalhatáron álló.** Az alakítható telek legkisebb területe **250 m²**, legkisebb szélessége: **16 méter**, legnagyobb beépítettség **70 %**, legnagyobb zöldfelülete: **15 %**. Megengedett maximum épületmagasság, ha az utcai telekhatár előtti **közterületszélesség >18 méter: 10 méter**. Megengedett maximum épületmagasság: ha az utcai telekhatár előtti **közterületszélesség 18 méter alatt van: 7,5 méter**.

Településközponti vegyes terület: Építési övezet jele: **Vt-3.** Beépítési mód: **oldalhatáron álló.** Az alakítható telek legkisebb területe **250 m²**, legkisebb szélessége: **- méter**, legnagyobb beépítettség **70 %**, legnagyobb zöldfelülete: **15 %**. Megengedett maximum épületmagasság **10 méter**.

Településközponti vegyes terület: Építési övezet jele: **Vt-4.** Beépítési mód: **oldalhatáron álló.** Az alakítható telek legkisebb területe **250 m²**, legkisebb szélessége: **- méter**, legnagyobb beépítettség **70 %**, legnagyobb zöldfelülete: **15 %**. Megengedett maximum épületmagasság **8 méter**.

Településközponti vegyes terület: Építési övezet jele: **Vt-5.** Beépítési mód: **szabadon álló.** Az alakítható telek legkisebb területe **500 m²**, legkisebb szélessége: **- méter**, legnagyobb beépítettség **50 %**, legnagyobb zöldfelülete: **30 %**. Megengedett maximum épületmagasság **6,0 méter**.

(4) Azokon a kialakult telkeken, ahol a meglévő beépítettség értéke meghaladja az építési övezetre meghatározott értéket, de nem haladja meg a 80 %-ot, új építés esetén a beépítettség mértéke a kialakult állapottal megegyező lehet.

(5) Terepszint alatti építmény (létesítmény) – a közművek és építményeik kivételével - az építési helyen elhelyezhető, annak teljes területére kiterjedően.

(6)³⁴ Építmények elhelyezése csak teljes közművesítettség biztosításával történhet kivéve a Vt-5 építési övezetben.

(7) Járművek elhelyezésének szabályozása:

a)

³⁵

b)

³⁶ kialakult beépítésnél, amennyiben a telek és épület adottságaiból következően nem oldható meg teljes körűen a jogszabályokban előírtak szerinti gépkocsi elhelyezés telken belül, helyi önkormányzati parkolási rendelet alapján állapítható meg az elhelyezés eltérő módja.

(8)³⁷ A Vt-3 építési övezetben a kialakítható legkisebb előkert mérete 3,00 m.

32 OTÉK 1. melléklet 86. pont

33 A 14/2013.(VII.19.) önkormányzati rendelet 8. §-a majd a 24/2016.(XII.19.) önkormányzati rendelet 4. §-a és a 2/2020.(I.21.) önkormányzati rendelet 2. §-a módosította, 2020.01.22-i hatállyal.

34 A 2/2020.(I.21.) önkormányzati rendelet 1. §-a módosította, 2020.01.22-i hatállyal.

35 A 14/2013.(VII.19.) önkormányzati rendelet 8. §-a módosította, 2013.07.19-i hatállyal. Majd a 24/2016.(XII.19.) önkormányzati rendelet 6. §-a hatályon kívül helyezte, 2017.01.03-i hatállyal.

36 A 24/2016.(XII.19.) önkormányzati rendelet 5. §-a módosította, 2017.01.03-i hatállyal.

37 A 24/2016.(XII.19.) önkormányzati rendelet 5. §-a egészítette ki, 2017.01.03-i hatállyal.

(9)³⁸ A Vt-4 építési övezetben a Berek tér felől kialakítható legkisebb előkert mérete 0,00 m, a Fürdő utca felől kialakítható legkisebb előkert mérete kialakult állapot szerinti.

(10)³⁹ Előkert a Vt-2 építési övezetben:

- Új építés esetén az előkert mérete 0,00 m.
- Kialakult beépítés esetén nem lehet kisebb a kialakult állapotnál.

(11)⁴⁰ A Vt-5 építési övezetben

- a) a minimális hátsókert mérete 0,00 méter,
- b) építmények elhelyezése hiányos közművesítettség biztosítása mellett lehetséges.

Gazdasági területek; Gazdasági területek általános előírásai

9. §

(1)⁴¹ A terv gazdasági területei sajátos használatuk szerint:

- a) kereskedelmi szolgáltató (Gksz-1)
- b) kereskedelmi szolgáltató mezőgazdasági hasznosítású (Gksz-2)
- c) ipari gazdasági területek (Gip).

(2)⁴² A gazdasági területekre vonatkozóan az külön jogszabály⁴³ meghatározásai érvényesek.

(3) A gazdasági terület építési telkén belül kialakított parkolókat 3 parkolóként legalább 1 előnevelt (min. 3 éves), környezetbe illő, a környéken őshonos fajba tartozó facsemete telepítési kötelezettségével lehet engedélyezni. Parkoló és rakodóterületeket csak saját telken lehet kialakítani.

(4)⁴⁴ A központi beépítésre szánt területeken kialakított gazdasági területeken csak teljes közművesítettségű telkek alakíthatók ki. Külterületen legalább részleges közművesítettséggel alakíthatók ki építési telkek. Új telekbeépítések, felújítások és átépítések engedélyezése során a teljes közművesítettség közterületi biztosításáig megengedett a részleges közművesítettségnek megfelelő ellátás: a közüzemi villamos energia szolgáltatás; a közüzemi ivóvíz szolgáltatás; az egyedi közművel történő szennyvíztisztítás és szennyvízelhelyezés, továbbá a közterületi nyílt rendszerű csapadékvíz-elvezetés együttes megléte. A gazdasági területek övezeteiben keletkezett csapadékvíz csak saját telken lehet elszikkasztani, előkezelés, tisztítás után.

(5) A gazdasági területek zöldfelületeit elsősorban az építési övezet közterület felőli, valamint más építési övezettel szomszédos határán kell kialakítani.

A kereskedelmi, szolgáltató terület (Gksz-1)⁴⁵

10. §⁴⁶

(1) Az övezet építési telkeinek kialakítása során alkalmazandó legkisebb telekméreteket, a telkek legnagyobb megengedett beépítettségét, továbbá a megengedett épületmagasságot az alábbiak szerint kell meghatározni.

Kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület: Építési övezet jele: **Gksz-1**. Beépítési mód: **szabadon álló**. Az alakítható telek legkisebb területe: **800 m²**, legnagyobb területe: **10.000 m²**, a legkisebb szélessége **25 méter**,

38 A 24/2016.(XII.19.) önkormányzati rendelet 5. §-a egészítette ki, 2017.01.03-i hatállyal.

39 A 11/2017.(XI.06.) önkormányzati rendelet 2. §-a egészítette ki, majd hatályon kívül helyezte a 15/2017.(XI.15) önkormányzati rendelet 3. §-a, 2017.11.16-i hatállyal. ezután a 8/2018.(V.04.) önkormányzati rendelet 2. §-a iktatta be, 2018.06.03-i hatállyal.

40 A 2/2020.(I.21.) önkormányzati rendelet 3. §-a módosította, 2020.01.22-i hatállyal.

41 A 14/2013.(VII.19.) önkormányzati rendelet 9. §-a módosította, 2013.07.19-i hatállyal.

42 A 14/2013.(VII.19.) önkormányzati rendelet 9. §-a módosította, 2013.07.19-i hatállyal.

43 OTÉK 19. § és 20. §

44 A 14/2013.(VII.19.) önkormányzati rendelet 9. §-a módosította, 2013.07.19-i hatállyal.

45 A 14/2013.(VII.19.) önkormányzati rendelet 10. §-a módosította, 2013.07.19-i hatállyal.

46 A 14/2013.(VII.19.) önkormányzati rendelet 10. §-a módosította, 2013.07.19-i hatállyal.

legnagyobb beépítettség: **45 %**, legkisebb zöldfelülete: **35 %**. Megengedett max. épületmagasság: **7,5 méter**.

(2) Az övezetben elhelyezhető mindenfajta, nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú építmény, a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások, igazgatási és egyéb irodaépület, parkolóház, üzemanyagtöltő valamint sportépítmény.

(3) Az övezetben nem helyezhető el önálló lakás céljára szolgáló épület.

(4) A melléképítmények közül csak az üzemeltetéshez szükséges építmények helyezhetők el.

A kereskedelmi, szolgáltató gazdasági - mezőgazdasági hasznosítású terület (Gksz-2)⁴⁷

10/A. §⁴⁸

(1) Az övezet építési telkeinek kialakítása során alkalmazandó legkisebb telekméreteket, a telkek legnagyobb megengedett beépítettségét, továbbá a megengedett épületmagasságot az alábbiak szerint kell meghatározni.

Kereskedelmi szolgáltató mezőgazdasági hasznosítású terület. Építési övezet jele: **Gksz-2**. Beépítési mód: **szabadon álló**. Az alakítható telek legkisebb területe: **2000 m²**, a legkisebb szélessége: **25 méter**, a legnagyobb beépítettség: **60 %**, a legkisebb zöldfelülete: **35 %**. Megengedett max. épületmagasság: **7,5 méter⁴⁹**.

(2) Az övezetben elhelyezhető mindenfajta, nem jelentős zavaró hatású, főként mezőgazdasági tevékenységi célú építmény, a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások és egyéb irodaépület.

(3) Az övezetben nem helyezhető el önálló lakás céljára szolgáló épület.

(4) A melléképítmények közül csak az üzemeltetéshez szükséges építmények helyezhetők el.

Az ipari terület (Gip)

11. §

(1)⁵⁰ Az egyes építmények maximális épületmagasságát a táblázatban lévő határértéknél nagyobbra csak a technológiával lefedett területeken, max. 40 m-ig lehet növelni a szomszédos telkek beépíthetőségét nem korlátozó elhelyezéssel.

(2)⁵¹ A Gip-1 jelű építési övezetben a külön jogszabály⁵² szerinti jelentős zavaró hatású ipari létesítményeket nem lehet elhelyezni.

(3) A területen elhelyezhető építmények övezetre előírt magasságától eltérés terménytároló és keverő építményekre vonatkozóan az üzemi technológia által meghatározott magasságáig engedélyezhető.

(4)⁵³ Az övezet építési telkeinek kialakítása során alkalmazandó legkisebb telekméreteket, a telkek legnagyobb megengedett beépítettségét, a zöldfelületi fedettséget, továbbá a megengedett épületmagasságot az alábbiak szerint kell meghatározni.

Ipari terület: Építési övezet jele: **Gip-1**. Beépítési mód: **szabadon álló**. Az alakítható telek legkisebb

47 A 14/2013.(VII.19.) önkormányzati rendelet 11. §-a módosította, 2013.07.19-i hatállyal.

48 A 14/2013.(VII.19.) önkormányzati rendelet 11. §-a módosította, 2013.07.19-i hatállyal.

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

50 A 14/2013.(VII.19.) önkormányzati rendelet 12. §-a módosította, 2013.07.19-i hatállyal.

51 A 14/2013.(VII.19.) önkormányzati rendelet 12. §-a módosította, 2013.07.19-i hatállyal.

52 OTÉK 20.§ (2) bekezdés 1. pontja

53 A 14/2013.(VII.19.) önkormányzati rendelet 12. §-a módosította, 2013.07.19-i hatállyal.

területe: **1000 m²**, a legkisebb szélessége **30 méter**, legnagyobb beépítettség: **45 %**, legkisebb zöldfelülete: **35 %**. Megengedett maximális épületmagasság: **12,0 méter**.

(5)⁵⁴

(6) Telekösszevonás esetén az összevont telkeken az építési hely határát az összevonás előtti legkülső építési helyek közötti egyenes összekötő vonallal kell megállapítani.

(7) Telekmegosztás és átalakítás esetén az építési helyek határát az új telekhatároktól számított minimum 6,0 m-re kell megállapítani a hátsó telekhatár kivételével. A hátsó telekhatártól 12,0 m-re állapítható meg a telekmegosztás során kialakult telek építési helyének határvonala.

Az ipari terület (Gip-1x)⁵⁵

11/A. §⁵⁶

(1) Az építési övezet az Üveggyár tömbjére vonatkozik.

(2) A terület használatának megkezdése előtt környezeti állapotfelmérést kell készíteni.

(3) Az egyes építmények maximális épületmagasságát a (6) bekezdésben lévő határértéknél nagyobbra csak a technológiával lefedett területeken, max. 40 m-ig lehet növelni a szomszédos telkek beépíthetőségét nem korlátozó elhelyezéssel.

(4) A Gip-1 jelű építési övezetben a külön jogszabály⁵⁷ szerinti jelentős zavaró hatású ipari létesítményeket nem lehet elhelyezni.

(5) A területen elhelyezhető építmények övezetre előírt magasságától eltérés terménytároló és keverő építményekre vonatkozóan az üzemi technológia által meghatározott magasságáig engedélyezhető.

(6) Az övezet építési telkeinek kialakítása során alkalmazandó legkisebb telekméreteket, a telkek legnagyobb megengedett beépítettségét, a zöldfelületi fedettséget, továbbá a megengedett épületmagasságot az alábbiak szerint kell meghatározni.

Ipari terület: Építési övezet jele: **Gip-1x**. Beépítési mód: **szabadon álló**. Az alakítható telek legkisebb területe: **1000 m²**, a legkisebb szélessége: **30 méter**, a legnagyobb beépítettség: **45 %**, a legkisebb zöldfelülete: **35 %**. Megengedett max. épületmagasság: **12,0 méter**.

(7) Telekösszevonás esetén az összevont telkeken az építési hely határát az összevonás előtti legkülső építési helyek közötti egyenes összekötő vonallal kell megállapítani.

(8) Telekmegosztás és átalakítás esetén az építési helyek határát az új telekhatároktól számított minimum 6,0 m-re kell megállapítani a hátsó telekhatár kivételével. A hátsó telekhatártól 12,0 m-re állapítható meg a telekmegosztás során kialakult telek építési helyének határvonala.

Üdülőterületek; Az üdülőházas terület (Üü)

12. §

(1)⁵⁸ Az üdülőházas területen külön jogszabály⁵⁹ szerint helyezhetők el építmények, továbbá elhelyezhetők az üdülónépeség ellátását és az idegenforgalmat szolgáló kereskedelmi-, vendéglátó-, szolgáltató és egyéb közösségi építmények.

⁵⁴ Hatályon kívül helyezte a 14/2013.(VII.19.) önkormányzati rendelet 27. §-a, 2013.07.19-i hatállyal.

⁵⁵ A 14/2013.(VII.19.) önkormányzati rendelet 13. §-a iktatta be, 2013.07.19-i hatállyal.

⁵⁶ A 14/2013.(VII.19.) önkormányzati rendelet 13. §-a iktatta be, 2013.07.19-i hatállyal.

⁵⁷ OTÉK 20. § (2) bekezdés 1. pontja

⁵⁸ A 14/2013.(VII.19.) önkormányzati rendelet 14. §-a módosította, 2013.07.19-i hatállyal.

(2)⁶⁰ Az övezet építési telkeinek kialakítása során alkalmazandó legkisebb telekméreteket, a telkek legnagyobb megengedett beépítettségét, a zöldfelületi fedettséget, továbbá a megengedett épületmagasságot az alábbiak szerint kell meghatározni.

Üdülőházas terület: Építési övezet jele: **Üü-1.** Beépítési mód: **szabadon álló.** Az alakítható telek legkisebb területe: **800 m²**, a legkisebb szélessége **25 méter**, legnagyobb beépítettség: **30 %**, legkisebb zöldfelülete: **40 %**. Megengedett max. épületmagasság: **7,5 méter**.

(3) A területen hulladékudvar nem létesíthető.

(4)⁶¹ Az utcai homlokzatmagasság maximum 11 méter lehet.

Hétfélig házas terület (Üh)

13. §

(1)⁶² A hétfélig házas üdülőterületen külön jogszabályban⁶³ foglaltak betartásával helyezhetők el építmények.

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

(3)⁶⁴ Az övezet építési telkeinek kialakítása során alkalmazandó legkisebb telekméreteket, a telkek legnagyobb megengedett beépítettségét, a zöldfelületi fedettséget, továbbá a megengedett épületmagasságokat az alábbiak szerint kell meghatározni.

Hétfélig házas terület: Építési övezet jele: **Üh-1.** Beépítési mód: **szabadon álló.** Az alakítható telek legkisebb területe: **400 m²**, a legkisebb szélessége - **méter**, legnagyobb beépítettség: **20 %**, legkisebb zöldfelülete: **60 %**. Megengedett max. épületmagasság: **6,0 méter**.

Hétfélig házas terület: Építési övezet jele: **Üh-2.** Beépítési mód: **oldalhatáron álló.** Az alakítható telek legkisebb területe: **400 m²**, a legkisebb szélessége - **méter**, legnagyobb beépítettség: **20 %**, legkisebb zöldfelülete: **60 %**. Megengedett max. épületmagasság: **6,0 méter**.

(4) A területen hulladékudvar nem létesíthető.

Hétfélig házas terület (Üh-1x)⁶⁵

13/A. §⁶⁶

(1) Az építési övezet az Üveggyári mögötti tömb területét foglalja magába.

(2) Az terület használatának megkezdése előtt környezeti állapotfelmérést kell készíteni.

(3) A hétfélig házas üdülőterületen külön jogszabályban⁶⁷ foglaltak betartásával helyezhetők el építmények.

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

(5) Az övezet építési telkeinek kialakítása során alkalmazandó legkisebb telekméreteket, a telkek legnagyobb megengedett beépítettségét, a zöldfelületi fedettséget, továbbá a megengedett épületmagasságokat az alábbiak szerint kell meghatározni.

59 OTÉK 22. §

60 A 14/2013.(VII.19.) önkormányzati rendelet 14. §-a módosította, 2013.07.19-i hatállyal.

61 A 14/2013.(VII.19.) önkormányzati rendelet 14. §-a módosította, 2013.07.19-i hatállyal.

62 A 14/2013.(VII.19.) önkormányzati rendelet 15. §-a módosította, 2013.07.19-i hatállyal.

63 OTÉK 23. §

64 A 14/2013.(VII.19.) önkormányzati rendelet 15. §-a módosította, 2013.07.19-i hatállyal.

65 A 14/2013.(VII.19.) önkormányzati rendelet 16. §-a módosította, 2013.07.19-i hatállyal.

66 A 14/2013.(VII.19.) önkormányzati rendelet 16. §-a módosította, 2013.07.19-i hatállyal.

67 OTÉK 23. §

Hétvégi házas terület: Építési övezet jele: **Üh-1x**. Beépítési mód: **szabadon álló**. Az alakítható telek legkisebb területe: **400 m²**, a legkisebb szélessége - **méter**, a legnagyobb beépítettség: **20 %**, a legkisebb zöldfelülete: **60 %**. Megengedett max. épületmagasság: **6,0 méter**.

(6) A területen hulladékudvar nem létesíthető.

Különleges területek (K)

14. §

(1)⁶⁸ A terv különleges területei sajátos használatuk szerint:

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

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

(3)⁶⁹ Az övezet építési telkeinek kialakítása során alkalmazandó legkisebb telekméreteket, azok legnagyobb beépítettségét továbbá az építhető épületmagasság mértékét az alábbiak szerint kell meghatározni.

Temetőterület: Építési övezet jele: **Kte-1**. Beépítési mód: **szabadon álló**. Az alakítható telek legkisebb területe: **5.000 m²**, a legkisebb szélessége - **méter**, legnagyobb beépítettség: **15 %**, legkisebb zöldfelülete: **60 %**. Megengedett maximum épületmagasság: **12,0 méter**.

Sportlétesítmény: Építési övezet jele: **Ksp-1**. Beépítési mód: **szabadon álló**. Az alakítható telek legkisebb területe: **5.000 m²**, a legkisebb szélessége **80méter**, legnagyobb beépítettség: **20 %**, legkisebb zöldfelülete: **40 %**. Megengedett maximum épületmagasság: **10,5 méter**.

Kempingterület: Építési övezet jele: **Kkemp-1**. Beépítési mód: **szabadon álló**. Az alakítható telek legkisebb területe: **5.000 m²**, a legkisebb szélessége - **méter**, legnagyobb beépítettség: **40 %**, legkisebb zöldfelülete: **40 %**. Megengedett maximum épületmagasság: **12,0 méter**.

Szennyvíztelep: Építési övezet jele: **Ksze-1**. Beépítési mód: **szabadon álló**. Az alakítható telek legkisebb területe: **2.000 m²**, a legkisebb szélessége **30méter**, legnagyobb beépítettség: **40 %**, legkisebb zöldfelülete: **30 %**. Megengedett maximum épületmagasság: **10,5 méter**.

Gyógyfürdő: Építési övezet jele: **Kgy**. Beépítési mód: **szabadon álló**. Az alakítható telek legkisebb területe: **3.000 m²**, a legkisebb szélessége **30méter**, legnagyobb beépítettség: **25 %**, legkisebb zöldfelülete: **40 %**. Megengedett maximum épületmagasság: **12,0 méter**.

Közműterület: Építési övezet jele: **Kköz-1**. Beépítési mód: **szabadon álló**. Az alakítható telek legkisebb területe: **200 m²**, a legkisebb szélessége - **méter**, legnagyobb beépítettség: **40 %**, legkisebb zöldfelülete: **40 %**. Megengedett maximum épületmagasság: **12,0 méter**.

Idegenforgalmi: Építési övezet jele: **Kid-1**. Beépítési mód: **szabadon álló**. Az alakítható telek legkisebb területe: **1.000 m²**, a legkisebb szélessége - **méter**, legnagyobb beépítettség: **20 %**, legkisebb zöldfelülete: **60 %**. Megengedett maximum épületmagasság: **7,5méter**.

(4)⁷⁰ Különleges területeken elhelyezhető építmények:

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

68 A 14/2013.(VII.19.) önkormányzati rendelet 17. §-a módosította, 2013.07.19-i hatállyal.

69 A 14/2013.(VII.19.) önkormányzati rendelet 17. §-a módosította, 2013.07.19-i hatállyal.

70 A 14/2013.(VII.19.) önkormányzati rendelet 17. §-a módosította, 2013.07.19-i hatállyal.

- d) Szennyvíztisztító területen csak technológiai célú építmények helyezhetők el.
- e) Gyógyfürdő területén elhelyezhető a gyógyászati és strand célú építmények mellett gyógyszálló valamint szolgálati lakás.
- f) A közműterület övezetben a vízgazdálkodás, szennyvíz-elvezetés, valamint energiaszolgáltatás területigényes (nem vonalas) létesítményei, épületei helyezhetők el, a megfelelő ágazati szabványok, előírások figyelembe vételével.
- g) Az idegenforgalmi övezetben kilátók, sportlétesítmények, szabadidőközpont, rekreációs terület, szállásférőhely, vendéglátási, kereskedelmi és szolgáltató létesítmények valamint a tulajdonos, a használó vagy a személyzet számára lakó funkció is engedélyezhető.

(5)⁷¹ Az egyes építmények maximális épületmagasságát a (3) bekezdésben lévő határértéktől nagyobbra csak a technológiával lefedett területeken, valamint a kilátók esetében, max. 40 m-ig lehet növelni.

(6) Különleges területen a szabályozási tervi telkek közötti telekhatárok mentén nem jelölt építési helyek lehatárolása:

- a) telekösszevonás esetén az összevonás előtti legkülső – közterület és védősáv felől számított határvonalak egyenes vonallal történő összekötésével történik;
- b) telekmegosztás, átalakítás esetén az újonnan keletkezett telek oldalhatárától számítva 6-6 m mindkét oldalon, 12 m a telek hátsó határán;

(7) Különleges területek építési övezeteiben építés csak teljes közművesítettség kiépítésével egyidejűleg történhet.

(8) A különleges területek zöldterületeit elsősorban az építési övezet közterület felőli valamint más építési övezettel szomszédos határán kell kialakítani.

Beépítésre nem szánt területek; Zöldterületek (Z)

15. §

- (1) A zöldterületek körébe tartozó övezeteket a szabályozási terv tünteti fel.
- (2) Jelen terv közpark övezete rendeltetése szerint. Közpark övezete: Z-1 övezeti jellel
- (3)⁷²

A közlekedési területek általános előírásai ⁷³

15/A. §⁷⁴

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

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

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

Köu-3 Gyalogos övezet.

- (2) A közlekedési területen elhelyezhető a közlekedést kiszolgáló

⁷¹ A 14/2013.(VII.19.) önkormányzati rendelet 17. §-a módosította, 2013.07.19-i hatállyal.

⁷² Hatályon kívül helyezte a 15/2018.(X.30.) önkormányzati rendelet 3. §-a, 2018.11.30-i hatállyal.

⁷³ A 14/2013.(VII.19.) önkormányzati rendelet 18. §-a módosította, 2013.07.19-i hatállyal.

⁷⁴ A 14/2013.(VII.19.) önkormányzati rendelet 18. §-a módosította, 2013.07.19-i hatállyal.

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

Erdőterületek; Erdőterületek általános előírásai (E)

16. §

- (1) Az erdőterület erdő céljára szolgáló terület
- (2) A terv erdőterületei rendeltetésük szerint:
 - a) Védelmi erdők övezete: Ev övezeti jellel
 - b) Gazdasági erdők övezete: Eg övezeti jellel
- (3) Védelmi erdő övezetben épületet elhelyezni nem lehet.
- (4)⁷⁵ Gazdasági erdő területen építményt elhelyezni külön jogszabály⁷⁶ szerint lehet.
- (5)⁷⁷ Külön jogszabály⁷⁸ szerint erdőterületen létesítmény (pl.: épület) elhelyezése erdőterület igénybevételének minősül, amihez az erdészeti hatóság előzetes engedélye szükséges.
- (6) Külterületen részleges közművesítettség kialakításával, szennyvíz kezelésére közműpótló berendezés kiépítése szükséges.

Mezőgazdasági területek; A mezőgazdasági területre vonatkozó általános előírások (M)

17. §

- (1)⁷⁹ A mezőgazdasági területen a következő övezetek kerültek kijelölésre:
 - a) Kertes mezőgazdasági övezet: Mk-1 övezeti jellel
 - b) Általános mezőgazdasági övezet: Má-1 és Má-2 övezeti jellel.
- (2)⁸⁰ Mezőgazdasági területeken lakóépületeket az külön jogszabály⁸¹ szerint lehet elhelyezni.
- (3) Külterületen lakás, kereskedelmi, vendéglátási célú szállásjellegű új épület építése vagy meglévő épület felsorolt célra történő átalakítása csak az ÁNTSZ által is elfogadott egészséges ivóvíz-ellátás megléte esetén engedélyezhető.
- (4)⁸² Mezőgazdasági területeken külön jogszabály⁸³ szerint birtokközpont alakítható ki.

Kertes mezőgazdasági területek (Mk)

18. §

- (1) A település külterületének kertes mezőgazdasági termelést - gyümölcsstermesztést továbbá termékfeldolgozást és tárolást - szolgáló területe.

⁷⁵ A 14/2013.(VII.19.) önkormányzati rendelet 19. §-a módosította, 2013.07.19-i hatállyal.

⁷⁶ OTÉK 28. § (4) bekezdés 1. pont

⁷⁷ A 14/2013.(VII.19.) önkormányzati rendelet 19. §-a módosította, 2013.07.19-i hatállyal.

⁷⁸ 2009. évi XXXVII. törvény 15. §

⁷⁹ A 14/2013.(VII.19.) önkormányzati rendelet 20. §-a módosította, 2013.07.19-i hatállyal.

⁸⁰ A 14/2013.(VII.19.) önkormányzati rendelet 20. §-a módosította, 2013.07.19-i hatállyal.

⁸¹ OTÉK 29. § (4) bekezdés

⁸² A 14/2013.(VII.19.) önkormányzati rendelet 20. §-a módosította, 2013.07.19-i hatállyal.

⁸³ OTÉK 29. § (5) és (6) bekezdés

(2) Az övezetben lakóépület építése csak legalább részleges közművesítettség kiépítésével egyidejűleg történhet.

Kertes mezőgazdasági területen új telekbeépítések, felújítások és átépítések engedélyezése során a teljes közművesítettség közterületi biztosításáig megengedett a részleges közművesítettségnek megfelelő ellátás, de egyedi szennyvízelhelyezés csak akkor engedélyezhető, ha a talajvíz évi maximális szintje a terepszint alatt 1,5 m-nél magasabb, vagy az elszivárogtatásra igény bevenni kívánt talaj elszivárogtatásra alkalmatlan.

(3)⁸⁴ Az övezet telkeinek kialakítása során alkalmazandó legkisebb telekméreteket, azok legnagyobb beépítettségét továbbá az építhető épületmagasság mértékét az alábbiak szerint kell meghatározni.

Kertes mezőgazdasági terület: Építési övezet jele: **Mk-1.** Beépítési mód: **oldalhatáron álló.** Az alakítható telek legkisebb területe: **720 m²**, legnagyobb beépítettség: **3 %.** Megengedett maximum épületmagasság: **7,5 méter.**

(4)⁸⁵ Az övezetben külön jogszabály⁸⁶ szerinti melléképítmények közül nem helyezhető el állatkifutó.

Általános mezőgazdasági területek (Má)

19. §

(1) Az általános mezőgazdasági területeken a következő övezetek kerültek kijelölésre:

Má-1: Nagytelkes mezőgazdasági terület övezete, jellemzően extenzív gazdálkodású területen.

Má-2: mezőgazdasági terület övezete, korlátozott építménymagassággal

(2)⁸⁷ Az övezet telkeinek kialakítása során alkalmazandó legkisebb telekméreteket, azok legnagyobb beépítettségét továbbá az épületmagasság mértékét az alábbiak szerint kell meghatározni.

Nagytelkes mezőgazdasági terület övezete: Építési övezet jele: **Má-1.** Beépítési mód: **szabadon álló.** Az alakítható telek legkisebb területe: **6.000 m²**, legnagyobb beépítettség: **3 %.** Megengedett maximum épületmagasság: **7,5 méter.**

Mezőgazdasági terület: Építési övezet jele: **Má-2.** Beépítési mód: **szabadon álló.** Az alakítható telek legkisebb területe: **1.500 m²**, legnagyobb beépítettség: **3 %.** Megengedett maximum épületmagasság: **4,5 méter.**

(3)⁸⁸ Az övezeten belül elhelyezett építményeket legalább hiányos közművesítettséggel kell ellátni, a közterületi csapadékvíz-elvezetés közüzemi vagy közcélú szolgáltatással való megoldásának teljesülésével.

(4)⁸⁹ A Má-1 jelű övezet területeiből az Üllőlapost határoló 1-8-1-c jelű csatornától keletre fekvő területei az országos ökológiai hálózat részét képezik. Az övezet ezen területén a rendelettel elfogadott Jász-Nagykun-Szolnok megyei területrendezési terv keretében lehatárolt pufferterületekre és ökológiai folyosó alakítására meghatározott tájhasználati korlátozások érvényesítése kötelező. Az érintett ingatlanokra korlátozások érvényesítése a vonatkozó jogi eszközök alkalmazásával történhet.

(5)⁹⁰ Az Má-2 jelű övezetben a megengedett maximális épületmagasság a táji jelleghez fokozottan illeszkedik. Az elhelyezett építményeket legalább hiányos közművesítettséggel kell ellátni, a közterületi csapadékvíz-elvezetés közüzemi vagy közcélú szolgáltatással való megoldásának teljesülésével, egyedi szennyvízelhelyezésre csak akkor engedélyezhető, ha a talajvíz évi maximális szintje a terepszint alatt 1,5 m-nél magasabb, vagy az elszivárogtatásra igénybe venni kívánt talaj elszivárogtatásra alkalmatlan.

84 A 14/2013.(VII.19.) önkormányzati rendelet 21. §-a módosította, 2013.07.19-i hatállyal.

85 A 14/2013.(VII.19.) önkormányzati rendelet 21. §-a módosította, 2013.07.19-i hatállyal.

86 OTÉK 1. melléklet 86. pont

87 A 14/2013.(VII.19.) önkormányzati rendelet 22. §-a módosította, 2013.07.19-i hatállyal.

88 A 14/2013.(VII.19.) önkormányzati rendelet 22. §-a módosította, 2013.07.19-i hatállyal.

89 A 14/2013.(VII.19.) önkormányzati rendelet 22. §-a módosította, 2013.07.19-i hatállyal.

90 A 14/2013.(VII.19.) önkormányzati rendelet 22. §-a módosította, 2013.07.19-i hatállyal.

(6)⁹¹ Ex-lege, Natura 2000-es, az ökológiai hálózat és a természetvédelmi területeken építési munkát, művelési ágból való kivonást csak a természetvédelmi szakhatóság hozzájáruló véleményével lehet végezni.

(7) A tájba illeszkedés jelleg- és anyaghasználatának követelményei:

- a) nyeregtető, max. 8,0 m széles oromfalas vagy oromdeszkázott épülettömegek,
- b) max. 0,75 m lábazati magasság,
- c) falfelület vakolt és festett,
- d) tetőhajlásszög 38-45° közötti,
- e) héjazat: kerámia cserépfedés, nádfedés,
- f) kerítés, eresz- és oromdeszkázat: faanyagú, színezés nélküli vagy sötétbarnára, sötétszürkére pácolt.

Vízgazdálkodási területek; Vízgazdálkodási területek előírásai (V)

20. §

(1) A területbe a folyóvizek medre és parti sávja, az állóvizek medre és parti sávja, a közcélú nyílt csatornák medre és parti sávja, tartoznak.

(2) A vízgazdálkodási területeken a következő övezet került kijelölésre

V-1: állóvizek medre és partja

V-2: folyóvizek, közcélú csatornák medre és partja

(3)⁹² A területen építményt elhelyezni csak a külön jogszabályokban foglaltak szerint lehet az alábbi beépítettség és épületmagassági meghatározásai mellett.

Vízgazdálkodási területek: Építési övezet jele: V-1. Legnagyobb beépítettség: **0,1 %**. Megengedett max. épületmagasság: **3,5 méter**.

Vízgazdálkodási területek: Építési övezet jele: V-2. Legnagyobb beépítettség: **0,5 %**. Megengedett max. épületmagasság: **3,5 méter**.

(4) Vízügyi érdekből a területi vízügyi igazgatóság kezelésében lévő csatornáknál a vonatkozó országos jogszabályok alapján 6-6 m-es sáv építménnyel be nem építhető, a társulati csatornáknál 4-4 m-es parti sáv szabadon hagyandó, Önkormányzati kezelésű csatornák esetén 3-3 m parti sáv szabadon hagyandó, beépíteni nem lehet, ott csak rét-legelő művelés folytatható. Az övezetben egyéni horgásztanyák nem építhetők.

(5)⁹³ A lakossági használatú csökutakat a település jegyzője engedélyezi, amennyiben az igényelt vízmennyiség az évi 500 m³-t nem haladja meg. Az engedélyezhető kútmélység Berekfürdő belterületén: 20 m. A kút kialakítása során a cső mögötti üreget kb: 0-7 m között cementezéssel kell szigetelni.

III. Fejezet

Környezet- és természetvédelmi előírások

Általános előírások

21. §

(1) A környezetvédelmi előírások a

- a) levegőtisztaság-védelem,
- b) zaj és rezgés elleni védelem,
- c) föld- és vízvédelem témakörére terjednek ki.

(2) A környezethasználatot úgy kell megszervezni, hogy:

91 A 14/2013.(VII.19.) önkormányzati rendelet 22. §-a módosította, 2013.07.19-i hatállyal.

92 A 14/2013.(VII.19.) önkormányzati rendelet 19. § és 36. §-a módosította, 2013.07.19-i hatállyal.

93 A 14/2013.(VII.19.) önkormányzati rendelet 19. §-a módosította, 2013.07.19-i hatállyal.

- a) a legkisebb mértékű környezetterhelést és igénybevételt idézze elő,
- b) megelőzze a környezetszennyezést,
- c) kizárja a környezetkárosítást.

(3) Valamennyi területfelhasználás, létesítés, beavatkozás tervezése során érvényre kell juttatni a környezetvédelem előírásait.

(4) Új beruházások, létesítések engedélyezéséhez amennyiben a beruházás tömb méretű, vagy beépített szintterülete meghaladja a 10.000 m²-t, környezetvédelmi hatástanulmány készítendő. Minden országos rendeletben szabályozott tevékenységi körhöz megvalósulása előtt környezeti hatástanulmány készítése szükséges.

Levegőtisztaság-védelmi előírások

22. §

A levegőtisztaság védelmének részletes szabályozása a hatályos jogszabályok szerint történik.

Zaj és rezgés elleni védelem

23. §

(1) A zaj- és rezgés elleni védelemre vonatkozóan eltérések nélkül érvényesek az országos szabályok.

(2) A gazdasági területek közvetlen környezetében lévő lakóépületek zaj elleni védelmének esetében a hatályos jogszabályokban foglaltak irányadók, mely szerint a környezetbe zajt, valamint rezgést kibocsátó és a zajtól, valamint rezgéstől védendő létesítményeket úgy kell tervezni, egymáshoz viszonyítva elhelyezni, hogy a zaj és rezgés ne haladja meg a megengedett zaj, valamint rezgésterhelési határértéket.

Föld és vízvédelem

24. §

(1)⁹⁴ A vízminőség védelmével kapcsolatosan a hatályos jogszabályok⁹⁵ előírásai érvényesítendők.

(2) Hulladék csak zárt szabványos edényzetben tárolható. Nem burkolt felületen hulladék ideiglenes jelleggel sem helyezhető el megfelelő tároló edényzeten kívül.

(3) A telek biológiailag inaktív udvarfelületein növelni kell a növényzettel fedett területek arányát.

(4) A téli síktalanítás kizárólag érdesítő anyaggal történhet, mindennemű vegyszer használata tilos.

(5) A csapadékvíz ülepedő anyagtól és szerves anyagtól való tisztításáról a csapadékelvezető rendszerbe bevezetés előtt, telken belül gondoskodni kell. A település beépítésre szánt területén a csapadékvíz-elvezető rendszerébe a befogadó előtt ülepítő-tározó medence kialakítása szükséges. Gazdasági, ipari területek csapadékvizét csak saját telken lehet elszikkasztani, a fent említett előkezelés mellett.

(6) A termőtalaj, humusz védelméről az építkezések során gondoskodni kell, elszállításuk a vonatkozó, érvényben lévő rendeletek szerint történhet.

(7)⁹⁶ A beépítésre szánt területeken a kommunális szennyvizet csak települési csapadékvíz hálózatba lehet kötni. A keletkezett ipari szennyvíz kezelését a környezetvédelmi és vízügyi hatóság engedélyével lehet kezelni, a tisztított szennyvizet befogadó csatornába kell vezetni.

⁹⁴ A 14/2013.(VII.19.) önkormányzati rendelet 24. §-a módosította, 2013.07.19-i hatállyal.

⁹⁵ 219/2004. (VII.21.) Korm. rendelet a felszín alatti vizek védelméről

(8)⁹⁷ Az Országos Ökológiai Hálózat elemeiként védelemre javasolt területeken a kialakult talajjellemzők védelmét írja elő jelen terv.

Természetvédelmi előírások

25. §

(1) A rendezési terv szabályozási terve országos jelentőségű természetvédelmi területeket és helyi jelentőségű védett természeti értékeket határol le, valamint határoz meg.

(2) Országos jelentőségű természetvédelmi terület védelem alatt állnak a természetvédelmi hatóság által kijelölt ex-lege természetvédelmi területek. A természetvédelmi hatóság által kijelölt természeti területekre vonatkozóan korlátozás országos érvényű jogszabály alapján érvényesíthető.

(3) A tájképet, a település táji megjelenését jelentősen megváltoztató építmények terveihez a tájbeli megjelenés tervezettségét dokumentáló látványtervet kell készíteni.

IV. Fejezet

Művi értékvédelem

Országos művi értékvédelem

26. §⁹⁸

Védett kunhalmok: a Pincés és Szentmiklósi halom.

A régészeti lelőhelyeken tervezett földmunkák (közművesítés, egyéb nyomvonalas létesítmények kiépítése, tereprendezés), valamint telekalakítás engedélyezési eljárása során a külön jogszabály⁹⁹ alapján a kulturális értékek védelmében területileg illetékes megyei kormányhivatalt kell szakhatóságként megkeresni. A külön jogszabály¹⁰⁰ értelmében a régészeti lelőhelyeket a földmunkával járó beruházásokkal lehetőség szerint el kell kerülni. Ha a beruházás másutt nem valósítható meg, a beruházással veszélyeztetett régészeti lelőhelyeket előzetesen fel kell tární. A megelőző feltárássra a külön jogszabályok¹⁰¹ értelmében a beruházónak szerződést kell kötnie a Jász-Nagykun-Szolnok Megyei Múzeumok Igazgatóságával. Amennyiben régészeti lelőhelynek nem minősülő területen földmunkák során váratlan régészeti lelet vagy emlék kerül elő, a külön jogszabályban¹⁰² foglaltak szerint eljárva haladéktalanul értesíteni kell a Jász-Nagykun-Szolnok Megyei Múzeumok Igazgatóságát. A kunhalmok területén, valamint azok 30 m-es körzetében talajforgatással járó mezőgazdasági művelési módok alkalmazása tilos. Amennyiben a kunhalmok területe és közvetlen környezete szántás alatt áll, át kell térni kímélő művelési ágra (pl. gyp).

Helyi értékvédelem

27. §¹⁰³

Az épített környezet értékeinek megóvása és fejlesztése érdekében az alábbi szempontokat kell érvényesíteni.

- Berekfürdő művi környezete, értékei, utcái és terei egyedi hangulatának formálása,
- Berekfürdő fürdőjellegetének kialakítása,
- a Belső-tó körül revitalizáció, a tó körüli beépített és beépítésre szánt területek igényes térfalrendezésével,

96 A 14/2013.(VII.19.) önkormányzati rendelet 24. §-a módosította, 2013.07.19-i hatállyal.

97 A 14/2013.(VII.19.) önkormányzati rendelet 24. §-a módosította, 2013.07.19-i hatállyal.

98 A 14/2013.(VII.19.) önkormányzati rendelet 25. §-a módosította, 2013.07.19-i hatállyal.

99 2001. évi LXIV. törvény

100 2001. évi LXIV. törvény 22.§

101 2001. évi LXIV. törvény 22.§ (3) bekezdés valamint az 5/2010. (VIII.18.) NEFMI rendelet

102 2001. évi LXIV. törvény 24.§

103 A 14/2013.(VII.19.) önkormányzati rendelet 26. §-a módosította, 2013.07.19-i hatállyal.

- A kunhalmok, mint kilátópontok, megközelíthetősége, védelme.

Különös figyelmet érdemel a központban az épített környezet fejlesztése, minőségi színvonalának emelése (többek között az utca- és térburkolatok minőségének javítása); a légvezetékek földkábelre cserélése; utcabútorok kihelyezése és egységesítése (lámpatestek, padok, hirdetőtáblák, hulladékgyűjtők, stb.), az épületek megfelelő hasznosítása; a Belső-tó partjának revitalizációja, sétány kiépítése (burkolat, lámpasor, utcabútorok, zöldfelület fejlesztése) a Berek tér fejlesztése (fürdőbejárat és a teret határoló középületek kiépítése/fejlesztése, időszakos vásártér/rendezvényter kialakítása, utcabútorok, térvilágítás, zöldfelület, parkolóhelyek rendezése, működő kulturális funkcióinak erősítése, kiteljesítése, stb.) A helyi védettség alatt lévő ingatlanokat a 3. melléklet tartalmazza.

V. Fejezet

A településrendezési feladatok megvalósítását biztosító sajátos jogintézmények

28. §

Külön helyi önkormányzati rendeletben kisajátítás jegyezhető be az önkormányzat javára a szabályozási tervekben szereplő alábbi közérdekű területfejlesztések végrehajtása érdekében: Berek tér: 658 hrsz, 667/2 hrsz

VI. Fejezet

Záró rendelkezések

29. §

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

(2) E rendeletet a hatályba lépés napjától iktatott, új ügyekben kell alkalmazni. A korábban beadott kérelmek esetén az ügyfél számára kedvezőbb eljárás (illeszkedési főszabály, vagy HÉSZ) szerint kell eljárni.

(3) E rendelettel összefüggésben a települési önkormányzat a hatálybalépéstől 3 hónapon belül köteles rendeletet alkotni a helyi értékvédelemről, valamint a HÉSZ-hez aktualizálni az állattartásról, köztisztaságról és közterülethasználatról szóló helyi rendeleteket.

(4) A rendelet kihirdetéséről a Berekfürdő Községi Önkormányzat Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 26/2006.(XII.12.) Önkorm. rendelet 29. § (6) bekezdése alapján a jegyző gondoskodik.(5) A rendeletet a www.berekfurdo.hu honlapon közzétételre kerül.



Molnár János
polgármester



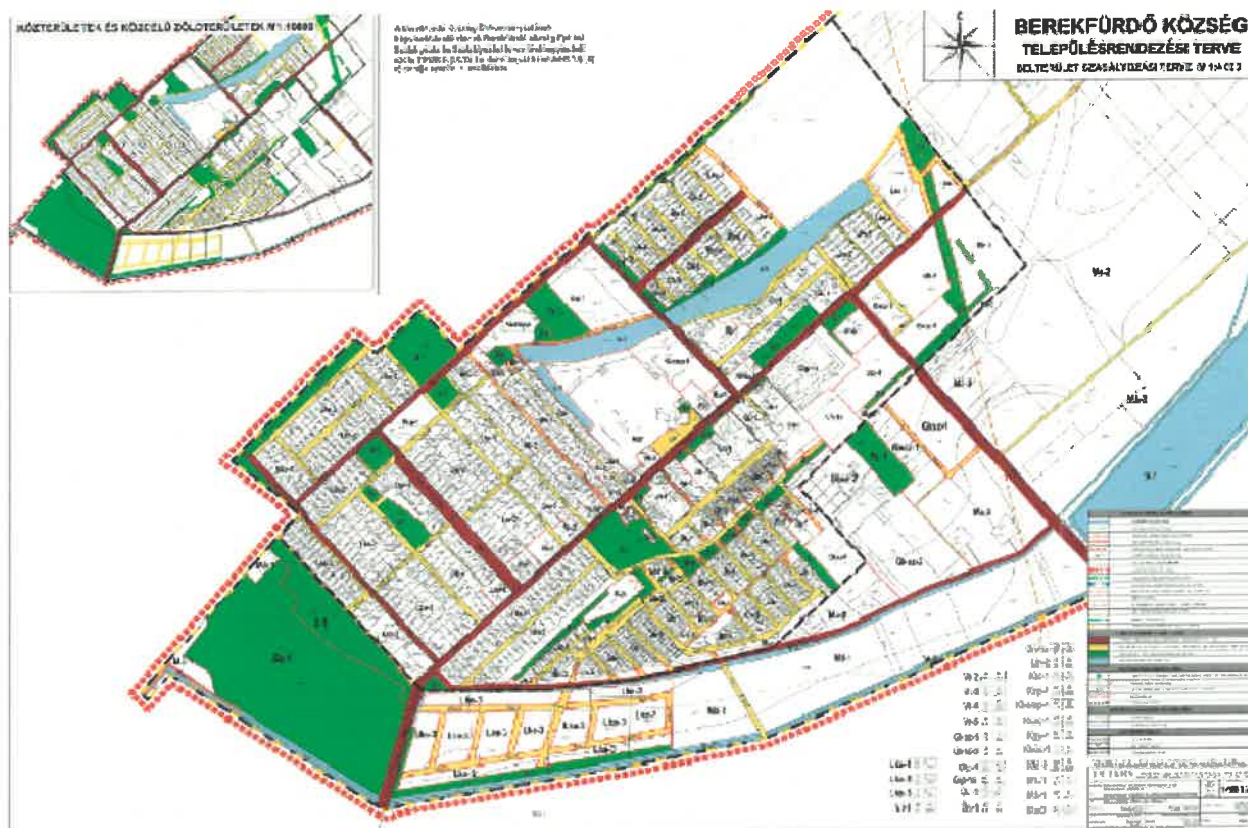
dr. Vincze Anita jegyző
nevében és megbízásából



Potomainé Szűcs Katalin
aljegyző

Szabályozási Terv Belterület

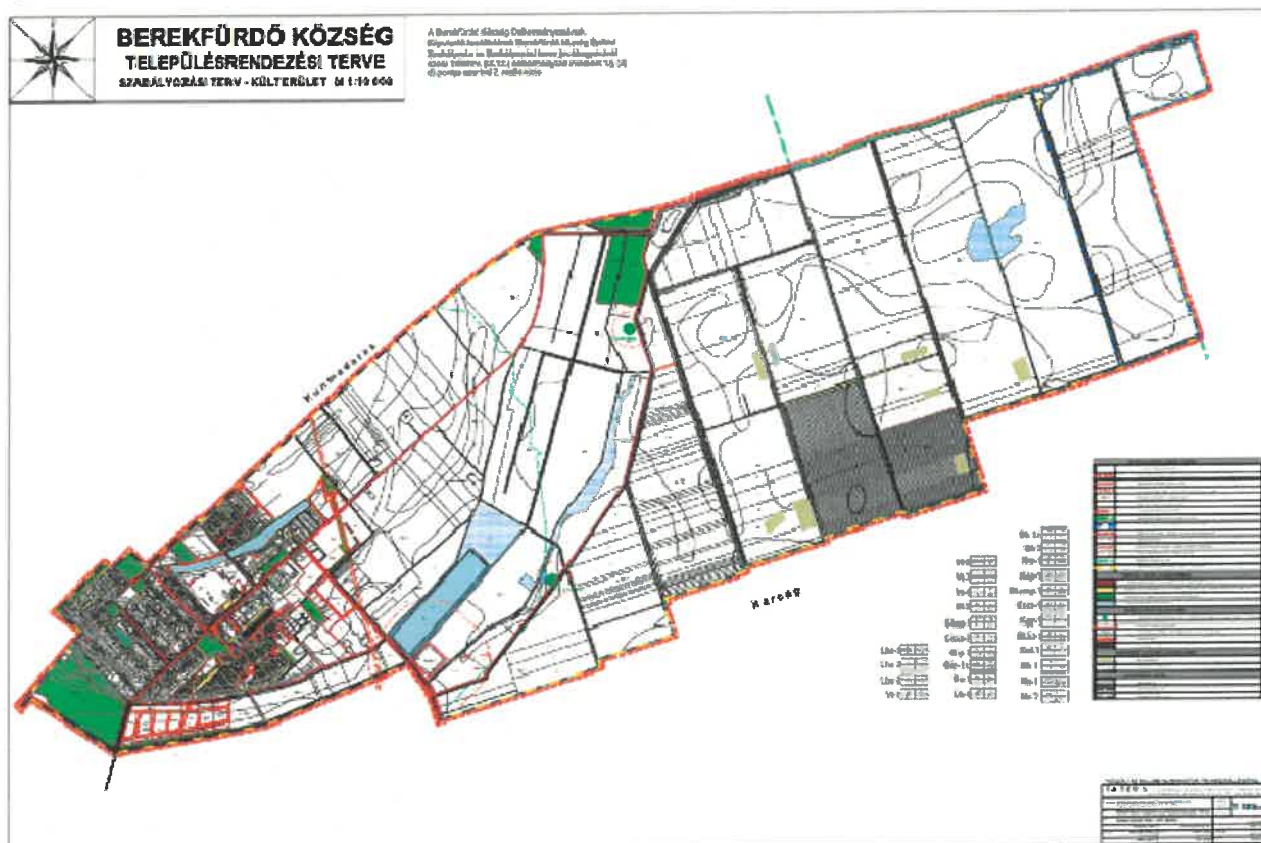
1.



104 A 6/2011.(IV.14.) önk. rend, 14/2013.(VII.19.) önk. rend, 14/2016.(VII.13.) önk. rend, 16/2016.(X.01.) önk. rend, 19/2016.(XI.30.) önk. rend, 24/2016.(XII.19.) önk. rend, 11/2017.(XI.06.) önk. rend, 15/2017.(XI.15.) önk. rend, 8/2018.(V.04.) önk. rend, 11/2018.(VI.29.) önk. rend, 15/2018.(X.30.) önk. rend, 16/2018.(X.30.) önk. rend, 2/2020.(I.21.) önk. rend. és az 5/2023. (V. 8.) önkormányzati rendelete 1. § (1) bekezdése módosította, 2023. május 9-i hatállyal.

Szabályozási Terv - Külterület

1.



¹⁰⁶ A 3. mellékletet a 14/2013.(VII.19.) önkormányzati rendelet 28. §-a iktatta be, 2013.07.19-i hatállyal. Majd hatályon kívül helyezte a településkép védelméről szóló 12/2017.(XI.06.) önkormányzati rendelet, 2017.11.07-i hatállyal.

NATURA 2000 madárvédelmi területek

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

Ex-lege védettséggel érintett ingatlanok: 0361 hrsz. Pincés – halom, 0367 hrsz. Szent Miklós – halom

107 A 3. mellékletet a 14/2013.(VII.19.) önkormányzati rendelet 28. §-a iktatta be, 2013.07.19-i hatállyal.