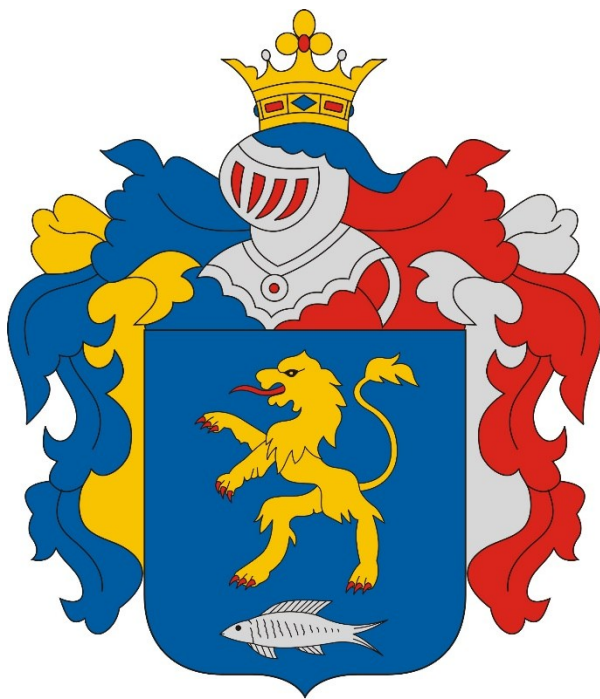


**BERETTYÓÚJFALU VÁROS**  
**TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVÉNEK MÓDOSÍTÁSA**  
**(TÖBB RÉSZTERÜLETET ÉRINTŐ MÓDOSÍTÁS 2026)**  
**KÖRNYEZETI VIZSGÁLAT SZÜKSÉGESSÉGÉNEK ESETI**  
**ELDÖNTÉSÉRE IRÁNYULÓ ELJÁRÁS VÉLEMÉNYEZÉSI**  
**DOKUMENTÁCIÓJA**  
***/EGYSZERŰSÍTETT ELJÁRÁSMÓD/***  
**(EGYSZERŰSÍTETT ELJÁRÁSMÓD A 419/2021. (VII.15.) KORM.**  
**RENDELET ELJÁRÁSI SZABÁLYAI SZERINT)**



DEBRECEN, 2026. MÁRCIUS HÓ

**BERETTYÓÚJFALU VÁROS**  
**TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK MÓDOSÍTÁSA**

**KÖRNYEZETI VIZSGÁLAT SZÜKSÉGESSÉGÉNEK ESETI ELDÖNTÉSÉRE IRÁNYULÓ**  
**ELJÁRÁS VÉLEMÉNYEZÉSI DOKUMENTÁCIÓJA**  
**ALÁÍRÓLAP**

ÖNKORMÁNYZATI FŐÉPÍTÉS

KRISZTIK JÁNOS ISTVÁN

09-0060



GENERÁL TERVEZŐ:

Kőszeghy Art Bt.

Székhely: 4029 Debrecen, Kígyó utca 42.

Tel.: +36 20 384 38 50

e-mail: [koszeghyart@gmail.com](mailto:koszeghyart@gmail.com)

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

FELELŐS TELEPÜLÉSTERVEZŐ; TELEPÜLÉSMÉRNÖK SZAKÉRTŐ:

KŐSZEGHY ÁBEL

TT 09-0655; SZTT 06-0655



.....

TELEPÜLÉSTERVEZŐ MUNKATÁRS:

FÜZESI ATTILA





# TARTALOM

Tervi előzmények – A módosítás bemutatása .....	5
Tervezői nyilatkozat .....	10
Módosítások ismertetése .....	11
1. módosítási pont.....	11
2. módosítási pont.....	22
Az 1. tervezési terület érintettsége .....	34
3. módosítási pont.....	43
A 2. tervezési terület érintettsége .....	52
4. módosítási pont.....	56
A 3. tervezési terület érintettsége .....	66
5. módosítási pont.....	71
6. módosítási pont.....	72
Összefoglalás .....	76
Jóváhagyandó munkarészek .....	78
Településszerkezeti terv módosítása – Határozati javaslat.....	78
1. melléklet a(z) .../2026. (.....) számú határozathoz .....	79
2. melléklet a(z) .../2026. (.....) sz. önkormányzati határozathoz .....	80
Helyi építési szabályzat módosítása – Rendelet-tervezet .....	81
1. melléklet a(z) .../2026. (.....) önkormányzati rendelethez.....	86
2. melléklet a(z) .../2026. (.....) önkormányzati rendelethez.....	87
3. melléklet a(z) .../2026. (.....) önkormányzati rendelethez.....	87
4. melléklet a(z) .../2026. (.....) önkormányzati rendelethez.....	88
5. melléklet a(z) .../2025. (.....) önkormányzati rendelethez.....	89
6. melléklet a(z) .../2025. (.....) önkormányzati rendelethez.....	90
Alátámasztó munkarészek .....	91
Környezetalakítás terve .....	91

Településrendezési javaslatok .....	102
A településszerkezeti változások bemutatása, a terület a hatályos településszerkezeti terv, a javasolt módosítás és indoklása .....	104
A változással érintett területek összefoglalója és összefüggései - Területrendezési tervekkel való összefüggések vizsgálata .....	106
Szakági javaslatok .....	118
Tájrendezés.....	118
Zöldfelületi rendszer fejlesztése .....	118
Zöldfelületi ellátottság alakulása.....	119
Közlekedési javaslatok .....	120
Közművesítési javaslatok .....	124
Hírközlési javaslatok .....	127
Környezeti hatások és feltételek.....	127
Hatályos településszerkezeti tervvel való összhang bemutatása .....	129
Szabályozási koncepció .....	129
Helyi építési szabályzat egységes szerkezetben .....	131
Képviselő-testületi és egyéb döntések.....	176
Önkormányzati határozatok a módosításokhoz kapcsolódóan (főépítész feljegyzések elfogadása, telepítési tanulmánytervek elfogadása, partnerségi egyeztetések lezárása) ....	176
Főépítész feljegyzések.....	183
Kormánydöntések.....	187
Tervlapok .....	198

## **TERVI ELŐZMÉNYEK – A MÓDOSÍTÁS BEMUTATÁSA**

Berettyóújfalu Város Önkormányzata a település hosszú távú fejlesztési koncepciójával és gazdaságélénkítő stratégiájával összhangban a hatályos településrendezési eszközök átfogó, célirányos módosítását határozta el. A város térségi központi szerepkörének megerősítése, a turisztikai potenciál maximális kiaknázása, valamint az állami infrastrukturális beruházások befogadása olyan urbanisztikai és szabályozási kihívásokat teremtett, amelyek a jelenleg hatályos – a 294/2004. (VI.30.) KT határozattal elfogadott Településszerkezeti Terv (TSZT), valamint a 33/2004. (XII.03.) önkormányzati rendelettel jóváhagyott Helyi Építési Szabályzat (HÉSZ) és Szabályozási Terv – keretei között már nem kezelhetők kompromisszumok nélkül. A település közigazgatási területén több, a helyi és regionális gazdaságfejlesztés szempontjából kulcsfontosságú beruházás előkészítése zajlik, amelyek között megtalálhatók magántőkéből megvalósuló turisztikai fejlesztések, önkormányzati intézmény-racionalizálási projektek, valamint nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű üggyé nyilvánított, nagy kiterjedésű állami beruházások is.

A tervezett fejlesztések megvalósíthatósága érdekében a testületi döntéseket megalapozó telepítési tanulmánytervek készültek az adott fejlesztésekhez. Két esetben került sor településrendezési szerződés megkötésére. A tervezett fejlesztések egyike a Bihar Termálliget Gyógy- és Strandfürdő fejlesztése a 43/2026. (III.5.) Korm. rendelettel kapott nemzetgazdasági szempontból kiemelt ügyi státuszt, és került be az egyes gazdaságfejlesztési célú és munkahelyteremtő beruházásokkal összefüggő közigazgatási hatósági ügyek nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű üggyé nyilvánításáról, valamint egyes nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű üggyé nyilvánításról szóló kormányrendeletek módosításáról szóló 141/2018. (VII.27.) Korm. rendelet 2. melléklet 148. sorába: „A berettyóújfalui szálloda fejlesztése Berettyóújfalu város területén”. Ezt a beruházást az önkormányzat valósítja meg, így itt településrendezési szerződés nem került megkötésre. A fejlesztést a Kormány támogatja a 1086/2026. (III.13.) Korm. határozatában, mely egy korábbi, 2025-ös Kormányhatározatot módosít. Másik beruházási is nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű üggyé kapcsolódik, a berettyóújfalui mérnökségi telep megvalósítása, mely az egyes közlekedésfejlesztési projektekkal összefüggő közigazgatási hatósági ügyek nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű üggyé nyilvánításáról és az eljáró hatóságok kijelöléséről szóló 345/2012. (XII.6.) Korm. rendelet 1. mellékletének 1.2. Főutak, 1.2.154. pontja – „A 47. számú főút Békéscsaba és Berettyóújfalu közötti szakasz fejlesztése kapcsolódó mérnökségi teleppel.” megnevezésű fejlesztés részeként valósul meg.

A mérnökségi telep és a strand melletti apartmanház beruházásához kapcsolódó módosítási igény esetében településrendezési szerződés is megkötésre került, mivel ezen beruházásokat nem az önkormányzat valósítja meg. E két makro-léptékű projekt mellett az önkormányzat a városi intézményrendszer térbeli racionalizálását (a BÉREPO Nonprofit Kft. telephelyeinek összevonását), a kertségi lakóövezetek szabályozásának a lakossági igényekhez igazodó, életszerűbbé tételét, valamint a környezet- és lakosságvédelmi szempontokat szigorúan érvényesítő, az energiatároló eszközök ipari léptékű gyártását és raktározását korlátozó preventív szabályozás bevezetését is a jelen módosítási csomag keretében kívánja végrehajtani. Ezek utóbbiak esetében az önkormányzat nem kötött településrendezési szerződést, mivel beruházáshoz nem kapcsolódnak.

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet alapján a településrendezési szerződéshez, vagy beruházáshoz kapcsolódó módosítások esetében telepítési tanulmánytervet szükséges készíttetni. A telepítési tanulmánytervek partnerségi egyeztetését követően kerülhetett sor a településrendezési szerződések megkötésére.

A módosításokhoz kapcsolódó képviselő-testületi döntések a tervdokumentáció részét képezik.

A város jelen településrendezési tervdokumentációját a KőszeghyArt Bt. készítette. (Felelős tervező: Kőszeghy Ábel – okleveles településmérnök, településmérnök szakértő). A településen az önkormányzati főépítész feladatokat Krisztik János látja el.

A településre jelenleg a következő településrendezési eszközök vannak hatályban:

Településszerkezeti terv:	294/2004. (VI.30.)	KT határozat
Szabályozási terv és helyi építési szabályzat:	33/2004. (XII.03.)	önkormányzati rendelet

A hatályos tervek jóváhagyásuk óta többször is módosításra kerültek. A jelen módosítás során a város belterülete érintett. Az önkormányzat több ízben hozta meg az indító döntéseket, valamint a hozzájuk kapcsolódó Főépítész feljegyzések elfogadásáról is hozott döntést. A beruházások mindegyike előzetes építész tervek alapján kerül szabályozásra az építési szabályzatban.

A módosítási szándék az alábbiak szerint foglalható össze:

1. módosítási pont: Bihar Termáliget Gyógy- és Strandfürdő telkének és annak környezetének módosítása a tervezett szálloda elhelyezhetősége érdekében a 1574; 1585/6,

1587/6, 1580/1, 1581, 1582, 1583, 1584 hrsz-ú ingatlanokat érintően. A tömbben visszamaradó különleges területek szabályozása a kialakult állapotnak megfelelően a 1587/1, 1587/2, 1587/3 és 1587/5 hrsz-ú ingatlanokat érintően.

2. módosítási pont: A Millennium u. 2. sz. alatti ingatlanon tervezett apartmanház elhelyezhetősége érdekében a hatályos szabályozás felülvizsgálata, módosítása a 1585/6, 1585/7 és 1587/6 hrsz-ú ingatlanokat érintően.

3. módosítási pont: A Magyar Közút Zrt. Mérnökségi telephelyének fejlesztésével összefüggésben a 4489/18, 4499, 4500 és 4502 hrsz-ú ingatlanokat érintően a szabályozási terv módosítása.

4. módosítási pont: A Berettyóújfalui Értelmi Fogyatékosok és Pszichiátriai Betegek Otthona telephelyeinek összevonása érdekében közlekedési terület megszüntetése, egységes építési övezet meghatározása a belterületi 2236/1 és 2236/2 hrsz-ú ingatlanokat érintően.

5. módosítási pont: A helyi építési szabályzat módosítása kertségi karakterű zónaelőírások módosításával.

6. módosítási pont: A HÉSZ módosítása az energiatároló eszközök és alkatrészeinek gyártására és raktározására vonatkozóan.

A módosítások közül az 1., 2., és 4. módosítási pontokban beépítésre szánt terület növekmény keletkezik a közlekedési területek csökkenéséből, megszüntetéséből, azonban a Korm. rendelet 78/D.§ (4) bekezdés b) és c) pontja alapján a közlekedési területből keletkező beépítésre szánt területek nem jelentenek új beépítésre szánt terület kijelölést.

A Korm. rendelet 68.§ szerinti egyszerűsített eljárasmód alkalmazásával történik a módosítás véleményeztetése.

Az egyszerűsített eljárasmód több esetben is alkalmazható:

***„68. § (1) A (2) bekezdés szerinti egyeztetési szabályok alkalmazandók a településterv egyszerűsített eljárásban történő***

***a) készítése vagy módosítása esetén, ha***

***aa) a Méptv. 23. §-a szerinti beruházás, vagy a Méptv. 193. §-a szerinti építési beruházás megvalósítása miatt indokolt,***

***ab) a Kormány által rendeletben kihirdetett veszélyhelyzet esetén, az érintett településen a veszélyhelyzet következményeinek a felszámolása vagy a további, közvetlenül fenyegető veszélyhelyzet megelőzése miatt indokolt, vagy***

***b) módosítása esetén, ha***

*ba) a képviselő-testület döntésével kiemelt fejlesztési területté nyilvánított területen, beruházás megvalósítása miatt indokolt, kivéve, ha az új beépítésre szánt terület kijelölésével jár,*

***bb) nem tartozik az a) pont aa) és ab) alpontja, valamint a ba) alpont szerinti esetkörbe, azonban az alábbi feltételek együttesen teljesülnek:***

- 1. a településszerkezetet meghatározó műszakiinfrastruktúra-főhálózat nem változik,***
- 2. nem történik új beépítésre szánt terület kijelölése, és***
- 3. nem történik zöld, vízgazdálkodási, erdő- és természetközeli terület megszüntetése.”***

Az 1. és 3. módosítási pontok a 68.§ (1) bekezdés a) pontjának aa) alpontjának felel meg. A 2. módosítással érintett földrészletek is szerepelnek az 1. módosítási pont szerinti nemzeti gazdasági szempontból kijelölő határozattal meghatározott területtel.

A 2., 4., 5., és 6. módosítási pontok a Korm. rendelet 68.§ (1) bekezdés b) pontjának bb) alpontjában foglalt előírásoknak maradéktalanul megfelelnek.

A fentiek alapján az egyszerűsített eljárás mód alkalmazható mind a 6 módosítási pontra vonatkozóan.

A város településrendezési eszközeinek módosítása az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I.11.) Korm. rendelet 4.§-a szerinti környezeti vizsgálat szükségességének eseti eldöntésére irányuló eljárással kezdődik. Az önkormányzat a Korm.rendelet előírásai szerint hivatali kapun keresi meg az érintett környezet védelméért felelős szerveket a tervmódosítás várható környezeti hatása jelentőségének eldöntése érdekében, hogy nyilatkozzanak a megküldött dokumentumok alapján szükségesnek tartják-e a környezeti vizsgálat elkészítését.

A környezet védelméért felelős szervek nyilatkozatai alapján dönthető el, hogy az általuk vizsgált szakterületek tekintetében szükséges-e a környezeti vizsgálat elkészítése. A véleményezésre rendelkezésre álló idő alatt beérkező véleményeket a képviselő-testülettel ismertetni szükséges, s azok ismeretében dönt a környezeti vizsgálat készítésének szükségességéről. Döntését minden esetben indokolnia szükséges. Az eljárásra adott határidő jelen tervdokumentáció készítésekor még nem járt le. A beérkezett vélemények alapján a döntésre jogosult meghozza döntését a környezeti vizsgálat szükségességéről. Ha véleménye eltér a környezet védelméért felelős szervek véleményétől, úgy egyeztető tárgyalást kezdeményez az eltérő vélemények tisztázása érdekében. A döntés a tervdokumentáció részét fogja képezni, amint rendelkezésre áll.

A Korm. rendelet által előírt partnerségi egyeztetés a véleményezési szakaszban kétféleképp történik. Az egyik az E-TÉR digitális egyeztető felületén, ahol a Korm. rendeletben meghatározottak szerint az egyszerűsített eljárásra jellemzően csak a partner ad véleményt. A másik a lakossági fórum megtartásával a Kormányrendelet 65.§-a alapján. A Méptv. 75.§ (3a) bekezdése továbbra is fenntartja a korábban bevált gyakorlatot, miszerint a partnerségi egyeztetés elektronikus úton is lefolytatható, így lakossági fórum megtartására nincs szükség. A Korm. rendelet szerinti véleményezési szakaszt a képviselő-testületnek, vagy a döntésre jogosultnak szükséges lezárnia. A döntés meghozatalát követően a tervdokumentációba kerül.

## TERVEZŐI NYILATKOZAT

Berettyóújfalu város településrendezési eszközének módosítása Kormányrendelet 78.§ (1) bekezdés szerint a Kormányrendelet VII.-IX. Fejezetében meghatározott eljárási szabályainak betartásával a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Régi R.) tartalmi követelményeinek betartásával (Hiv.: Régi R. 45.§ (6) bekezdés, Kormányrendelet 78.§ (1a) bekezdés b) és c) pont), az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII.20.) kormányrendelet (a továbbiakban: OTÉK) 2012.08.06-án hatályos előírásainak megfelelően készült (Hiv.: a településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024. (IX.30.) Korm. rendelet (a továbbiakban: TÉKA) 135.§ (2) bekezdés).



Kőszeghy Ábel  
okleveles településmérnök  
TT 09-0655



## **Tervezési feladatok**

1. módosítási pont: Bihar Termálliget Gyógy- és Strandfürdő telkének és annak környezetének módosítása a tervezett szálloda elhelyezhetősége érdekében a 1574; 1585/6, 1587/6, 1580/1, 1581, 1582, 1583, 1584 hrsz-ú ingatlanokat érintően. A tömbben visszamaradó különleges területek szabályozása a kialakult állapotnak megfelelően a 1587/1, 1587/2, 1587/3 és 1587/5 hrsz-ú ingatlanokat érintően.
2. módosítási pont: A Millennium u. 2. sz. alatti ingatlanon tervezett apartmanház elhelyezhetősége érdekében a hatályos szabályozás felülvizsgálata, módosítása a 1585/6, 1585/7 és 1587/6 hrsz-ú ingatlanokat érintően.
3. módosítási pont: A Magyar Közút Zrt. Mérnökségi telephelyének fejlesztésével összefüggésben a 4489/18, 4499, 4500 és 4502 hrsz-ú ingatlanokat érintően a szabályozási terv módosítása.
4. módosítási pont: A Berettyóújfalui Értelmi Fogyatékosok és Pszichiátriai Betegek Otthona telephelyeinek összevonása érdekében közlekedési terület megszüntetése, egységes építési övezet meghatározása a belterületi 2236/1 és 2236/2 hrsz-ú ingatlanokat érintően.
5. módosítási pont: A helyi építési szabályzat módosítása kertségi karakterű zónaelőírások módosításával.
6. módosítási pont: A HÉSZ módosítása az energiatároló eszközök és alkatrészeinek gyártására és raktározására vonatkozóan.

## **MÓDOSÍTÁSOK ISMERTETÉSE**

### **1. MÓDOSÍTÁSI PONT**

Bihar Termálliget Gyógy- és Strandfürdő telkének és annak környezetének módosítása a tervezett szálloda elhelyezhetősége érdekében a 1574; 1585/6, 1587/6, 1580/1, 1581, 1582, 1583, 1584 hrsz-ú ingatlanokat érintően. A tömbben visszamaradó különleges területek

szabályozása a kialakult állapotnak megfelelően a 1587/1, 1587/2, 1587/3 és 1587/5 hrsz-ú ingatlanokat érintően.



**1. ábra 1. tervezési terület elhelyezkedése a közigazgatási területen**

Az 1. tervezési terület szöveges lehatárolása: Fürdő utca – Bajcsy-Zsilinszky utca – Millenniumi út – Népliget utca – 1600/7 hrsz-ú közlekedési terület által határolt telektömb.



2. ábra 1. tervezési terület légifelvétele

Berettyóújfalu központi területén, a piac szomszédságában, közkedvelt park és strandterület található, ahol az utóbbi években komoly fejlesztések történtek. A medencéken kívül megújult az uszoda és a gyógyászati épület, kialakításra került a kemping területe, valamint rekonstrukciót hajtottak végre a zöldfelületeken. A megnövekedett forgalmat azonban még mindig csak a helyi lakossági körből érkező vendégek jelentik. Nagyon nagy szükség lenne egy cca. 70-75 szobás szállodára, ugyanis a településen nincs elegendő és megfelelő minőségű szálláshely, létesítése az egész város turisztikai és rendezvényszervezési lehetőségeit megnövelné.

A Bihar Termáligyet Gyógy- és Strandfürdő jelenleg is szerepel az ország rekreációs programjai között. A fürdő 97 éve üzemel. A nyári időszakban nem csak a gyógyító vizű termálmedencéket, hanem a strandfürdő részt is lehet használni, ahol csúszdák és víz alatti élményelemek is színesítik a fürdőzés élményét. A termálfürdő vizét 1997-ben minősítették gyógyvíznek, amely főleg mozgásszervi problémák kiegészítő kezelésében nyújt javulást. A közelmúltban felújított csarnok épület úszómedencével és balneoterápiás gyógyászati részleggel télen is nyújt szolgáltatásokat.

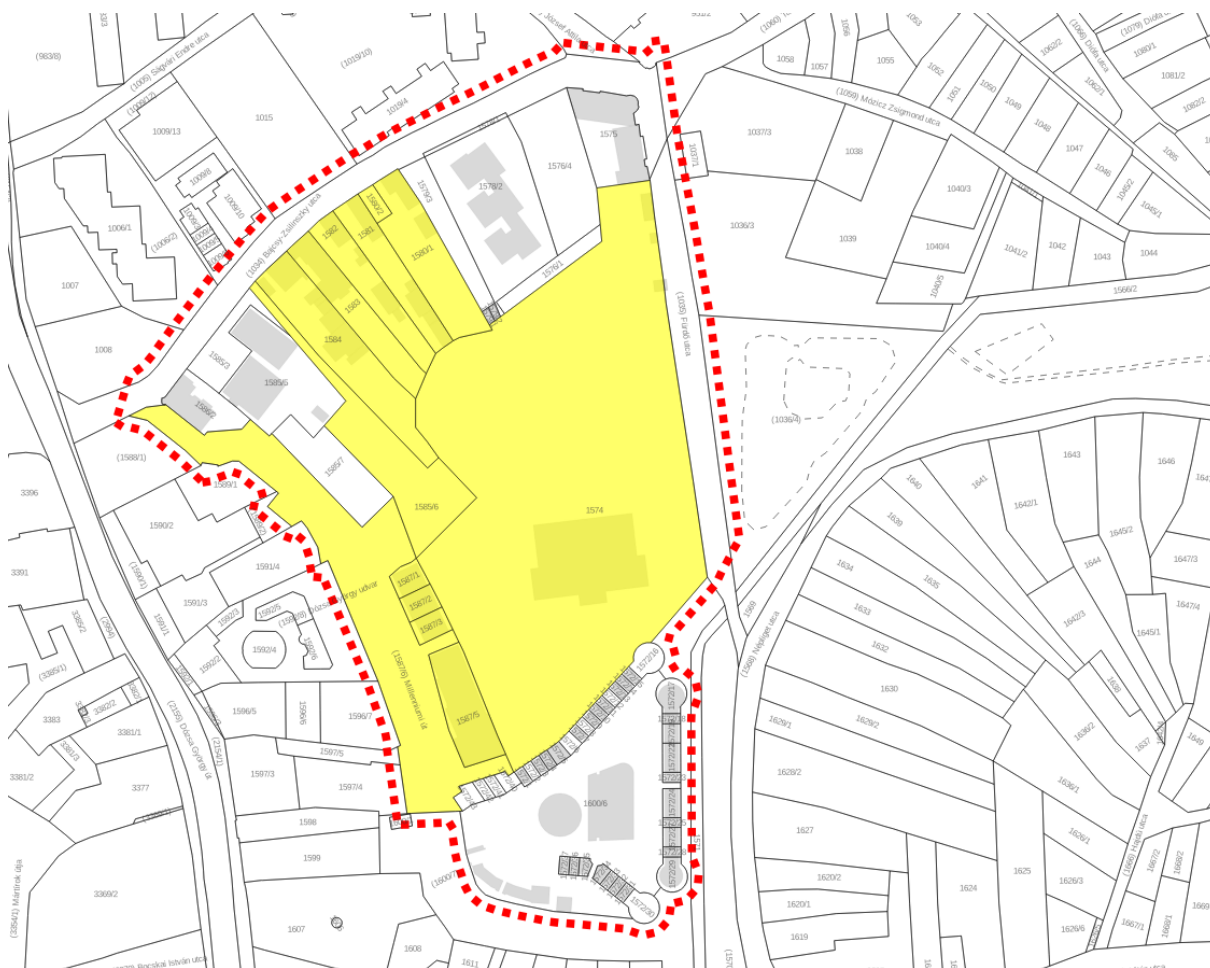
Egy távlati fejlesztéshez a jelenleg rendelkezésre álló terület már kevés. A strand északnyugati telekhatárán a vizuális élményt erősen lerontó gáztalanító berendezés található, mely a közelmúltban elvégzett vizsgálatok szerint már nem felel meg az előírásoknak. Ez az egyébként nagy területet igénylő műtárgy a szakértői javaslat szerint az öt termálvízzel kiszolgáló 250 méterre lévő III. sz. kút mellé áthelyezendő, így jelentős terület felszabadítható.

A hotel a megfogalmazott igények szerint egy 4 csillagos felszereltségű, cca. 70-75 szobás, 100 férőhelyes konferenciateremmel, főzőkonyhás étteremmel felszerelt épület, ahol az OTÉK szerinti parkolászükséglet nagyobb része az épület alá kerül. További igény a szálloda és a szomszédos fedett fürdő épület összekötése, a belső útvonalon történő megközelítés lehetősége miatt. Az önkormányzat a strand területét hét további területrésszel egészíti ki, ebből öt magántulajdont érint.

Az így kialakuló telek területe már elegendő az új hotel épület elhelyezéséhez, mely a javasolt telepítés szerint a Millenniumi út felől közelíthető meg.

Az 1. módosítási pont elsődleges tárgya a Berettyóújfalu belterületén, a központi városrészben elhelyezkedő, 1574 helyrajzi számú, továbbá a telekalakításba bevont szomszédos ingatlanrészeket (1585/6, 1584, 1583, 1582, 1581, 1580/1 és a 1587/6 hrsz-ú ingatlant) érintő fejlesztési terület szabályozási környezetének felülvizsgálata. A tervezett beavatkozás célja egy négycsillagos minősítésű, a piaci igényekre reagáló 70-75 szobás kapacitású konferencia- és wellness szálloda megvalósíthatóságának biztosítása, amely közvetlen fizikai és funkcionális kapcsolatot létesít a Bihar Termálliget Gyógy- és Strandfürdővel.

A 1587/1, 1587/2, 1587/3 és 1587/5 helyrajzi számú ingatlanok esetében az érintettség azért áll fenn, mivel azok hasznosítása érdekében a strand meglévő területéből cca. 3,0-3,8 méteres sáv kerül átadásra a 1587/1-3 hrsz-ú ingatlanok részére a kialakult állapotnak megfelelően, illetve a jelenlegi építési övezetük megegyező, azonban nem teljeskörűen szabályozott. A javaslat ezen ingatlanokra vonatkozóan a jelenlegi használatuknak és beépítettségüknek megfelelő építési paramétereket irányozza elő – tehát itt beruházás nem tervezett, csak a módosítást követően nem maradhatnak szabályozatlanok.



3. ábra 1. módosítási pont szerint érintett ingatlanok sárgával kiemelve

A területre jelenleg Berettyóújfalu Város Önkormányzat Képviselő-testületének 33/2004. (XII. 3.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: HÉSZ) vonatkozik. A 1574, a 1585/6 hrsz-ú ingatlanok, és a 1580/1, 1581, 1582, 1583, 1584 hrsz-ú ingatlanok délkeleti telekvégei a szabályozási tervlap szerint a **Ki 511024 (B)** jelű építési övezetbe tartoznak. A tervezett változtatások miatt szükséges közlekedési területek módosítása, mely a 1587/6 hrsz-ú ingatlant érintik. További változtatási igény a telekalakítási eljárások eredményes lezárásához a 1580/1, 1581, 1582, 1583, 1584 és 1580/2 hrsz-ú ingatlan építési övezetének módosítása. Ezen telkek közterület felé eső telekrészei, illetve a 1580/2 hrsz-ú ingatlan teljes egésze **Vt 115454 (B)** építési övezetbe soroltak. A geodéziai felmérések alapján a tényleges beépítettség figyelembevételre kerül. Egyes telkeken épületek elbontása szükséges, viszont van megtartandó épület is az 1584 hrsz-ú ingatlanon ami megmarad, emiatt kismértékű (29 m<sup>2</sup>) építési övezethatár – területfelhasználási egység-határ eltolásra kerül sor.

A 1587/1-3 és 1587/5 hrsz-ú ingatlanok a strand területével megegyezően Ki 511024 (B) jelű építési övezetbe tartoznak.

Építési övezeti kód értelmezése a szabályozási terv jelmagyarázata alapján:



Ki – különleges intézményi építési övezet

Vt – településközpont vegyes építési övezet

1. szám: 5: Egyéb városépítészeti karakter

1: Belvárosi városépítészeti karakter

2. szám: 1: nem kialakult kategória

3. szám: 1: szabadonálló – telepszerű beépítési mód

5: zárt sorú – általános beépítési mód

4. szám: 0: adottságoktól függő, kialakult az építési övezetben legkisebb kialakítható építési telek mérete

4: 550 m<sup>2</sup>

5. szám: 2: megengedett legnagyobb beépíthetőség 15%

5: megengedett legnagyobb beépíthetőség 40%

6. szám: 4: 7,0-10,0 méter a megengedett legnagyobb építménymagasság

A HÉSZ 17.§-a alapján az 5. számhoz kapcsolódó telek zöldfelületi fedettség értéke a 2-es kódhoz 60%, míg az 5-ös kódhoz 35%.

A HÉSZ 9.§-a határozza meg a Ki – különleges intézményi zóna előírásait.

*„9.§ (1) Különleges intézményi zóna (Ki)*

*a) A zóna a különleges célokat szolgáló, közhasználatú építmények elhelyezésére szolgál.*

*b) A zóna területén a szabályozási tervlapon megnevezett funkciójú építmények, és azok rendeltetésszerű használatához szükséges, vagy azokat kiszolgáló egyéb építmények helyezhetők el.*

*c) A szabályozási tervlap az egyes ingatlanokon belüli kizárólagos használatot is rögzíthet az egyes építési helyekre, illetőleg alövezetekre.”*

A terv 2012-es egységes szerkezetbe foglalása során a szabályozási tervről lemaradtak a korábban feltüntetett funkciók feliratait, így az építési övezetben az elhelyezhető rendeltetések köre nem szabályozott.

A jelenlegi szabályozás részletes elemzése rávilágít azokra a pontokra, amelyek lehetetlenné teszik a tervezett léptékű beruházást:

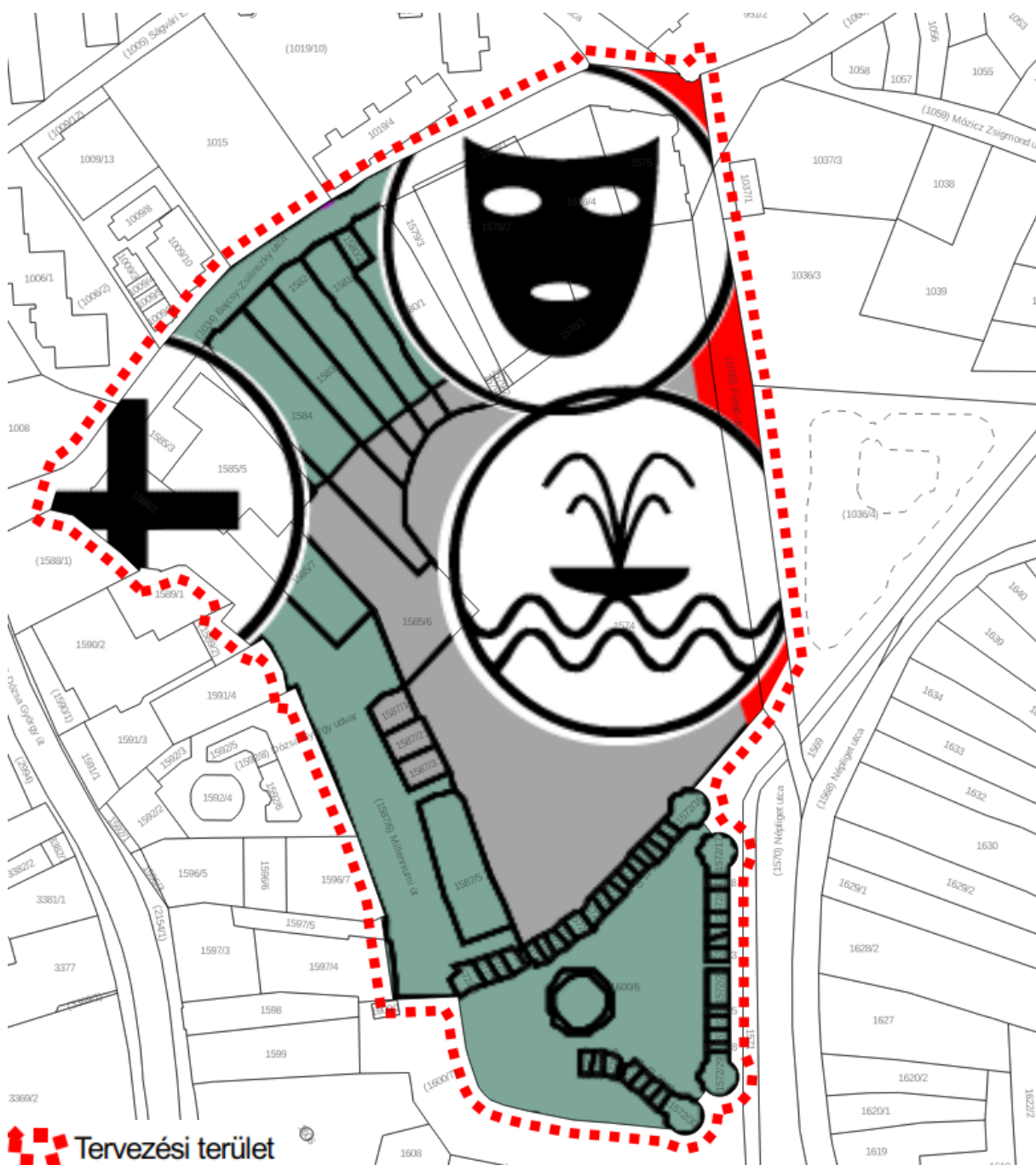
1. Építési övezeti besorolás (Ki - Különleges Intézményi): Bár a "Ki" övezet elvileg lehetővé teszi közhasználatú építmények elhelyezését, a jelenlegi specifikus előírások túlzottan korlátozóak egy modern szálloda számára.

3. Építménymagasság: A jelenlegi szabályozás 7,0 - 10,0 méter közötti építménymagasságot engedélyez. Ez a legnagyobb akadály. Egy négycsillagos szálloda belmagassági igényei (földszinten min. 3,5-4,0 m, emeleteken min. 3,0 m), a gépészeti terek helyigénye és a tervezett négy szint (földszint + 3 emelet + tetőtér) együttesen legalább 12-15 méteres építménymagasságot tesznek szükségessé. A 10 méteres korlát egy aránytalanul terpeszkedő, alacsony épületet eredményezne, amely tovább csökkentené a zöldfelületet.

The map displays a residential area with various zoning districts and lot numbers. Key features include:

- Zoning Districts:** Zp, M, RL, and Ki.
- Lot Numbers:** 50 0040 (B), 11 5074 (B), 21 2653, 30 0045, 51 1024 (B), 11 5075 (B), 10 5077 (B), 10 6075 (B), 30 0041, and 30 0045.
- Streets:** A network of streets is shown, including a main road running diagonally from the top left to the bottom right.
- Highlighted Area:** A yellow highlighted area follows a path through the center of the map, likely indicating a specific project or boundary.
- Other Labels:** "Ln 50 0040 (B)", "Vt 11 5074 (B)", "Vt 21 2653", "Lke 30 0045", "Ki 51 1024 (B)", "Vt 11 5075 (B)", "Vt 10 5077 (B)", "Vt 10 6075 (B)", "Lke 30 0041", and "Lke 30 0045".

17



5. ábra Hatályos településszerkezeti terv – részlet

**— Gyűjtőút - tervezett**

**Vt - Településközpont vegyes terület**

**Ki - Különleges, intézményi terület**

**+** egészségügyi központ

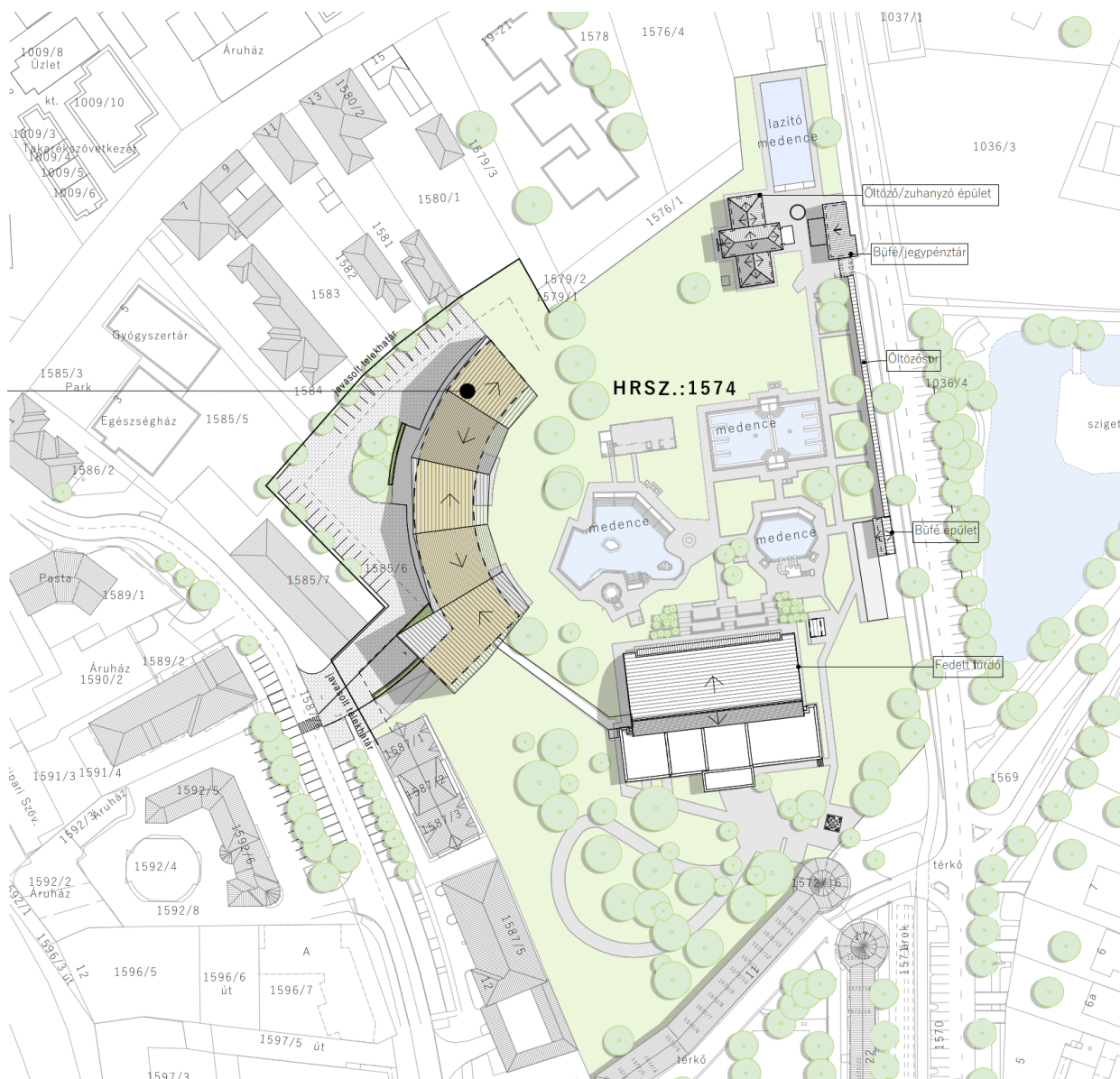
**☪** művelődési központ

**☪** termál strand, gyógyfürdő



A településszerkezeti terven a fejlesztési terület településközpont vegyes- és különleges intézményi területfelhasználásba sorolt. A településszerkezeti terv módosítása szükséges egyrészt az új adatszolgáltatások átvezetése érdekében válhat szükségessé. A módosítás javaslata szerint érintett Millenniumi út részlete is különleges intézményi terület területfelhasználásba sorolandó a javaslat szerint. A 1587/1, 1587/2, 1587/3 és 1587/5 hrsz-ú ingatlanok településközpont vegyes terület területfelhasználásba sorolandók, figyelemmel a jelenlegi hasznosításukra, rendeltetésükre, kialakult állapotukra. A módosítás nem jár új beépítésre szánt terület kijelöléssel, mivel a településszerkezeti terv a Millenniumi utat is beépítésre szánt területként határozza meg. (Hiv.: 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet 78/D.§ (4) bekezdés a) és b) pontja), továbbá az út keresztmetszete csökken 39 méterről 21 méterre. A kiszolgáló utakra vonatkozó magasabb rendű szabályozás szerint legalább 12 méter szélesség biztosítandó, ami a módosítás következtében megmarad.

A 1574 hrsz-ú ingatlan tervmódosítást követő telekalakítás után a Ki 5109x9 építési övezeti kódot kapja, melyre egyértelmű szabályozás, (elhelyezhető rendeltetések) előírása szükséges a HÉSZ szöveges részében. Építési hely kijelölés is fontos az ingatlanra, mivel a meglévő épületek közül némelyik szabadonállóan helyezkedik el, viszont van zárt sorú beépítésű épület, épületrész is a meglévők között (öltöző, kabinsor, büfé, jegypénztár). A gáztalanító medencéi és műtárgyak áthelyezése is szükséges. A Bajcsy-Zsilinszky utca felőli ingatlanok építési övezeti kódja a Vt-115454(B)-ről Vt-115464(B)-re. Ez 10%-os beépíthetőség növekedéssel jár, (40%-ról 50%-ra) ami a zöldfelület 10%-os csökkenését eredményezi egyszerre (35%-ról 25%-ra). A telekalakítás során az érintett ingatlanok 17,46-44,26%-os beépítettségűek lesznek, melyekre a hatályos terv szerinti 40%-os maximum beépíthetőségbe nem fér bele az öt telekből kettő. A Millenniumi utcai társasházak szabályozása Vt-5051y4-re változik, ami a kialakult állapot szerinti szabályozást tükrözi. A legfőbb változás itt a szabadonálló beépítés zárt sorúra módosítása, illetve kialakítható legkisebb telekméret meghatározása 200 m<sup>2</sup>-ben, a 15%-os beépíthetőség megemelése a kialakult állapot szerint 70%-ra.



6. ábra Beépítési terv a meglévő épületekkel közlekedési területekkel

A módosítás, beruházás várható hatásai:

**Pozitív hatások:** A beruházás révén a jelenleg alulhasznosított, részben a strand elhanyagolt hátsó területe megújul. A vizuális környezet javul, különösen a zavaró technológiai berendezések (gáztalanító) áthelyezése miatt. A strandfürdő területének bővítésével a zöldfelületek abszolút mennyisége növekszik, és a hotel környezetében új parkosítás valósul meg (díszfák telepítése, gyepesítés, virágágyások). A szálloda üzemeltetése során a városi szintű környezeti infrastruktúra (víz, szennyvízkezelés) kihasználtsága nő, de kapacitásukat nem haladja meg, így gazdaságosabban működhetnek. A helyi gazdaság élénkülése (turizmus, munkahelyek) közvetett társadalmi-környezeti hasznot hoz.

**Negatív hatások és enyhítésük:** A kivitelezés időszakában átmeneti zaj- és porszenyezés várható, de a munkavégzés korlátozott idejű és a vonatkozó előírások betartásával zajlik majd (munkaidő korlátozás, locsolás por ellen, zajvédő fal az érzékeny pontokon). Az épület üzemelése közben keletkező zajforrások (gépi berendezések, vendégek okozta zaj) hatására a környéken legfeljebb minimális növekmény várható, mivel a legközelebbi lakóházak ~100 m távolságra vannak, és a hangterjedést részben maga az épület, illetve a közbeeső növényzet leárnyékolja. Szükség esetén a gépészeti berendezések hangcsillapító burkolatokkal láthatók el. A forgalmi terhelés növekedése a Millenniumi út–Fürdő utca útvonalon jelentkezik: napi ~100-150 személyautó mozgása becsülhető a hotelhez kapcsolódóan. Ez a közeli közutak számára nem kritikus mértékű (a Fürdő utca országos mellékút, megfelelő kapacitással), ugyanakkor a csomópontokban forgalomtechnikai fejlesztéseket tehet szükségessé (pl. tükör kihelyezése a strand kijáratánál, gyalogátkelő felfestése, meglévő áthelyezése). A parkolás telken belül megoldott, így az utcai parkolás többletterhelésétől nem kell tartani. A levegőminőség és klíma terén a projekt hatásai csekélyek: a többlet autóforgalom kibocsátása lokális, időszakos növekedést okoz, melyet részben ellensúlyoz a telepítendő zöldfelületi növényzet. Az épület energiaellátását hatékony rendszerekkel tervezik.

**Zöldfelületek és ökológiai hatások:** A beruházás területén jelenleg gyepp és néhány fiatalabb fa található. Ezek közül a hotel épülettömb helyén lévők eltávolításra kerülnek, azonban a tervek szerint legalább 150%-os pótlással újratelepíthetik a fákat a telek szegélyein és a belső parkban. A zöldfelület mértéke a telek területének legalább 40%-a marad a beépítés után is, mely megfelel a módosított HÉSZ előírásnak (ld. 5. fejezet). A zöldfelület számításánál figyelembe vehető a telepített zöldtetők területe és a strand medencék vízfelületének egy része is – ezek növelik a biológiai aktivitást. A projekt kapcsán védett természeti terület vagy védett élőlény élőhelye nem érintett. A tervezett növénytelepítések (öshonos fafajok, cserjék, évelők) javítják a mikroklímát és esztétikailag is kedvezőek. A felszíni vizekre a beruházás nincs közvetlen hatással (a legközelebbi természetes nagyobb vízfolyás a Berettyó, ami távolabb esik és nem érintett), a termálvíz kezelése pedig továbbra is a strand hatáskörében marad az előírások szerint.

**Gáztalanító áthelyezése:** Külön említést érdemel a gáztalanító állomás áttelepítésének környezeti vonatkozása. Az új helyszín a III. számú termálkút mellett lesz (1567 hrsz nyugati sarka), a strandtól és a hoteltől távolabb eső, ipari jellegű környezetben. Itt a berendezés zaj- és esetleges szaghatása kevésbé zavaró (a termálgáz kiszellőztetése során keletkező kén-szag a lakóterületet már nem érinti). Az áthelyezés építési munkái alatt biztosítani kell, hogy a termálvíz-szolgáltatás folyamatos maradjon – ezt ideiglenes vezetékek fektetésével tervezik. A

régi műtárgy elbontása után a terület rekultivációja (feltöltés, parkosítás) történik. Összességében a gáztalanító áttelepítése jelentős környezetjavulást hoz a strand területén: megszűnik egy látványában zavaró objektum, felszabadul ~20×12 m területű zóna, és a fürdő környezeti levegője is tisztább lesz.

**Hulladékkezelés:** A hotel üzemszerű működése során keletkező hulladékot az épület szervizudvarában gyűjtik szelektíven konténerekben, rendszeres elszállítással a városi hulladékkezelő által. A veszélyes hulladék (elemek, elektronikai hulladék, sütőolaj stb.) elkülönített gyűjtése és engedélyezett átváltoztatóhelyre szállítása biztosított lesz szerződéses partnerek révén. A szennyvíztisztító (zsírfogóból) és egyéb folyékony hulladékok kezelése szintén megoldott a hatályos jogszabályok szerint.

A tervezési területen belül helyezkedik el a 2. módosítási pont szerinti tervezési feladat is.

## **2. MÓDOSÍTÁSI PONT**

A Millennium u. 2. sz. alatti ingatlanon tervezett apartmanház elhelyezhetősége érdekében a hatályos szabályozás felülvizsgálata, módosítása a 1585/6, 1585/7 és 1587/6 hrsz-ú ingatlanokat érintően.

Berettyóújfalu központi területén, a Bihar Termálliget Gyógy- és Strandfürdő szomszédságában, a 1585/7 hrsz-ú ingatlan tulajdonosa egy modern, 20 lakóegységet magába foglaló apartmanházat kíván létesíteni. Ez a fejlesztés azonban nem választható el a közvetlen szomszédságban, a 1574 hrsz-ú ingatlanon tervezett, kiemelt jelentőségű négycsillagos szálloda beruházásától. A két projekt városszerkezeti, közlekedési és funkcionális szempontból szerves egységet alkot, így a szabályozási környezet módosítása csak együttes kezelésükkel, a szinergiák és a műszaki kényszerek – például a parkolási rámpák fordulási ívei – figyelembevételével valósítható meg.

Nagyon nagy szükség van az idegenforgalmi fejlesztésre a településen, mivel nincs elegendő és megfelelő minőségű szálláshely. A fejlesztés az egész város turisztikai és rendezvényszervezési lehetőségeit megnövelné.

A tervezési program alapvetése, hogy Berettyóújfalu, mint a Hajdú-Bihar Vármegyei Bihari térség központja, rendelkezik egy országos jelentőségű vonzerővel, a strandfürdővel, ugyanakkor a szálláshely-infrastruktúra mennyiségi és minőségi hiányosságai gátolják a turisztikai potenciál teljes körű kiaknázását. A tervezett apartmanház nem csupán egy

magánberuházás, hanem a városközpont funkcionális rehabilitációjának kulcsfontosságú eleme.

Berettyóújfalu városvezetése és a gazdasági szereplők közös felismerése, hogy a Bihar Termálliget nagyszabású fejlesztései – az új fedett uszoda, a gyógyászati részleg és a közelmúltban elnyert gyógyhelyi minősítés – megteremtették a minőségi turizmus alapjait, azonban a szálláshely-kapacitás mennyiségi és minőségi hiánya gátolja a potenciál teljes körű kiaknázását. A jelenlegi szálláskínálat (motelek, panziók) nem képes kiszolgálni a wellness-turizmus és a konferenciaturizmus igényeit, így a tartózkodási idő növelése érdekében elengedhetetlen az új szálláshelyek létesítése.

A konkrét fejlesztési igény két elemből áll:

1. **Apartmanház (1585/7 hrsz.):** A beruházó a hatályos szabályozástól eltérő beépítési paramétereket kérelmez (60%-os beépítettség, speciális oldalkert, építménymagasság növelése) annak érdekében, hogy a telek adottságait maximálisan kihasználva, a szomszédos szállodával építésetileg harmonizáló, magas színvonalú lakó- és szállásépületet hozzon létre.
2. **Telekalakítás előkészítése:** A fürdő területén tervezett hotel megvalósításához szükséges a telekhatárok korrekciója (1585/6), különös tekintettel a gépjárműforgalom biztosítására, amelyet a 1585/7 hrsz-ú telek sarkának levágása tesz lehetővé, valamint a Millenniumi út területéből egy cca. 1,62 méteres sáv a 1585/7 hrsz-ú ingatlanhoz csatolása.

Az alátámasztó vizsgálat és a javasolt településrendezési eszköz módosítása az alábbi, a fejlesztés keretében egyesítésre kerülő ingatlanokra terjed ki:

- **1585/7 hrsz:** A jelenleg hasznosítatlan, beépítetlen terület, 1099,2. E telek adja a tervezett fejlesztés magterületét. A többi ingatlanrész ezzel a telekkel kerülhet összevonásra.
- **1585/6 hrsz:** Az ingatlan kivett sportpálya területként nyilvántartott önkormányzati ingatlan, mely a valóságban parkolóként funkcionál. A fejlesztési magterülethez szükséges egy kisebb terület átcsatolása, egy cca. 2,0 méteres sáv, melynek vége „lecsapott” ezáltal biztosítva a szálloda közlekedési területének kanyarodási ívét. 98,6 m<sup>2</sup>
- **1587/6 hrsz:** A Millenniumi út földrészlete, melynek jelenleg egy része a strandfürdőhöz befordul. A tervezett fejlesztéshez a 1585/7 hrsz-ú ingatlannal szomszédos 1585/5 hrsz-ú ingatlan vonalában, a meglévő közlekedési területből cca. 1,62 méteres sáv kerül átcsatolásra a 1585/7 hrsz-ú telekhez. Ehhez szükséges a közlekedési terület építési övezetbe sorolása, ami nem tekintendő új beépítésre szánt terület kijelölésnek a 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet 78/D.§ (4) bekezdés b) pontja alapján. Ez a terület cca. 98,32 m<sup>2</sup>.

Az ingatlanrészek összevonásával a 1585/7 hrsz-ú ingatlan cca 1296,12 m<sup>2</sup> területű földrészletre alakíthatóvá válik.



7. ábra 2. módosítási pont szerint érintett földrészletek sárgával kiemelve - 1. tervezési terület

A hatályos településszerkezeti terv különleges intézményi területfelhasználási egységbe sorolja a 1585/6 hrsz-ú ingatlant, ami érintett a módosítással. A fejlesztési terület magját képező 1585/7 hrsz-ú ingatlan és a Millenniumi út településközpont vegyes terület területfelhasználási egységbe sorolt a hatályos terven. A 1585/6 hrsz-ú ingatlanból cca 98 m<sup>2</sup> terület településközpont vegyes terület területfelhasználási egységbe kerül átsorolásra.

A 1585/7 hrsz-ú ingatlan önállóan szabályozott, a szabályozási tervlap szerint a **Vt 215563** jelű építési övezetbe tartozik. A 1587/6 hrsz-ú Millenniumi út **másodrendű közúti közlekedési területbe sorolt**, míg a 1585/6 hrsz-ú ingatlan a strandterület részeként **Ki 511024 (B)** építési övezetbe sorolt.

Építési övezeti kód értelmezése a szabályozási terv jelmagyarázata alapján:

Ki – különleges intézményi építési övezet

Vt – településközpont vegyes építési övezet

1. szám: 5: Egyéb városépítészeti karakter  
2: Polgári városépítészeti karakter
2. szám: 1: nem kialakult kategória
3. szám: 1: szabadonálló – telepszerű beépítési mód  
5: zárt sorú – általános beépítési mód
4. szám: 0: adottságoktól függő, kialakult az építési övezetben legkisebb kialakítható építési telek mérete  
5: 720 m<sup>2</sup>
5. szám: 2: megengedett legnagyobb beépíthetőség 15%  
6: megengedett legnagyobb beépíthetőség 50%
6. szám: 4: 7,0-10,0 méter a megengedett legnagyobb építménymagasság  
3: 4,5-7,5 méter a megengedett legnagyobb építménymagasság

A HÉSZ 17.§-a alapján az 5. számhoz kapcsolódó telek zöldfelületi fedettség értéke a 2-es kódhoz 60%, míg az 6-os kódhoz 25%.

A jelenlegi szabályozás részletes elemzése rávilágít azokra a pontokra, amelyek lehetetlenné teszik a tervezett léptékű beruházást:

1. Építési övezeti, övezeti besorolás (Vt és Ki): A tervezett telekalakításhoz az összevonandó területrészeknek megegyező építési övezetbe kell kerüljenek.
2. Beépítettség mértéke: A jelenlegi övezetben (Vt 215563) a megengedett legnagyobb beépítettség 50%. A tervezett apartman földszinti alapterülete (cca. 598 m<sup>2</sup> - ami a jelenlegi telekméret 55%-a), a szükséges kiegészítő létesítmények (teraszok, rámpák) helyigénye miatt ez a mutató nem tartható. A gazdaságos üzemeltetéshez szükséges sűrűség magasabb földszinti területfoglalást igényel.
3. Építménymagasság: A jelenlegi szabályozás 4,5-7,0 méter közötti építménymagasságot engedélyez. Ez a legnagyobb akadály. A tervezett apartman földszint +3 emelet beépítéssel tervezett.
4. Zöldfelületi előírások: A hatályos szabályozás általános zöldfelületi elvárásai (25%) nem tarthatók a felszíni parkolók kialakítása mellett. A telek fekvő jellege miatt a zárt sorú beépítéssel, és saroktelek mivolta miatt javasolt a zöldfelületi arány 20%-ban történő meghatározása, ami így is duplája az OTÉK-ban meghatározott, településközpont vegyes építési övezetekre előírt minimum értéknek.

A módosítás nem jár új beépítésre szánt terület kijelöléssel, mivel a településszerkezeti terv a Millenniumi utat is beépítésre szánt területként határozza meg. (Hiv.: 419/2021. (VII.15.)

Korm. rendelet 78/D.§ (4) bekezdés a) és b) pontja), továbbá az út keresztmetszete csökken 16,9 méterről 15,2 méterre.

A jelenlegi 1585/7 hrsz-ú telek önmagában nem alkalmas a tervezett apartmanház elhelyezésére. A tanulmányterv alapján egy komplex telekegyesítési eljárás szükséges:

A fejlesztés egyik legkomplexebb eleme a telekhatárok rendezése.

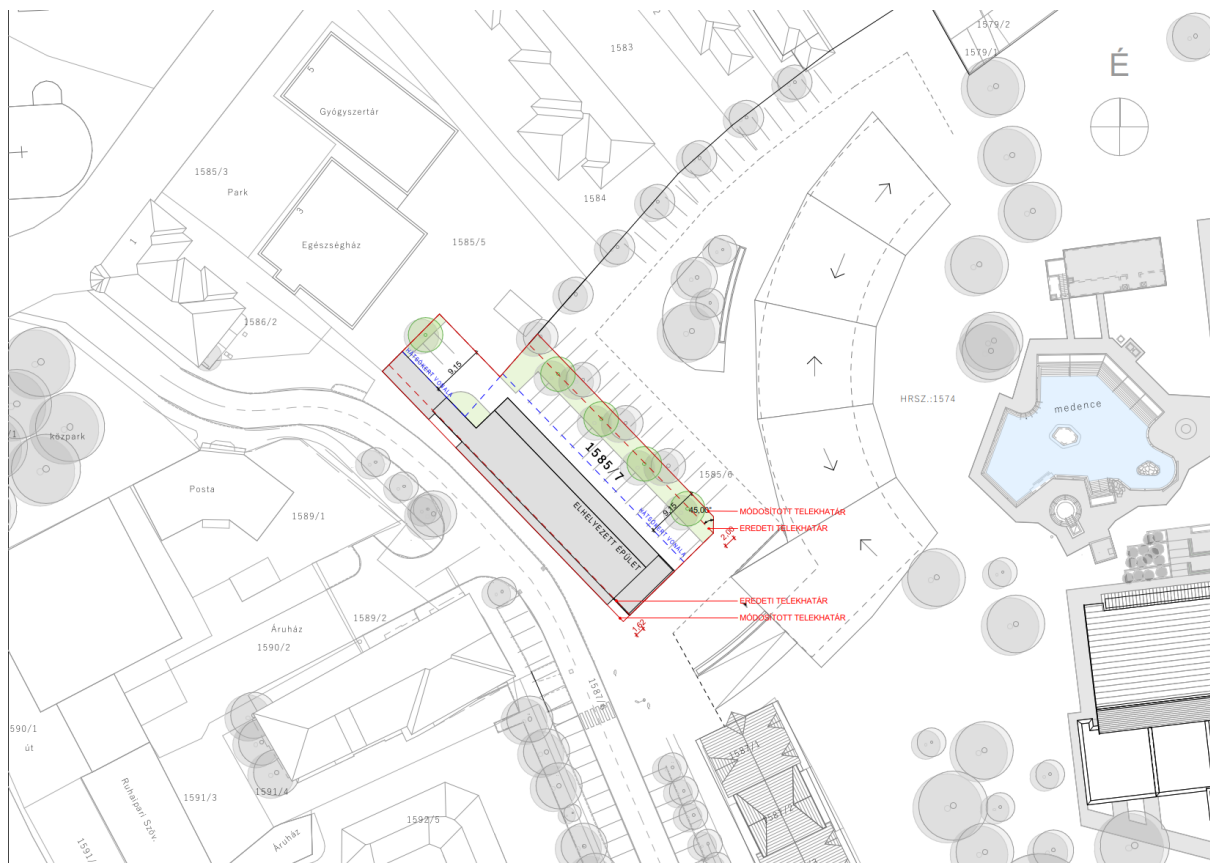
1. Területbővítés: A 1585/6 hrsz-ú önkormányzati területből (parkoló) egy kb. 2,0 m széles sávot csatolnak a 1585/7 hrsz-ú magántelekhez a hátsó kert irányában. A Millenniumi út területéből egy cca. 1,62 méter széles sávot csatolnak a 1585/7 hrsz-ú magántelekhez, ezáltal a tervezett épület nem ugrik be a kialakult utcaképben és előkert nélkül zárt sorú beépítési módban épülhet meg.

2. Saroklevágás: A telek keleti sarkából egy háromszög alakú területet (45 fokos törés) a szálloda telkéhez (1574) csatolják, biztosítva a behajtóút szélesítését.

3. Végeredmény: A telekrendezés után a fejlesztési telek területe 1099,20 m<sup>2</sup>-ről 1295,23 m<sup>2</sup>-re növekszik. Ez a területnövekmény kulcsfontosságú a beépítettségi százalékos növekedésével fenntartani kívánt zöld környezet tekintetében is.

A beépítési terv a tervezett apartmanház épületének és a hozzá kapcsolódó külső tereknek az elhelyezkedését, méretét és kapcsolatait mutatja be. A 1585/7 hrsz-ú ingatlan telekalakítás után a Vt 215574 építési övezeti kódot kapja. Építési hely kijelölés is fontos az ingatlanra, mivel így határozható meg egyértelműen a beépítés helye a saroktelki, zárt sorú beépítési módú ingatlanon, és így rögzíthető az elvárt és szükséges hátsókert mérete is. A változás a két utolsó számban történik a hatályos szabályozáshoz viszonyítva. Az ötödik szám 6-osról 7-esre változása következtében 50%-ról 60%-ra emelkedik a telek beépíthetősége, míg 25%-ról csökken a 20%-ra a telek legkisebb zöldfelületi fedettségére vonatkozó előírása. Az utolsó szám az építménymagasságot határozza meg, mely 3-as kódról 5-ösre változása a 4,5-7,0 méter építménymagassági maximum 7,0-10,0 méterre változik.





8. ábra Apartmanház helyszínrajza - 1. tervezési terület 2. módosítási pont

### A fejlesztés és a módosítás várható hatásai:

**Pozitív hatások:** A beruházás révén a jelenleg alulhasznosított, a tervezett, strand telkén megvalósuló szálloda előépülete lehet az apartmanház így a Millenniumi út foghíjbeépítése megvalósulhat. A vizuális környezet javul. Az apartmanház üzemeltetése során a városi szintű környezeti infrastruktúra (víz, szennyvízkezelés) kihasználtsága nő, de kapacitásukat nem haladja meg, így gazdaságosabban működhetnek. A helyi gazdaság élénkülése (turizmus, munkahelyek) közvetett társadalmi-környezeti hasznot hoz.

**Negatív hatások és enyhítésük:** A kivitelezés időszakában átmeneti zaj- és porszennyezés várható, de a munkavégzés korlátozott idejű és a vonatkozó előírások betartásával zajlik majd (munkaidő korlátozás, locsolás por ellen, zajvédő fal az érzékeny pontokon). Az épület üzemelése közben keletkező zajforrások hatására a környéken legfeljebb minimális növekmény várható. A hangterjedést részben maga az épület, illetve a közbeeső növényzet leárnyékolja. A forgalmi terhelés növekedése a Millenniumi út–Fürdő utca útvonalon jelentkezik: napi ~15-20 személyautó mozgása becsülhető az apartmanház kapcsolódóan. Ez a közeli közutak számára nem kritikus mértékű (a Fürdő utca helyi gyűjtőút, megfelelő kapacitással), ugyanakkor a csomópontokban forgalomtechnikai fejlesztéseket tehet szükségessé (pl. tükör kihelyezése az

apartmanház bejáratánál, gyalogátkelő felfestése, meglévő áthelyezése, gyalogosjárda kiépítése). A parkolás telken belül megoldott, így az utcai parkolás többletterhelésétől nem kell tartani. A levegőminőség és klíma terén a projekt hatásai csekélyek: a többlet autóforgalom kibocsátása lokális, időszakos növekedést okoz. Az épület energiaellátását hatékony rendszerekkel tervezik.

**Zöldfelületek és ökológiai hatások:** A beruházás területén jelenleg gyep és néhány fiatalabb cserje. Ezek közül a beruházás helyén lévők eltávolításra kerülnek, azonban a tervek szerint új fákat telepítenek a telek szegélyein. A zöldfelület mértéke a telek területének legalább 20%-a marad, mely megfelel a módosított HÉSZ előírásnak (ld. 5. fejezet). A projekt kapcsán védett természeti terület vagy védett élőlény élőhelye nem érintett. A tervezett növénytelepítések (öshonos fajok, cserjék, évelők) javítják a mikroklimát és esztétikailag is kedvezőek. A felszíni vizekre a beruházás nincs közvetlen hatással (a legközelebbi természetes nagyobb vízfolyás a Berettyó, ami távolabb esik és nem érintett).

**Hulladékgazdálkodás:** Az apartman üzemszerű működése során keletkező hulladékot az épület szervizudvarában gyűjtik szelektíven konténerekben, rendszeres elszállítással a városi hulladékkezelő által. A veszélyes hulladék (elemek, elektronikai hulladék, sütőolaj stb.) elkülönített gyűjtése és engedélyezett átdóhelyre szállítása biztosított lesz szerződéses partnerek révén. A szennyvíziszap (olajfogóból) és egyéb folyékony hulladékok kezelése szintén megoldott a hatályos jogszabályok szerint.

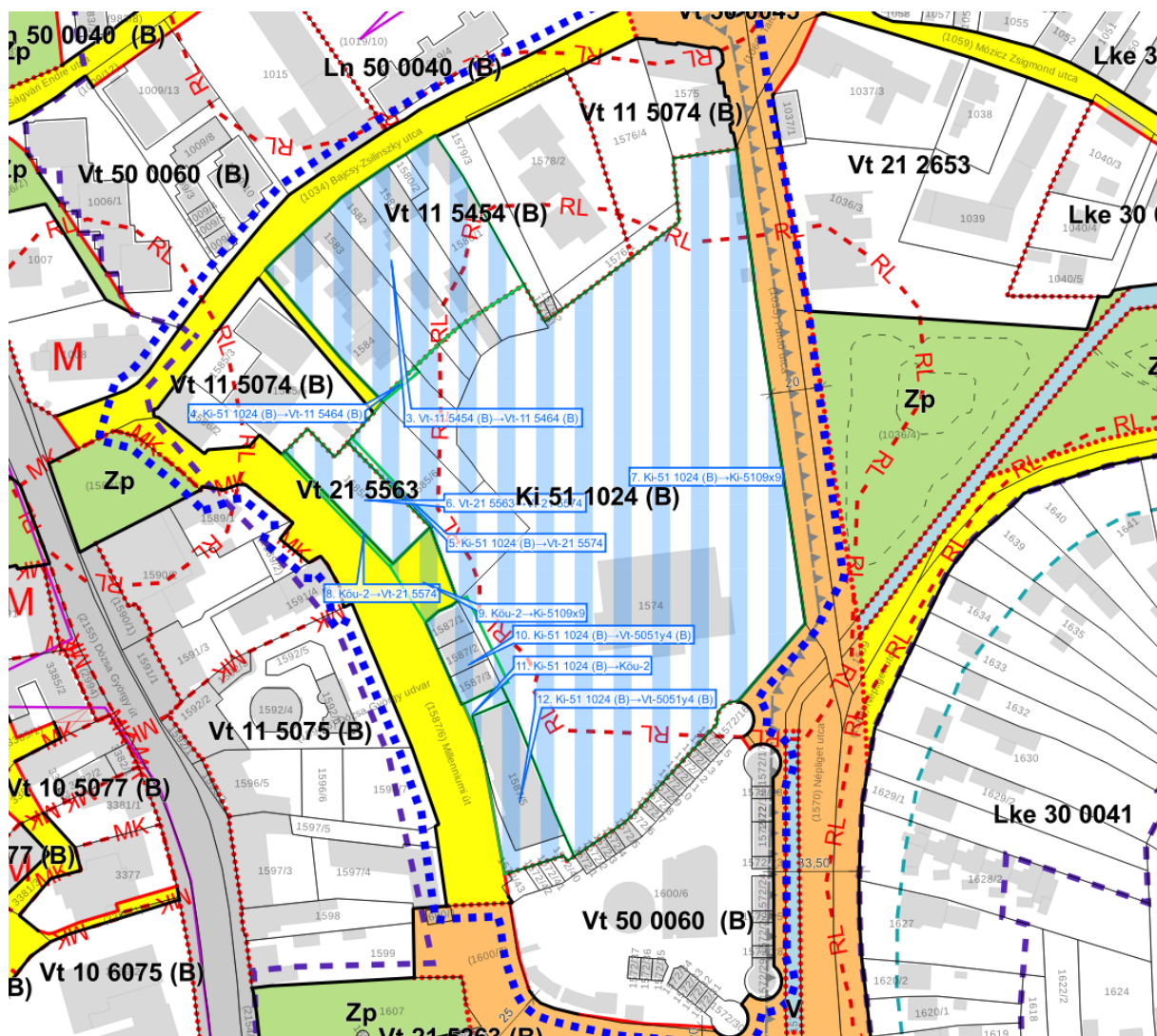


**9. ábra 1. tervezési terület - Településszerkezeti változások**  
Területfelhasználás változások az 1. tervezési területen

Módosítási pont száma	Térképen jelölt változás száma	Hatályos területfelhasználás	Tervezett területfelhasználás	Terület (m <sup>2</sup> )	Érintett földrészlet helyrajzi száma
1.	1.	Ki – különleges intézményi terület	Vt – településközpont vegyes terület	30	1584
2.	2.	Ki – különleges intézményi terület	Vt – településközpont vegyes terület	98	1585/6



A településszerkezeti terv módosításából eredő változásokat szükséges a helyi építési szabályzat mellékletén, a szabályozási terven is átvezetni. A területfelhasználási egységen belüli építési övezetek közötti változást az alábbi ábra mutatja be.



11. ábra Szabályozási tervi övezeti/építési övezeti változások

Szabályozási tervi övezeti/építési övezeti változások:

Módosítási pont száma	Térképen jelölt változás száma	Hatályos övezet/építési övezet kódja	Tervezett övezet/építési övezet kódja	Terület (m <sup>2</sup> )	Érintett földrészlet helyrajzi száma
1.	3.	Vt-115454 (B)	Vt-115464 (B)	5321,2	1580/1, 1580/2, 1581,

					1582, 1583, 1584
1.	4.	Ki-511024 (B)	Vt-115464 (B)	29,5	1584
2.	5.	Ki-511024 (B)	Vt-215574	98	1585/6
2.	6.	Vt-215563	Vt-215574	1099,4	1585/7
1.	7.	Ki-511024 (B)	Ki-5109x9	25607,4	1574
2.	8.	KÖu-II	Vt-215574	98	1587/6
1.	9.	KÖu-II	Ki-5109x9	494	1587/6
1.	10.	Ki-511024 (B)	Vt-5051y4	703,6	1587/1, 1587/2, 1587/3
1.	11.	Ki-511024 (B)	KÖu-II	107	1587/6
1.	12.	Ki-511024 (B)	Vt-5051y4	1311,2	1587/5, 1587/6

A tervezett építési övezeti kódok értelmezése a szabályozási terv jelmagyarázata alapján:

Ki – különleges intézményi építési övezet

Vt – településközpont vegyes építési övezet

1. szám: 2: Polgári városépítészeti karakter

5: Egyéb városépítészeti karakter

2. szám: 0: kialakult kategória

1: nem kialakult kategória

3. szám: 0: adottságoktól függő, kialakult beépítési mód

5: zárt sorú – általános beépítési mód

4. szám: 1: 200 m<sup>2</sup>

4: 550 m<sup>2</sup>

5: 720 m<sup>2</sup>

9: 4000 m<sup>2</sup>

5. szám: 6: megengedett legnagyobb beépíthetőség 50% (legkisebb zöldf.: 25%)

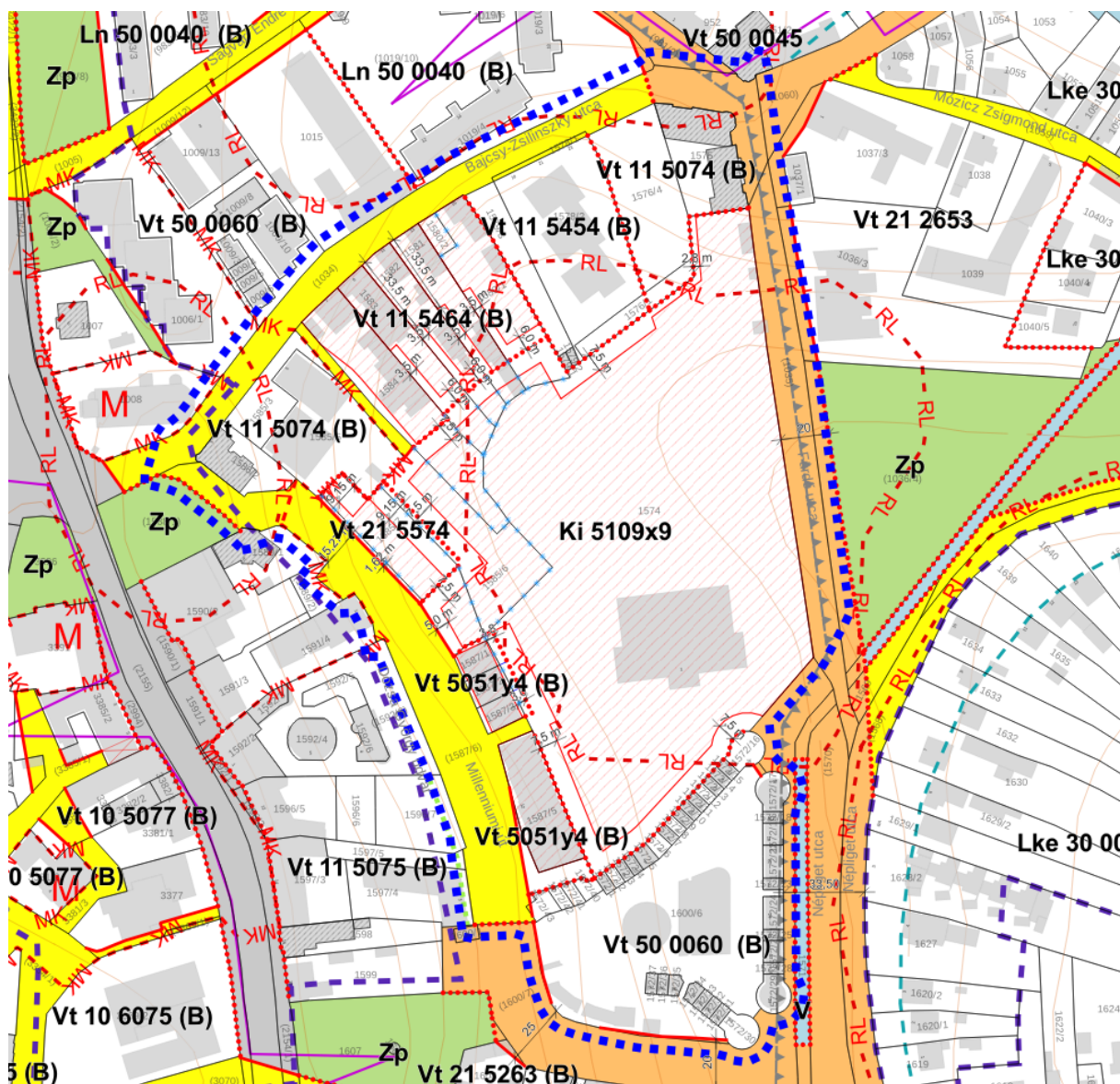
7: megengedett legnagyobb beépíthetőség 60% (legkisebb zöldf.: 20%)

x: megengedett legnagyobb beépíthetőség 40% (legkisebb zöldf.: 40%)

y: megengedett legnagyobb beépíthetőség 70% (legkisebb zöldf.: 10%)



6. szám: 4: 7,0-10,0 méter a megengedett legnagyobb építménymagasság  
9: -15,0 méter a megengedett legnagyobb építménymagasság



12. ábra Tervezett szabályozási terv részlet - 1. tervezési terület (1. és 2. módosítási pont)

A szabályozási terven is frissítésre kerülnek az E-TÉR adatszolgáltatása szerinti legfrissebb adatok, illetve a műemléki környezet ex-lege védett területe is pontosításra kerül, figyelembe véve az Építési és Közlekedési Minisztérium Műemlékvédelemért és Kulturális Örökség Védelméért Felelős Helyettes Államtitkárság által kezelt kulturális örökség ingatlan elemeinek hatósági nyilvántartását.

A szabályozási terven az egyes érintett ingatlanok esetében építési hely kijelölése is szükséges, mely egyértelműen meghatározza a telkek elő-, oldal, és hátsókerti paramétereit és az épületek elhelyezésének lehetőségét biztosítja. Az építési hely kijelölése során figyelembevételre

kerültek a tervezett létesítmények és a meglévő építmények az érintett telkeken. A telkek tervezett telekalakításához a szabályozási terv jelöli a javasolt megszüntető jeleket, javasolt telekhatárokat.

A HÉSZ normaszövegét is szükséges kiegészíteni a tervezett Ki-5109x9 építési övezet tekintetében. A normaszöveg kiegészítését a terv a rendelettervezetben és az egységes HÉSZ-t megjelenítő tervrészekben mutatja be.

## **AZ 1. TERVEZÉSI TERÜLET ÉRINTETTSÉGE**

### **Táji- és természetvédelmi érintettség**

A tervezési terület nemzetközi, országos vagy helyi természetvédelmi területet, értéket nem érint. A Bihar Termáliget parkja jelentős zöldfelületi értéket képvisel. A területen található idős faállomány védelme kiemelt szempont. A gáztalanító berendezés környezetében a növényzet degradált, ipari jellegű. A tervezési területen belül egyedi tájérték jelenlétéről nincs tudomásunk. A tájképvédelmi terület övezete a tervezési területet nem érinti. A tervezési területen belül védett tájelem nem található.

### **Örökségvédelmi érintettség**

A tervezési területet több nyilvántartott régészeti lelőhely is érinti:

A fejlesztési területen nyilvántartott régészeti lelőhely helyezkedik el:

- Strand azonosító: 75913
- Református templom, azonosító: 36501
- József Attila u. 3, azonosító: 41631

A tervezett változtatások a háromból csak egy nyilvántartott régészeti lelőhelyet érintenek: Strand.

Továbbá a fejlesztési terület 200 méteres pufferzónájában további 1 nyilvántartott régészeti terület helyezkedik el:

- Népliget utca, azonosító szám: 82271





13. ábra Az 1. tervezési terület nyilvántartott régészeti lelőhelyekkel való érintettsége

A beruházások kapcsán, a várható bekerülési költségüket tekintve, előzetes régészeti vizsgálat készítése lesz szükséges a tervezés további szakaszaiban.

A rendelkezésre álló információk alapján a tervezési területen belül országosan védett műemlék nem helyezkedik el. A tervezési területtől nyugati irányban a településen található 4 műemlékből 3 műemlék is elhelyezkedik, ezek a következők:

- Ref. templom – azonosítószám: 5203, törzsszám: 1828
- községháza – azonosítószám: 11487, törzsszám: 11457
- zsinagóga – azonosítószám: 12111, törzsszám: 11288

A műemléki környezetek utóbbi két esetben döntéssel kijelölt műemléki környezet, a Ref. templom viszont a jogszabályokban foglaltak szerint telekszomszédság alapján rendelkezik műemléki környezettel.

Telekszomszédság alapján érintett a műemléki környezettel a 1587/6 hrsz-ú ingatlan, melynek egy része a tervezési terület részét képezi. A kulturális örökség védelmével kapcsolatos szabályokról szóló 68/2018. (IV.9.) Korm. rendelet 20.§-a alapján

*„A műemlék – a műemlékvédelem sajátos tárgyai körébe tartozó – műemléki környezetének minősül*

*a műemlékkel közvetlenül határos – sarkán is érintkező – telkek, a kapcsolódó közterületszakaszok és a közterületszakaszokkal határos ingatlanok, amelyek a műemléki nyilvántartásban szerepelnek, vagy*

*b) önálló ingatlant alkotó, vagy úszótelken elhelyezkedő műemlék esetén, a műemlék építmény önálló ingatlanával, vagy úszótelkével közvetlenül határos telkek és az ezekkel a telkekkel határos további telkek, valamint ezen telkekhez kapcsolódó közterületszakaszok,*

*c) a műemléki védeltséget elrendelő jogszabályban az a) és b) pontban foglaltaktól eltérően kijelölt ingatlanok.”*

A fejlesztéssel érintett területek jelentős része nem érintett a műemléki környezettel, országosan védett művi értékkel, ugyanakkor a városközponti elhelyezkedés miatt a környezet jelentős megváltoztatása nem javasolt, megőrzése fontos szempont, ezért az apartmanház és szálloda a történelmi utcaképet nem bontja meg, a kialakult telekszerkezeten nem változtat jelentős mértékben.

A településrendezési eszközök módosítása során a műemléki környezet jelölésének frissítése javasolt a legfrissebb adatok alapján a telektömbre kiterjedően.



**14. ábra Műemlékek, műemléki környezet az 1. tervezési területen és annak környezetében**

Helyi egyedi védelemben részesíti a Berettyóújfalu Város Önkormányzata Képviselő-testületének A településkép védelméről szóló 21/2017. (XII.15.) önkormányzati rendeletének

(a továbbiakban: Tkr.) 2. melléklete a 1586/2 hrsz-ú ingatlanon álló régi lakóházat, és a 1575 hrsz-ú ingatlanon álló művelődési házat. Az egyedi védelem alatt álló épületek a telektömbben helyezkednek el, de rájuk a tervezett módosításnak nincs negatív hatása, a védett ingatlanok építési övezeti besorolása nem változik.

Település (Településrész)  Helyrajzi szám  ☐ Keresés képpel

[Lekérdezés](#)



#### Találatok:

Műemléki védelem (0 db) **Régészeti védelem (1 db)** Világörökségi védelem (0 db)

Találatok nyomtatása

Műemléki védelem (0 db)

**Régészeti védelem (1 db)**

VÁRMEGYE	TELEPÜLÉS (TELEPÜLÉSRÉSZ)	HELYRAJZI SZÁM	VÉDETT ÖRÖKSÉGI ÉRTÉK NEVE	VÉDETTSÉG JOGI JELLEGE	AZONOSÍTÓ	VÉDÉS ÉVE
Hajdú-Bihar	Berettyóújfalu	1574	Strand	régészeti lelőhely	75913	2010

Világörökségi védelem (0 db)

Település (Településrész)  Helyrajzi szám  ☐ Keresés képpel

[Lekérdezés](#)



#### Találatok:

Műemléki védelem (0 db) **Régészeti védelem (1 db)** Világörökségi védelem (0 db)

Találatok nyomtatása

Műemléki védelem (0 db)

**Régészeti védelem (1 db)**

VÁRMEGYE	TELEPÜLÉS (TELEPÜLÉSRÉSZ)	HELYRAJZI SZÁM	VÉDETT ÖRÖKSÉGI ÉRTÉK NEVE	VÉDETTSÉG JOGI JELLEGE	AZONOSÍTÓ	VÉDÉS ÉVE
Hajdú-Bihar	Berettyóújfalu	1580/1	Strand	régészeti lelőhely	75913	2010

Világörökségi védelem (0 db)

**Település (Településrész)** Berettyóújfalu **Helyrajzi szám** 1580/2 ☐ Keresés képpel

**Lekérdezés**



#### Találatok:

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

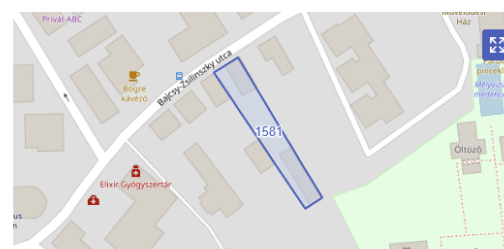
Műemléki védelem (0 db)

Régészeti védelem (0 db)

Világörökségi védelem (0 db)

**Település (Településrész)** Berettyóújfalu **Helyrajzi szám** 1581 ☐ Keresés képpel

**Lekérdezés**



#### Találatok:

Műemléki védelem (0 db) **Régészeti védelem (1 db)** Világörökségi védelem (0 db)

#### Találatok nyomtatása

Műemléki védelem (0 db)

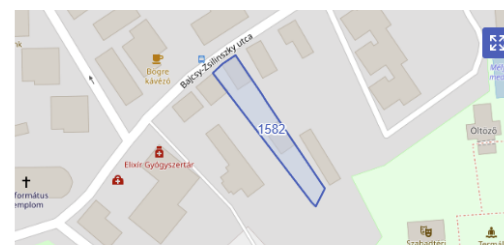
**Régészeti védelem (1 db)**

VÁRMEGYE	TELEPÜLÉS (TELEPÜLÉSRÉSZ)	HELYRAJZI SZÁM	VÉDETT ÖRÖKSÉGI ÉRTÉK NEVE	VÉDETTSÉG JOGI JELLEGE	AZONOSÍTÓ	VÉDÉS ÉVE
Hajdú-Bihar	Berettyóújfalu	1581	Strand	régészeti lelőhely	75913	2010

Világörökségi védelem (0 db)

**Település (Településrész)** Berettyóújfalu **Helyrajzi szám** 1582 ☐ Keresés képpel

**Lekérdezés**



#### Találatok:

Műemléki védelem (0 db) **Régészeti védelem (1 db)** Világörökségi védelem (0 db)

#### Találatok nyomtatása

Műemléki védelem (0 db)

**Régészeti védelem (1 db)**

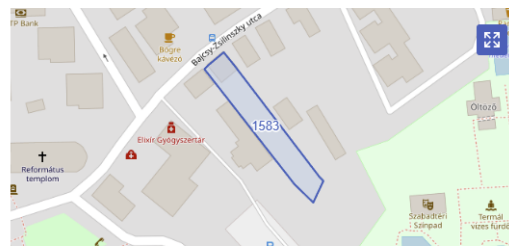
VÁRMEGYE	TELEPÜLÉS (TELEPÜLÉSRÉSZ)	HELYRAJZI SZÁM	VÉDETT ÖRÖKSÉGI ÉRTÉK NEVE	VÉDETTSÉG JOGI JELLEGE	AZONOSÍTÓ	VÉDÉS ÉVE
Hajdú-Bihar	Berettyóújfalu	1582	Strand	régészeti lelőhely	75913	2010

Világörökségi védelem (0 db)

Település (Településrész) Helyrajzi szám

Berettyóújfalu 1583 ☐ Keresés képpel

Lekérdezés



#### Találatok:

Műemléki védelem (0 db) [Régészeti védelem \(1 db\)](#) Világörökségi védelem (0 db)

Találatok nyomtatása

Műemléki védelem (0 db)

Régészeti védelem (1 db)

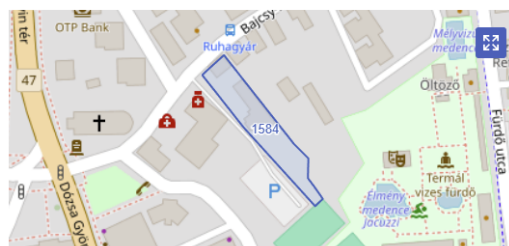
VÁRMEGYE	TELEPÜLÉS (TELEPÜLÉSRÉSZ)	HELYRAJZI SZÁM	VÉDETT ÖRÖKSÉGI ÉRTÉK NEVE	VÉDETTSÉG JOGI JELLEGE	AZONOSÍTÓ	VÉDÉS ÉVE
Hajdú-Bihar	Berettyóújfalu	1583	Strand	régészeti lelőhely	75913	2010

Világörökségi védelem (0 db)

Település (Településrész) Helyrajzi szám

Berettyóújfalu 1584 ☐ Keresés képpel

Lekérdezés



#### Találatok:

Műemléki védelem (0 db) [Régészeti védelem \(1 db\)](#) Világörökségi védelem (0 db)

Találatok nyomtatása

Műemléki védelem (0 db)

Régészeti védelem (1 db)

VÁRMEGYE	TELEPÜLÉS (TELEPÜLÉSRÉSZ)	HELYRAJZI SZÁM	VÉDETT ÖRÖKSÉGI ÉRTÉK NEVE	VÉDETTSÉG JOGI JELLEGE	AZONOSÍTÓ	VÉDÉS ÉVE
Hajdú-Bihar	Berettyóújfalu	1584	Strand	régészeti lelőhely	75913	2010

Világörökségi védelem (0 db)

Település (Településrész) Helyrajzi szám

Berettyóújfalu 1585/6 ☐ Keresés képpel

Lekérdezés



#### Találatok:

Műemléki védelem (0 db) [Régészeti védelem \(1 db\)](#) Világörökségi védelem (0 db)

Találatok nyomtatása

Műemléki védelem (0 db)

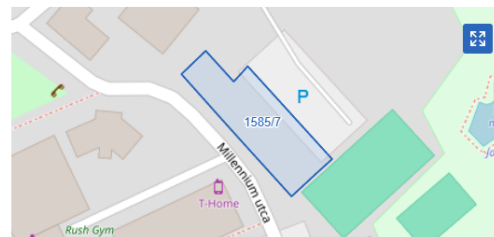
Régészeti védelem (1 db)

VÁRMEGYE	TELEPÜLÉS (TELEPÜLÉSRÉSZ)	HELYRAJZI SZÁM	VÉDETT ÖRÖKSÉGI ÉRTÉK NEVE	VÉDETTSÉG JOGI JELLEGE	AZONOSÍTÓ	VÉDÉS ÉVE
Hajdú-Bihar	Berettyóújfalu	1585/6	Strand	régészeti lelőhely	75913	2010

Világörökségi védelem (0 db)

Település (Településrész)  Helyrajzi szám  ☐ 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 (Településrész)  Helyrajzi szám  ☐ Keresés képpel

[Lekérdezés](#)



#### Találatok:

Műemléki védelem (1 db) Régészeti védelem (1 db) Világörökségi védelem (0 db)

#### Találatok nyomtatása

#### Műemléki védelem (1 db)

VÁRMEGYE	TELEPÜLÉS (TELEPÜLÉSRÉSZ)	HELYRAJZI SZÁM	VÉDETT ÖRÖKSÉGI ÉRTÉK NEVE	VÉDETTSG JOGI JELLEGE	TÖRZSSZÁM	AZONOSÍTÓ	VÉDÉS ÉVE
Hajdú-Bihar	Berettyóújfalu	1587/6	Ref. templom ex-lege műemléki környezete	műemléki környezet		26785	

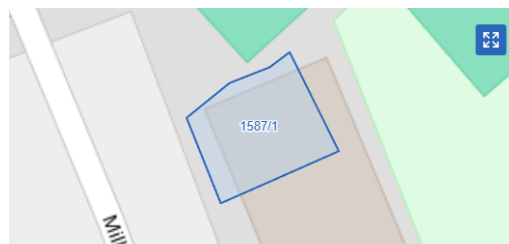
#### Régészeti védelem (1 db)

VÁRMEGYE	TELEPÜLÉS (TELEPÜLÉSRÉSZ)	HELYRAJZI SZÁM	VÉDETT ÖRÖKSÉGI ÉRTÉK NEVE	VÉDETTSG JOGI JELLEGE	AZONOSÍTÓ	VÉDÉS ÉVE
Hajdú-Bihar	Berettyóújfalu	1587/6	Református templom	régészeti lelőhely	36501	2003

#### Világörökségi védelem (0 db)

Település (Településrész)  Helyrajzi szám  ☐ Keresés képpel

[Lekérdezés](#)



#### Találatok:

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

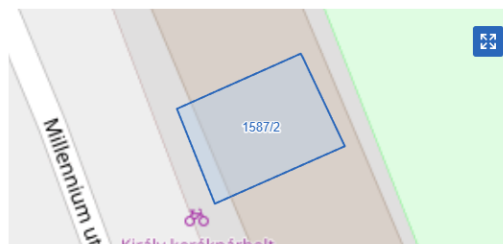
Műemléki védelem (0 db)

Régészeti védelem (0 db)

Világörökségi védelem (0 db)



<b>Település (Településrész)</b>	<b>Helyrajzi szám</b>	<input type="checkbox"/> Keresés képpel
<input type="text" value="Berettyóújfalu"/>	<input type="text" value="1587/2"/>	
<input type="button" value="Lekérdezés"/>		

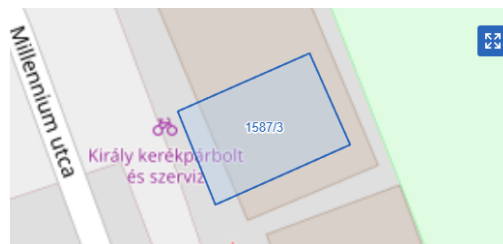


#### Találatok:

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

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

<b>Település (Településrész)</b>	<b>Helyrajzi szám</b>	<input type="checkbox"/> Keresés képpel
<input type="text" value="Berettyóújfalu"/>	<input type="text" value="1587/3"/>	
<input type="button" value="Lekérdezés"/>		

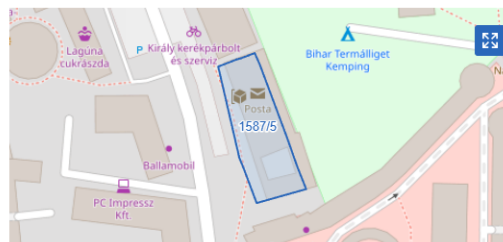


#### Találatok:

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

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

<b>Település (Településrész)</b>	<b>Helyrajzi szám</b>	<input type="checkbox"/> Keresés képpel
<input type="text" value="Berettyóújfalu"/>	<input type="text" value="1587/5"/>	
<input type="button" value="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)

**15. ábra Az Építési és Közlekedési Minisztérium Műemlékvédelemért Felelős Helyettes Államtitkárság által kezelt kulturális örökség ingatlan elemeinek hatósági nyilvántartása szerinti érintettségek**

## Környezetvédelmi érintettség

A tervezési területet ásványi nyersanyagvagyon övezete\*, bányatelek, felszín alatti vízbázisvédelmi védőidom, védőterület, rendszeresen belvízjárta terület övezete nem érinti. A fejlesztésnek nincs hatása a felszíni vizekre, azok parti sávjait nem érinti.

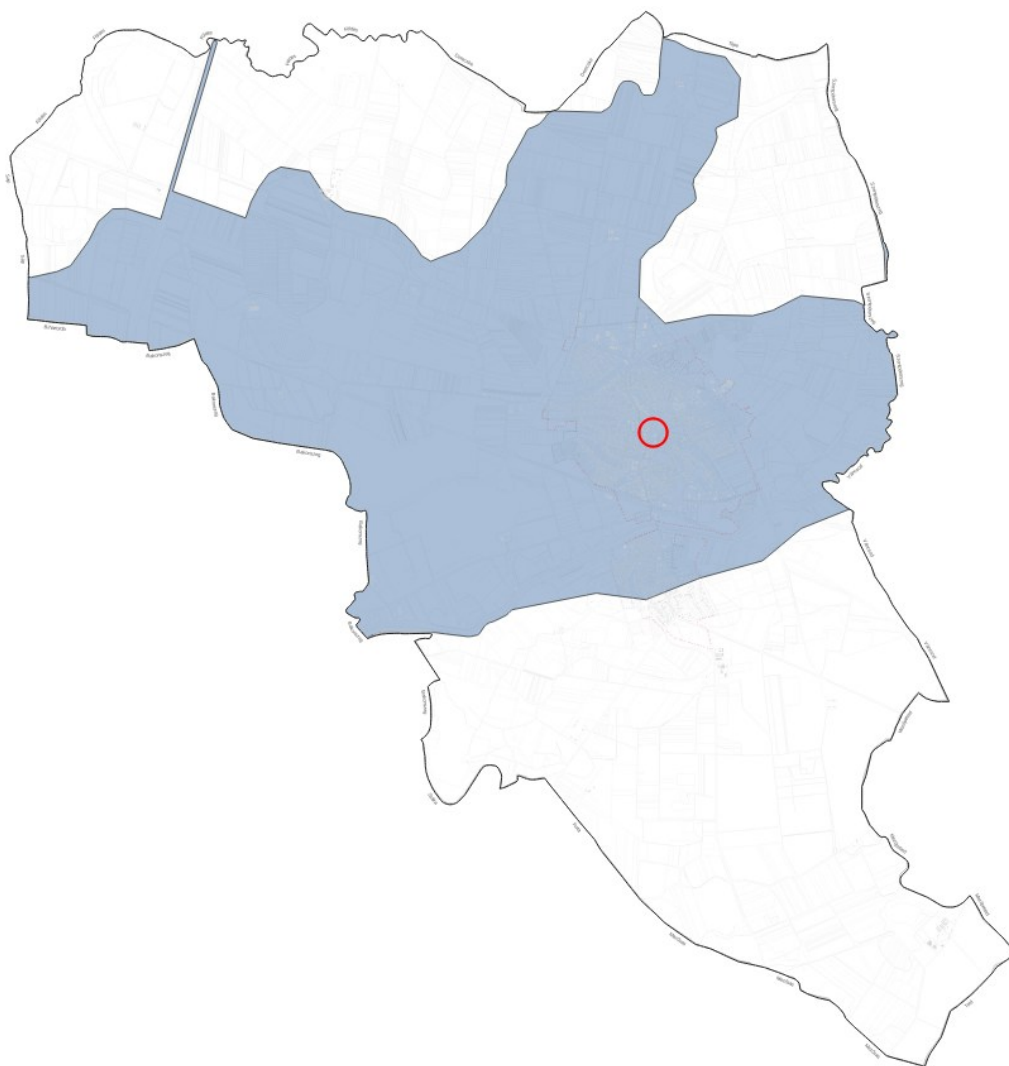
\*Az adatszolgáltatás szerint sem, de a település az MTrT és az MvM rendeletről eltérően érintettként jelöli a települést.

A legjelentősebb környezeti terhelést a jelenleg a 1574 hrsz. északnyugati sarkában üzemelő termálvíz-gáztalanító berendezés jelenti. A szakértői vélemény alapján ez a létesítmény:

- Műszaki állapota kritikus: A gépészeti egységek elérték a rekonstrukciós szintet.
- Biztonsági kockázat: A metán és kísérogázok leválasztása jelenleg a játszótér és a tervezett szálloda közvetlen közelében történik. A szakvélemény explicit módon hivatkozva a békéscsabai és fehérgyarmati balesetekre, „kockázatosnak” ítéli a jelenlegi elhelyezést.
- Szenzoros terhelés: A berendezés működése zajjal és időszakos szaghatással jár, ami összeférhetetlen egy négycsillagos szálloda üzemeltetésével.

Ennek megszüntetése és a gáztalanító áthelyezése a III. sz. kút mellé (kb. 250 méterrel távolabb) jelentős környezetminőség-javulást eredményez, ami elengedhetetlen a lakó- és pihenőfunkciók számára.

A tervezési területet érinti a vízminőség-védelmi terület övezete.



16. ábra 1. tervezési terület és a vízminőség-védelmi terület övezete a közigazgatási területen



A területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI.14.) MvM rendelet (a továbbiakban: MvM rendelet) határozza meg a vízminőség védelmi területre vonatkozó szabályokat az alábbiak szerint:

„5. § (1) A vízminőség-védelmi terület övezetében keletkezett szennyvíz övezetből történő kivezetéséről és az övezeten kívül keletkezett szennyvizek övezetbe történő bevezetéséről, illetve a szennyvíz övezeten belüli kezelésének feltételeiről a vármegye területrendezési tervében rendelkezni kell.

(2) A vízminőség-védelmi terület övezetébe tartozó települések településrendezési eszközeinek készítése során ki kell jelölni a vízvédellemmel érintett területeket. A kijelölt vízvédellemmel érintett területekre vonatkozó egyedi szabályokat a helyi építési szabályzatban kell megállapítani.

(3) A vízminőség-védelmi terület övezetében bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető.

(4) A Balaton Kiemelt Üdülőkörzet hatálya alá tartozó területen a vízminőség-védelmi terület övezet területén, az (1)–(3) bekezdésben foglaltak mellett

a) korlátozott vegyszer- és műtrágya-használatú, környezetkímélő vagy extenzív mezőgazdasági termelés folytatható;

b) új vegyszertároló, hulladékkezelő létesítmény – a komposztáló telepet és az átrakóállomást kivéve – nem létesíthető.”

A tervezett fejlesztéssel, és módosítással érintett területekre a hatályos HÉSZ előírja a teljes közművesítettség kiépítését, így a keletkező szennyvíz övezetből való kivezetése, biztonságos elhelyezése, tisztítása szabályozott. Bányászati tevékenység nem tervezett. A település nem tartozik a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet települései közé. A módosítás nem ellentétes a magasabb rendű jogszabállyal.

### **3. MÓDOSÍTÁSI PONT**

A Millennium u. 2. sz. alatti ingatlanon tervezett apartmanház elhelyezhetősége érdekében a hatályos szabályozás felülvizsgálata, módosítása a 1585/6, 1585/7 és 1587/6 hrsz-ú ingatlanokat érintően.



17. ábra 2. tervezési terület elhelyezkedése a közigazgatási területen



18. ábra 2. tervezési terület légifelvétele



**19. ábra 3. módosítási pont által érintett földrészek a 2. tervezési területen belül**

A 3. módosítási pont a 2. tervezési területen helyezkedik el. A 2. tervezési terület szöveges lehatárolása:

42. sz. Püspökladány-Biharkeresztes elsőrendű főút – 5913 hrsz-ú közlekedési terület – meglévő belterület határa – 47. sz. Debrecen-Szeged másodrendű főút által határolt telektömb.

A fejlesztési cél és a makrologisztikai háttér: A 47. számú főút Békéscsaba és Berettyóújfalu közötti szakaszának 2x2 sávós, korszerű főúttá történő fejlesztése nemzetgazdasági szinten kiemelt projekt. Ezzel a hálózatzávulással a meglévő, Berettyóújfalu belterületén (a 47-es és 42-es főutak csomópontjának északnyugati szektorában, Honvéd u. 2. sz. alatt) elhelyezkedő Magyar Közút Nonprofit Zrt. mérnökségi telephely feladatai és terhelése drasztikusan megnő. A jelenlegi, 19.262 m<sup>2</sup>-es telephely (4502 hrsz) a 20. század közepén épült; iroda- és raktárépületei műszakilag, energetikailag és morálisan is avultak, az infrastruktúra alkalmatlan a 21. századi, gyorsreagálású (pl. téli síkosságmentesítés, balesetkezelés) üzemeltető-fenntartói feladatok ellátására.

A fejlesztés kényszerítő célja egy teljesen új, modern logisztikai bázis létrehozása a helyszínen. Ehhez azonban a jelenlegi telek mérete elégtelen. A tervek szerint a telephelyet a szomszédos telkek irányába bővítik: bevonják a jelenleg beépítetlen, de gazdasági besorolású 4499 hrsz.

(9.646 m<sup>2</sup>) és a 4500 hrsz. (2.722 m<sup>2</sup>) ingatlanokat, valamint telekalakítással lecsatolnak egy részt a szomszédos MOL benzinkút (4489/18 hrsz) területéből is. A három fő telek egyesítésével egy bruttó 32.292 m<sup>2</sup>-es, a közterületi szabályozások (útszélesítések) levonása után nettó 29.358 m<sup>2</sup>-es logisztikai magterület jön létre. A létesítmény új főbejárata a déli oldalra, a 42-es főúthoz kapcsolódóan kerül áthelyezésre, megszüntetve a jelenlegi konfliktusos csatlakozást.

A javasolt településrendezési eszköz módosítása az alábbi, a fejlesztés keretében egyesítésre kerülő ingatlanokra terjed ki:

- **4502 hrsz:** A jelenlegi MK Zrt. telephely, területe 19.262 m<sup>2</sup>. Az ingatlanon a 20. század közepén épült, műszakilag és morálisan egyaránt avult, alacsony energiahatékonyságú iroda- és raktárépületek, valamint a funkció ellátására részben alkalmas, leromlott állagú burkolt felületek találhatók.
- **4499 hrsz:** A 4502 hrsz-ú telephelytől északra fekvő, jelenleg beépítetlen, gazdasági besorolású ingatlan, területe 9.646 m<sup>2</sup>.
- **4500 hrsz:** A 42-es főút (Király-hágó utca) és a Honvéd utca sarkán elhelyezkedő saroktelek, területe 2.722 m<sup>2</sup>.
- **4489/18 hrsz-ú ingatlan megosztással érintett része:** A meglévő benzinkút telephelyéből telekalakítási eljárás során leválasztandó, a sorompó mögötti, a tervezett mérnökségi telephelyhez csatolandó területrészt. A telekbehajtóval érintett része közterületi szabályozással közúttá válik.

A fejlesztés illeszkedik a térség átfogó közlekedésfejlesztési stratégiájába, amely Berettyóújfalut, mint regionális közlekedési csomópontot kezeli. Az országos közúthálózat (beleértve a gyorsforgalmi utakat) üzemeltetését és fenntartását végző állami társaság számára egy korszerű, a műszaki előírásoknak megfelelő háttérbázis biztosítása kiemelt nemzetgazdasági és települési közérdek.

A tervezési területet képező mindhárom érintett ingatlan (4502, 4489/18, 4499, 4500 hrsz) jelenleg Gksz, azaz gazdasági, kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület a hatályos településszerkezeti terv alapján. A terv szerint településszerkezeti terv módosítása ebben a módosítási pontban nem válik szükségessé.





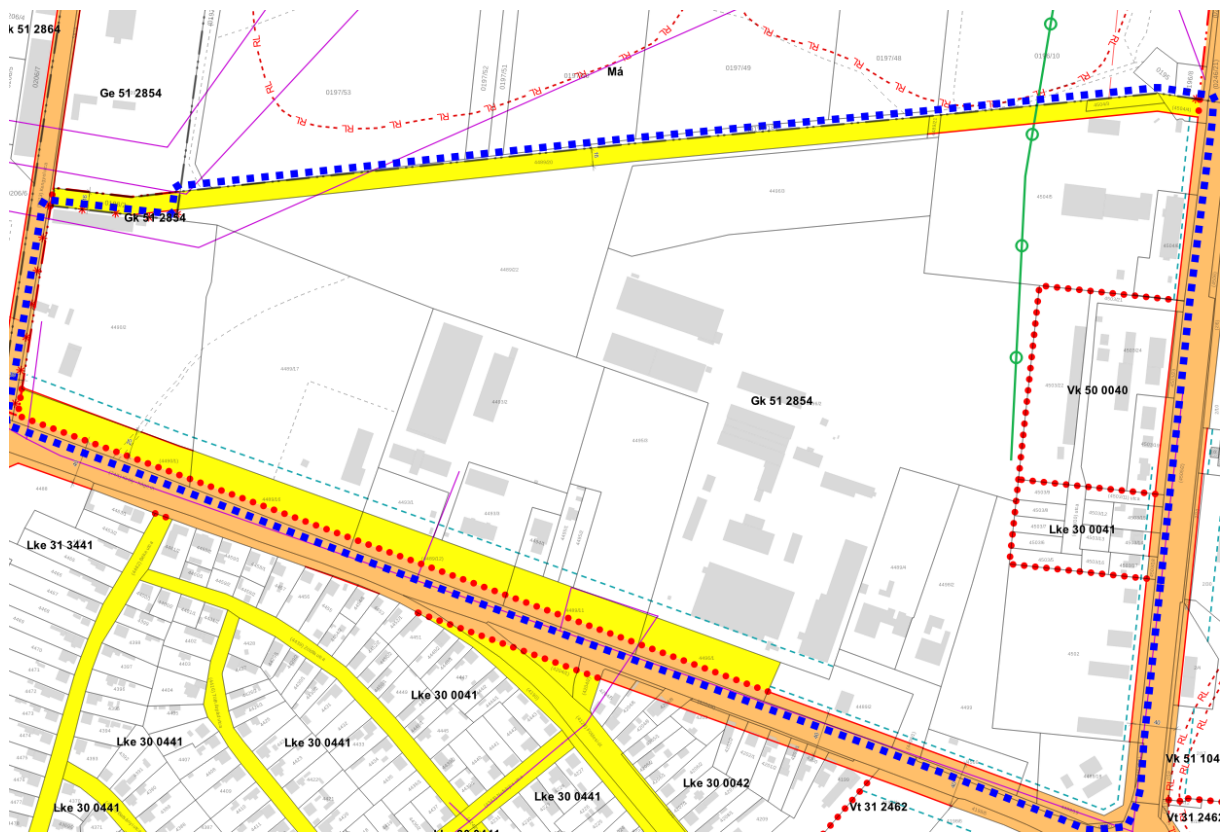
**20. ábra Hatályos településszerkezeti terv - részlet - 2. tervezési terület**

A HÉSZ melléklete alapján a Gk 51 2854 jelű építési övezetbe tartozik, ahol a kódtáblázat alapján a következő előírások érvényesek:

Gk: Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági (terület építési övezet) zóna

- |          |   |
|----------|---|
| 1. szám: | 5: Egyéb városépítészeti karakter   |
| 2. szám: | 1: nem kialakult kategória  |
| 3. szám: | 2: szabadonálló – általános beépítési mód   |
| 4. szám: | 8: az építési övezetben legkisebb kialakítható építési telek mérete 2000 m <sup>2</sup> |
| 5. szám: | 5: megengedett legnagyobb beépíthetőség 40%   |
| 6. szám: | 4: 7,0-10,0 méter a megengedett legnagyobb építménymagasság                             |

A HÉSZ 17.§-a alapján az 5. számhoz kapcsolódó telek zöldfelületi fedettség értéke az 5-ös kódhoz 35%.

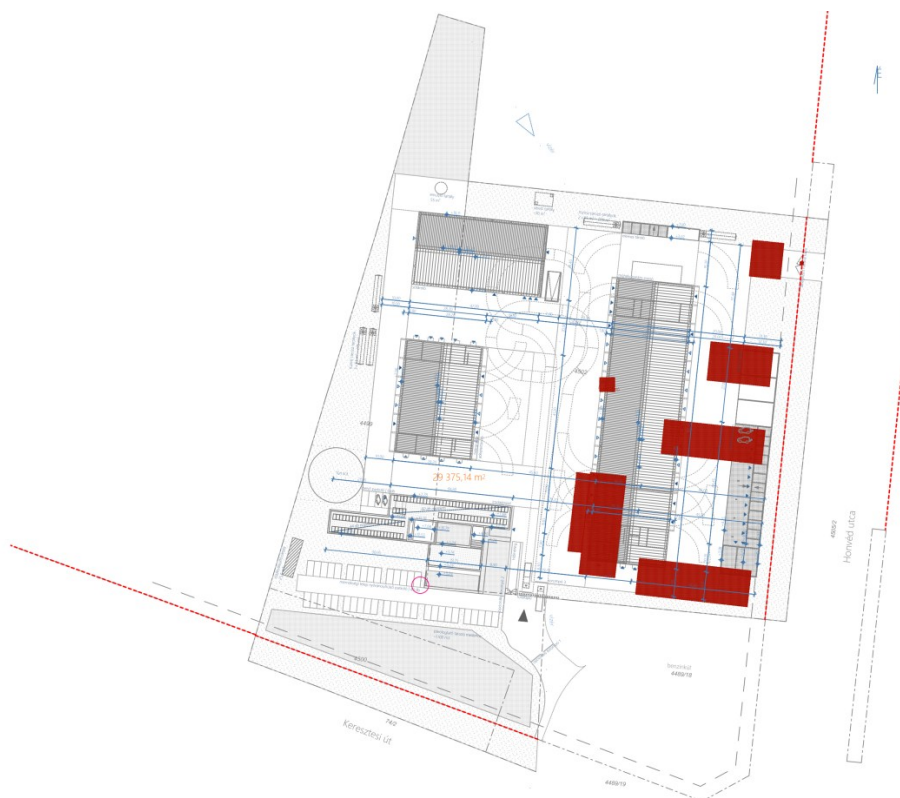


**21. ábra Hatályos szabályozási terv - részlet - 2. tervezési terület**

A módosítás során a mérnökségi telephely telkei összevonásra kerülnek, ezért egységesen ugyanabban az építési övezetben szükséges szabályozni. A módosítás érinti a 42. sz. és 47. sz. főutak találkozásánál meglévő benzinkút és autómosó telkét is, melynek a meglévő közlekedési kapcsolata kerül kiszabályozásra. A benzinkút telkét vizsgálva megállapítható, hogy a közlekedési terület lejegyzését követően is megfelel az építési szabályoknak, a beépítettséget nem haladja meg, a kialakítható legkisebb telekméret alá nem csökken a visszamaradó telek mérete.

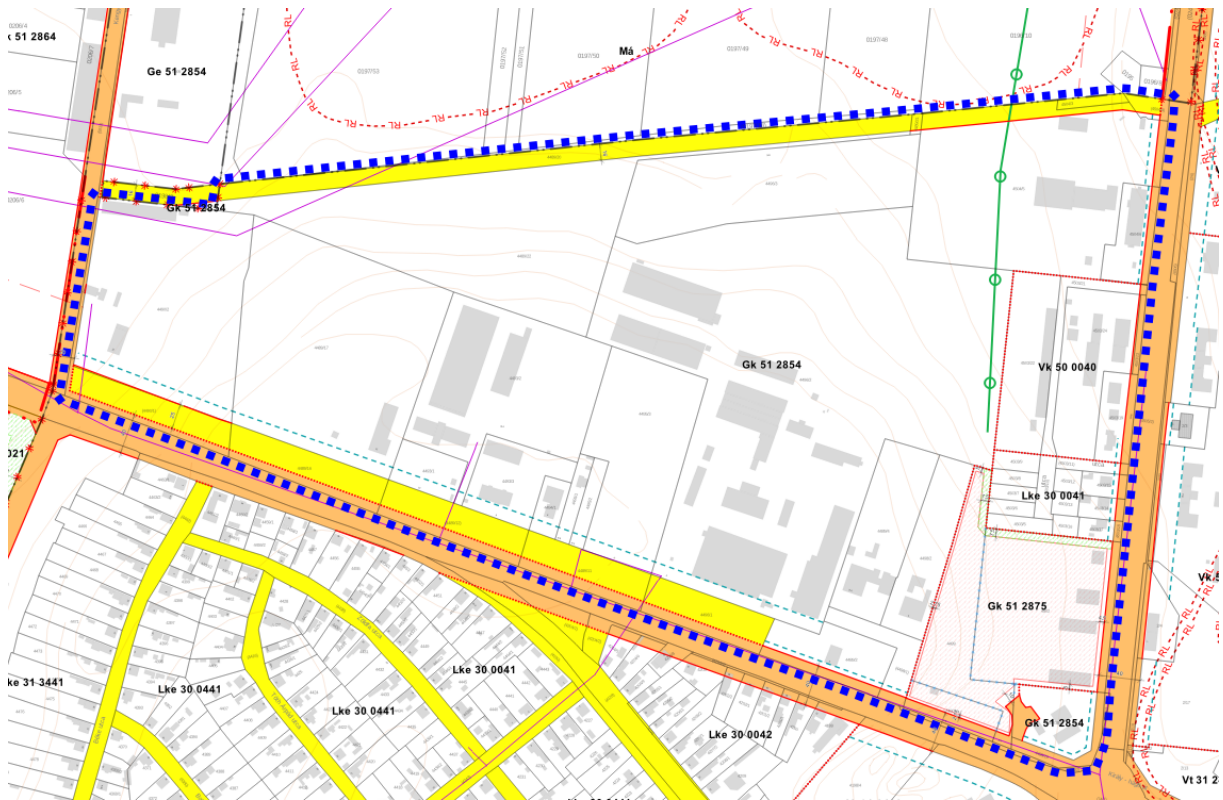
A tervezett szabályozás szerint a mérnökségi telephely szabályozása Gk 512854 építési övezetről Gk 512875-re változik. Az 5. szám a beépíthetőséget és az előírt zöldfelületi fedettség mértékét szabályozza. A módosítás során az 5-ös érték 7-esre változik, ami a 40%-os beépíthetőséget 60%-ra módosítja, miközben a zöldfelületi fedettség mértékét 35%-ról 20%-ra változtatja meg. Az építménymagasság megengedett legnagyobb értéke 10 méterről 12,5 méterre módosul. A módosítás indoka a mérnökségi telephelyhez szükséges elhelyezendő épületek, illetve a burkolt felületek arányának növekedésével járó csökkenő zöldfelület szabályozásban történő megjelenítése. A meglévő épületek elbontásra kerülnek.

A mérnökségi telephelyek kialakítását az e-UT 03.07.21: Üzemi létesítmények tervezése Autópálya-mérnökségek című előírás szabályozza. Ez az előírás rendkívül szigorú és specifikus követelményeket támaszt a belső forgalmi rendre, a nehézgépjárművek (sósózórók, hóekék, munkagépek) minimális fordulási sugarára, a gépjárműtároló hangárok méretére, a biztonságos manőverezési területekre, valamint a környezetvédelmi szempontból kritikus egységek (pl. sótároló) kialakítására.



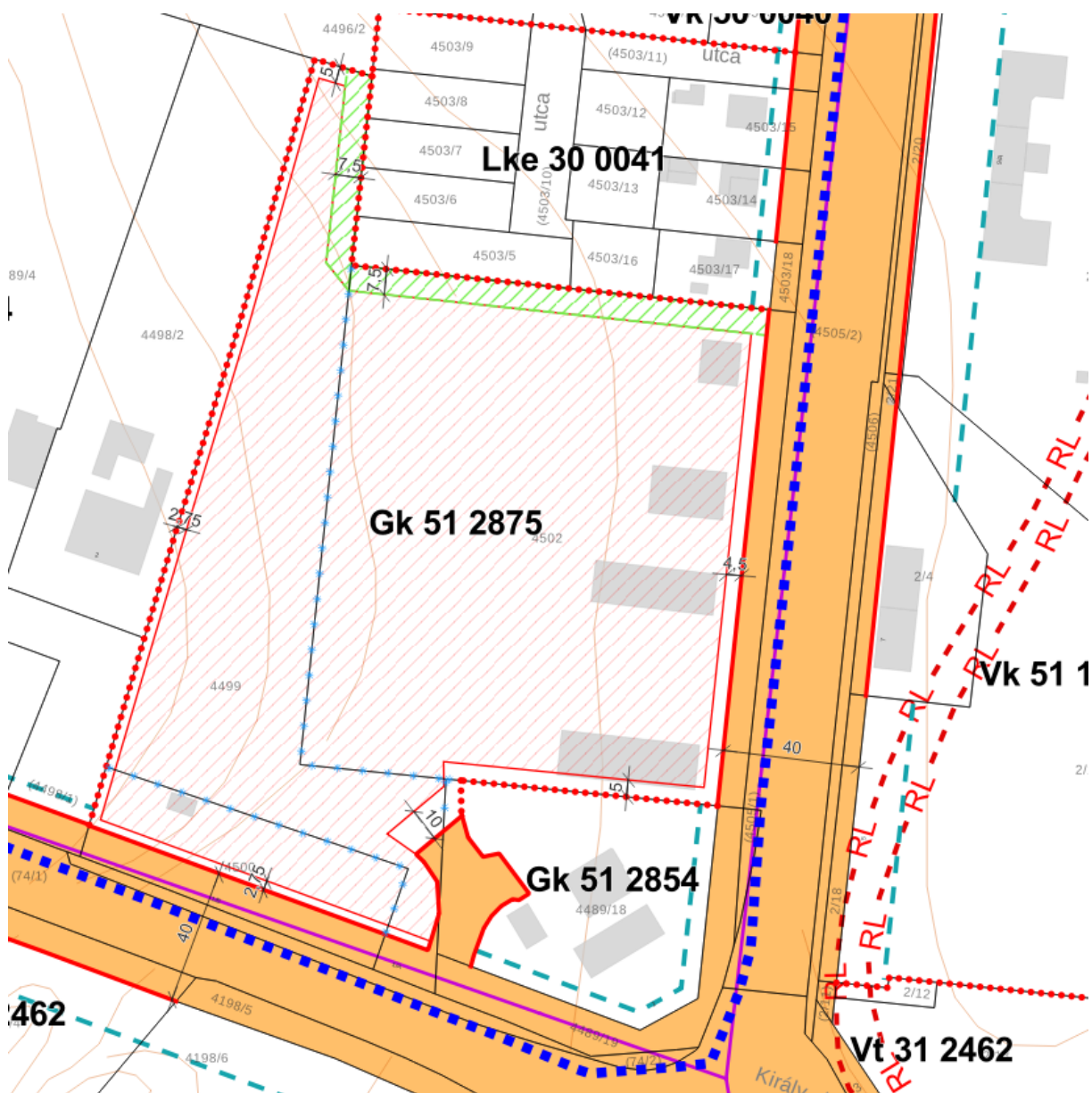
**22. ábra Beépítési helyszínrajz a bontandó épületekkel**

A mérnökségi telephely területén kijelölésre kerül az építési hely, ezzel meghatározva a tervezett létesítmények elhelyezésének helyét, valamint az elő-, oldal- és hátsókert méretét. Az építménymagasság megemelése a mérnökségi telepen tervezett épületek közül a sótároló épület magassága miatt indokolt. A mérnökségi telephely északi irányból lakóterületekkel határos. Bár a két funkció már évtizedek óta egymás mellett helyezkedik el, javasolt a területek különválasztása, védelmet biztosítani a lakóterületek felé. A terv 7,5 méter szélességű zöldfelületi sáv kijelölését javasolja, mely a telek legkisebb zöldfelületébe beszámít. A HÉSZ kiegészítése szükséges a terület tereprendezéséhez, mivel a telkek összevonásával helyenként 0,5-1,5 méteres szintkülönbségek kiküszöbölése érdekében és a terület víztelenítése érdekében szükséges tereprendezés válhat szükségessé. A szomszédos építési telkek mentén rézsű, támfal létesítése válhat szükségessé, melynek jogszabályi lehetőségét a HÉSZ teremtheti meg.



23. ábra Tervezett szabályozási terv - részlet - 2. tervezési terület - 3. módosítási pont





24. ábra Tervezett szabályozási terv részlet - 2. tervezési terület módosítással érintett részterülete

A mérnökségi telephely bővítésével, és átépítésével kapcsolatban előzetes vizsgálati dokumentáció (EVD) és előzetes régészeti dokumentáció (ERD) készült. A Hajdú-Bihar Vármegyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály Integrált Környezetvédelmi Osztály a HB/17-IKV/00117-7/2026 számú határozatában a tervezett fejlesztéssel kapcsolat megállapította, hogy „nem feltételezhető jelentős környezeti hatás, környezeti hatásvizsgálati eljárás lefolytatása nem szükséges”. Az ERD készítése során új régészeti lelőhely nem került azonosításra.

Várható hatások a beruházás megvalósításával:

- Zaj- és rezgésvédelem: Az építkezés fázisában a munkagépek miatt a számított zajterhelés nappal elérheti a kritikus szinteket, ami miatt a munkavégzés éjszaka tilos, a gépeket

mobil hanggátló falakkal kell árnyékolni, és a sebességet a területen 20 km/h-ban, a szállítási utakon 30 km/h-ban kell maximalizálni. A távlati üzemelés során az új telep legfőbb pontforrásai a fűtést/hűtést biztosító modern Daikin hőszivattyúk kültéri egységei (a tetőn elhelyezve,  $L_w=85$  dB) és a Remeha gázkazánok lesznek. Az éjszakai üzem (beleértve a belső udvari gépjárműmozgást is) összesített hangteljesítményszintje 93 dB. A modellszámítások igazolják, hogy a zaj szabad terjedése esetén is a legközelebbi védendő objektumoknál (pl. a 183 méterre lévő Gyermekváros "A" épület, vagy a 169 méterre lévő Lke övezeti lakóházak) a zajszint csupán 31,9 - 32,7 dB lesz, ami bőségesen alatta marad az éjszakai 45, illetve 40 dB-es szigorú egészségügyi határértékeknek. Közlekedési eredetű zaj tekintetében a 42-es és 47-es főutakon a távlati elkerülők megépülésével a zajterhelés összességében csökkenni fog (nappal akár 6,2 dB-lel), a mérnökségi telep extra teherforgalma (éjszaka max 10-17 jármű) ezen az alacsony bázison nem okoz határérték-túllépést.

- Vízgazdálkodás és talajvédelem: A hatalmas burkolt felületekről lefolyó, extrém esetben szénhidrogénnel vagy sóval szennyezett csurgalékvizeket egy 50 m<sup>3</sup>-es föld alatti, szigetelt vasbeton tartályban gyűjtik össze, ahonnan a sót a technológiába (sóoldó) visszaforgatják. A kommunális és tiszta csapadékvizek kezelésére – a "szivacs város" koncepció elemeit alkalmazva – egy ~1100 m<sup>3</sup> kapacitású, nyílt felszínű tározó-párologtató medence (szikkasztó) épül a telek délnyugati részén, amely biztonsági túlfolyóval csatlakozik a zárt hálózatra, megelőzve a villámárvizek okozta kiöntést.

- Levegőtisztaság és klímaadaptáció: A diffúz és pontforrások (gázkazánok, kipufogógázok) modellezése alapján a nitrogén-dioxid (NO<sub>2</sub>) koncentráció kritikus meteorológiai viszonyok (inverzió, alacsony szélsősebesség) mellett sem éri el az egészségügyi határértékeket a hatásterületen.

A HÉSZ szöveges kiegészítése javasolt a módosítás során a közlekedési területek biztosítása érdekében és a mérnökségi telephelyen zárt kerítés tervezett, mely egyrészt településképi szempontból is de vagyónvédelmi okokból is biztosítandó.

## **A 2. TERVEZÉSI TERÜLET ÉRINTETTSÉGE**

### **Táji- és természetvédelmi érintettség**

A tervezési terület nemzetközi, országos vagy helyi természetvédelmi területet, értéket nem érint. A tervezési területen belül egyedi tájérték jelenlétéről nincs tudomásunk. A tájképvédelmi

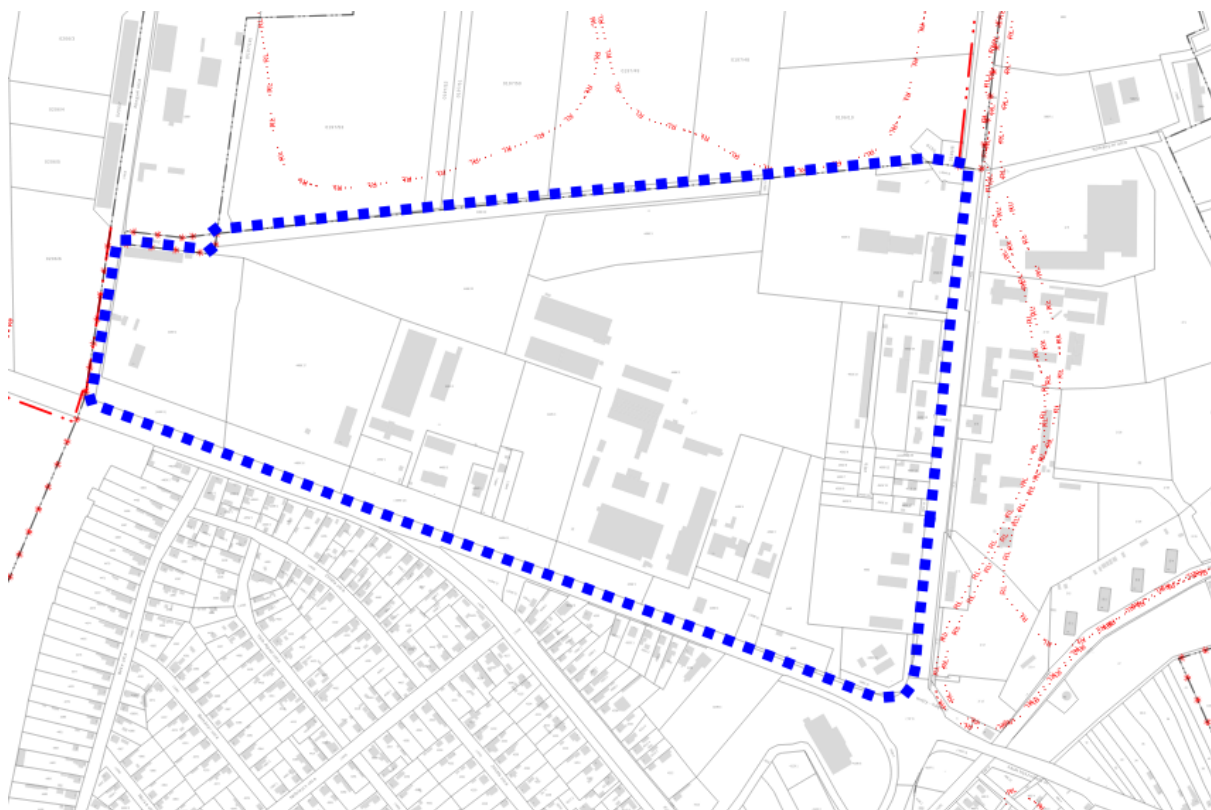
terület övezete a tervezési területet nem érinti. A tervezési területen belül védett tájelem nem található. A Tkr. alapján a tervezési terület nem településképi szempontból meghatározó terület.

### **Örökségvédelmi érintettség**

A tervezési területet nyilvántartott régészeti lelőhely nem érinti. A tervezési terület környezetében azonban több nyilvántartott régészeti lelőhely is megtalálható.

- Arany János Gyermekváros – azonosító: 58968
- Hatöles – azonosító: 62342
- Kis-tanya – azonosító: 62336

A tervezett változtatások az Arany János Gyermekváros elnevezésű régészeti lelőhely 200 méteres puffterületét érintik. A tervezett beruházás kapcsán ERD készült. Az abban foglaltakat, és az örökségvédelmi jogszabályokban meghatározott előírásokat betartva az örökségvédelmi értékek sérülését el lehet kerülni.



25. ábra A 2. tervezési terület és környezetének nyilvántartott régészeti lelőhelyekkel való érintettsége

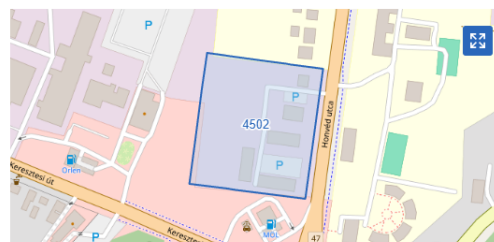
A rendelkezésre álló információk alapján a tervezési területen belül országosan védett műemlék nem helyezkedik el, a tervezési területet műemléki környezet nem érinti.

A Tkr. területi és egyedi védelmet nem határoz meg a tervezési területre vonatkozóan.

Település (Településrész) Helyrajzi szám

Berettyóújfalu 4502 ☐ 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 (Településrész) Helyrajzi szám

Berettyóújfalu 4499 ☐ Keresés képpel

Lekérdezés



#### Találatok:

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

Műemléki védelem (0 db)

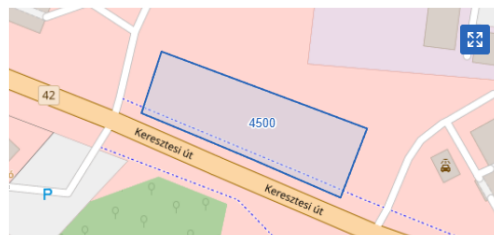
Régészeti védelem (0 db)

Világörökségi védelem (0 db)

Település (Településrész) Helyrajzi szám

Berettyóújfalu 4500 ☐ Keresés képpel

Lekérdezés



#### Találatok:

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

Műemléki védelem (0 db)

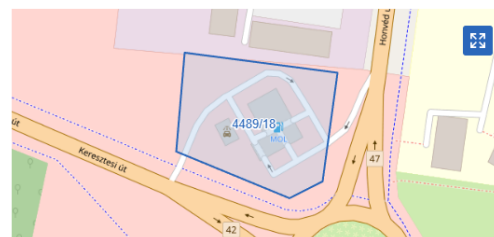
Régészeti védelem (0 db)

Világörökségi védelem (0 db)

Település (Településrész) Helyrajzi szám

Berettyóújfalu 4489/18 ☐ Keresés képpel

Lekérdezés



#### Találatok:

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

Műemléki védelem (0 db)

Régészeti védelem (0 db)

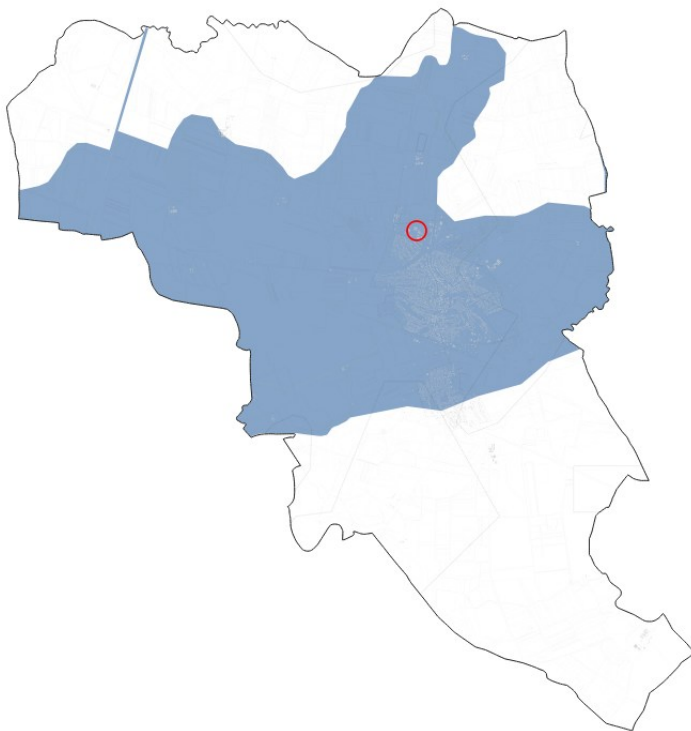
Világörökségi védelem (0 db)

**26. ábra Az Építési és Közlekedési Minisztérium Műemlékvédelemért Felelős Helyettes Államtitkárság által kezelt kulturális örökség ingatlan elemeinek hatósági nyilvántartása szerinti érintettségek**

## Környezetvédelmi érintettség

A tervezési területet bányatelek érinti, de ásványi nyersanyagvagyon övezete nem. A bányatelek a Berettyóújfalu III. – szénhidrogén (nem hagyományos) védnevű nem konvencionális szénhidrogén földgáz bányatelek. A mérnökségi telephely és környezete nem érintett CH-kutakkal. A jövőbeni kitermelést nem lehetetleníti el a tervezett fejlesztés. A tervezési területet felszín alatti vízbázis-védelmi védőidom, védőterület, rendszeresen belvízjárta terület övezete nem érinti. A fejlesztésnek nincs hatása a felszíni vizekre, azok parti sávjait nem érinti. A telephely fejlesztésének engedélyezésekor a környezetvédelmi hatóságok előírják a szükséges intézkedéseket (pl.: olaj- és iszapfogó műtárgy beépítése).

A tervezési területet érinti a vízminőség-védelmi terület övezete.



27. ábra 1. tervezési terület és a vízminőség védelmi terület övezete a közigazgatási területen

Az MvM rendelet határozza meg a vízminőség védelmi területre vonatkozó szabályokat az alábbiak szerint:

*„5. § (1) A vízminőség-védelmi terület övezetében keletkezett szennyvíz övezetből történő kivezetéséről és az övezeten kívül keletkezett szennyvizek övezetbe történő bevezetéséről, illetve a szennyvíz övezeten belüli kezelésének feltételeiről a vármegye területrendezési tervében rendelkezni kell.*

*(2) A vízminőség-védelmi terület övezetébe tartozó települések településrendezési eszközeinek készítése során ki kell jelölni a vízvédellemmel érintett területeket. A kijelölt vízvédellemmel*

*érintett területekre vonatkozó egyedi szabályokat a helyi építési szabályzatban kell megállapítani.*

*(3) A vízminőség-védelmi terület övezetében bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető.*

*(4) A Balaton Kiemelt Üdülőkörzet hatálya alá tartozó területen a vízminőség-védelmi terület övezet területén, az (1)–(3) bekezdésben foglaltak mellett*

*a) korlátozott vegyszer- és műtrágya-használatú, környezetkímélő vagy extenzív mezőgazdasági termelés folytatható;*

*b) új vegyszertároló, hulladékkezelő létesítmény – a komposztáló telepet és az átrakóállomást kivéve – nem létesíthető.”*

A tervezett fejlesztéssel, és módosítással érintett területekre a hatályos HÉSZ előírja a teljes közművesítettség kiépítését, így a keletkező szennyvíz övezetből való kivezetése, biztonságos elhelyezése, tisztítása szabályozott. Bányászati tevékenység nem tervezett. A település nem tartozik a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet települései közé. A módosítás nem ellentétes a magasabb rendű jogszabállyal.

#### **4. MÓDOSÍTÁSI PONT**

A Berettyóújfalui Értelmi Fogyatékosok és Pszichiátriai Betegek Otthona (BÉREPO) telephelyeinek összevonása érdekében közlekedési terület megszüntetése, egységes építési övezet meghatározása a belterületi 2236/1 és 2236/2 hrsz-ú ingatlanokat érintően.





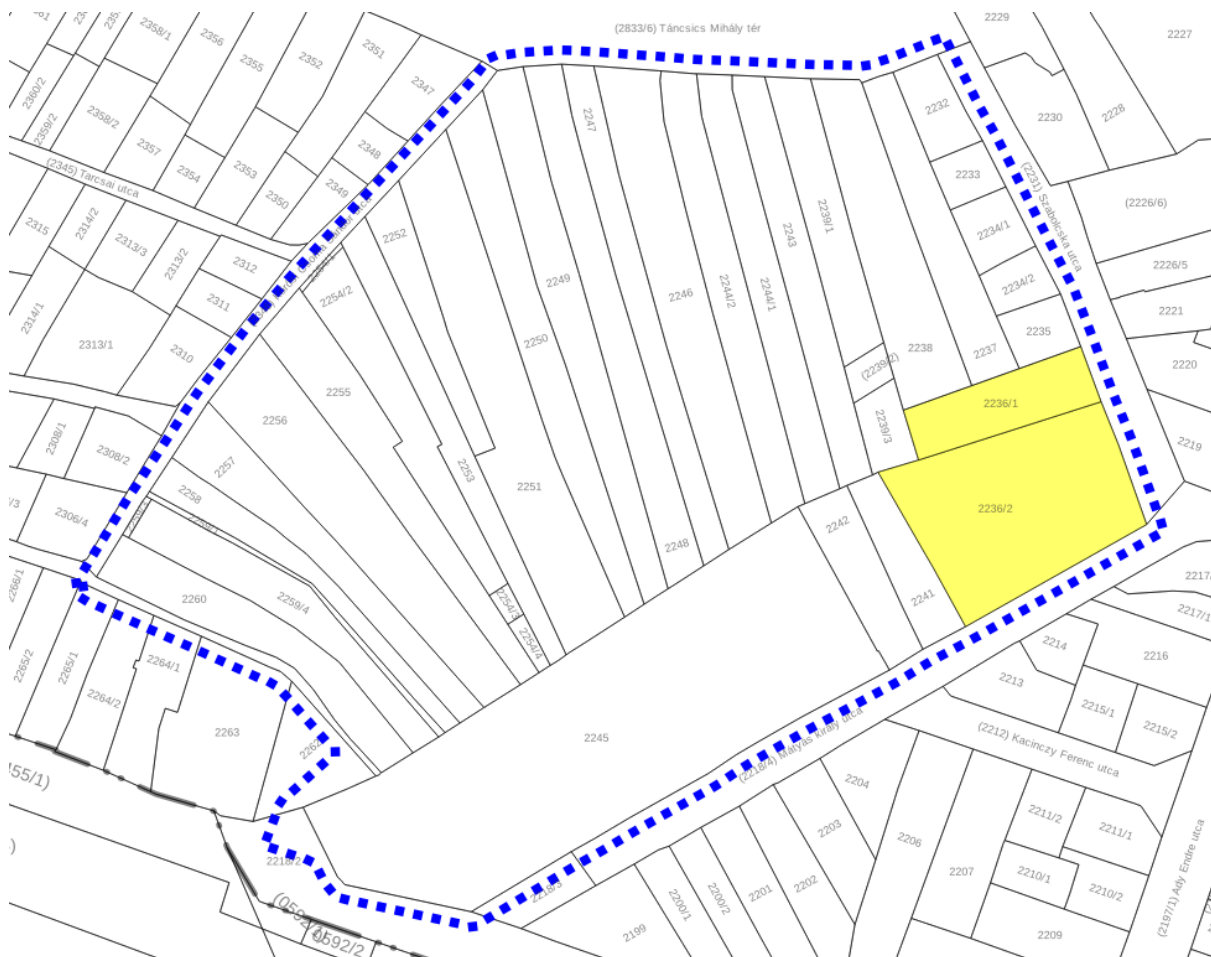
28. ábra 3. tervezési terület elhelyezkedése a közigazgatási területen



29. ábra A 3. tervezési terület légifelvétele



A 3. tervezési terület szöveges lehatárolása: Szabolcska utca – Mátyás király utca – 2218/2 hrsz-ú tervezett közlekedési terület – Juhász Gyula utca (2261 hrsz) – Körösi Csoma Sándor utca – Táncsics Mihály tér által határolt telektömb.



30. ábra A módosítással érintett ingatlanok elhelyezkedése a 3. tervezési területen belül - 4. módosítási pont

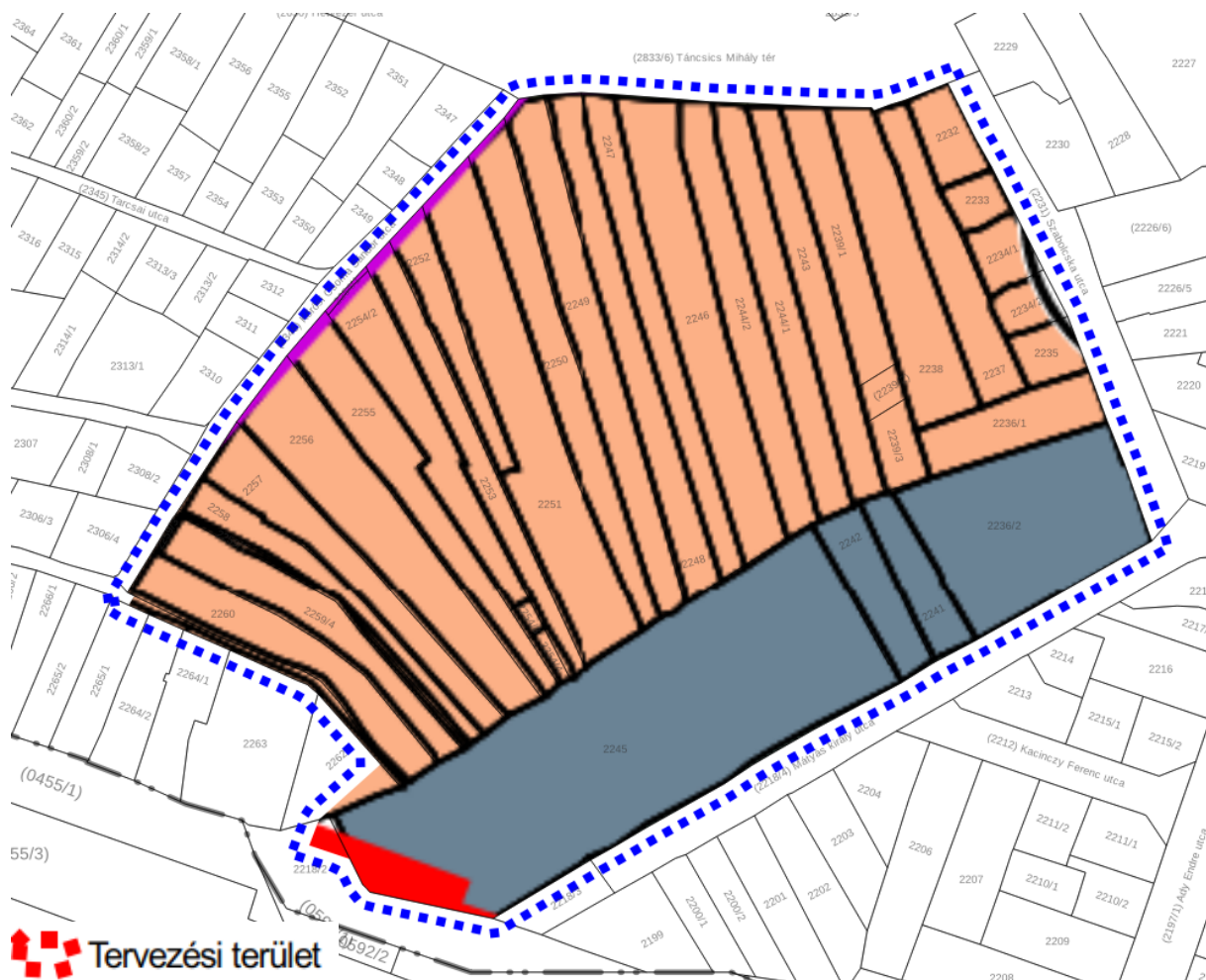
A Berettyóújfalui Értelmi Fogyatékosok és Pszichiátriai Betegek Otthona (BERÉPO) jelenleg két fizikailag elkülönülő, de szomszédos telken működik. A Szabolcska u. 9. sz. alatti ingatlan (2236/1 hrsz.) a fenntartó BERÉPO Nonprofit Kft. tulajdona, míg a Mátyás király u. 1. sz. alatti székhely (2236/2 hrsz.) az önkormányzat tulajdonában áll. A napi szintű intézményi betegellátás, a logisztika, a biztonsági felügyelet és az adminisztráció szempontjából a két telephely megosztottsága rendkívül gazdaságtalan. A tervezett közlekedési terület nem valósult meg, annak közérdekűsége már nem áll fenn. Ha megvalósult volna, úgy a betegek azon történő átmozgatása szakmai és biztonsági szempontból is aggályos volna.

A fenntartó célja a két ingatlan jogi (telekegyesítés) és fizikai egybenyitása, egy zárt, egységes „telephely” létrehozása. Ezt a célt azonban megghiúsítja a hatályos szabályozási terv, amely a

két ingatlan (a 2236/1 hrsz. területének rovására) között egy tervezett közlekedési területet (feltárási utat) jelölt ki a tömbbelső feltáráására.

A módosítás egyaránt érinti a településszerkezeti tervet és a szabályozási tervet is.

A HÉSZ módosítása során ezt a realizálhatatlan és az intézményfejlesztést gátló tervezett szabályozási vonal (tervezett közlekedési terület kerül törlésre a térképről a 2236/1 hrsz. ingatlant érintően. Annak érdekében, hogy a tömb mögötti területek gépjárműves feltárása ne sérüljön, a szabályozási terven jelenleg is jelölt teresedés ad lehetőséget a gépjárművek zsákutca végén való megfordulására. A teresedés biztosítja a nagyobb területigényű gépjárművek (pl.: kukásautó, tűzoltó...stb) megfordulását is. A módosítással a két telek fizikailag is összevonhatóvá válik, ehhez azonban szükséges egységes szabályozás és területfelhasználás meghatározása. Az ingatlanok a településszerkezeti terven egységesen központi vegyes terület területfelhasználásba kerülnek átsorolásra. A 2236/2 hrsz-ú ingatlan jelenleg is ebben a területfelhasználásban helyezkedik el. A 2236/1 hrsz-ú ingatlan módosításával kertvárosi lakóterületből kerül központi vegyes területfelhasználásba cca. 1297 m<sup>2</sup> terület. A szabályozási terven jelölt tervezett tömbfeltárási út, ami törlésre tervezett, a településszerkezeti terven nem jelenik meg, nem szerkezetet meghatározó közlekedési terület.



31. ábra Hatályos településszerkezeti terv - részlet - 3. tervezési terület

Vk - Központi vegyes terület

Lke - Kertvárosias lakóterület

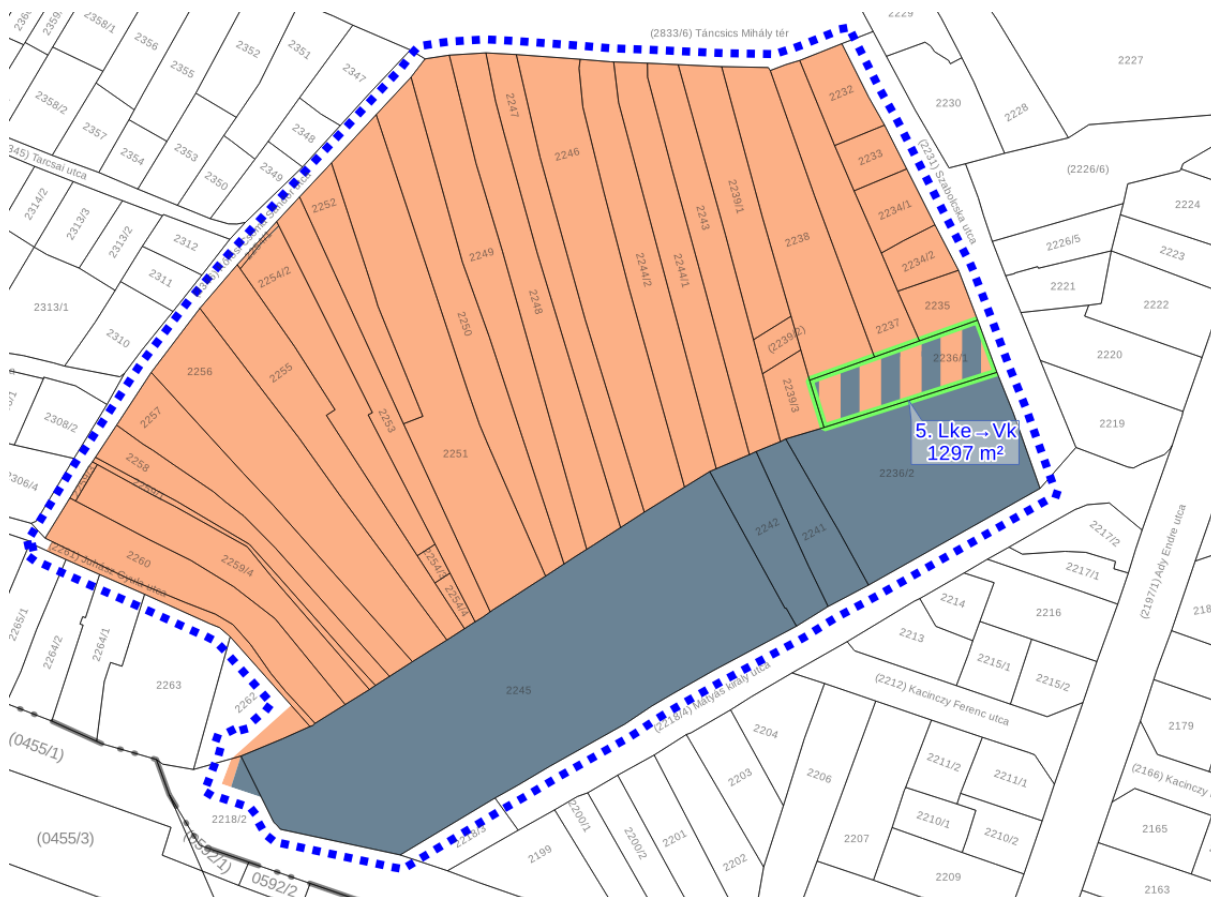
Védőtávolságok

Elektromos elosztóhálózat

A tervezett módosítás közvetlenül nem kapcsolódik beruházáshoz. A két meglévő telephely összevonása a cél, mely az üzemeltetést, jövőbeni hasznosítás teszi gazdaságosabbá.

Jelenleg a két épület, bár fizikailag nem különül el egymástól, két külön működési engedélyre van szüksége, a vonatkozó jogszabályokat külön-külön szükséges betartani a székhelyre és a telephelyre is. Az 1/2000. (I.7.) SzCsM rendelet 6. §(4a) bekezdés p) pontja szerint legalább 5 fő ápoló - gondozó alkalmazása szükséges engedélyesként, ami az engedélyük alapján 2x5 fő. A BERÉPO Nonprofit Kft gyakorlata eddig az volt, hogy a 18 főre együttesen értelmezte a jogszabályt, tehát a székhelyen a 6 fő értelmi fogyatékosra vetítve 1,8 fő a telephelyen pedig a 12 fő fogyatékos személyre vetítve pedig 3,6 fő munkavállalót alkalmaz. A humán erőforrás

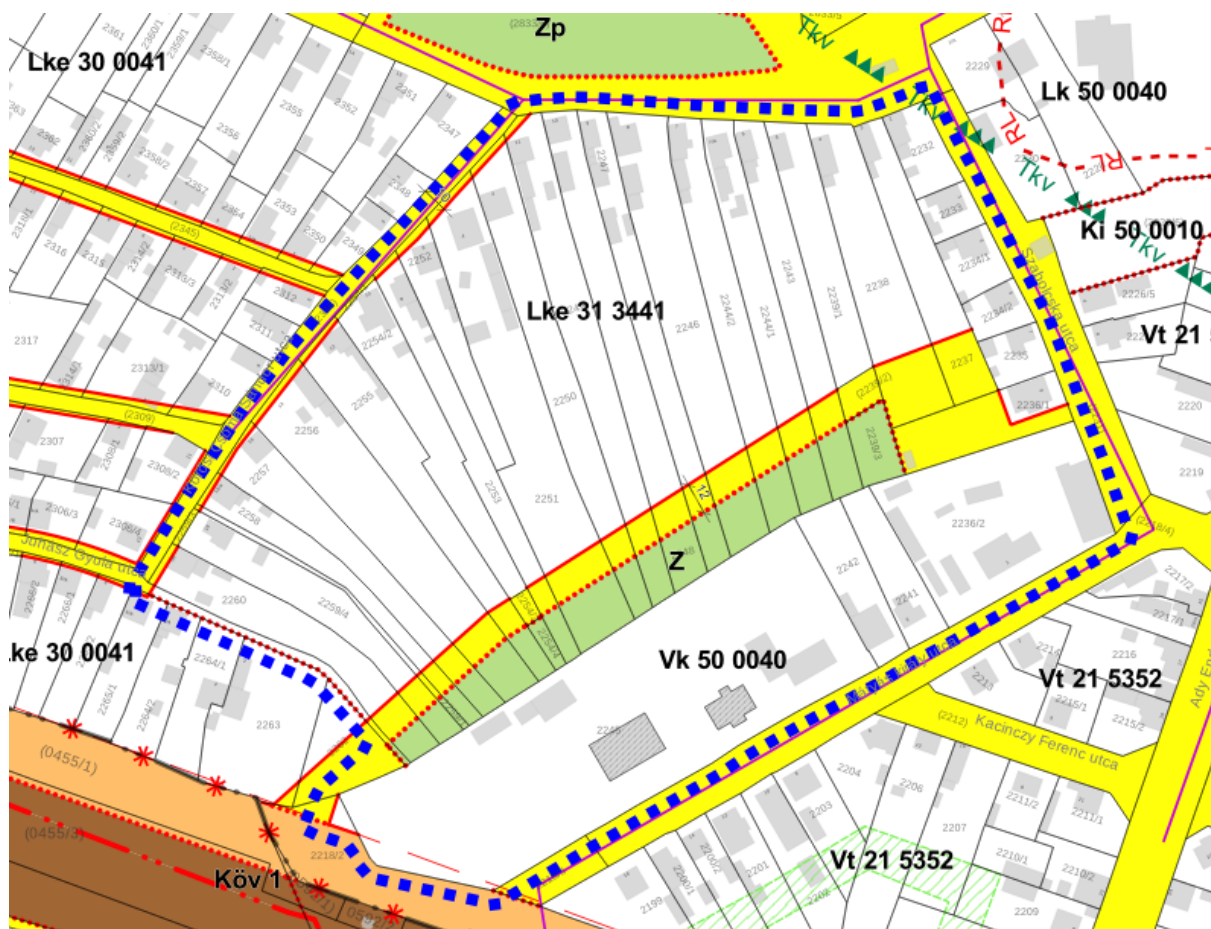
ilyen mértékű emelés szakmailag indokolatlan mivel az elvégzendő feladatok nem indokolják. A hivatkozott rendeletnek egy telekegyesítéssel azonban megtudnának felelni. A telekegyesítéssel adminisztrációs terhek is csökkennek, valamint a fogyatékos személyek ellátó intézmények számára kiírt pályázatokon történő indulás is egyszerűbbé válhatna.



32. ábra Tervezett településszerkezeti változások a 3. tervezési területen - 4. módosítási pont

Területfelhasználás változások a 3. tervezési területen

Módosítási pont száma	Térképen jelölt változás száma	Hatályos területfelhasználás	Tervezett területfelhasználás	Terület (m <sup>2</sup> )	Érintett földrészlet helyrajzi száma
4.	5.	Lke – Kertvárosias lakóterület	Vk – központi vegyes terület	1297	2236/1



33. ábra Hatályos szabályozási terv - részlet - 3. tervezési terület

A területre jelenleg HÉSZ az alábbiakat határozza meg.

A 2236/1 hrsz-ú ingatlan Lke 313441 jelű építési övezetbe sorolt, míg a 2236/2 hrsz-ú ingatlan Vk 500040 építési övezetben helyezkedik el. A tervezett telekalakítás szerint a két ingatlan összevonása tervezett. A 2236/1 hrsz-ú ingatlant érintő tervezett közlekedési célú közterület szabályozásának törlése és az összevonásra kerülő telkekre építési hely meghatározása szükséges figyelemmel a meglévő épületek elhelyezkedésére.

A két ingatlan jövőbeni építési övezete **Vk 510940**-re módosul.

A hatályos és tervezett építési övezeti kód értelmezése a szabályozási terv jelmagyarázata alapján:

Lke – kertvárosias lakóterület építési övezet

Vk – központi vegyes terület építési övezet

1. szám: 3: Kertségi városépítészeti karakter

5: Egyéb városépítészeti karakter

2. szám: 0: kialakult kategória

1: nem kialakult kategória

3. szám: 0: adottságoktól függő, kialakult beépítési mód  
3: oldalhatáron álló beépítési mód
4. szám: 0: adottságoktól függő, kialakult az építési övezetben legkisebb kialakítható építési telek mérete  
4: 550 m<sup>2</sup>  
9: 4000 m<sup>2</sup>
5. szám: 4: 30% megengedett legnagyobb beépíthetőség
6. szám: 1:  $\leq 4,5$  m a megengedett legnagyobb építménymagasság  
0: legfeljebb a telken meglévő legmagasabb épület vagy épületrész magassága

A HÉSZ 17.§-a alapján az 5. számhoz kapcsolódó telek zöldfelületi fedettség értéke a 4-es kódhoz 45%.

A HÉSZ 6.§ (3) bekezdése határozza meg a Lke – kertvárosias lakóterület építési övezet előírásait.

„(3) Kertvárosias lakózóna (Lke)

- a) *A zóna jellemzően alacsony laksűrűségű, laza beépítésű, összefüggő kertes, legfeljebb négy rendeltetési egységet magába foglaló, 7,5 m-es épületmagasságot meg nem haladó, jellemzően lakóépületek elhelyezésére szolgál.*
- b) *A zóna területén elhelyezhető:*
- ba) *lakóépület,*
  - bb) *a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület,*
  - bc) *egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület,*
  - bd) *a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású kézműipari épület,*
  - be) *hulladékudvar.*
- c) *A zóna területén kivételesen helyezhető el:*
- ca) *a helyi lakosság közbiztonságát szolgáló építmény,*
  - cb) *sportépítmény,*
  - cc) *a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású egyéb gazdasági építmény,*
  - cd) *hat rendeltetési egységet magába foglaló épület, ha a telekterület legalább 900 m<sup>2</sup>.*
- d) *A zóna területén nem helyezhető el:*
- da) *szálláshely szolgáltató épület a megengedett lakásszámot meg nem haladó vendégszobaszámú egyéb kereskedelmi szálláshely épület kivételével,*
  - db) *egyéb közösségi szórakoztató, kulturális épület,*
  - dc) *önálló parkoló-terület és garázs a 3,5 tonna önsúlynál nehezebb, és az ilyeneket szállító járművek számára,*
  - dd) *a lakóépületet (a főrendeltetés épületét) megelőzően melléképület,*
  - de) *minden oldalról nyitott takarmánytároló építmény.”*

A HÉSZ 7.§ (2) bekezdése rögzíti a központi vegyes zóna előírásait az alábbiak szerint:

„(2) Központi vegyes zóna (Vk)



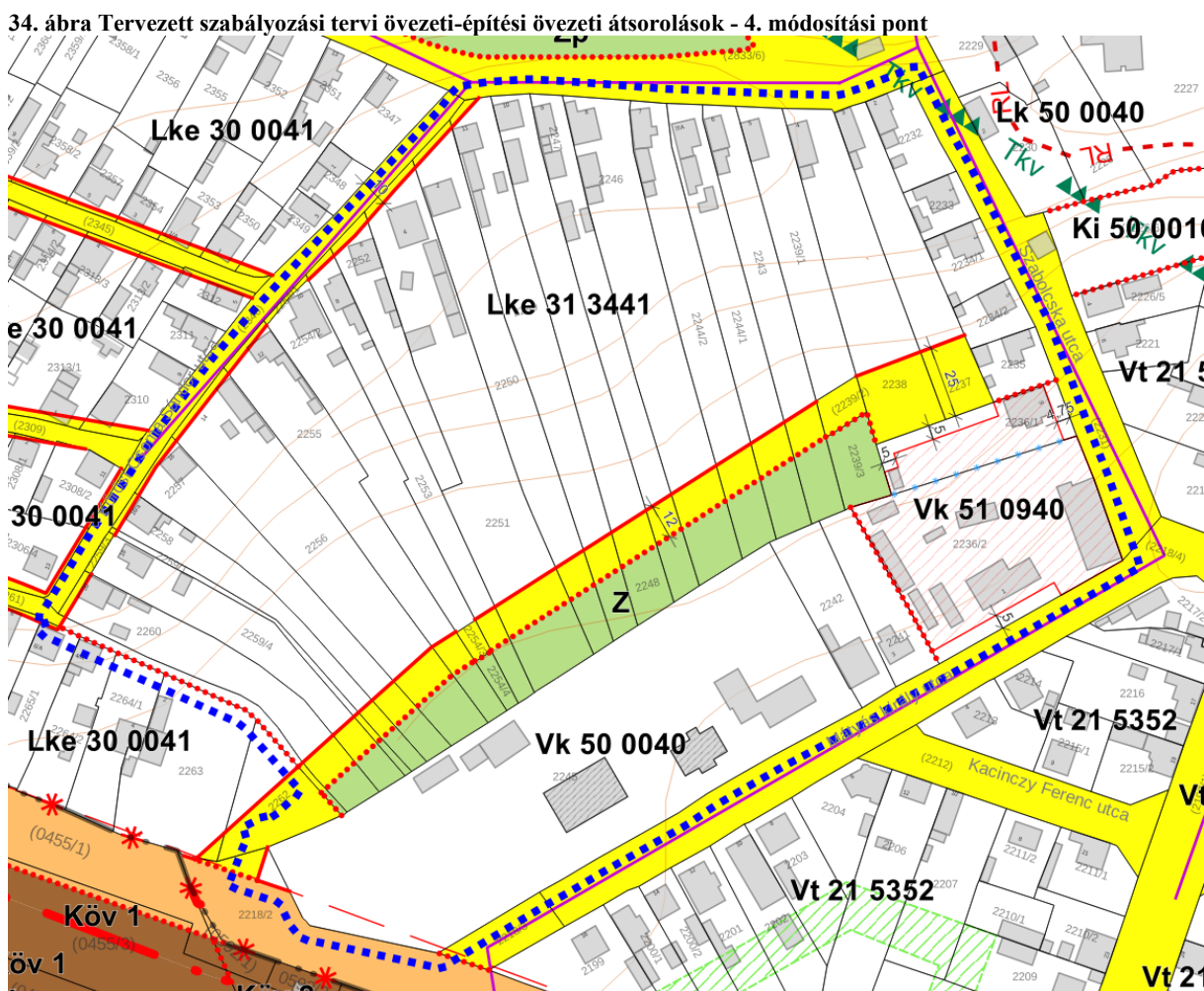
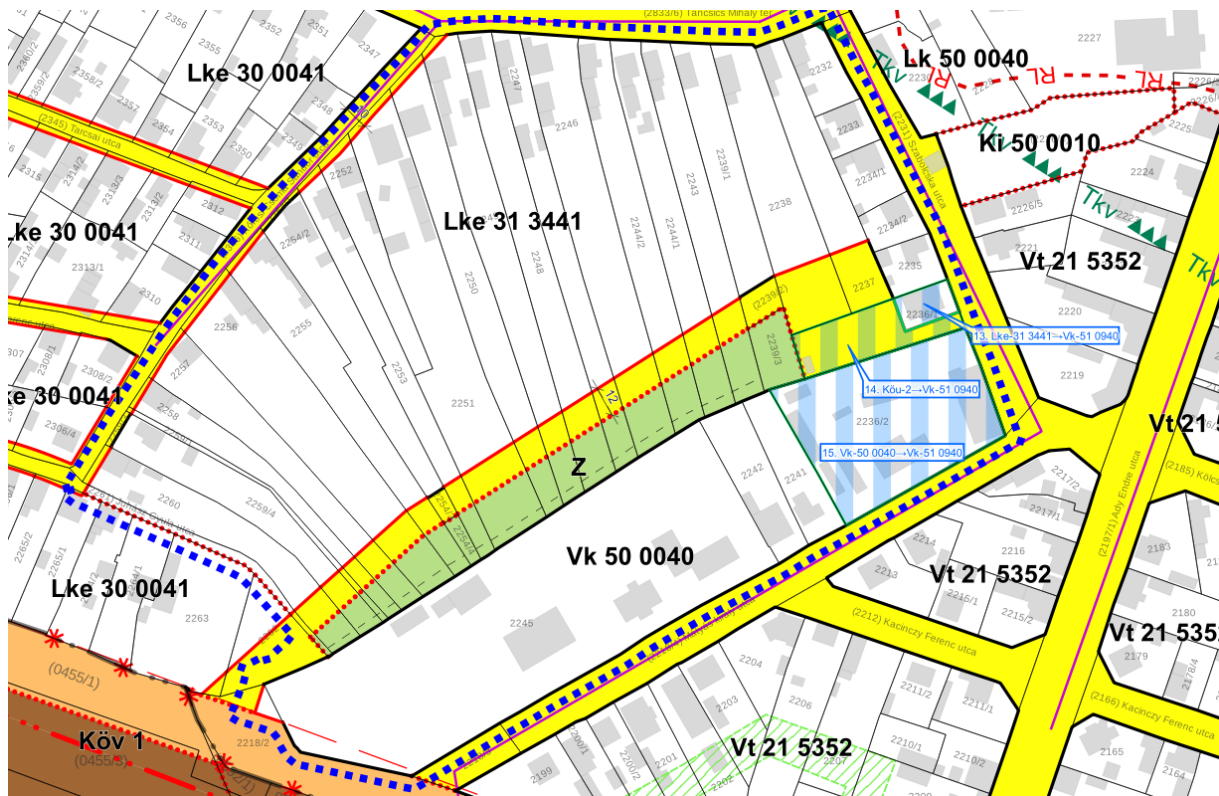
- a) A zóna jellemzően több rendeltetési egységet magába foglaló, elsősorban központi (szerepkörű) igazgatási, oktatási, kereskedelmi, szolgáltató gazdasági épületek elhelyezésére szolgál.
- b) A zóna területén elhelyezhető:
- ba) igazgatási épület,
- bb) kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató épület,
- bc) egyéb közösségi szórakoztató, kulturális épület,
- bd) egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület,
- be) sportlétesítmény,
- bf) a gazdasági tevékenységi célú épületen belül lakások, de csak az emeleti szinteken, és csak úgy, hogy az összes bruttó lakás-szintterület nem lépje túl az épület bruttó szintterületének 50 %-át.
- c) A zóna területén kivételesen helyezhető el:
- ca) többszintes parkolóház és hozzá kapcsolódó üzemanyagtöltő,
- cb) lakóépület.
- d) A zónában nem helyezhető el
- da) önálló parkoló-terület és garázs a 3,5 tonna önsúlynál nehezebb, és az ilyeneket szállító járművek számára.
- db) sorgarázs, kisgarázs
- dc) olyan tevékenységhez szükséges épület, ahol:
- 1.
  2. a tevékenység A-B tűzveszélyességű. „C” tűzveszélyességű esetben kivételesen, ha az előírt építménytávolság betartható és a tevékenységből adódó környezetterhelés a lakóterületen megengedettet nem haladja meg.
  3. a tevékenység büzzel, vagy zajjal jár (például: bőrkikészítés, fűrészáru gyártás, előrekevert beton gyártása, alumíniumöntés, stb.)”

A tervezett módosítás a HÉSZ normaszövegén nem kíván változtatni.

Szabályozási tervi övezeti/építési övezeti változások:

Módosítási pont száma	Térképen jelölt változás száma	Hatályos övezet/építési övezet kódja	Tervezett övezet/építési övezet kódja	Terület (m <sup>2</sup> )	Érintett földrészlet helyrajzi száma
4.	13.	Lke-313441	Vk-510940	318,4	2236/1
4.	14.	KÖu-II	Vk-510940	978,5	2236/1
4.	15.	Vk-500040	Vk-510940	4142,5	2236/2





A tervezett módosítás hatásait tekintve a BERÉPO Kft székhelye és telephelye közötti telekhatár megszüntethetővé válik, ezáltal a jövőben gazdaságosabban, biztonságosabban működhet a vonatkozó jogszabályi előírásoknak megfelelően. A tömb feltárhatóságának szabályozása megmarad, zsákutca formában. A környező építési övezetekre, övezetekre a módosítás nem gyakorol negatív hatást, azokra semleges hatást gyakorol. A kialakult településképet érdemben nem változtatja meg a tervezett településszerkezeti és szabályozási módosítás.

### A 3. TERVEZÉSI TERÜLET ÉRINTETTSÉGE

#### Táji- és természetvédelmi érintettség

A tervezési terület nemzeti, országos vagy helyi természetvédelmi területet, értéket nem érint. A tervezési területen belül egyedi tájérték jelenlétéről nincs tudomásunk. A tájképvédelmi terület övezete a tervezési területet csaknem teljes területén érinti.



36. ábra Tájképvédelmi terület - 3. tervezési terület érintettsége

Az MvM rendelet 4.§-a az alábbiak szerint határozza meg az övezetre vonatkozó előírásokat:

„4. § (1) A tájképvédelmi terület övezete területére a vármegye területrendezési tervének megalapozó munkarésze keretében meg kell határozni a tájjelleg térségi jellemzőit, valamint a

*település teljes közigazgatási területére készülõ településrendezési eszköz megalapozó vizsgálata keretében meg kell határozni a tájjelleg megõrzendõ elemeit, elemegyütteseit, valamint a tájképi egység és a hagyományos tájhasználat helyi jellemzõit.*

*(2) A tájképvédelmi terület övezetével érintett területre a tájképi egység, a hagyományos tájhasználat fennmaradása, valamint a tájba illesztés biztosítása érdekében – a településképi védelméről szóló törvény vagy annak felhatalmazása alapján kiadott jogszabály eltérõ rendelkezésének hiányában – meg kell határozni*

*a) a településrendezési eszközökben a területfelhasználás és az építés helyi rendjének egyedi szabályait,*

*b) a településképi védelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvény 2. § (2) bekezdése szerinti településképi rendeletben (a továbbiakban: településképi rendelet) a településképi követelményeket.*

*(3) A tájképvédelmi terület övezetében bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó elõírások alkalmazásával engedélyezhetõ.*

*(4) A tájképvédelmi terület övezetében a közlekedési, elektronikus hírközlési és energetikai infrastruktúra-hálózatokat, továbbá az erõmûveket a tájképi egység megõrzését és a hagyományos tájhasználat fennmaradását nem veszélyeztetõ mûszaki megoldások alkalmazásával kell megvalósítani.”*

A tervezési területen beruházás nem várható. A két érintett telek összevonása tervezett, melyhez szükséges szabályozási környezet megteremtésére irányul a terv módosítása. Az érintett ingatlanok a központi belterület részét képezik, környezetük is beépített, így a módosítás során a tájképet befolyásoló új mesterséges létesítmény nem keletkezik. A terv meghatározza a tervezett területfelhasználást és az építési szabályokat. A Tkr. tartalmaz elõírásokat a területre, így újabb kiegészítés nem történik. Bányászati tevékenység nem tervezett, közlekedési, hírközlési és energetikai infrastruktúra-hálózati továbbá erõmûvi elhelyezés nem tervezett. A terv nem ellentétes az MvM rendeletben foglalt elõírásokkal.

A tervezési területen belül védett tájelem nem található. A Tkr. 12.§ (1) bekezdés e) pontja alapján a tervezési terület településképi szempontból meghatározó terület.

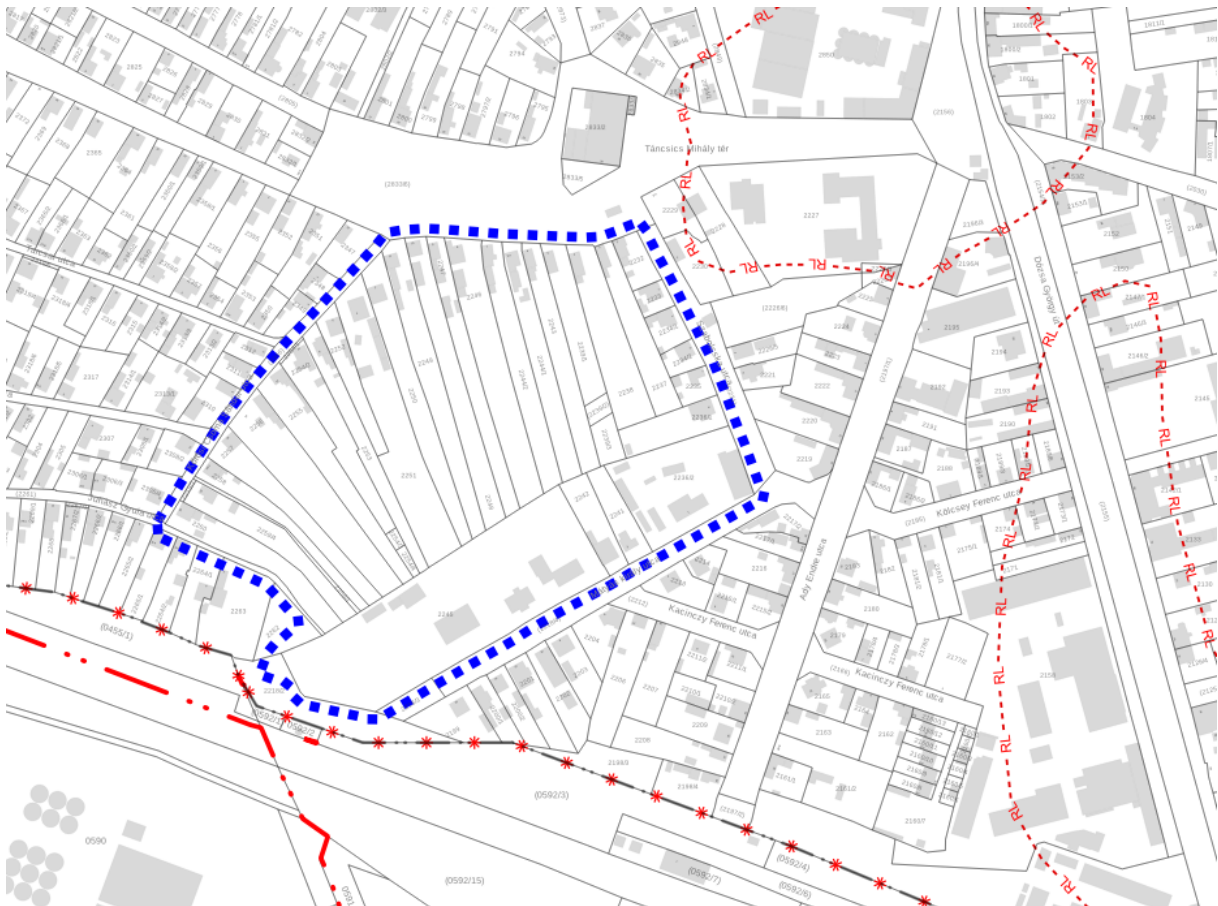
### **Örökségvédelmi érintettség**

A tervezési területet nyilvántartott régészeti lelõhely nem érinti. A tervezési terület környezetében azonban több nyilvántartott régészeti lelõhely is megtalálható.

- Dózsa György út – azonosító: 41579

- Malom utca – azonosító: 86037

A tervezett változtatások a Malom utca elnevezésű régészeti lelőhely 100 méteres pufferterületét érintik. A tervezett változtatásból eredően nem várható földmunkavégzéssel járó beruházás. Az országos érvényű örökségvédelmi jogszabályokban meghatározott előírásokat betartva az örökségvédelmi értékek sérülését el lehet kerülni.



37. ábra A 3. tervezési terület és környezetének nyilvántartott régészeti lelőhelyekkel való érintettsége

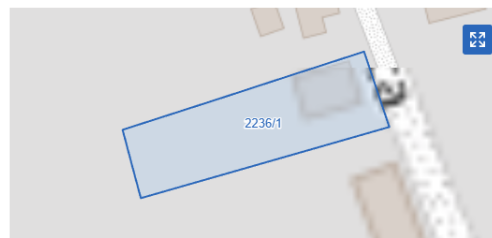
A rendelkezésre álló információk alapján a tervezési területen belül országosan védett műemlék nem helyezkedik el, a tervezési területet műemléki környezet nem érinti.

A Tkr. területi védelmet nem határoz meg a tervezési területre vonatkozóan.

A telektömbben egyedi védelmet határoz meg a Tkr. 2. melléklete a Mátyás király utcán a 2245 hrsz-ú ingatlanon – volt Mezőgazdasági szakközépiskola régi épületei. A szabályozási terv a védett épületeket ábrázolja, azokra a módosításnak nincs hatása.



<b>Település (Településrész)</b>	<b>Helyrajzi szám</b>	<input type="checkbox"/> Keresés képpel
Berettyóújfalu	2236/1	
<b>Lekérdezés</b>		

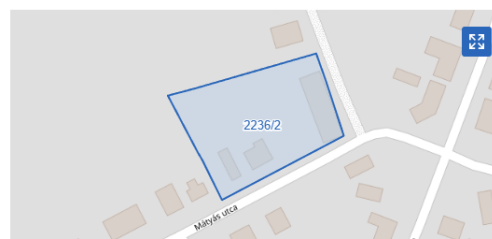


#### Találatok:

Műemléki védelem (0 db)   Révészeti védelem (0 db)   Világörökségi védelem (0 db)

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

<b>Település (Településrész)</b>	<b>Helyrajzi szám</b>	<input type="checkbox"/> Keresés képpel
Berettyóújfalu	2236/2	
<b>Lekérdezés</b>		



#### Találatok:

Műemléki védelem (0 db)   Révészeti védelem (0 db)   Világörökségi védelem (0 db)

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

**38. ábra Az Építési és Közlekedési Minisztérium Műemlékvédelemért Felelős Helyettes Államtitkárság által kezelt kulturális örökség ingatlan elemeinek hatósági nyilvántartása szerinti érintettségek**

## Környezetvédelmi érintettség

A tervezési területet bányatelek, ásványi nyersanyagvagyon övezete nem érinti. A tervezési területet felszín alatti vízbázis-védelmi védőidom, védőterület, rendszeresen belvízjárta terület övezete nem érinti. A fejlesztésnek nincs hatása a felszíni vizekre, azok parti sávjait nem érinti. A tervezési területet érinti a vízminőség-védelmi terület övezete.



39. ábra 1. tervezési terület és a vízminőség védelmi terület övezete a közigazgatási területen

Az MvM rendelet határozza meg a vízminőség védelmi területre vonatkozó szabályokat az alábbiak szerint:

„5. § (1) A vízminőség-védelmi terület övezetében keletkezett szennyvíz övezetből történő kivezetéséről és az övezeten kívül keletkezett szennyvizek övezetbe történő bevezetéséről, illetve a szennyvíz övezeten belüli kezelésének feltételeiről a vármegye területrendezési tervében rendelkezni kell.

(2) A vízminőség-védelmi terület övezetébe tartozó települések településrendezési eszközeinek készítése során ki kell jelölni a vízvédellemmel érintett területeket. A kijelölt vízvédellemmel érintett területekre vonatkozó egyedi szabályokat a helyi építési szabályzatban kell megállapítani.

(3) A vízminőség-védelmi terület övezetében bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető.

(4) A Balaton Kiemelt Üdülőkörzet hatálya alá tartozó területen a vízminőség-védelmi terület övezet területén, az (1)–(3) bekezdésben foglaltak mellett

a) korlátozott vegyszer- és műtrágya-használatú, környezetkímélő vagy extenzív mezőgazdasági termelés folytatható;



*b) új vegyszertároló, hulladékkezelő létesítmény – a komposztáló telepet és az átrakóállomást kivéve – nem létesíthető.”*

A tervezett fejlesztéssel, és módosítással érintett területekre a hatályos HÉSZ előírja a teljes közművesítettség kiépítését, így a keletkező szennyvíz övezetből való kivezetése, biztonságos elhelyezése, tisztítása szabályozott. Bányászati tevékenység nem tervezett. A település nem tartozik a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet települései közé. A módosítás nem ellentétes a magasabb rendű jogszabállyal.

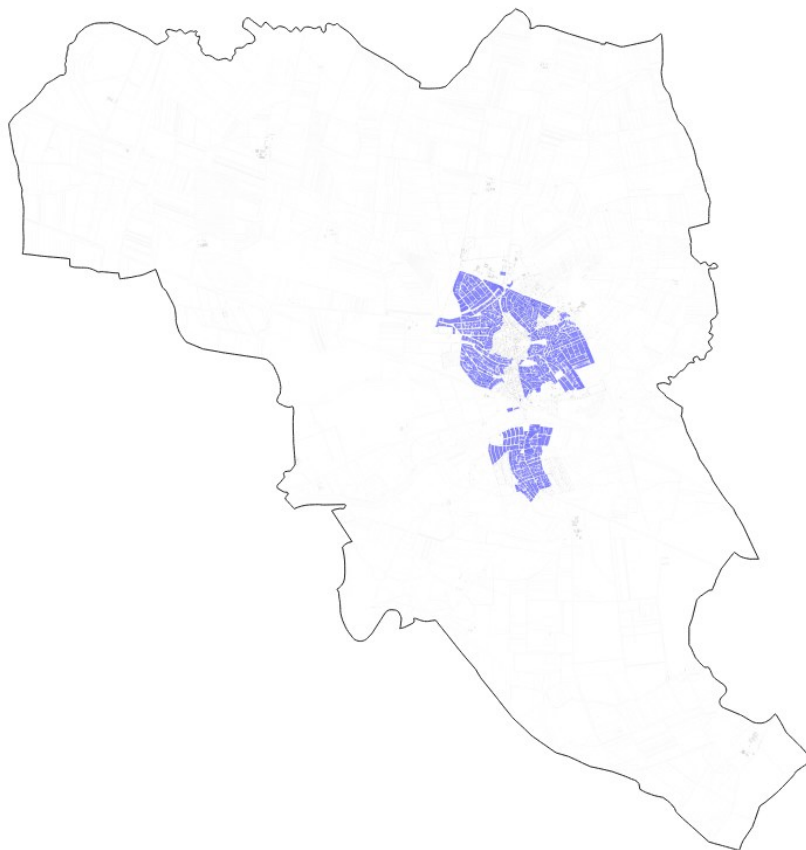
## **5. MÓDOSÍTÁSI PONT**

A helyi építési szabályzat módosítása kertségi karakterű zónaelőírások módosításával.

A HÉSZ normaszövegének vizsgálata során az önkormányzat egy, a lakossági építkezéseket indokolatlanul megnehezítő, belső logikai ellentmondást hordozó passzus törléséről döntött. A hatályos HÉSZ 21. § (8) bekezdése a Kertségi városépítészeti karakterű területekre vonatkozóan azt az előírást tartalmazta, hogy: *"A melléképületek összes beépített területe nem haladhatja meg a főépület(ek) beépített területét"*.

Urbanisztikai szempontból a kertségi zónákban (3-as kódszámmal kezdődő építési övezetek) a megengedett maximális beépíthetőség jellemzően 30% (saroktelkeknél vagy átmenő telkeknél akár 35%). A fenti, arányosító szabály azonban a gyakorlatban ellehetetlenítette ezen elméleti jog kihasználását. Például, ha egy család egy nagyméretű telken egy kisebb, kompakt, mondjuk a telek csupán 10%-át elfoglaló lakóházat (főépületet) épített, akkor a szabály értelmében a melléképületek (dupla garázs, kerti tároló, nyári konyha, barkácsműhely) együttes alapterülete sem haladhatta meg ezt a 10%-ot. Így a telek összes beépítettsége mesterségesen 20%-ban lett maximalizálva, megfosztva a tulajdonost attól, hogy a jogszabály által elviekben biztosított 30%-os beépítési keretet kitöltse.

A korlátozás jelentős területen érvényben van a település belterületét tekintve. A kertségi városépítészeti karakter kiterjedését az alábbi térkép mutatja be. A szabályozás törlésével az ingatlantulajdonosok kihasználhatják a szabályozott beépíthetőséget nem csupán a főépület bővítésével, hanem a melléképületek építési helyen történő elhelyezésével. A HÉSZ továbbra is fenntartja a főépület elsődlegességét.



**40. ábra Kertségi karakterű területek a település közigazgatási területén**

A módosítási pont keretében ez a merev, a telektulajdonosokat hátrányosan megkülönböztető mondat teljes egészében törlésre kerül a HÉSZ-ből. A dereguláció nyomán a lakosok a telek fizikai méreteihez és a zóna alapvető beépítési paramétereikhez (beépíthetőségi maximum, zöldfelületi minimum, elő- és oldalkerti távolságok) igazodva, szabadon és racionálisan dönthetnek a fő- és melléképületek alapterületi arányairól.

Jelen módosítás a HÉSZ normaszövegét érinti, tervezési terület nem kerül lehatárolásra, illetve nem jár településszerkezeti tervet vagy szabályozási tervet érintő rajzi megjelenítést indokoltá tevő módosítással.

## **6. MÓDOSÍTÁSI PONT**

A hazai és globális ipari trendek, különösen az elektromobilitáshoz köthető lítium-ion akkumulátorgyártás térnyerése komoly aggodalmat kelt a helyi közösségekben. Ezen technológiák (cellagyártás, akkumulátor-bontás, hulladékfeldolgozás) ipari léptékű jelenléte kiugróan magas tűz-, robbanás- (hőmegfűtés) és környezetszennyezési (talajvíz és levegő

toxikus terhelése) kockázattal jár. Az általános kereskedelmi, szolgáltató (Gk) vagy ipari (Gip, Ge) vagy egyes különleges építési övezeti szabályok nem nyújtanak kellő biztosítékot a lakosság védelmére ezen specifikus, magas veszélyességi osztályú (Seveso-irányelv alá tartozó) vegyipari és hulladékkezelési folyamatokkal szemben.

Berettyóújfalu Város Önkormányzata proaktív, preventív megközelítést alkalmazva, a hajdúböszörményi szabályozási minta adaptálásával a település teljes közigazgatási területére kiterjedő, általános tilalmat vezet be a HÉSZ-ben.

A szabályozás normatív tartalma és a kivételek rendszere a HÉSZ III. Fejezetének Általános környezetvédelmi előírások alcímét egészíti ki, amely kimondja: azokon a területeken (építési övezetekben és övezetekben), ahol az általános ipari, logisztikai, raktározási és előállítási funkciók elvileg megengedettek lennének, tilos olyan új építményt elhelyezni, vagy meglévő építmény rendeltetését olyan célra megváltoztatni, amelynek funkciója:

1. elektromos energiatároló eszközök (akkumulátorok) előállítása, gyártása, összeszerelése vagy javítása;
2. a gyártáshoz szükséges veszélyes anyagok, alkatrészek ipari léptékű tárolása;
3. az energiatároló eszköz alkatrészeinek (anódok, katódok, szeparátorok, akkumulátor-cellák, modulok) előállítása, gyártása;
4. selejt akkumulátorok ipari léptékű tárolása, bontása, darálása;
5. az akkumulátorokból képződő hulladékok ipari léptékű gyűjtése, tárolása, kémiai vagy mechanikai kezelése, feldolgozása.

A jogalkotó a "szükséges minimum" és az életszerűség elvét követve gondoskodott arról, hogy a tilalom ne lehetetlenítse el a lakosság mindennapjait és a helyi kis- és középvállalkozásokat. Ennek megfelelően mentesülnek a tilalom alól (a szabályozás kivételeket állapít meg):

- A lakosság szokásos, kis léptékű akkumulátortárolási tevékenysége (pl. háztartási elemek, saját autók akkumulátorai).
- A gazdálkodó szervezetek működéséhez (főtevékenységéhez) organikusan kapcsolódó, a napi üzemvitelhez szükséges, korlátozott mennyiségű és ideiglenes raktározás (pl. egy helyi autószerelő műhely, logisztikai cég elektromos targoncáinak akkumulátorai).
- A kis- és nagykereskedelmi egységekben (boltokban) végfelhasználók számára történő értékesítési célú raktározás.
- A hivatalos, lakossági hulladékgyűjtő udvarok és visszaváltó pontok engedélyezett működése.

Javasolt HÉSZ kiegészítés:

„(8) Azokban az építési övezetekben és övezetekben, ahol a logisztikai, raktározás és előállítás (ipari vagy gyártó tevékenység) megengedett, ott tilos olyan új építményt elhelyezni, vagy meglévő építmény rendeltetését olyan célra megváltoztatni, amelynek rendeltetése az alábbiakra irányul az övezeti és építési övezeti előírásoktól függetlenül:

- a) az elektromos energia raktározására szolgáló energiatároló eszköz (a továbbiakban: energiatároló eszköz) előállítására, gyártására, összeszerelésére, javítására, bontására vagy részegységekre történő szétszerelésére (ipari vagy szolgáltató vagy gyártó rendeltetés);
- b) energiatároló eszköz előállításához felhasználható, vagy felhasznált veszélyes anyag, vagy a felhasználás során más anyaggal veszélyes elegyet képező anyagból készülő alkatrész tárolására;
- c) az energiatároló eszköz alkatrészeinek előállítására, gyártására, összeszerelésére vagy javítására szolgáló anódok, katódok, szeparátorok, cellák, modulok, akkupakkok összeállítása (ipari vagy szolgáltató vagy gyártó rendeltetés);
- d) selejt energiatároló eszközök tárolása, szétszerelése, bontása, darálása;
- e) az energiatároló eszközökből képződő hulladékok gyűjtésére (hulladékgazdálkodási rendeltetés, kivéve a lakossági hulladékgyűjtő udvar, átvevőhely vagy visszaváltó pont rendeltetésű építményt);
- f) az energiatároló eszközökből képződő hulladékok tárolására (hulladékgazdálkodási vagy raktározási rendeltetés), kivéve a (2) bekezdésben foglaltakat;
- g) az energiatároló eszközökből képződő hulladékok kezelése;
- h) az energiatároló eszköz – a (2) bekezdésben foglalt kivételeken kívül – tárolására (raktározási rendeltetés).

(9) A (8) bekezdésben foglalt tilalom nem vonatkozik az olyan építményekre, vagy az építmények azon részeire, amelyekben:

- a) a lakosság vagy gazdálkodó szervezet az építmény engedélyezett rendeltetéséhez kapcsolódóan, a rendeltetésnek megfelelő használathoz, működéshez szükséges mennyiségben és módon, ideiglenesen tárol új vagy használt energiatároló eszközöket (így különösen járművek, munkaeszközök, elektronikai eszközök indító- és meghajtóakkumulátorai, valamint háztartási elemek és akkumulátorok);

*b) a kereskedelmi rendeltetésű egységekben a végfelhasználók részére történő értékesítés céljából, a végfelhasználók részére történő értékesítéshez szükséges kiskereskedelmi mennyiségben tárolnak új energiatároló eszközöket.”*

### **A meglévő gazdasági szereplők működésére gyakorolt hatás és a visszamenőleges hatály tilalmának érvényesülése**

A jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény (a továbbiakban: Jat.) 2. § (2) bekezdése és 15. § (1) bekezdése egyértelműen rögzíti a visszamenőleges hatályú jogalkotás tilalmát. A HÉSZ-módosítás javasolt 34. § (8) bekezdése ezen alapelvnek maradéktalanul megfelel, mivel a tilalmat „új építmény” elhelyezésére és „meglévő építmény rendeltetésének” ilyen célra történő „megváltoztatására” írja elő. A szabályozás tehát a jövőre nézve állapít meg korlátozást, a hatálybalépésekor már jogszerűen működő, érvényes engedélyekkel rendelkező gazdálkodó szervezetek meglévő tevékenységét nem érinti, szerzett jogaikat nem csorbítja.

A koncesszori alvállalkozói nyilvántartás alapján Berettyóújfalu közigazgatási területén több hulladékgazdálkodási tevékenységet végző cég is megtalálható, amelyek a módosítás által érintettek lehetnek. A HÉSZ tervezet 34.§. § (9) bekezdése azonban egyértelmű kivételeket fogalmaz meg, amelyek biztosítják a lakossági hulladékgyűjtő udvarok, a kereskedelmi egységek és a nem akkumulátor-specifikus gazdálkodók szokásos tevékenységeinek zavartalan folytatását. Ezzel a szabályozás megvédi a település működéséhez szükséges, meglévő gazdasági tevékenységeket, és a tilalmat kizárólag az új, nagyipari léptékű, potenciálisan magas kockázatú létesítmények telepítésére korlátozza.

### **A jövőbeli bővítés korlátozásának településrendezési indokai**

A HÉSZ-módosítás a meglévő tevékenységek jövőbeli, a tiltott körbe eső bővítését korlátozza. Ez a településtervezés legitim eszköze, amely a település jövőbeli fejlődési irányait a közérdek figyelembevételével határozza meg. A meglévő tevékenységek mellett egy új, nagyipari létesítmény megjelenése olyan kumulatív környezeti terhelést jelenthet, amelynek megelőzése indokolt. A bővítés korlátozása tehát nem a meglévő vállalkozások ellehetetlenítését, hanem a település jövőbeli területhasználatának és környezeti állapotának védelmét szolgálja.

### **Demográfiai kontextus és a fenntartható fejlődés**

Berettyóújfalu népességszámának stagnáló, enyhén csökkenő tendenciája nem indokolja olyan új, nagy volumenű ipari beruházások befogadását, amelyek jelentős környezeti kockázattal

járnak, és amelyek a meglévő lakossági hulladékgazdálkodási kapacitások jelentős bővítését tennék szükségessé. A fenntartható fejlődés a város számára a minőségi életkörülmények javítását, a környezeti biztonság megteremtését és a meglévő értékekre, így a kiemelkedő agrárpotenciálra való építkezést jelenti. A 6. módosítási pont szerinti HÉSZ-módosítás ebbe a hosszú távú, fenntartható stratégiába illeszkedik, a rövid távú, de kockázatos gazdasági előnyökkel szemben a közösség hosszú távú biztonságát és jólétét helyezve előtérbe.

A HÉSZ a Nemzeti Jogszabálytárba úgy került fel, hogy a Tkr. elfogadása során hatályon kívül helyezett rendelkezései a HÉSZ normaszövegében maradtak. A normaszövegből törlésük javasolt, mivel azokat a Tkr. jóváhagyó döntés hatályon kívül helyezte. Az egységes HÉSZ, jelölve a változásokkal a tervdokumentációban bemutatásra kerül, a fenti Tkr. miatti törlést külön színnel jelöltük.

## **ÖSSZEFOGLALÁS**

Módosítások során megállapítható, hogy a település továbbra is igyekszik a befelé való terjeszkedés elvét alkalmazni a termőföldek mennyisége védelme érdekében. A fejlesztések megvalósítása érdekében új beépítésre szánt terület kijelölése nem válik szükségessé (Hiv.: Korm. rendelet 78/D (4) és (4a) bekezdés). A természet-, környezet-, és tájvédelemmel, valamint az örökségvédelemmel érintett területekre vonatkozó előírásokat figyelembe veszi, és nem irányoz elő olyan hatást kiváltó változtatást, mely a jelenleginél kedvezőtlenebb állapotot eredményezne.

A tervezett módosítások a Berettyóújfalu Város Önkormányzata Képviselő-testületének a településkép védelméről szóló 21/2017. (XII.15.) önkormányzati rendeletével összhangban vannak.

A biológiai aktivitásérték pótlása és csereterület kijelölése nem szükséges, mert nem kerül új beépítésre szánt terület kijelölésre. A településszerkezeti terv módosítása az 1., a 2., és a 4. módosítás esetében válik szükségessé.

Berettyóújfalu Város településrendezési eszközeinek 2026. évi átfogó módosítása egy tudatos, proaktív urbanisztikai lépés, amely egyszerre szolgálja a település gazdasági, logisztikai és turisztikai versenyképességének növelését, valamint a lakossági életminőség és a környezetbiztonság megóvását.


A Bihar Termálliget környezetének újraszabályozása (1. és 2. módosítási pont) elhárítja azokat a merev, elavult övezeti korlátokat és fizikai akadályokat, amelyek eddig gátolták egy 4



csillagos hotel és egy apartmanház megépülését. A Magyar Közút telephelyének (3. pont módosítási pont) övezeti átsorolása és zöldfelületi mutatóinak csökkentése teret enged egy a 21. századi követelményeknek megfelelő, a 47-es gyorsforgalmi utat is kiszolgáló, szigorú környezetvédelmi technológiával felszerelt logisztikai bázisnak.

A közintézményi szektor racionalizálását segíti a BERÉPO telephelyeket kettévágó fiktív közlekedési terület törlése (4. módosítási pont). A lakosság mindennapi életét könnyíti meg a kertségi városépítészeti karakterben szabályozott területeken a melléképületekre vonatkozó, logikátlan arányosítási szabály eltörlése (5. módosítási pont). Végül a környezeti felelősségvállalás mintapéldája az akkumulátorgyártás és ipari hulladékkezelés általános tilalmának bevezetése (6. módosítási pont), amely úgy óvja meg a település levegőjét, talaj- és vízbázisát a potenciális katasztrófáktól, hogy közben a helyi KKV szektor és a lakosság napi akkumulátor-használatát nem korlátozza.

A módosítások a hatályos építéshatósági és környezetvédelmi normáknak, valamint a Hajdú-Bihar Vármegyei Területrendezési Tervnek maradéktalanul megfelelnek, elfogadásuk a város fejlődése szempontjából kiemelten indokolt.

  
Kőszeghy Abel  
okleveles településmérnök  
TT 09-0655

# JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK

## TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÁSA – HATÁROZATI JAVASLAT

Berettyóújfalu Város Önkormányzata Képviselő-testülete a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13.§ (1) bekezdés 1. pontja, a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény 22.§ (1) bekezdése, valamint a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Kormányrendelet 59.§ (1) bekezdés d) pontja alapján

1. a Berettyóújfalu város településszerkezeti tervének jóváhagyásáról szóló 294/2004. (VI.30.) sz. határozatának részét képező Településszerkezeti terv megnevezésű tervlapját az 1. melléklet szerinti „Tm-1T” jelű tervlapon a ”Tervezési terület” vonallal határolt terület tekintetében a „Tm-1T” tervlapon ábrázolt részletekre módosítja.

2. a Berettyóújfalu város településszerkezeti tervének jóváhagyásáról szóló 294/2004. (VI.30.) sz. határozatának részét képező Településszerkezeti terv megnevezésű tervlapját a 2. melléklet szerinti „Tm-2T” jelű tervlapon a ”Tervezési terület” vonallal határolt terület tekintetében a „Tm-2T” tervlapon ábrázolt részletekre módosítja.

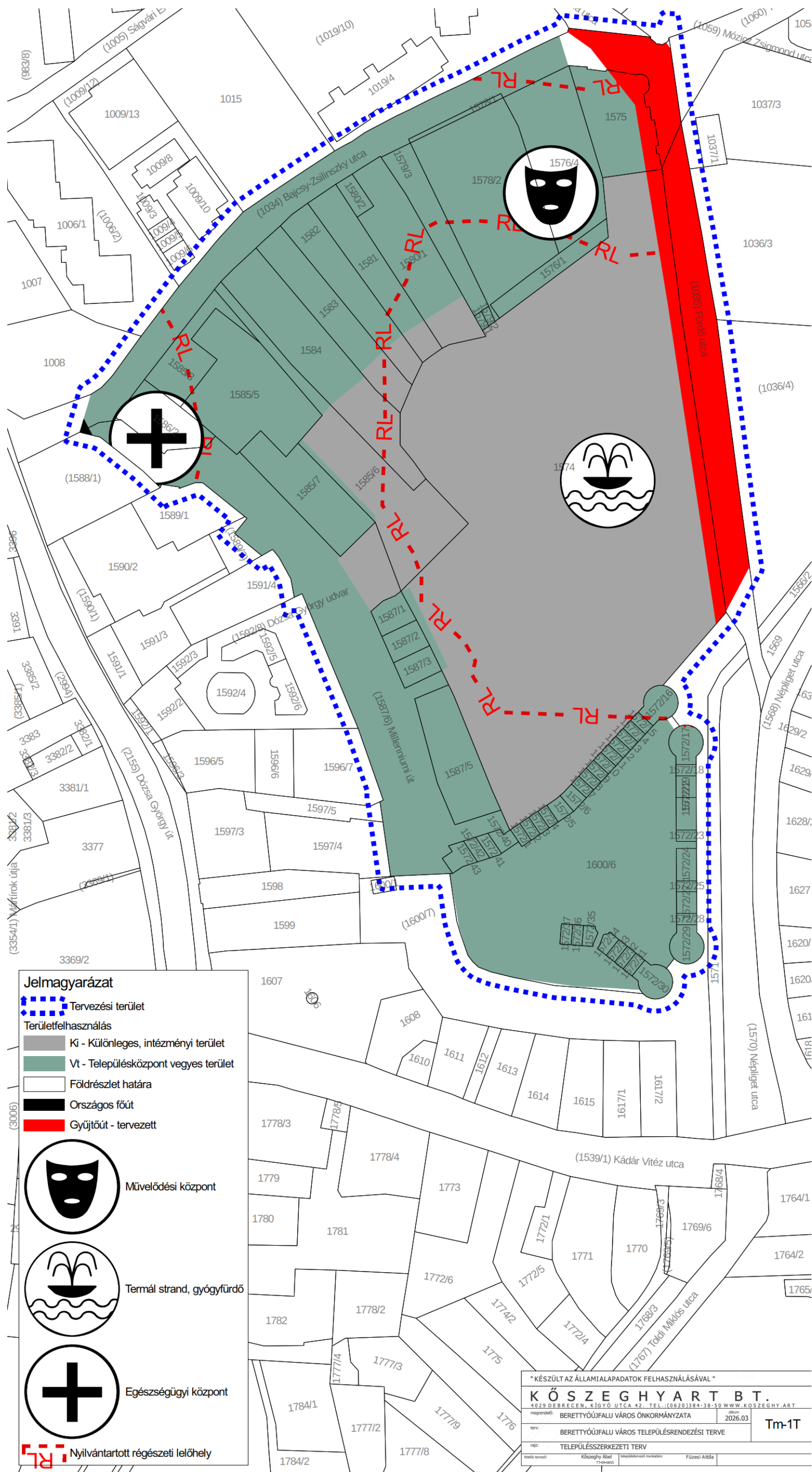
3. a Berettyóújfalu város településszerkezeti tervének jóváhagyásáról szóló 294/2004. (VI.30.) sz. határozatának a jelen határozat 1. és a 2. pontjában nem érintett rendelkezései változatlan tartalommal hatályban maradnak.

Felelős: Muraközi István polgármester

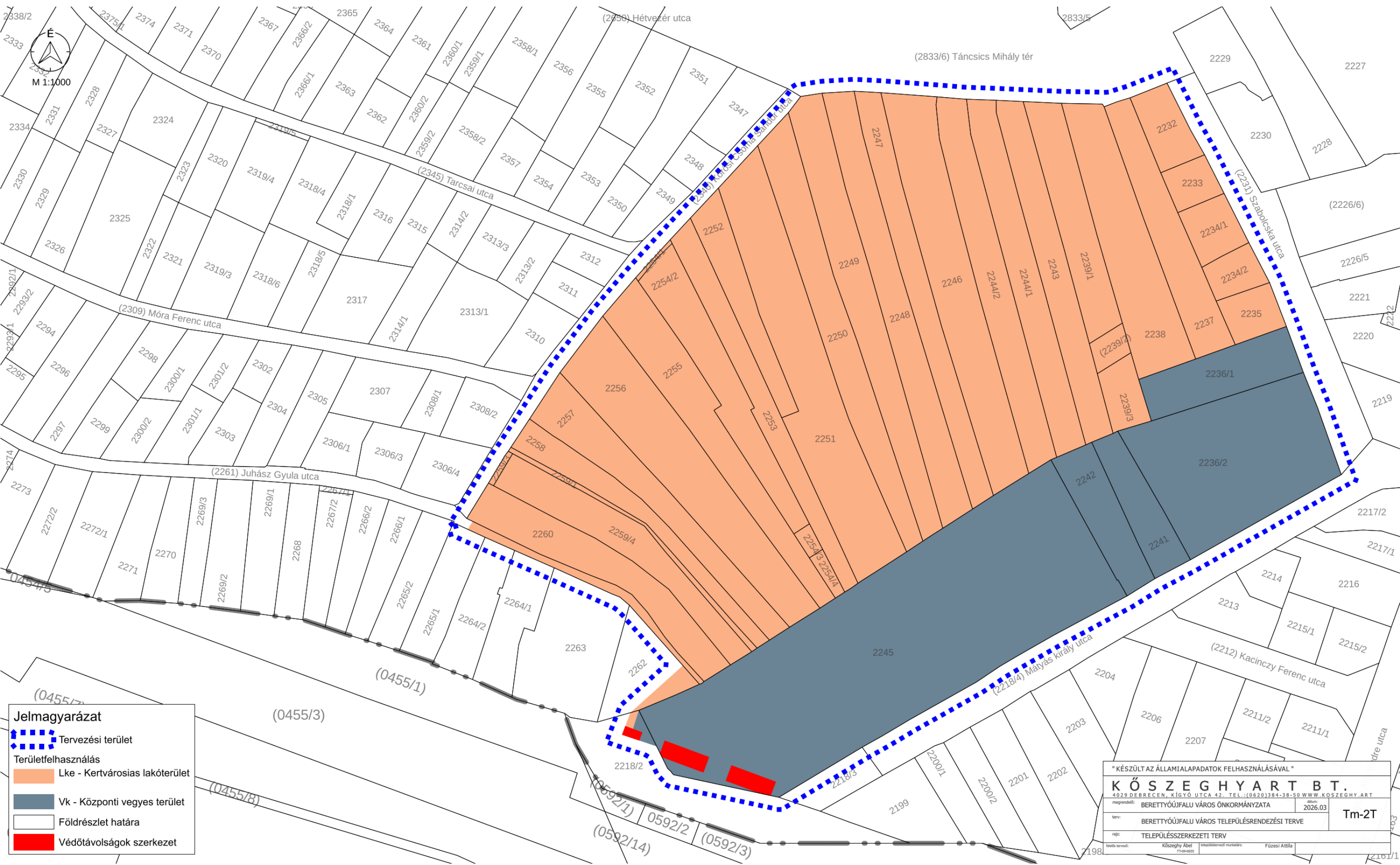
Határidő: azonnal

Berettyóújfalu, 2026.....

Muraközi István  
polgármester



2. MELLÉKLET A(Z) .../2026. (.....) SZ. ÖNKORMÁNYZATI HATÁROZATHOZ





## HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSA – RENDELET-TERVEZET

### **Berettyóújfalu Város Önkormányzata Képviselő-testületének ../2026. (xx.xx.) önkormányzati rendelete Berettyóújfalu építési szabályzatáról szóló 33/2004. (XII.03.) önkormányzati rendelet módosításáról**

[1] A rendelet célja a városban tervezett beruházások megvalósíthatósága érdekében a szükséges építési szabályok megteremtése, a kertségi városépítészeti karakterű zónák beépíthetőségének realizálása és az energiatároló eszközök és azok alkatrészeinek gyártásának, tárolásának, összeszerelésének, megsemmisítésére vonatkozó szabályozásnak az egyeztetett jogi kereteit megteremtse, és hozzájáruljon azok élhető és településképp szempontjából is elfogadható módon történő megvalósításához.

[2] Berettyóújfalu Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a magyar építészettről szóló 2023. évi C. törvény 225. § (8) bekezdés 1. pontjában kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdésének a) pontjában, Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13.§ (1) bekezdés 1. pontjában és az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 13.§ (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet 62.§ (1) bekezdése szerinti az állami főépítési, népegészségügyi, ingatlanügyi, örökségvédelmi, környezet- és természetvédelmi, közlekedési, talajvédelmi, erdészeti, iparbiztonsági, vízügyi és vízvédelmi hatósági hatáskörében eljáró Hajdú-Bihar Vármegyei Kormányhivatal, közlekedési, népegészségügyi hatáskörében eljáró Budapest Főváros Kormányhivatala, Szabályozott Tevékenységek Felügyeleti Hatósága, Hortobágyi Nemzeti Park Igazgatósága, Hajdú-Bihar Vármegyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság, Építésügyi és Közlekedési Minisztérium Vasúti Hatósági Főosztály, Építésügyi és Közlekedési Minisztérium Léginavigációs és Repülőtéri Hatósági Főosztály, Építésügyi és Közlekedési Minisztérium Hajózási Hatósági Főosztály, Nemzeti Földügyi Központ, Honvédelmi Minisztérium Állami Légügyi Főosztály, Honvédelmi Minisztérium Hatósági Főosztály, Tiszántúli Vízügyi Igazgatóság, Hajdú-Bihar Vármegyei Rendőr-főkapitányság, Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság, Hajdú-Bihar Vármegyei Önkormányzat, Bakonszeg Községi Önkormányzat, Bihartorda Községi Önkormányzat, Derecske Város Önkormányzata, Földes Nagyközség Önkormányzata, Furta Község Önkormányzata, Mezőpeterd Községi Önkormányzat, Mezősas Községi Önkormányzat, Sáp Községi Önkormányzat, Szentpéterszeg

Községi Önkormányzat, Tépe Község Önkormányzata, Told Község Önkormányzata, Váncsod Községi Önkormányzat, Zsáka Nagyközségi Önkormányzat és a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet 62.§ (1) bekezdés b) pontjában és a helyi partnerségi egyeztetés szabályairól szóló 11/2023. (IV.28.) önkormányzati rendelet 2.§-ában meghatározott partnerek véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

### 1.§

(1) A Berettyóújfalu építési szabályzatáról szóló 33/2004. (XII.03.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: R.) 17.§ (1) bekezdés 1. pontjának a) alpontjában szereplő táblázata helyébe az 1. melléklet lép.

(2) A R. 17.§ (1) bekezdés 2. pontjának szereplő első táblázata helyébe a 2. melléklet lép.

(3) A R. 17.§ (1) bekezdés 3. pontjában szereplő táblázat helyébe a 3. melléklet lép.

### 2.§

A R. 24.§ (22) bekezdésében „az egyéb” szövegrész helyébe „a tájképvédelmi terület övezetével érintett egyéb” szöveg lép.

### 3.§

A R. 8.§-a a következő (1a) bekezdéssel egészül ki:

*„(1a) A „Gk-512875” jelű építési övezetben amennyiben a tereprendezésre épületelhelyezés érdekében kerül sor, úgy - a természetes terepszinthez viszonyított – feltöltés, vagy bevágás mértéke nem haladhatja meg a 1,5 m-t, de együttesen legfeljebb a 2,0 m-t.*

*a) Az építési helyen kívül is végezhető tereprendezés, amennyiben a szomszédos telek használhatóságát nem korlátozza.*

*b) Az építési telek határain és azoktól mért 1 m-es sávban a természetes terepfelszínt megváltoztatni nem lehet, kivéve, ha az a szomszédos ingatlannal közösen történik, vagy támfalkerítés kerül létesítésre.*

*c) Ha a szomszédos ingatlan más építési övezetben helyezkedik el, úgy azon is elvégezhető a kölcsönös tereprendezés.*



*d) Amennyiben támfalkerítés kerül létesítésre az építési helyen kívüli tereprendezés a csatlakozó telkek terepszintjétől legfeljebb 1,0 m magassági eltéréssel alakítható ki.*

*e) Utcai homlokvonalon támfalkerítés nem alakítható ki. A többi telekhatáron létesíthető támfalkerítés magassága tömör kerítésként a magasabb terepszinttől mérve a 3,0 métert nem haladhatja meg.*

*f) Az építési övezet telkein rézsűk és támfalak (támfalkerítés) kizárólag oly módon alakíthatók ki, hogy a rézsű és támfal állékonysága és a lefolyó csapadékvíz összegyűjtése és elvezetése a telek területén belül biztosítható legyen.”*

#### **4.§**

A R. 9.§-a a következő (1a) bekezdéssel egészül ki:

*„(1a) A Ki-5109x9 jelű építési övezet a jelentős területigényű, zöldterületbe ágyazottan kialakítható létesítmények elsősorban: strand-, gyógyfürdő és kiszolgáló létesítményeinek (öltöző, fogadóépület, vizesblokk, raktárak, kereskedelmi- vendéglátó-, kemping-, sport- és pihenőépítmények) elhelyezésére szolgál.*

*a) Az építési övezetben elhelyezhető még – az (1) bekezdésben foglaltakon túl –*

*aa) gyógy- és wellness-,*

*ab) oktatást szolgáló (pl.: tanuszoda),*

*ac) szálláshely szolgáltató*

*rendeltetésű épület is.”*

#### **5.§**

A R. 24.§-a a következő (24)-(27) bekezdésekkel egészül ki:

*„(24) Ahol a szabályozási terv építési helyet jelöl, ott az építési övezeti előírásoktól eltérően az határozza meg az elő-, oldal- és hátsókert méretét.*

*(25) A szabályozási terven jelölt javasolt megszüntető jellel érintett telekhatárt érintő telekösszevonás esetén az építési övezetre előírt az építési telek újonnan kialakítható legkisebb szélességét és legkisebb mélységét nem kell figyelembe venni. A javasolt megszüntető jellel érintett telekhatárok mentén az érintett telkek összevonhatók, egyesíthetők.*

*(26) Ha a telekalakításra a szabályozási terven jelölt szabályozási vonal végrehajtása céljából kerül sor, a visszamaradó telek abban az esetben is kialakítható, ha annak paraméterei nem felelnek meg az adott építési övezet, illetve övezet telekalakítási előírásainak.*

*(27) A (26) bekezdés szerint kialakult visszamaradó telken – az országos településrendezési, építési és tűzvédelmi követelmények megtartása mellett – az adott építési övezetre, illetve övezetre vonatkozó beépítési paramétereket, valamint az építési helyet meghatározó elő-, oldal- és hátsókerti előírásokat nem kell alkalmazni.”*

## **6.§**

A R. 33.§-a a következő (6) bekezdéssel egészül ki:

*„(6) A szabályozási tervlapon jelölt telek zöldfelületként fenntartandó része területen többszintes növényállomány telepítése kötelező (gyep, 40 db cserje/150 m<sup>2</sup>, 1 db nagy lombkoronájú fa/150 m<sup>2</sup>) gazdasági és lakó területek építési övezeteinek határán. Az így kialakított és fenntartott zöldfelület a telek legkisebb zöldfelületi fedettségébe beszámítható. Ezen a területen épület nem helyezhető el.”*

## **7.§**

A R. 34.§-a a következő (8)-(9) bekezdésekkel egészül ki:

*„(8) Azokban az építési övezetekben és övezetekben, ahol a logisztikai, raktározás és előállítás (ipari vagy gyártó tevékenység) megengedett, ott tilos olyan új építményt elhelyezni, vagy meglévő építmény rendeltetését olyan célra megváltoztatni, amelynek rendeltetése az alábbiakra irányul az övezeti és építési övezeti előírásoktól függetlenül:*

- a) az elektromos energia raktározására szolgáló energiatároló eszköz (a továbbiakban: energiatároló eszköz) előállítására, gyártására, összeszerelésére, javítására, bontására vagy részegységekre történő szétszerelésére (ipari vagy szolgáltató vagy gyártó rendeltetés);*
- b) energiatároló eszköz előállításához felhasználható, vagy felhasznált veszélyes anyag, vagy a felhasználás során más anyaggal veszélyes elegyet képező anyagból készülő alkatrész tárolására;*
- c) az energiatároló eszköz alkatrészeinek előállítására, gyártására, összeszerelésére vagy javítására szolgáló anódok, katódok, szeparátorok, cellák, modulok, akkupakkok összeállítása (ipari vagy szolgáltató vagy gyártó rendeltetés);*
- d) selejt energiatároló eszközök tárolása, szétszerelése, bontása, darálása;*

*e) az energiatároló eszközökből képződő hulladékok gyűjtésére (hulladékgazdálkodási rendeltetés, kivéve a lakossági hulladékgyűjtő udvar, átvevőhely vagy visszaváltó pont rendeltetésű építményt);*

*f) az energiatároló eszközökből képződő hulladékok tárolására (hulladékgazdálkodási vagy raktározási rendeltetés), kivéve a (9) bekezdésben foglaltakat;*

*g) az energiatároló eszközökből képződő hulladékok kezelése;*

*h) az energiatároló eszköz – a (9) bekezdésben foglalt kivételeken kívül – tárolására (raktározási rendeltetés).*

*(9) A (8) bekezdésben foglalt tilalom nem vonatkozik az olyan építményekre, vagy az építmények azon részeire, amelyekben:*

*a) a lakosság vagy gazdálkodó szervezet az építmény engedélyezett rendeltetéséhez kapcsolódóan, a rendeltetésnek megfelelő használathoz, működéshez szükséges mennyiségben és módon, ideiglenesen tárol új vagy használt energiatároló eszközöket (így különösen járművek, munkaeszközök, elektronikai eszközök indító- és meghajtóakkumulátorai, valamint háztartási elemek és akkumulátorok);*

*b) a kereskedelmi rendeltetésű egységekben a végfelhasználók részére történő értékesítés céljából, a végfelhasználók részére történő értékesítéshez szükséges kiskereskedelmi mennyiségben tárolnak új energiatároló eszközöket.”*

## **8.§**

(1) A R. 2. melléklete a 4-6. melléklettel egészül ki.

## **Záró rendelkezések**

## **9.§**

Ez a rendelet a kihirdetést követő napon lép hatályba és az azt követő nap hatályát veszti.

Berettyóújfalu, 2026. ....

Muraközi István  
polgármester

dr. Körtvélyesi Viktor  
jegyző

**1. MELLÉKLET A(Z) .../2026. (.....) ÖNKORMÁNYZATI RENDELETHEZ**

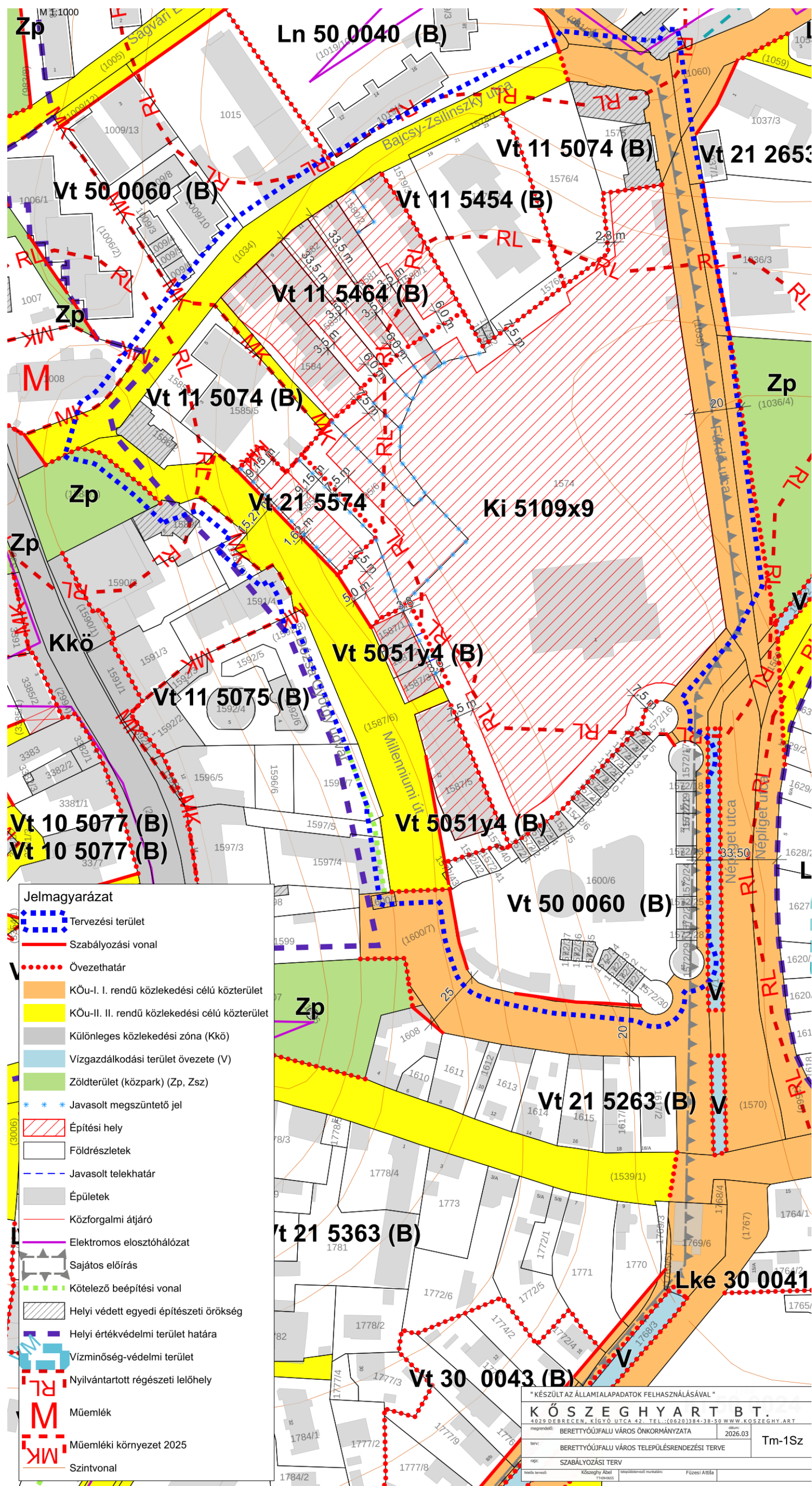
Beépítési mód és kódja	Telek nagyság kód	1 Belvárosi		2 Polgári		3 Kertségi		4 Külsőségi		5 Egyéb	
		K 0	T 1	K 0	T 1	K 0	T 1	K 0	T 1	K 0	T 1
Szabadon álló telepszerű 1	7										
	8										X
	9						X				X
Szabadon álló általános 2	3						X				
	4						X				
	5						X				
	6						X		X		
	7				X				X		X
	8								X		X
	9										X
Oldalhatáron álló 3	3				X		X				
	4						X				
	5						X				
	6						X		X		
	7						X		X		
Ikres 4	1						X				
	3						X				
	4						X				
	5						X				
Zárt sorú általános 5	1										
	2				X						
	3		X		X						
	4		X		X						
	5		X		X						
	6		X		X						
	7		X		X						
Zárt sorú keretes 6	3		X								
	4		X								
	5		X								
	6		X								
	7		X		X						
	8		X		X						
	9		X		X						
Adottságoktól Függő, kialakult, tömb vagy övezet méretű 0	0	X		X		X		X		X	
	9										X

## 2. MELLÉKLET A(Z) .../2026. (.....) ÖNKORMÁNYZATI RENDELETHEZ

kód	Megengedett legnagyobb beépítési %	Előírt legkisebb zöldfelületi fedettség %	1		2		3		4		5	
			Belvárosi		Polgári		Kertségi		Külsőségi		Egyéb	
			K 0	T 1	K 0	T 1	K 0	T 1	K 0	T 1	K 0	T 1
1	5	70									X	X
2	15	60									X	X
3	20	55					X	X	X	X	X	X
4	30	45					X	X	X	X	X	X
5	40	35		X	X	X	X	X			X	X
6	50	25	X	X	X	X	X				X	X
7	60	20	X	X	X	X					X	X
8	80	10	X	X							X	
9	100	-	X	X								
x	40	40										X
y	70	10										X

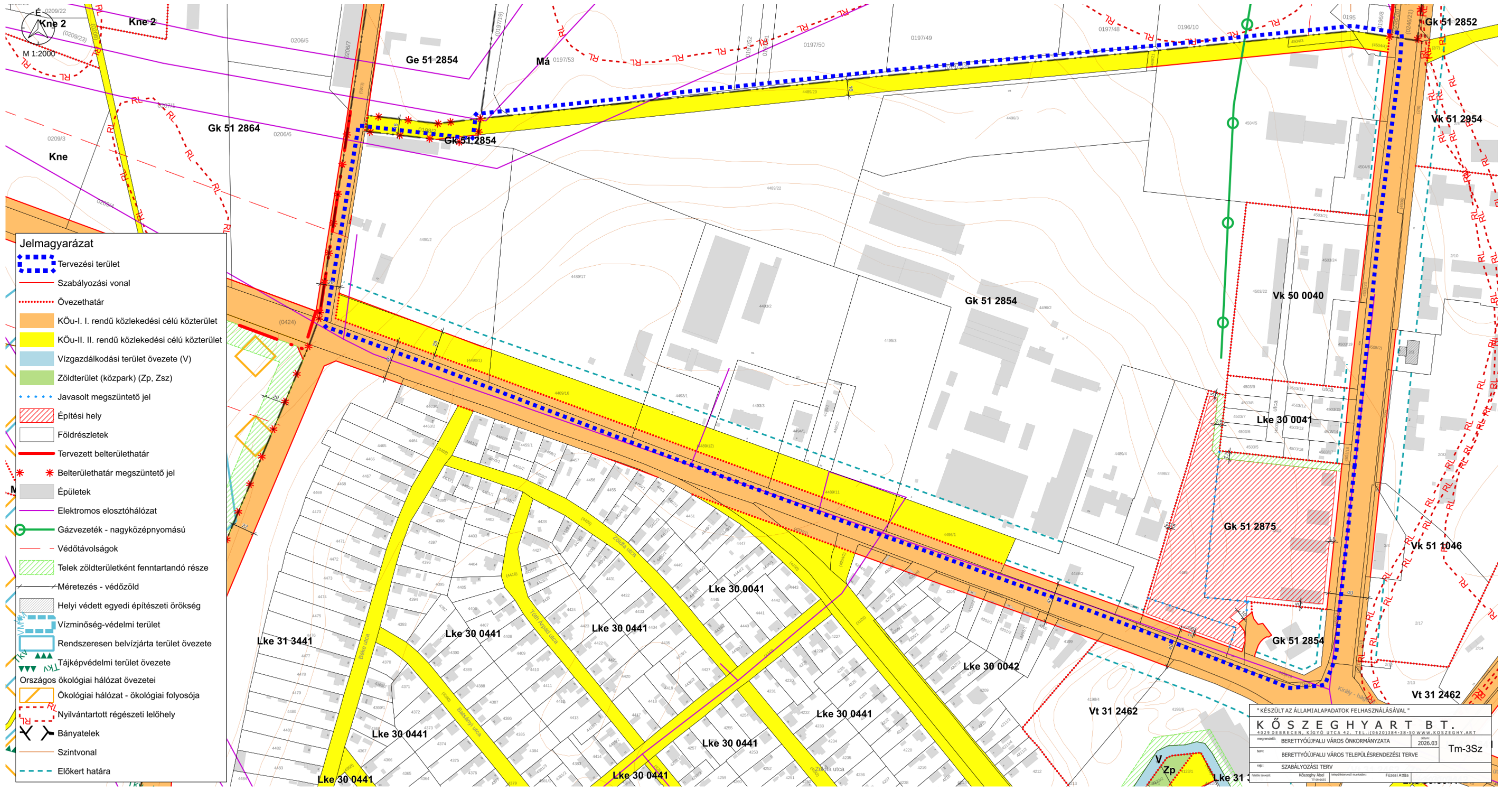
## 3. MELLÉKLET A(Z) .../2026. (.....) ÖNKORMÁNYZATI RENDELETHEZ

kód	előírt - megengedett építménymagasság (m)	1		2		3		4		5	
		Belvárosi		Polgári		Kertségi		Külsőségi		Egyéb	
		K 0	T 1	K 0	T 1	K 0	T 1	K 0	T 1	K 0	T 1
1	-4.5					X	X	X	X	X	X
2	-6.0			X	X	X	X	X	X	X	X
3	4.5-7.5			X	X	X	X			X	X
4	7.0-10.0	X	X	X	X					X	X
5	8.5-12.5	X	X							X	X
6	12.0-15.0	X	X							X	X
7	A szomszédos épületek $\pm$ 1.5 m	X	X	X	X					X	X
8	legfeljebb a legmagasabb meglévő	X		X						X	
9	-15.0										X

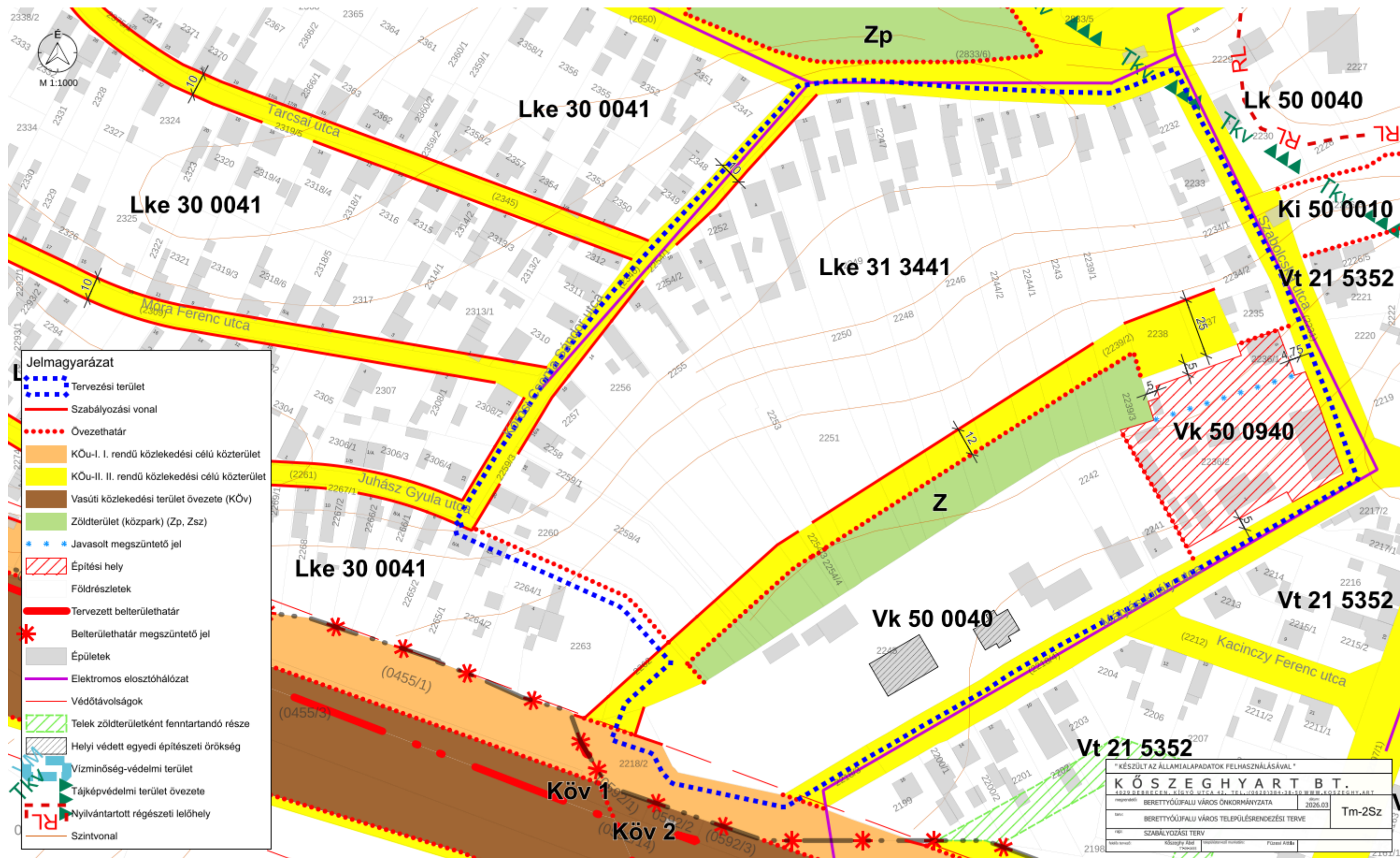




**5. MELLÉKLET A(Z) .../2025. (.....) ÖNKORMÁNYZATI RENDELETHEZ**

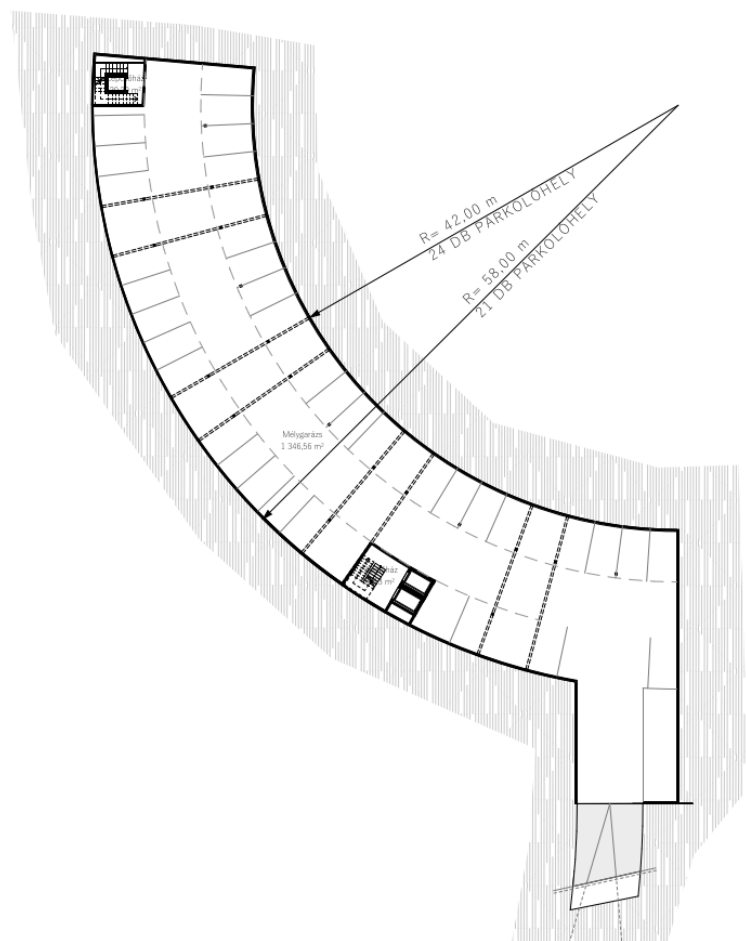




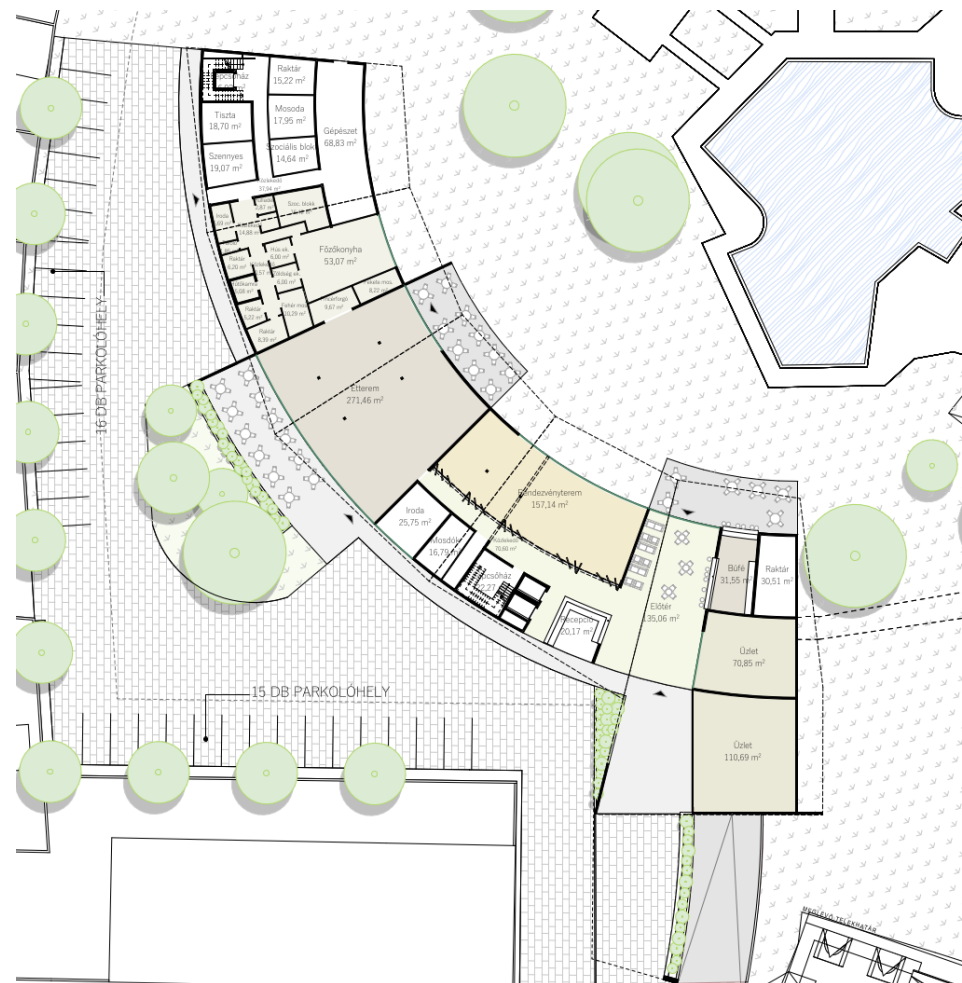




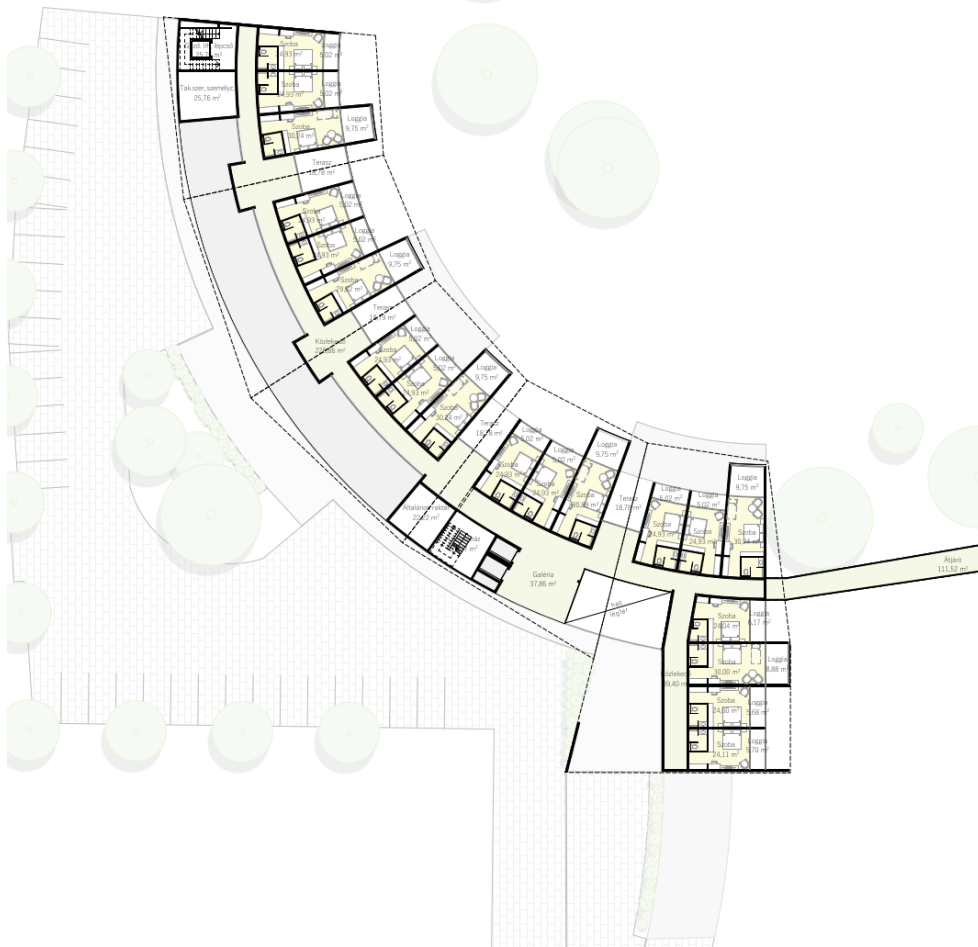




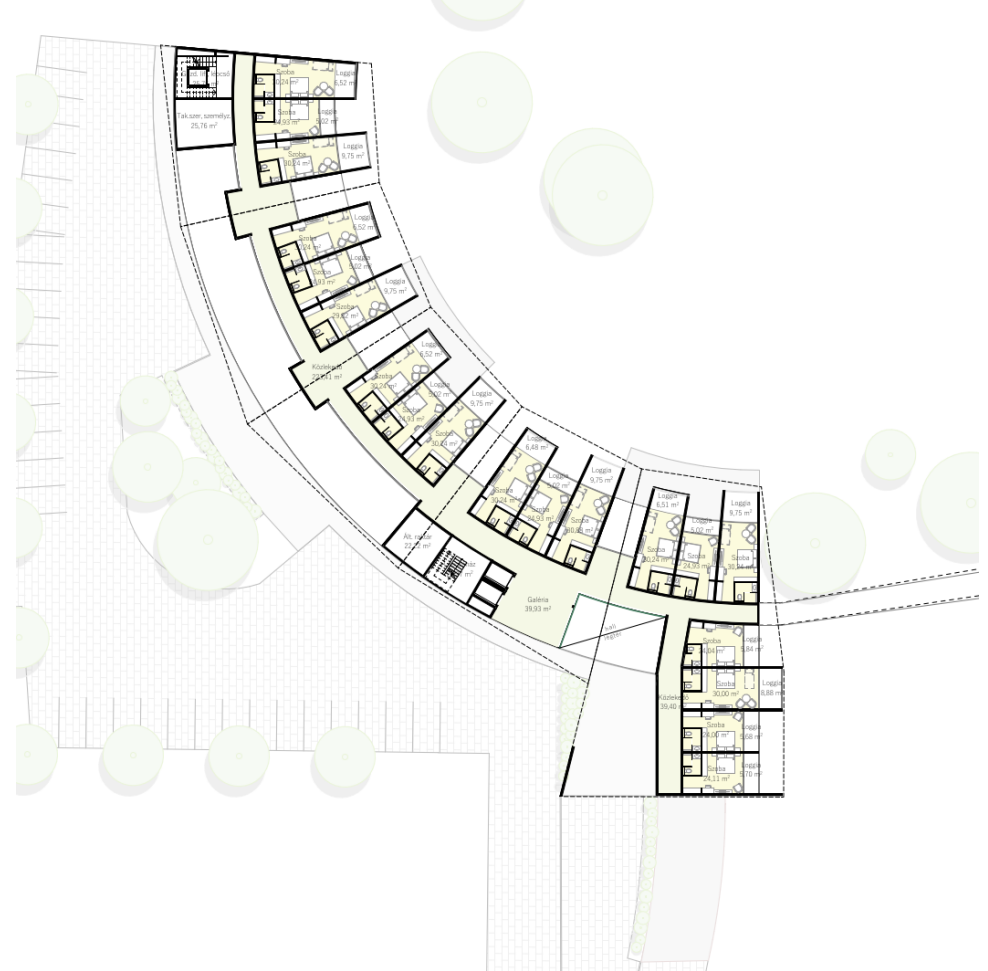
43. ábra Pincszint alaprajza



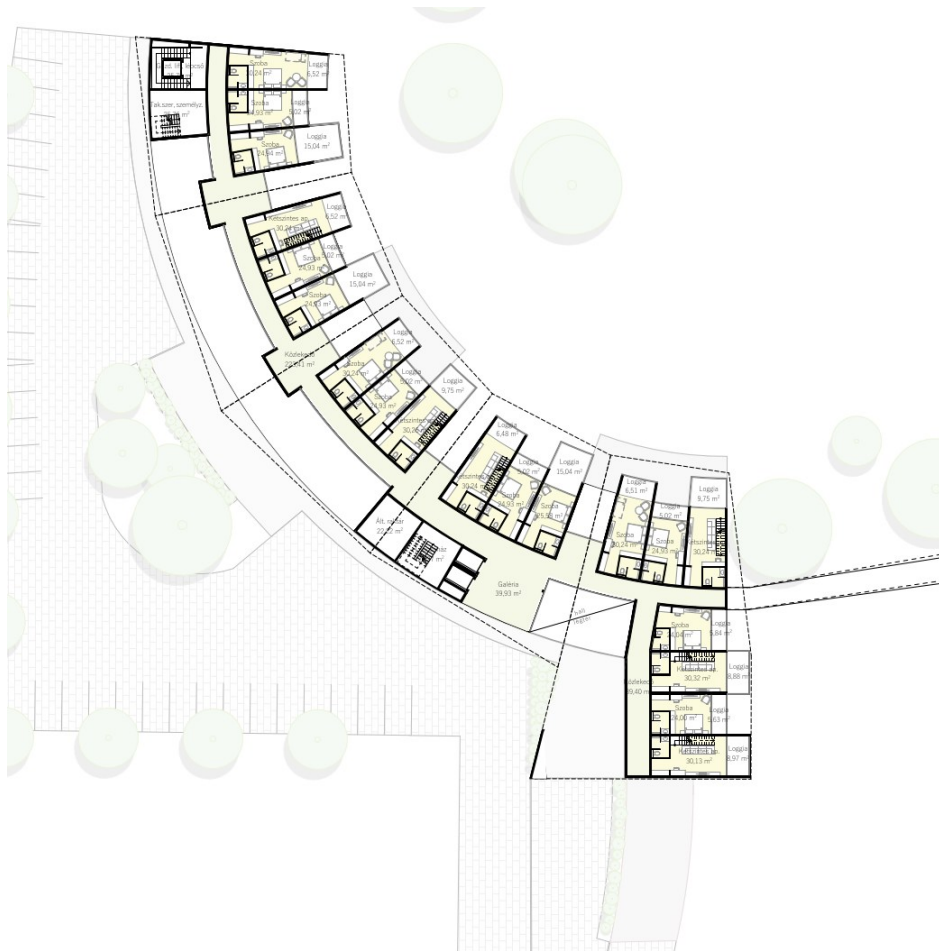
44. ábra Földszint alaprajz



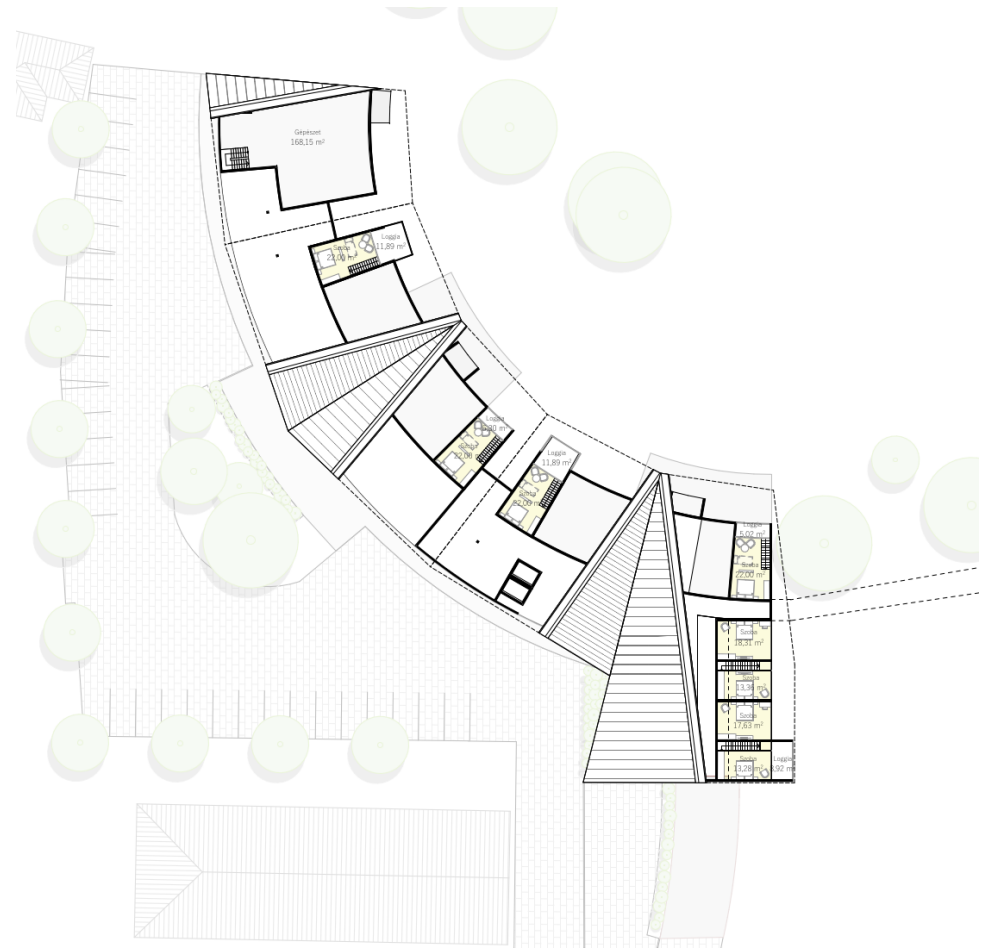
45. ábra I. emelet alaprajz



46. ábra II. emelet alaprajz



47. ábra III. emeleti alaprajz



48. ábra Tetőtéri alaprajz





49. ábra 1. módosítási pont - tervezett hotel látványterve 1.

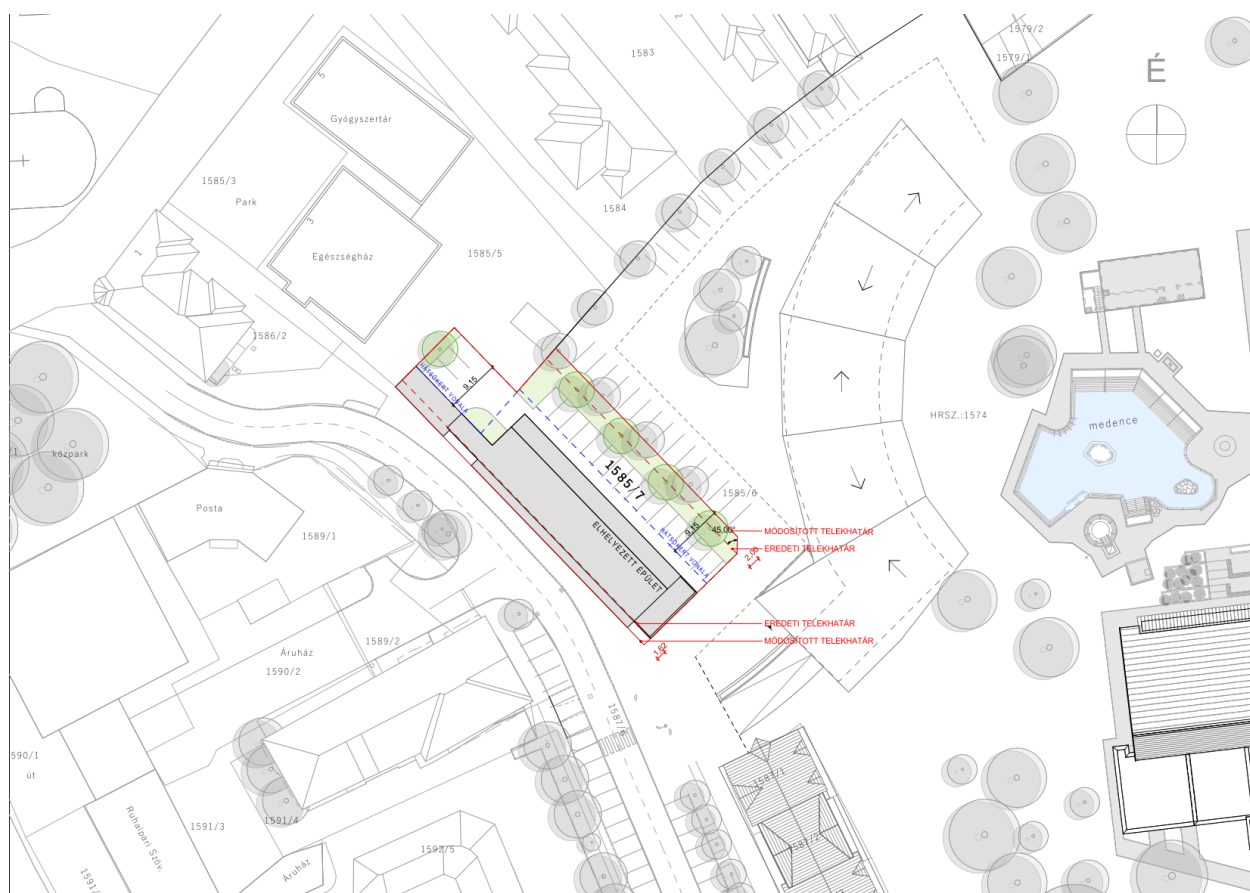




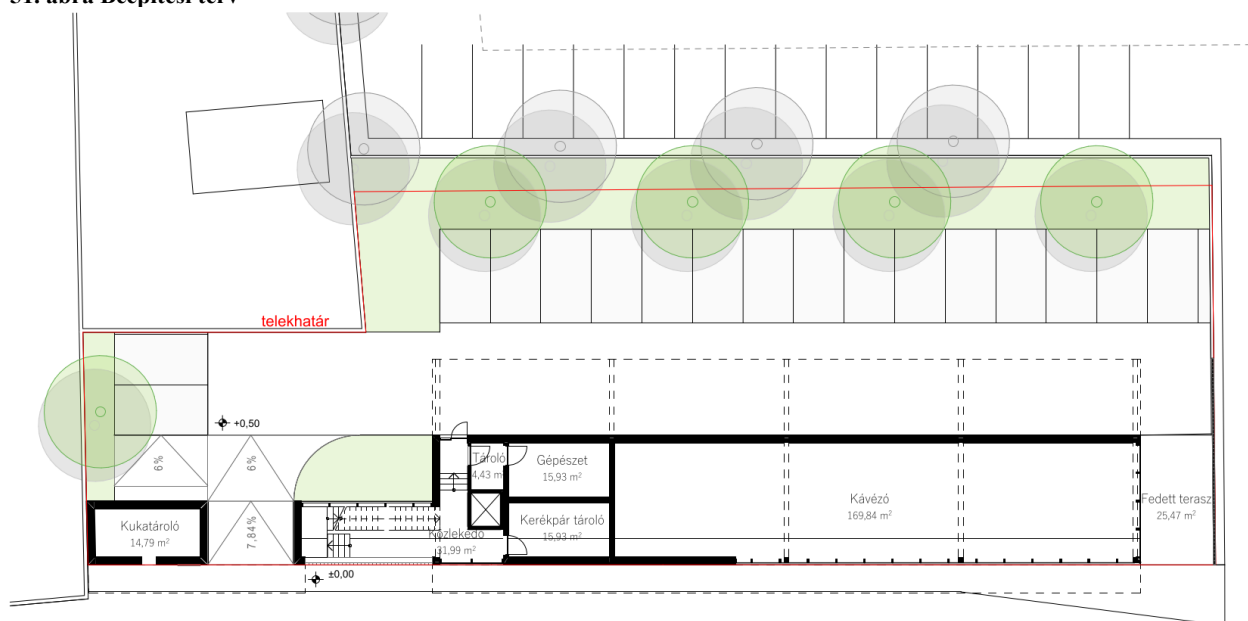
50. ábra 1. módosítási pont - tervezett hotel látványterve 2.



## 2. módosítási ponthoz kapcsolódó ábrák

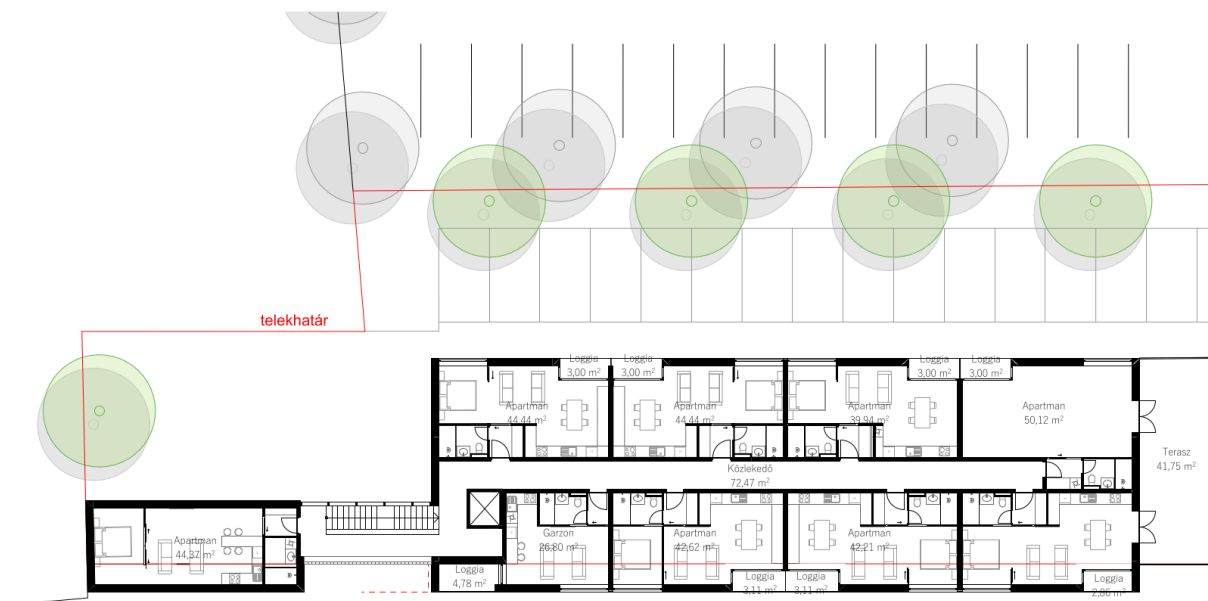


51. ábra Beépítési terv



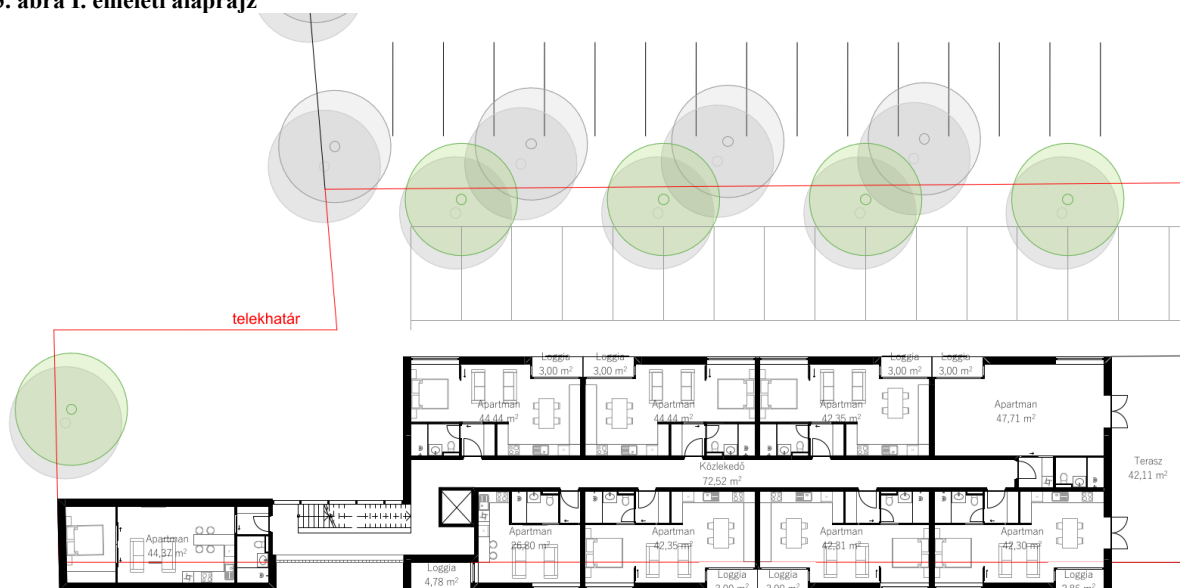
Földszinti alaprajz

52. ábra Földszinti alaprajz



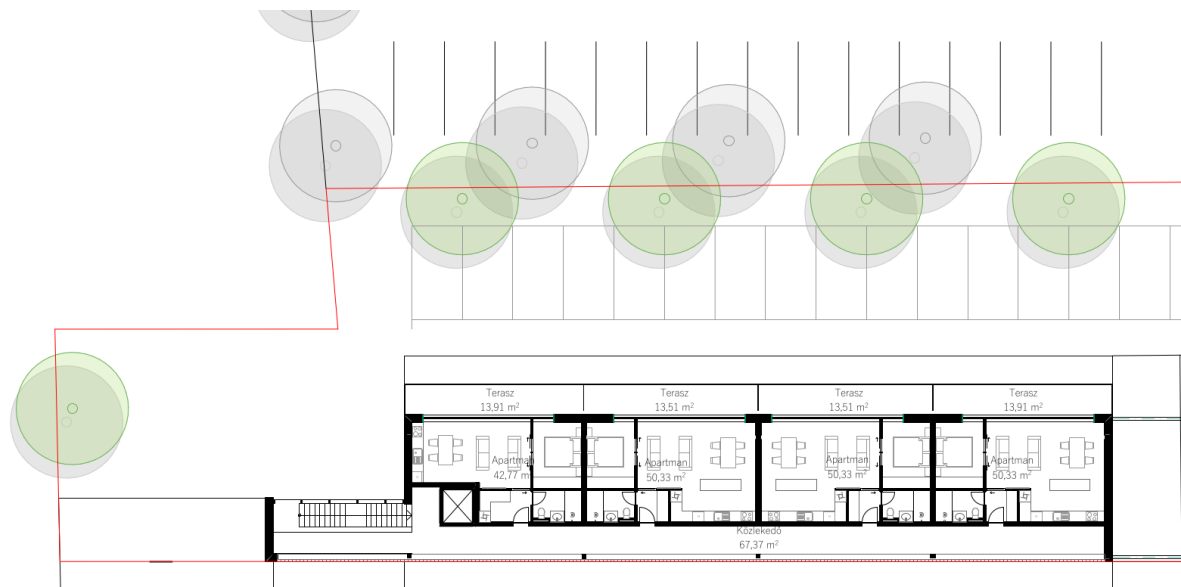
1. emeleti alaprajz

53. ábra I. emeleti alaprajz



2. emeleti alaprajz

54. ábra II. emelet alaprajz



3. emeleti alaprajz

55. ábra III. emelet alaprajz

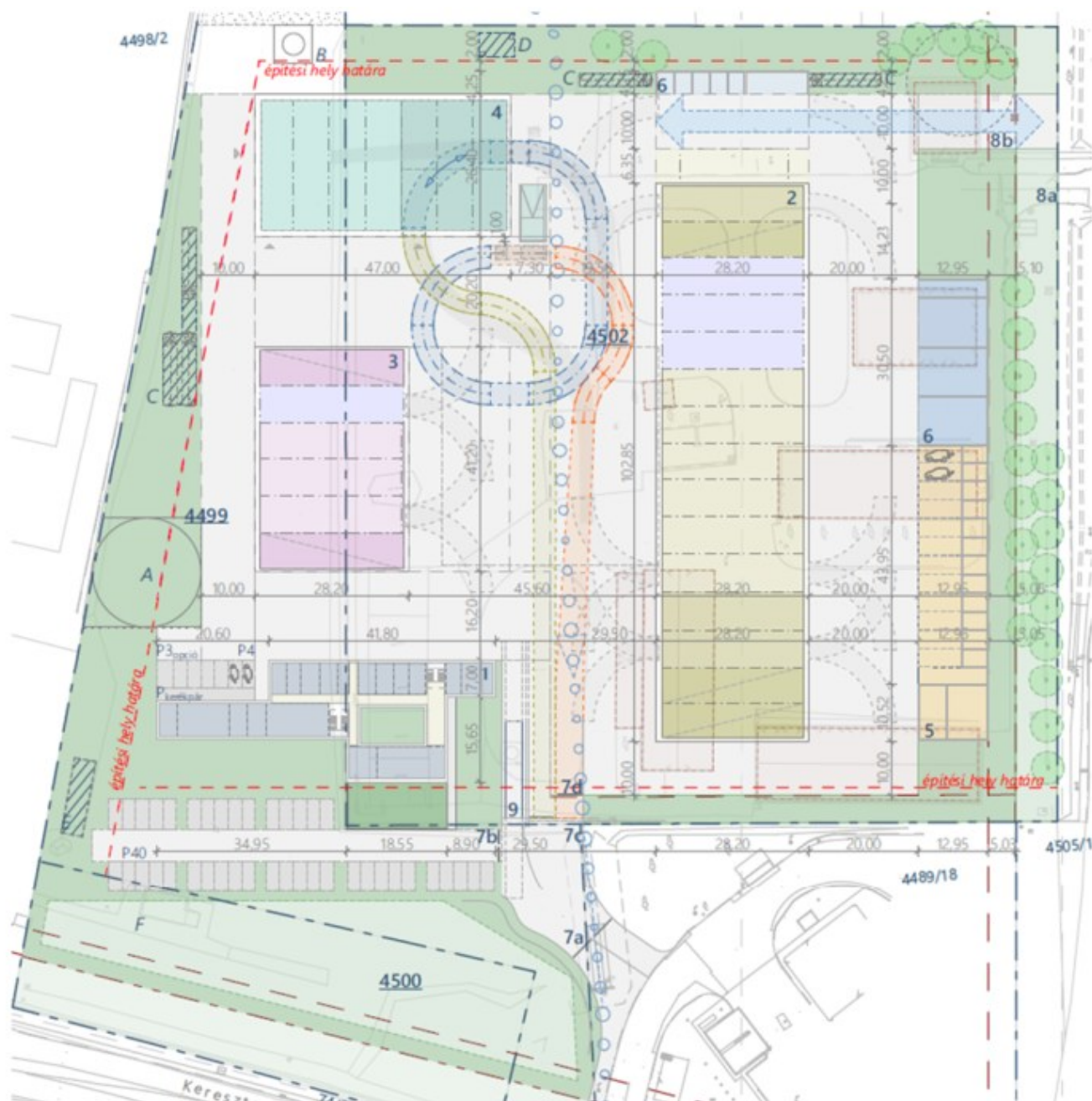




56. ábra 2. módosítási pont - tervezett apartmanház látványterve



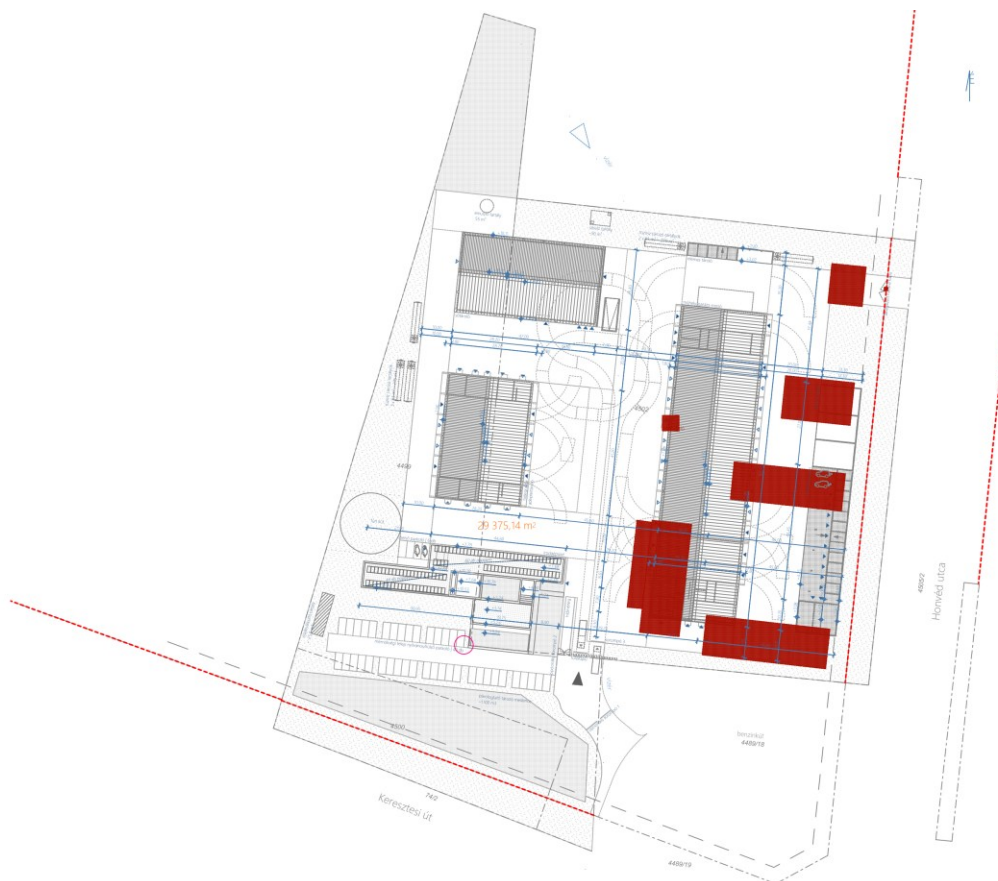
### 3. módosítási ponthoz kapcsolódó ábrák



- meglévő / bontandó épületek
- irodaház
- garázs
- műhely és mosó funkció - csamoktér
- műhely és mosó funkció 2 szintes traktus/ kis hg-ek
- garázs - új igények miatti bővítés
- adaptértároló - hidegraktár-zóna
- adaptértároló
- adaptértároló új igények miatti bővítés
- sótároló
- brigádkocsi tároló, + hozzá tartozó raktárak
- ömlesztett anyag tároló, és bővíthetősége
- elemes anyag tároló, és bővíthetősége

- 1 iroda és szociális épület F+1 (+2)
- 2 műhely és garázs épület
- 3 adaptértároló / hidegraktár
- 4 só tároló
- 5 brigádkocsi tároló + raktár
- 6 elemes és darabos anyag tárolók
- 7a teljes telephely opcionális zárás sorompóval
- 7b külső parkoló opcionális zárás sorompóval
- 7c telephely főbejárat zárás tolókapuval
- 7d telephely főbejárat sorompóval
- 8a meglévő/megszüntetendő kapubejárat
- 8b javasolt havária kapu
- 9 hidmérleg
- A fűtő kút
- B emulzió tartály 55 m<sup>3</sup> /opcionális
- C tűzvíz tároló 5x55 m<sup>3</sup>
- D sósvizes tartály 50 m<sup>3</sup>
- E olajleválasztó tartály 25,5 m<sup>3</sup>
- F párologtató tározó medence

57. ábra 3. módosítási pont - Tervezett helyszínrajz - Magyar Közút Mérnökségi telep



58. ábra 3. módosítási pont - beépítési terv a bontásra tervezett épületekkel

## TELEPÜLÉSRENDEZÉSI JAVASLATOK

### *Javasolt településszerkezet, területfelhasználási rendszer*

Berettyóújfalu Város Önkormányzata a település hosszú távú fejlesztési koncepciójával, integrált településfejlesztési stratégiájával és gazdaságélénkítő programjával összhangban a hatályos településrendezési eszközök átfogó, célirányos módosítását határozta el. A település térségi központi szerepkörének megerősítése, a Hajdú-Bihar vármegyei területi folyamatokra adott célirányos urbanisztikai válaszok megfogalmazása, a turisztikai potenciál kiaknázása, valamint a jelentős állami infrastrukturális beruházások befogadása olyan komplex szabályozási kihívásokat teremtett, amelyek a jelenleg hatályos településszerkezeti terv, valamint a HÉSZ keretei között már nem voltak kompromisszummentesen kezelhetők.

A javasolt településszerkezet a fenntartható városfejlesztés elveit követi, előnyben részesítve a funkcióváltást, a meglévő, de alulhasznosított területek revitalizációját, valamint a közhatalmi hálózat térbeli racionalizálását. A szerkezeti változások adminisztratív szempontból kiemelten előnyösek, mivel nem igényelnek új beépítésre szánt terület kijelölést. A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről szóló 419/2021.

(VII.15.) Korm. rendelet 78/D.§ (4) bekezdés b) és c) pontja és (4a) bekezdése értelmében a közlekedési területekből beépítésre szánt területbe kerülő részek nem minősülnek új kijelölésnek. Ez a jogszabályi háttér lehetővé teszi, hogy a város területi mérlege stabil maradjon, a biológiai aktivitásérték ne csökkenjen a jogszabályi határértékek alá, és a 68.§ szerinti egyszerűsített eljárasmód alkalmazható legyen valamennyi módosítási pont esetében. A területfelhasználási rendszer módosítása a valós gazdasági és társadalmi igényekre reagál, megteremtve a jogi alapot a többmilliárdos nagyságrendű magán- és állami tőkeberuházások megvalósításához.

A módosítás során a településszerkezeti terv módosítása az 1., 2. és 4. módosítási pont alapján szükséges. A 3., 5. és 6. módosítások csak a szabályozási tervet, illetve a HÉSZ normaszövegét érintik. A területfelhasználás változással érintett területek a település méretéhez képest kismértékűek. A területfelhasználás rendszere alapjaiban nem változik meg, a kialakult tagoló elemek megmaradnak.

### ***Beépítésre szánt területek***

A módosítás során új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre. A beépítésre szánt területek a településen a módosítás következtében növekedni fognak a szabályozási terv alapján, mivel másodrendű közlekedési célú területek csökkenésével kell számolni. A másodrendű közlekedési célú területek nem szerkezeti jelentőségűek, így a településszerkezeti terv nem tünteti fel őket. A beépítésre szánt területek közül a településközpont vegyes (Vt), a központi vegyes (Vk), a kertvárosias lakóterület (Lke) és a különleges intézményi (Ki) területfelhasználási egységek között történik átsorolás így ezek kiterjedése változik kis mértékben. A szabályozási terven az 1., 2., 3. és 4. módosítási pontban érintett közlekedési terület a változással. Összességében 768,4 m<sup>2</sup> közlekedési területtel lesz kevesebb, ezáltal a beépítésre szánt területek ennyivel növekednek. (1570,4 m<sup>2</sup> megszüntetés, 802 m<sup>2</sup> kijelölés).

### ***Beépítésre nem szánt területek***

A beépítésre nem szánt területek – különösen a zöldterületek, erdőterületek, mezőgazdasági és vízgazdálkodási területek – rendszere a módosítások során stabilitást mutat. Az egyszerűsített eljárasmód alkalmazásának egyik jogszabályi garanciája, hogy a 68.§ (1) bekezdés b) pontja értelmében a módosítások nem járnak zöld, vízgazdálkodási, erdő- és természetközeli területek megszüntetésével. A változások fókuszában kizárólag a közlekedési területek optimalizálása áll, amelyek átminősítése a már említett jogszabályi felhatalmazás alapján nem minősül új beépítésre szánt terület kijelölésének. A közlekedési területeken kívül más beépítésre szánt

területfelhasználás, vagy övezet nem érintett a módosítások által. A közlekedési területek a település méretéhez képest kismértékben (768,4 m<sup>2</sup>) csökkennek.

### ***Szerkezet meghatározó nyomvonalas és tagoló elemek***

A településszerkezetet meghatározó műszaki infrastruktúra-főhálózat (pl. országos főutak nyomvonala) a beruházások ellenére változatlan marad, amely előfeltétele az egyszerűsített eljárásnak. A helyi hálózati elemek közül a Millenniumi út keresztmetszete változik a turisztikai fejlesztések okán. A korábbi, helyenként akár 39 métert is elérő, rendezetlen kiterjedésű útszelvény a strand bejáratánál 21 méterre, az apartmanház mellett pedig 16,9 méterről 15,2 méterre csökken. Ez az optimalizálás nemcsak területhatékony, hanem városképileg is kedvező mivel lehetővé teszi az apartmanház számára, hogy a hagyományos, zárt sorú beépítési módot követve, előkert nélkül csatlakozzon az utcaképhez. Ugyanakkor a közlekedésbiztonság érdekében az 1585/7 hrsz. telek keleti sarkából egy háromszög alakú, 45 fokos saroklevágás biztosítja a szállodához érkező gépjárművek (turistabuszok, tűzoltóautók, hulladékszállítók) akadálymentes kanyarodási ívét. A mérnökségi telepnél a 42-es és 47-es főutak csomópontjának környezetében a belső feltárás rendszere és a főúti csatlakozás egy biztonságosabb, a 42-es főút (Király-hágó utca) felé orientált új főbejárattal rendeződik.

A településszerkezeti terv által rögzített szerkezetet meghatározó nyomvonalas és tagoló elemek a módosítás során változatlanok maradnak. A módosítás kis léptékű, és nem érinti a nyomvonalas szerkezetet meghatározó elemeket. A hatályos terv ezeket feltünteti, azonban a módosítás során nem történik bennük változtatás.

### ***Védelmi és korlátozó elemek***

A védőtávolságokat, korlátozó elemeket a szabályozási és a településszerkezeti tervlapok tartalmazzák. Az E-TÉR felületéről elérhető letöltésre kerültek a legfrissebb adatok, melyek alapján a tervezési területeket érintően aktualizálásra kerültek a védelmi és korlátozó elemek (régészeti lelőhelyek, műemléki környezet...stb).

## **A TELEPÜLÉSSZERKEZETI VÁLTOZÁSOK BEMUTATÁSA, A TERÜLET A HATÁLYOS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV, A JAVASOLT MÓDOSÍTÁS ÉS INDOKLÁSA**

A Módosítások ismertetése fejezetben került részletesen bemutatásra a tervezett változtatási szándék. A módosítás a településszerkezetet nem változtatja meg.

A településszerkezeti terv konkrét, térképi lehatárolással is járó módosításai az 1., 2. és 4. módosítási pontokra koncentrálódnak. Az alábbi táblázat mutatja be a területfelhasználási kategóriák közötti mozgásokat és azok indoklását:

Módosítási pont száma	Térképen jelölt változás száma	Hatályos területfelhasználás	Tervezett területfelhasználás	Terület (m <sup>2</sup> )	Érintett földrészlet helyrajzi száma	Indoklás
2.	1.	Ki – különleges intézményi terület	Vt – településközpont vegyes terület	98	1585/6	A saroktelek optimális beépítéséhez szükséges területrendezés. A közlekedési (szerkezeti terven nem jelenik meg) és fürdőterületből lecsípett, de funkciótlan sávok hozzácsatolása az apartmanház telkéhez, lehetővé téve az utcafronti zárt sorú beépítést előkert nélkül.
1.	2.	Vt – Településközpont vegyes	Ki – Különleges intézményi terület	494	1587/6	A Millenniumi út felesleges, aszfaltozott területeinek csatolása a szállodafejlesztés magterületéhez. Ezáltal a telek beépíthetőségi mutatói javulnak, a zöldfelület aránya a közterület rovására növelhető a telken belül.
1.	3.	Ki – Különleges intézményi terület	Vt – településközpont vegyes terület	2122	1574, 1587/1, 1587/2, 1587/3, 1587/5, 1587/6	A fürdő funkcióhoz már szorosan nem kapcsolódó, peremhelyzetű telkek vegyes funkcióba sorolása a környező belvárosi utcaképbe és funkciókba való szervezettebb integráció érdekében, a kialakult állapotnak megfelelően.
4.	4.	Lke – Kertvárosias lakóterület	Vk – központi vegyes terület	1297	2236/1	A papíron létező, de soha meg nem épült közlekedési feltáró út megszüntetésével felszabaduló sáv, valamint a szomszédos területek egységesítése. Ez teszi lehetővé a két intézményi telek jogi és fizikai összekapcsolódását.

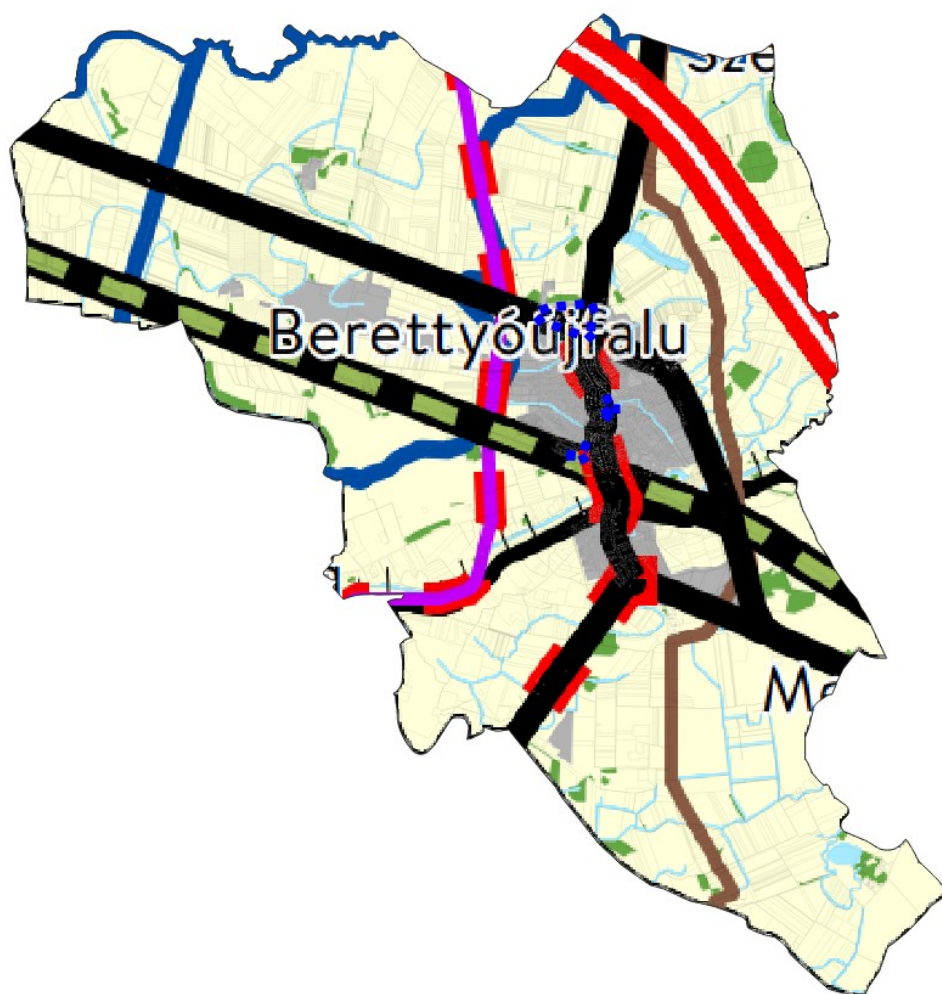
Összefüggések: A strukturális változások leginkább a Millenniumi út környezetében koncentrálódnak. Itt a közlekedési felületek szűkítése nem rontja a forgalomáteresztő képességet, ellenben értékes négyzetmétereket biztosít a turisztikai beruházások (hotel és apartman) számára. Ez a klasszikus "barnamezős" vagy "foghíj" hatékonyságnövelés mintapéldája: a meglévő, alulhasznosított burkolt felületek bevonása az értékteremtő építési folyamatokba.

A többi módosítási pontok (3., 5., 6.) esetében településszerkezeti-szintű területfelhasználás-változás nem történik, a beavatkozások kizárólag a HÉSZ normaszövegét és a részletes építési övezeti kódokat érintik.

### **A VÁLTOZÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETEK ÖSSZEFOGLALÓJA ÉS ÖSSZEFÜGGÉSEI - TERÜLETRENDEZÉSI TERVEKKEL VALÓ ÖSSZEFÜGGÉSEK VIZSGÁLATA**

A Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (OTrT) 2019. január 1-én lépett hatályba. Az OTrT jelentős része 2019. március 15-én, míg az OTrT kiegészítésére kiadott miniszteri rendelet – a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI.14.) MVM rendelet (a továbbiakban: MVM rendelet) – 2019. június 22-én lépett hatályba. A Hajdú-Bihar Megye Területrendezési Tervének (továbbiakban: MTrT) OTrT-vel való összhangba hozatala 2020 júniusában megtörtént. A következőkben a területrendezési tervekben meghatározott területfelhasználási kategóriák, az országos és térségi övezetek, valamint az országos jelentőségű műszaki infrastruktúra hálózatok Berettyóújfalura vonatkozó előírásait ismertetjük az OTrT az MVM rendelet és az MTrT rendelkezéseit figyelembe véve. A tervhierarchia legmagasabb szintjén az Ország Területrendezési Terve (a továbbiakban: OTrT) áll, amely meghatározza az ország egyes térségeinek térbeli rendjét, az országos térségi övezeteket és az ezekre vonatkozó szabályokat.





59. ábra Berettyóújfalu és a tervezési területek az OTrT szerkezeti tervlapján

Vízi létesítmények	Közeledési hálózatok és egyedi építmények	Energetikai hálózatok és egyedi építmények
<p>VTT-tározó (meglévő)</p> <p>VTT-tározó (tervezett)</p> <p>Országos vízkár-elhárítási célú tározó (meglévő)</p> <p>Országos vízkár-elhárítási célú tározó (tervezett)</p> <p>Kiemelt jelentőségű vízi építmény (meglévő)</p> <p>Országos jelentőségű csatorna (meglévő)</p> <p>Országos jelentőségű csatorna (tervezett)</p> <p>Elsőrendű árvízvédelmi fővédvonal (meglévő)</p> <p>Elsőrendű árvízvédelmi fővédvonal (tervezett)</p>	<p>Gyorsforgalmi út (meglévő)</p> <p>Gyorsforgalmi út (tervezett)</p> <p>Főút (meglévő)</p> <p>Főút (tervezett)</p> <p>Nagysebességű vasútvonal (tervezett)</p> <p>Egyéb országos törzshálózati vasúti pálya (meglévő)</p> <p>Egyéb országos törzshálózati vasúti pálya (tervezett)</p> <p>Nemzetközi kereskedelmi repülőtér (meglévő)</p> <p>Közös felhasználású katonai és polgári repülőtérre fejleszthető repülőtér (meglévő)</p> <p>Országos kerékpárút</p> <p>Országos kikötő (meglévő)</p> <p>Határkikötő (meglévő)</p> <p>Országos területfelhasználási kategóriák</p> <p>Erdőgazdálkodási térség</p> <p>Mezőgazdasági térség</p> <p>Vízgazdálkodási térség</p> <p>Települési térség</p>	<p>Atomerőmű (meglévő)</p> <p>Atomerőmű (tervezett)</p> <p>Egyéb 50 MW vagy annál nagyobb névleges teljesítőképességű erőmű (meglévő)</p> <p>Egyéb 50 MW vagy annál nagyobb névleges teljesítőképességű erőmű (tervezett)</p> <p>750 kV-os átviteli hálózati távvezeték (meglévő)</p> <p>750 kV-os átviteli hálózati távvezeték (tervezett)</p> <p>400 kV-os átviteli hálózati távvezeték (meglévő)</p> <p>400 kV-os átviteli hálózati távvezeték (tervezett)</p> <p>220 kV-os átviteli hálózati távvezeték (meglévő)</p> <p>220 kV-os átviteli hálózati távvezeték (tervezett)</p> <p>Földgázszállító vezeték (meglévő)</p> <p>Földgázszállító vezeték (tervezett)</p> <p>Kőolajszállító vezeték (meglévő)</p> <p>Termékvezeték (meglévő)</p>
<p>Hulladékgazdálkodási létesítmények</p> <p>Veszélyeshulladék-lerakó (meglévő)</p> <p>Veszélyeshulladék-égetőmű (meglévő)</p> <p>Radioaktív hulladék-tároló (meglévő)</p>		
<p>Alaptérképi elemek</p> <p>Országhatár</p> <p>Megyehatár</p> <p>Település közigazgatási határa</p>		

Az OTrT szerkezeti terve mezőgazdasági, erdőgazdálkodási, vízgazdálkodási, illetve települési térséget jelöl. Az OTrT az MTrT és a településrendezési tervek irányába határoz meg betartandó előírásokat, valamint kijelöli a legfontosabb közlekedési vonalakat, valamint azokat az ellátó vezetékeket, melyeknek országos hatásuk van.

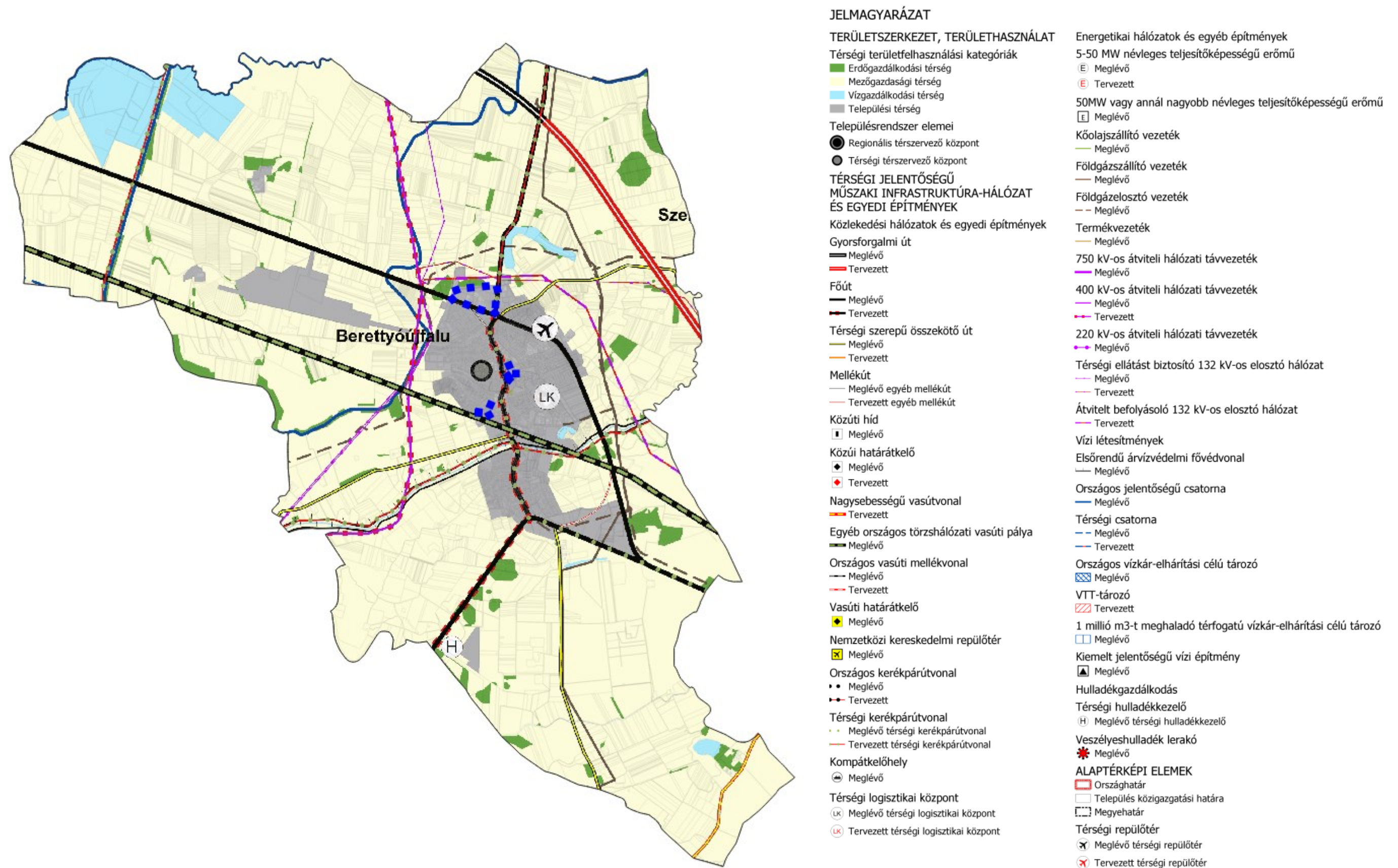
Az OTrT 11.§ (1) bekezdésében fogalmazza meg a térségi területfelhasználások településrendezési tervekben való alkalmazásának szabályait.

Az MTrT térségi szerkezeti terve alapján erdőgazdálkodási-, mezőgazdasági-, vízgazdálkodási-, sajátos területfelhasználású- és települési térség határozza meg a város területfelhasználásait.

Az Ország Szerkezeti Terve által kijelölt országos jelentőségű műszaki infrastruktúra-hálózatokat és egyedi építményeket a 15.-18. § előírásainak alkalmazásával, valamint az Ország Szerkezeti Tervében meghatározott térbeli rend figyelembevételével kell kijelölni, - a megyei területrendezési tervben megállapított térségi területfelhasználási kategóriákon belül a 11. § előírásait kell alkalmazni,

A megyei terv térségi szerkezeti tervében megállapított térségi területfelhasználási kategóriák a következők:

- a) erdőgazdálkodási térség,
- b) mezőgazdasági térség,
- c) vízgazdálkodási térség,
- d) települési térség,
- e) (sajátos területfelhasználású térség).



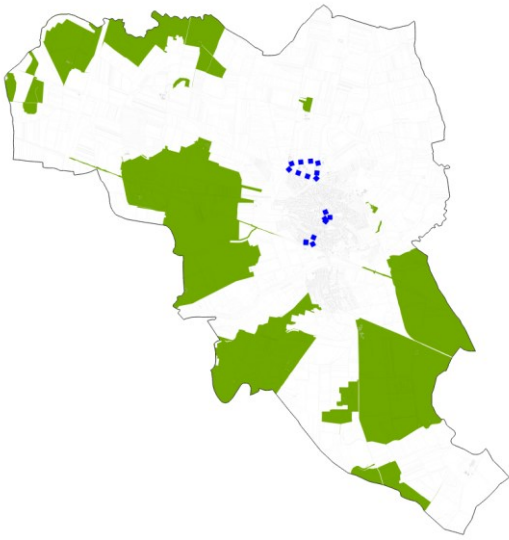
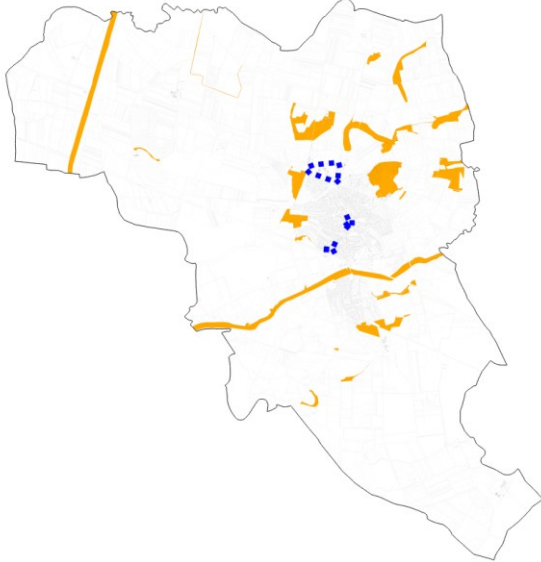
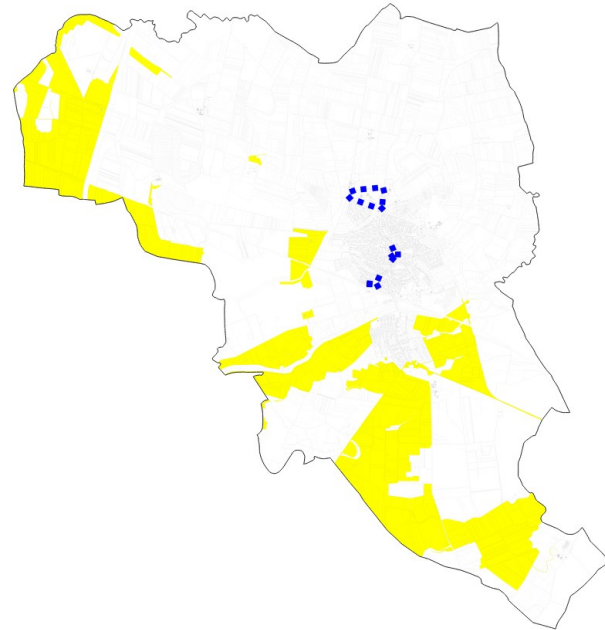
60. ábra Az MTrT térségi szerkezeti tervének kivágata

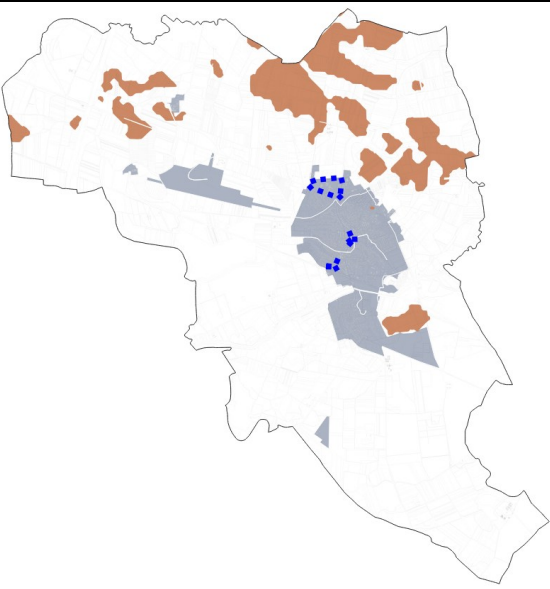
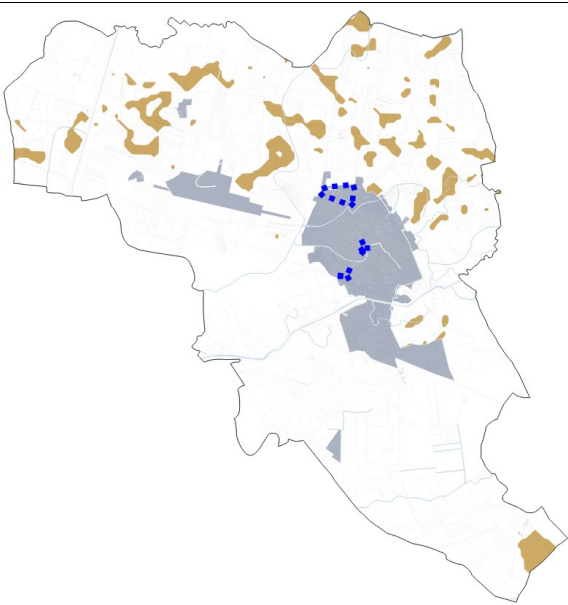
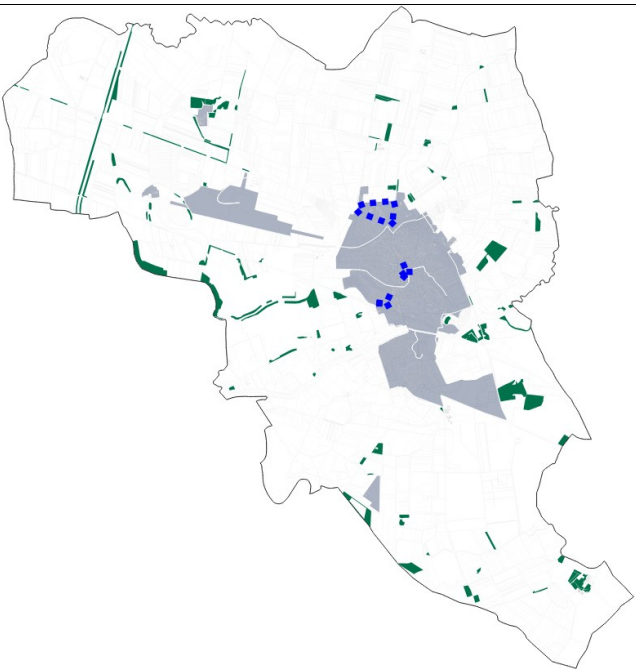
A tervezési területek települési térséget érintenek.

A műszaki infrastruktúra elemek közül a tervezési területek közvetlenül nem érintik egyiket sem.

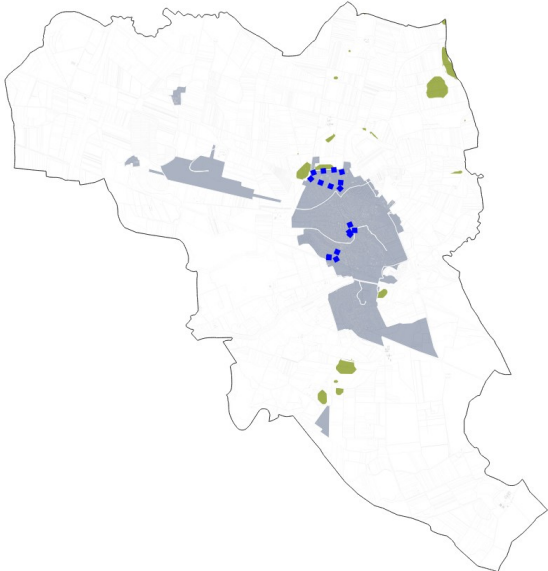
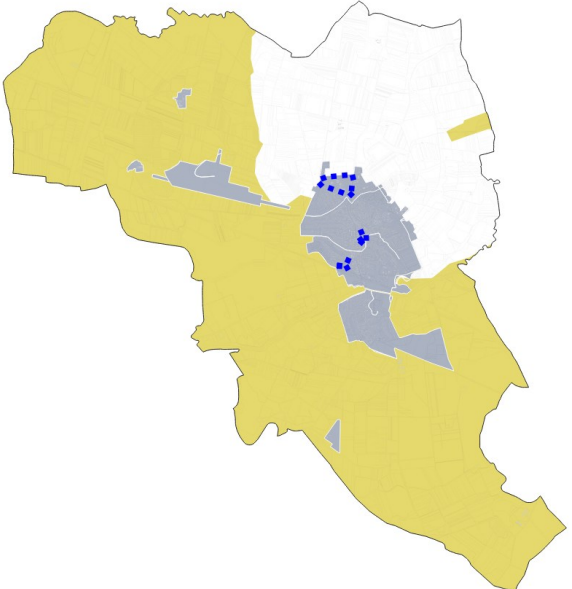
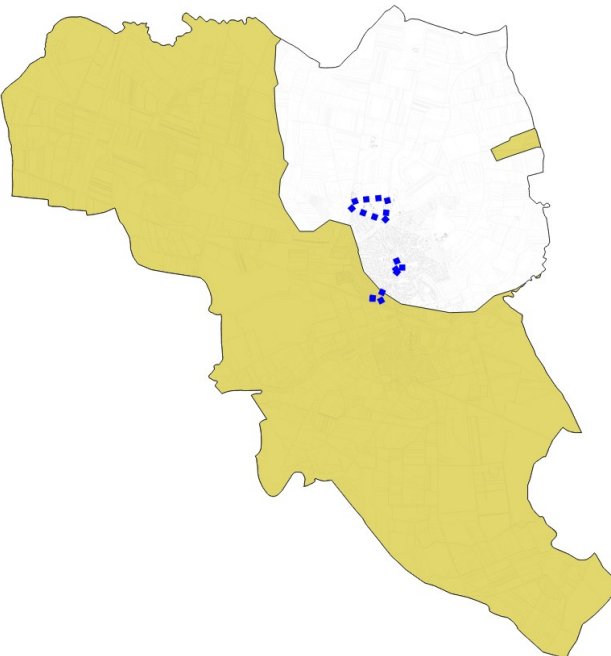


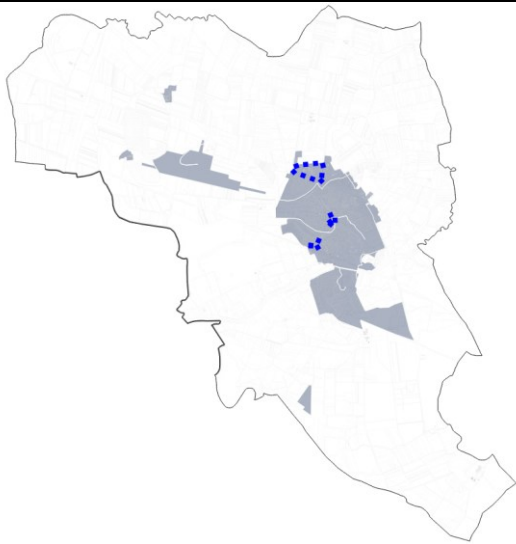
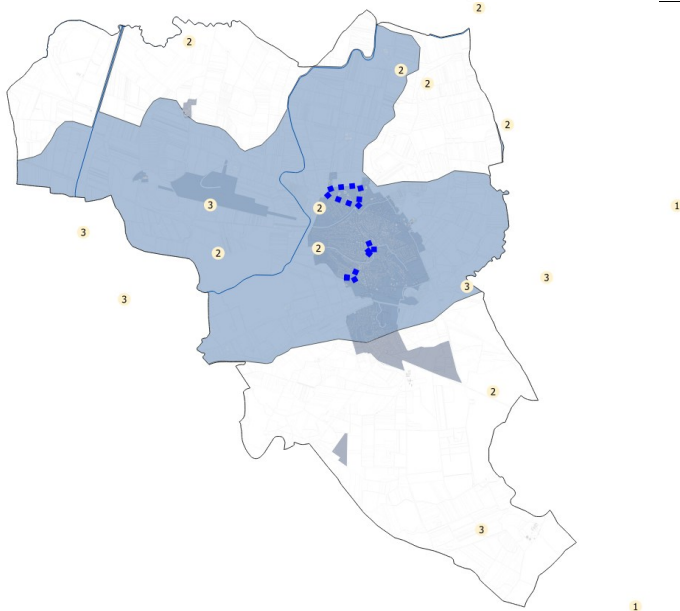
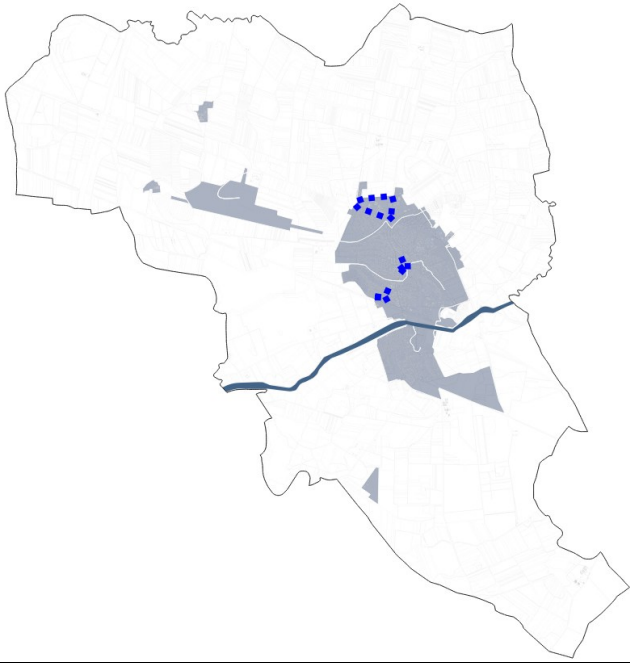
Országos övezetek ismertetése

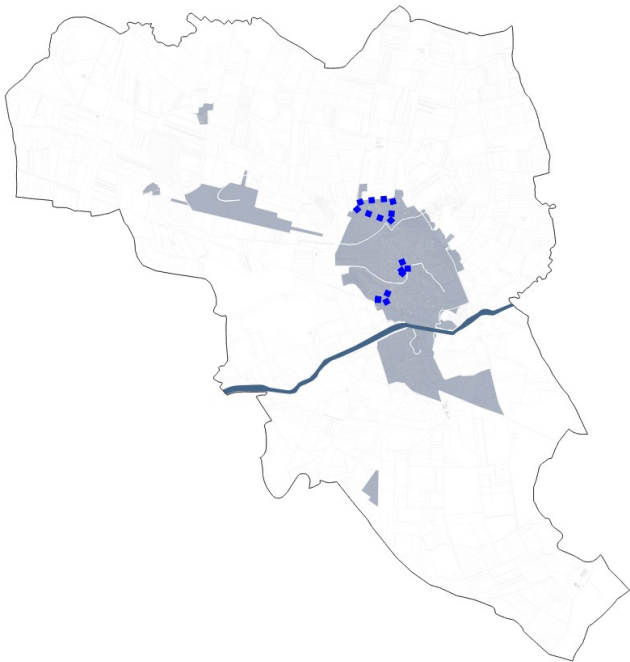
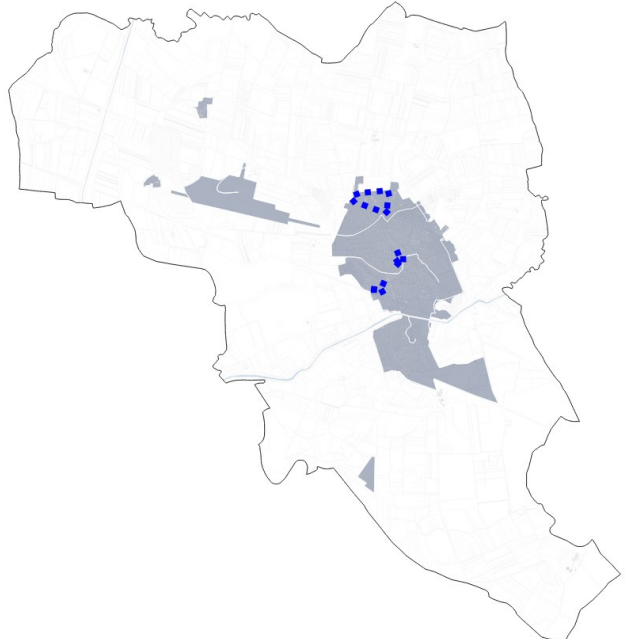
Országos övezetek	Berettyóújfalú város érintettsége	Tervezési területek érintettsége	A konkrét módosítás érintettsége	Lehatárolás	Térképi megjelenítés
ökológiai hálózat magterületének övezete	igen	nem	nem	E-TÉR adatszolgáltatás szerint	
ökológiai hálózat ökológiai folyosó övezete	igen	nem	nem	E-TÉR adatszolgáltatás szerint	
ökológiai hálózat puffterületének övezete	igen	nem	nem	E-TÉR adatszolgáltatás szerint	

kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete	igen	nem	nem	E-TÉR adatszolgáltatás szerint	
jó termőhelyi adottságú szántók övezete	igen	nem	nem	E-TÉR adatszolgáltatás szerint	
erdők övezete	igen	nem	nem	E-TÉR adatszolgáltatás szerint	



					
erdőtelepítésre javasolt terület övezete	igen	nem	nem	E-TÉR adatszolgáltatás szerint	
					
					- MTrT
					
tájképvédelmi terület övezete	igen	nem – MTrT szerint; igen – adatszolgáltatás szerint – 3. tervezési terület	nem – MTrT szerint; igen – adatszolgáltatás szerint – 4. módosítási pont	E-TÉR adatszolgáltatás szerint	- Adatszolgáltatás

világörökségi és világörökségi várományos terület övezete	nem	nem	nem	E-TÉR adatszolgáltatás szerint	
vízminőség-védelmi terület övezete	igen	igen – mindhárom tervezési terület	igen – 1-4. módosítási pont	E-TÉR adatszolgáltatás szerint	
nagyvízi meder övezete	igen	nem	nem	E-TÉR adatszolgáltatás szerint	

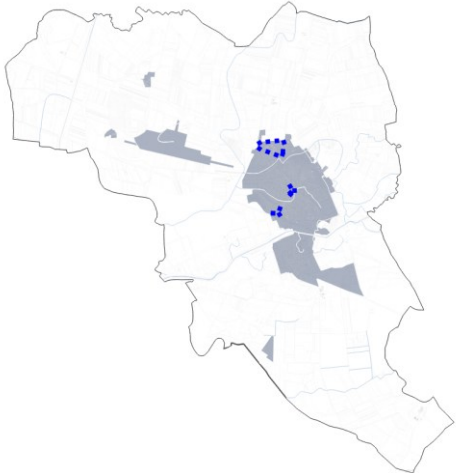
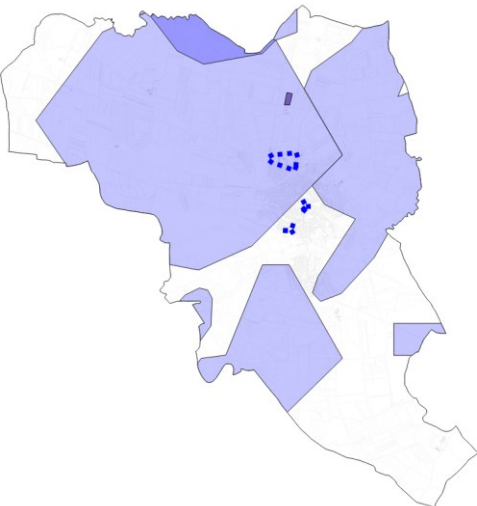
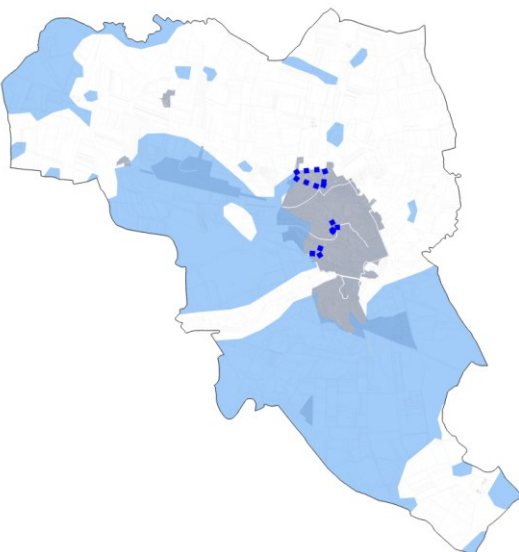
VTT-tározók övezete	nem	nem	nem	E-TÉR adatszolgáltatás szerint	
honvédelmi és katonai célú terület övezete	nem	nem	nem	E-TÉR adatszolgáltatás szerint	

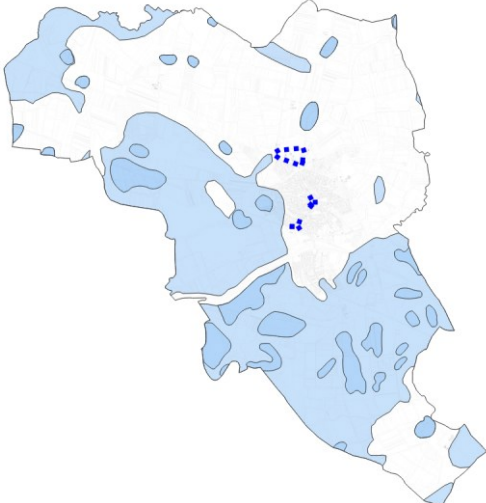
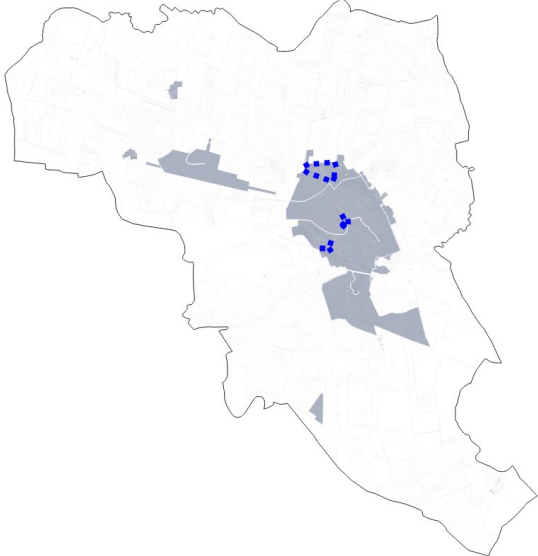
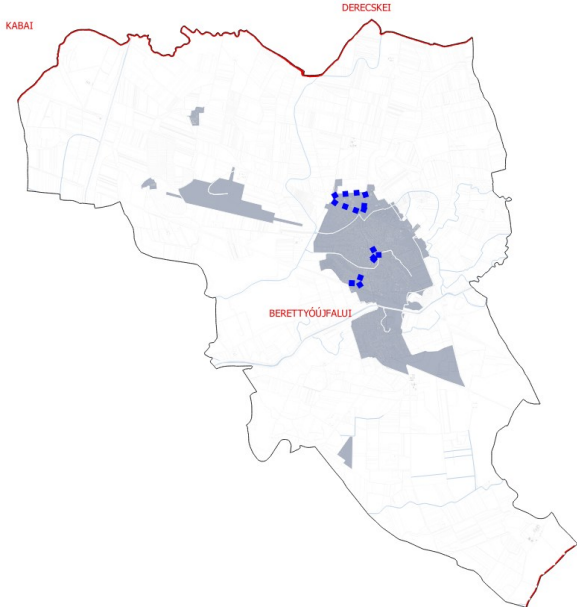
A tervezési területek és a konkrét módosítások érintettsége a korábbi fejezetekben már ismertetésre kerültek. A tájképvédelmi terület övezetére és a vízminőség-védelmi terület övezetére vonatkozó szabályok betartottak maradnak a módosítás hatályosulásával is.

A tervezett módosítás a magasabb rendű jogszabályi előírásoknak megfelelően készültek, a jogszabályokban meghatározott előírások érvényre juttatása megtörtént, így azok nem ellentétesek a térségi területfelhasználásokra és övezetekre előírtakkal.

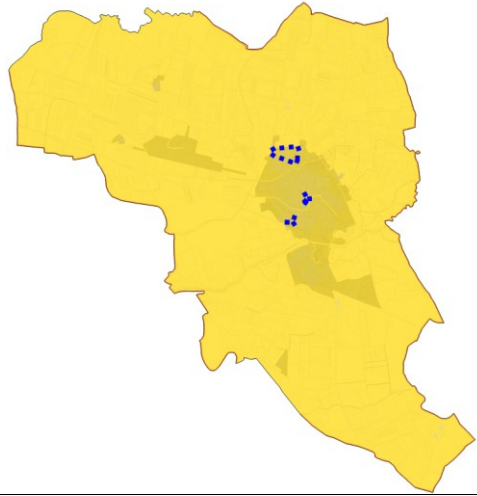
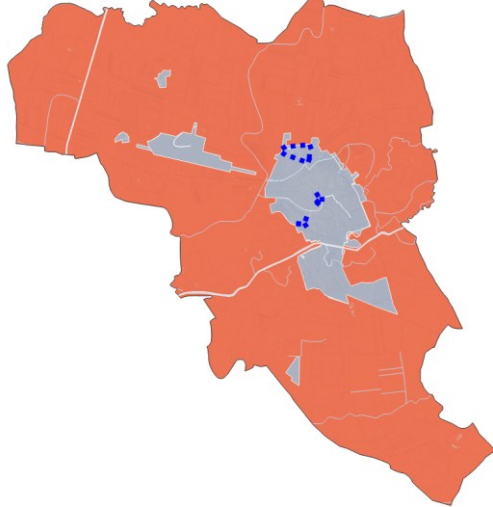
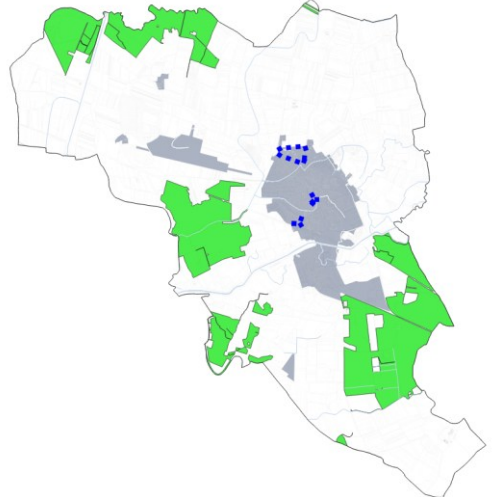
**Megyei övezetek ismertetése**

Megyei övezetek	Berettyóújfalu város érintettsége	Tervezési területek érintettsége	A konkrét módosítások érintettsége	Lehatárolás	Térképi megjelenítés
ásványi nyersanyagvagyon terület övezete	nem (MTrT szerint) / igen (adatszolgáltatás szerint bányatelkek érintik a települést)	nem (MTrT szerint) / igen (adatszolgáltatás szerinti bányatelek érinti a 2. tervezési területet)	nem (MTrT szerint) / igen (adatszolgáltatás szerint érinti a 3. módosítási pont területét)	E-TÉR adatszolgáltatás	MTrT szerint:

					 <p>Adatszolgáltatás szerint:</p> 
rendszeresen terület övezete	belvízjárta igen	nem	nem	E-TÉR adatszolgáltatás és az MTrT alapján.	<p>MTrT szerint:</p>  <p>Adatszolgáltatás szerint:</p>

					
					
tanyás területek övezete	nem	nem	nem	MTrT alapján	
földtani veszélyforrás övezete	nem	nem	nem	E-TÉR és az - MTrT alapján	
városkörnyéki településeggyüttesek övezete	igen – Berettyóújfalui városkörnyéki településeggyütteshez tartozik			MTrT alapján	



gyógytényezőkkel rendelkező települések övezete	igen – A strand gyógyvize 29/GYF/1997; 146-8/OTH/2010 határozatokkal gyógyvízzé (B-54) lett minősítve, továbbá a B-44-es jelű kútból származó víz természetes ásványvízzé lett minősítve az 535/OTH/2010 sz. határozattal. A módosítás a védett kutakat és azok védőterületét nem érintik. A Bihar Termáliget Gyógy- és Strandfürdő mint gyógyfürdő területe érintett a módosítással, azonban a strandra, a gyógyvízre káros hatással nem járnak a tervezett módosítások.	MTrT és a Budapest Főváros Kormányhivatala gyógytényezők adatbázisa alapján	
klímaváltozással fokozottan érintett térség övezete	igen - A település teljes területe erősen aszályos.	MTrT alapján	
csillagos égbolt park övezete	igen – a tervezési területek nem érintettek.	MTrT alapján	

A módosítás során az MTrT-ben megállapított övezetek és az azokra vonatkozó jogszabályi előírások, szabályok betartásra kerültek. A megyei övezetekre vonatkozó szabályok a módosítást nem befolyásolják, az azoknak megfelel, illetve nem ellentétes velük.

## **SZAKÁGI JAVASLATOK**

### **TÁJRENDEZÉS**

A tervezett módosításhoz tájrendezési szempontból nem készült javaslat. A jelenleg hatályos területrendezési eszközökhöz készített munkarészek továbbra is érvényben maradnak.

#### ***Biológiai aktivitásérték változása***

A településrendezési eszközök módosítása során a biológiai aktivitásérték szinten tartásáról gondoskodni kell. A törvényi szabályozás alapján az újonnan beépítésre szánt területek kijelölésével egyidejűleg a település közigazgatási területének biológiai aktivitás értéke az átminősítés előtti aktivitás értékhez képest, a törvény végrehajtására kiadott jogszabályokban meghatározottak szerint nem csökkenhet. A településszerkezeti tervben újonnan beépítésre szánt terület nem került kijelölésre, így az igazolást nem kell elkészíteni.

### **ZÖLDFELÜLETI RENDSZER FEJLESZTÉSE**

A tervezett módosítások a város zöldfelületi rendszerében nem okoznak jelentős változást. Önálló, külön övezetként lehatárolt zöldterületet a módosítás nem érint. Az érintett telkek zöldfelületének kialakítása során törekedni kell azok fenntarthatóságára, a keletkező csapadékvizek telken belül történő elszivárogtatására, öntözési célú hasznosíthatóságára. A növényfajták kiválasztása során helyben őshonos, nem invazív fajták javasolhatók melyek jól tűrik a szélsőséges időjárási viszonyokat. Kiemelten fontos, hogy a terven meghatározásra kerülő minimális zöldfelületi fedettségek területe ne csak terv szinten, de a valóságban is alakuljanak ki, és az egyes engedélyezési, használatbavételi eljárások lezárultával is maradjanak fenn.

A fürdő és a szálloda környezete: A hotel beépítése miatt kivágásra ítélt fiatal fák és cserjék pótlása nem csupán mennyiségi, hanem minőségi követelmény is. A terv szerint legalább 150%-os, azaz másfélszeres fapótlás tervezett a telek szegélyein és a megújuló belső parkban. Különösen jelentős ökológiai nyereség a strand északnyugati sarkában található, esztétikailag degradált gáztalanító műtárgy áthelyezése. A felszabaduló ~20x12 méteres terület rekultivációja, humuszosítása és parkosítása új, biológiailag aktív területet ad vissza a fürdővendégeknek. Az épületgépészeti megoldások mellett a tetőkön extenzív zöldtetők kialakítása javasolt, amely csökkenti a hőszigetelést és javítja a mikroklímát.

A Magyar Közút mérnökségi telepe (3. módosítási pont): A gazdasági funkciók és a lakóterületek találkozásánál a szakági javaslat egy kötelező, 7,5 méter széles, többszintű (cserje és lombkorona) zöldfelületi sáv (védőfásítás) kialakítását rögzíti a telekhatáron. Ez a biodiverz sáv vizuális takarásként, valamint zaj- és porszűrőként szolgál. Emellett a csapadékvíz-gazdálkodást szolgáló ~1100 m<sup>3</sup> kapacitású nyílt felszínű szikkasztómedence a "szivacs város" koncepció része, amely partvonalának megfelelő növényesítésével értékes vizes élőhelyként integrálható a zöldfelületi rendszerbe.

#### **ZÖLDFELÜLETI ELLÁTOTTSÁG ALAKULÁSA**

A környezeti tényezők közül ez az elem, melynek fejlesztése, illetve a fenntartás magas színvonala jótékony, javító hatással van a többire. Mind a turisztikai fejlesztések, mind a kikapcsolódásra alkalmas, frissebb levegőjű lakókörnyezet kialakítása megkívánja a település parkosítását, a bel- és külterület fásítását. A település területén és környezetében fellelhető zöldfelületek, jelentős befolyást tudnak gyakorolni a helyi klimatikus viszonyok alakulására. A módosítási szándék zöldterületet nem érint. A közlekedési területek menti kisebb sávok alkalmasak lehetnek árnyékot nyújtó lombos fák elhelyezésére a közlekedési terület nyomvonala menti közlekedési úrszelvény figyelembevételével. Javasolt tehát a közlekedési terület mentén zöldsáv kialakítása.

A település turisztikai fejlődése, alakulása érdekében a település zöldfelületein javasolt olyan növény fajok-fajták használata, melyek a melegebb-szárazabb klímájú települési körülmények között is nagy biológiai aktivitást produkálnak, de nem tartoznak az özőnnövények közé, javasolt kidolgozni a közterületek és magán kertek kialakítási elveit.

A települési klímát jól tűrő, közterületi felhasználásra alkalmas, esztétikus és nem gyomosító, invazív fa fajok, fajták listája a következő:

*Acer campestre* faj és fajták

*Acer platanoides* faj és fajták

*Carpinus betulus* faj és fajták

*Crataegus* fajok és fajták

*Fraxinus angustifolia* fajták

*Fraxinus excelsior* faj és fajták

*Koeleruteria paniculata* faj és fajták

*Populus alba* faj és fajták

*Populus nigra* faj és fajták

Prunus cerasifera fajták

Prunus fruticosa 'Globosa'

Pyrus fajok és fajták

Quercus cerris

Quercus robur faj és fajták

Quercus pubescens faj és fajták

Tilia cordata faj és fajták

Általában a zárt koronájú „forma-fák” – oszlopos, gömb koronájú fajták jobban tolerálják a melegebb, szárazabb települési klímát.

A magán kertek kialakításának tekintetében nincsenek meghatározható, múltba mutató stílus-elemek, nem figyelhetők meg meghatározható egységes megjelenésű formák, ezért a magán kertekre vonatkozó fejlesztési javaslatok kialakításának a településen (egyes kivételes helyzetektől eltekintve) nincs jelentősége.

Javasolt egységes fasorokkal kombinált zöldsávok, fasorok telepítése több ütemben.

ütemben az országos és regionális jelentőségű utakon,

ütemben a települési gyűjtő utakon

ütemben egyes lakó utcákban

A három ütem szerinti telepítések az erőforrások intenzív tervezését igénylik, vélhetően 10-15 évet is igénybe vehetnek. A javasolt fasor telepítések nagyságrendileg mintegy 1.000-1.500 fasori fa és 2.000-3.000 talajtakaró cserje telepítését jelenthetik. Az egységes fasorok-zöldsávok a pontszerű zöldfelületi elemek hálózatba kapcsolására képesek, sőt a település átszellőzését is nagyban segítik.

Javasolt a település intézményi zöldterületeinek (pl. BERÉPO) beültetési intenzitásának, a fás állományok mennyiségének, védelmi képességének növelése.

## **KÖZLEKEDÉSI JAVASLATOK**

### ***Belső úthálózat***

A belső úthálózat optimalizálása, a keresztmetszeti szelvények szűkítése, illetve a csomópontok biztonságossá tétele a turisztikai beruházások magterületén jelenik meg legmarkánsabban.

A Millenniumi út és Fürdő utca térsége: A hatályos tervekben a Millenniumi út szabályozási szélessége helyenként a 39 métert is elérte, ami egy indokolatlanul kiterjedt, diffúz aszfalt- és térköfelületet eredményezett. A módosítás során a keresztmetszet a strand bejáratánál egy racionálisabb 21 méterre, míg a tervezett apartmanház környezetében 16,9 méterről 15,2 méterre csökken. Ez az keresztmetszeti csökkenés nemcsak a beépíthető telek méretét növeli, hanem forgalomcsillapító hatású is, miközben a magasabb rendű szabályozás által a kiszolgáló utakra előírt 12 méteres minimumot bőven meghaladja továbbra is.

Csomóponti fejlesztések: A szűkített keresztmetszet ellenére a nagy ívű kanyarodás biztosítása létfontosságú. Ennek érdekében a 1585/7 hrsz. telek tervezett keleti sarkából egy 45 fokos, háromszög alakú saroklevágás történik, amelyet a 1574 hrsz. telekhez csatolnak. Ez a geometriai korrekció garantálja, hogy a turistabuszok, a hulladékszállítók és a tűzoltó gépjárművek akadálymentesen rá tudjanak fordulni a szálloda belső feltáró útjára. Mivel a hotel a Millenniumi út – Fürdő utca tengelyen napi 100-150, az apartmanház további 15-20 személygépkocsi többletforgalmat generál, a meglévő csomópontokban forgalomtechnikai fejlesztések – domború tükrök kihelyezése a vakfoltok kiküszöbölésére, új gyalogátkelőhelyek felfestése és a járdakapcsolatok kiépítése – válnak szükségessé. A gyógyfürdő bejárata továbbra is a Fürdő utca felől kerül biztosításra, így a strandra érkezők a Hotel bejáratát, parkolóját nem vehetik igénybe, így a strandot és a hotelt érő közlekedési igény nem adódik össze. Az apartmanház külön belső parkolóban biztosítja vendégei számára a gépjárműelhelyezést.

A BERÉPO tömbfeltárása: A 4. módosítási pontban a szociális intézményt kettévágó, soha meg nem épült közlekedési folyosó törlésre kerül. A mögöttes területek közúti elérését a zsákutca végén már a szabályozási terven is jelölt teresedés (forduló) biztosítja, amely elegendő felületet ad a nagyméretű célgépjárművek megfordulásához is. A terv szerint visszamradó, az út végén zsákutcában végződő közlekedési terület gépkocsi forduló kialakítására alkalmas. Így az út a zsákutca mivolta ellenére is teljes mértékben használható lesz. A forduló méretének meghatározása során figyelembevételre kerültek a kukásautók és tűzoltók méretei.



4.3.b. táblázat

Belépési szélesség E, m	Saroklekerekítés típusa	Kéttengelyű szemeteskoscsi (fordulási sugár $R_s = 7,80$ m)						Háromtengelyű szemeteskoscsi (fordulási sugár $R_s = 9,80$ m)					
		Saroklekerekítés, m											
		2	4	6	8	10	12	2	4	6	8	10	12
2,75	körív	8,80 (7,60)	6,30 (5,10)	4,30 (4,10)	3,80	3,20	3,00	12,30 (11,20)	9,80 (8,70)	7,30 (6,30)	5,20 (4,80)	4,00 (3,90)	3,50
	kosárív	8,10 (6,90)	5,10 (4,00)	3,10	2,80	2,70	2,60	11,60 (10,60)	8,40 (7,40)	5,30 (4,20)	3,20	2,90	2,70
3,00	körív	7,60 (6,60)	5,30 (4,50)	3,90	3,40	3,10	3,00	10,70 (10,20)	8,40 (6,90)	5,90 (5,50)	4,40	3,80	3,50
	kosárív	7,00 (6,20)	4,40 (4,00)	3,10	2,80	2,70	2,60	10,10 (8,80)	7,20 (5,30)	4,50 (4,00)	3,20	2,90	2,70
3,25	körív	6,90 (6,00)	4,70 (4,30)	3,70	3,40	3,10	2,90	9,70 (8,40)	7,50 (6,20)	5,20 (4,60)	4,10	3,70	3,40
	kosárív	6,40 (5,60)	4,00 (3,90)	3,00	2,80	2,70	2,60	9,30 (8,00)	6,60 (5,50)	4,10 (3,90)	3,10	2,90	2,70
3,50	körív	6,30 (5,60)	4,40	3,60	3,30	3,00	2,90	9,00 (7,90)	6,80 (5,80)	4,90 (4,60)	4,00	3,60	3,30
	kosárív	6,00 (5,20)	3,80	3,00	2,80	2,70	2,60	8,60 (7,50)	6,10 (5,10)	3,90	3,10	2,90	2,70
3,75	körív	5,90 (5,30)	4,20	3,50	3,20	3,00	2,90	8,50 (7,40)	6,40 (5,50)	4,60 (4,50)	3,90	3,50	3,20
	kosárív	5,60 (4,90)	3,60	2,90	2,70	2,60	2,60	8,10 (7,00)	5,70 (4,80)	3,70	3,00	2,80	2,70
4,00	körív	5,70 (5,00)	4,20	3,40	3,20	3,00	2,90	8,00 (7,00)	6,00 (5,30)	4,40	3,80	3,50	3,20
	kosárív	5,30 (4,70)	3,50	2,90	2,70	2,60	2,60	7,70 (6,60)	5,40 (4,60)	3,60	3,00	2,80	2,70
4,50	körív	5,00 (4,80)	3,90	3,30	3,10	2,90	2,80	7,20 (6,40)	5,40 (4,90)	4,20	3,60	3,30	3,10
	kosárív	4,70 (4,40)	3,30	2,80	2,70	2,60	2,60	6,90 (6,00)	4,60 (4,40)	3,40	2,90	2,80	2,70
4,75	körív	4,80 (4,50)	3,80	3,30	3,10	2,90	2,80	6,90 (6,20)	5,20 (4,80)	4,10	3,60	3,30	3,10
	kosárív	4,50 (4,20)	3,30	2,80	2,70	2,60	2,60	6,60 (5,80)	4,60 (4,30)	3,30	2,90	2,80	2,70
5,50	körív	4,40 (4,30)	3,60	3,20	3,00	2,80	2,80	6,10 (5,50)	4,70 (4,60)	3,90	3,40	3,20	3,00
	kosárív	4,10	3,10	2,80	2,60	2,60	2,60	5,80 (5,20)	4,20	3,20	2,90	2,70	2,60
6,50	körív	4,00	3,40	3,00	2,90	2,80	2,70	5,30 (5,00)	4,30	3,70	3,30	3,10	2,90
	kosárív	3,70	3,00	2,70	2,60	2,60	2,60	5,00 (4,70)	3,80	3,10	2,80	2,70	2,60

(A zárójeles értékek a lehető legkisebbek, szűk adottságok esetére vonatkoznak.)

A 25x41 méteres közlekedési terület fordulóként használható a nagyobb méretű járművek számára.



61. ábra Megfordulási terület helybiztosítása (balra a minimális – jobbra a terv szerinti terület)

### ***Gépjármű elhelyezés, parkolás***

Az új országos településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024. (IX.30.) Korm. rendelet (TÉKA) 136.§ (2) bekezdésével és az OTÉK vonatkozó szakaszaival összhangban a gépjárművek elhelyezését elsődlegesen telken belül kell megoldani, megakadályozva a közterületi parkolási krízist.

**Szálloda és Apartmanház:** A négycsillagos hotel (70-75 szoba, konferenciaterem, étterem) jelentős statikus parkolóigényt támaszt. Annak érdekében, hogy a felszínen a megkövetelt 40%-os zöldfelület kialakítható legyen, a parkolászükséglet döntő része az épület alá (terepszint alatti mélygarázs) kerül elhelyezésre. A 20 lakóegységes apartmanház szintén saját telken belül oldja meg a gépjárművek tárolását, így a fejlesztések a Millenniumi út és a környező közterületek parkolási egyensúlyát nem borítják fel.

**Mérnökségi telep:** A Magyar Közút bázisán a parkolás és a járműtárolás (sósórók, munkagépek, személyzet autói) rendkívül specifikus. Az e-UT 03.07.21 sz. (Üzemi létesítmények tervezése Autópálya-mérnökségek) útügyi műszaki előírás szigorúan meghatározza a belső forgalmi rendet, a géptároló hangárok méretét és a biztonságos manőverezési területeket. A 60%-ra emelt beépíthetőség pont ezen masszív, teherbíró burkolattal ellátott belső parkolási és rakodási felületek kialakítását teszi jogszerűvé.

### ***Közösségi közlekedés, kerékpáros közlekedés, főbb gyalogos közlekedés***

A közösségi közlekedésre, a kerékpáros közlekedésre, a gyalogos közlekedésre a településrendezési terv módosításának hatása nincs. Az apartmanház és a szálloda

megközelítésére járda építése várható, illetve a meglévő gyalogátkelőhely áthelyezését a további tervezési fázisokban meg kell oldani.

### ***Vasúti közlekedés***

A települést a 101. sz. Püspökladány-Biharkeresztes vasútvonal érinti. A vasútvonalra, a vasúti közlekedésre a tervezett módosításoknak nincs hatása.

## **KÖZMŰVESÍTÉSI JAVASLATOK**

### **Vízellátás**

A szálloda létesítésével kapcsolatban a 70-75 szoba és a wellness részleg jelentős ivóvíz-igényt generál (kb. 150-180 fő). A hálózati kapacitás ellenőrzése és a bekötővezeték átmérőjének bővítése szükséges. A szálloda ivóvízellátása a városi gerincvezetékéről biztosítható új bekötéssel; a vízigény napi csúcsidőben kb. 15–20 m<sup>3</sup>, amit a hálózat várhatóan elbír, de szükség esetén a vízmű a nyomás növelése vagy vezeték bővítés révén biztosítja az ellátást (ezt a víziközmű-szolgáltatóval egyeztetni kell a víziközmű-fejlesztési terv keretében). A strand termálvíz-kútja által felszínre hozott vízből a hotel tervezetten nem használ közvetlenül, de a fürdő gyógyvizes medencéi kiegészítő szolgáltatásként a szállóvendégek rendelkezésére állnak – ehhez külön vízigény számítás nem tartozik. Az apartmanház esetében a tervezett 20 apartman a szomszédos területen tervezett szállodával együtt jelentős vízigényt támaszt (kb. 30-40 m<sup>3</sup>/nap). A városi ivóvízhálózat kapacitása Berettyóújfaluban megfelelő, de a bekötővezetékek átmérőjének bővítése (DN100-as gerincvezeték kiépítése a belső úton) szükséges lehet. A Magyar Közút telephelye jelenleg is rendelkezik vízellátással. A vízigény a fejlesztés megvalósítása során nem változik jelentősen, a meglévő rendszer átépítése nem szükséges. A mérnökségi telephelyen a szociális és iroda helyiségek vízellátása biztosítandó. A szükséges oltóvíz biztosítására tűzivíz-tároló kerül létesítésre.

### **Szennyvízelvezetés**

A szálloda kommunális szennyvizét a városi gravitációs csatornahálózatba kell kötni. A konyhaüzem miatt zsírfogó, a mélygarázs miatt olajfogó beépítése kötelező. A létesítmény szennyvíz-hozzáfolyása becslések szerint 15 m<sup>3</sup>/nap, ami bevezethető a városi csatornahálózatba. A strandfürdő jelenlegi szennyvízbekötése mellett a hotel részére külön szennyvízbekötést szükséges kiépíteni, szükség szerint nagyobb átmérőjű gerincvezetékre csatlakozva. A keletkező szennyvíz előreláthatólag nem okoz túlterhelést a szennyvíztisztító telepen. Az apartmanház kávézója miatt ott is szükséges zsírfogó beépítése. A mérnökségi telephely esetében a kommunális szennyvíz a kiépített közcsatorna-hálózatba vezethető.

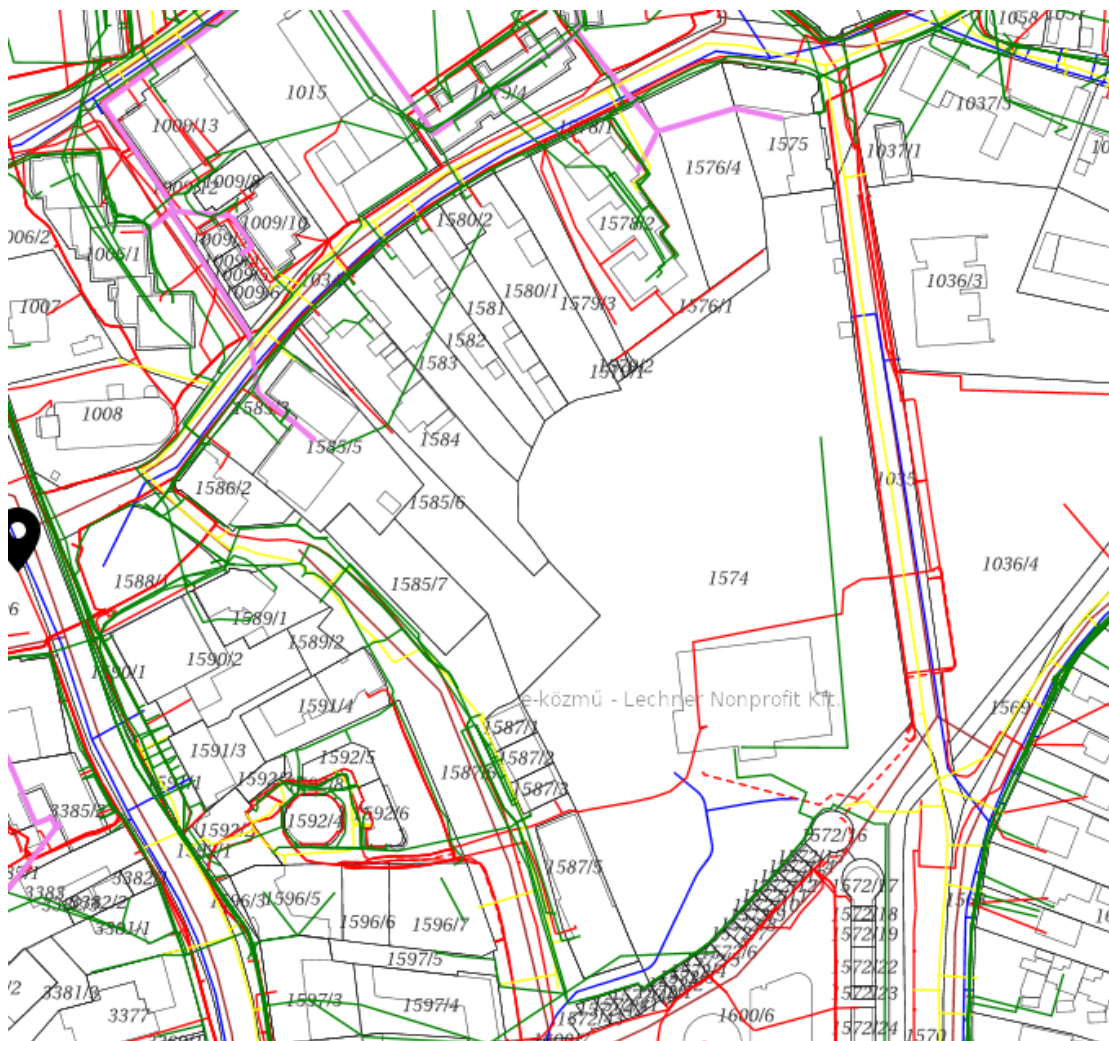
## Csapadékvízvezetés

A hotel esetében a nagy tetőfelületekről és burkolt felületekről származó csapadékvizet zárt rendszerben kell elvezetni, illetve lehetőség szerint ciszternában gyűjteni öntözési célra, javítva a zöldfelületi gazdálkodást. A parkfenntartáshoz és a zöldfelületek öntözéséhez lehet felhasználni (szürkevíz-hasznosítás), csökkentve a hálózati vízterhelést. Zöldtetők létesítésével a csapadékcúcs tovább csillapítható. Zárt csatornarendszer kiépítése szükséges az apartmanház esetében is, késleltetett elvezetéssel (záportározó vagy ciszterna) a Szillér-I.-csatorna irányába, hogy ne terhelje túl a befogadót. A felszíni parkolóhelyek csapadékvíz elvezetése során olajfogó műtárgy közbeiktatása szükséges.

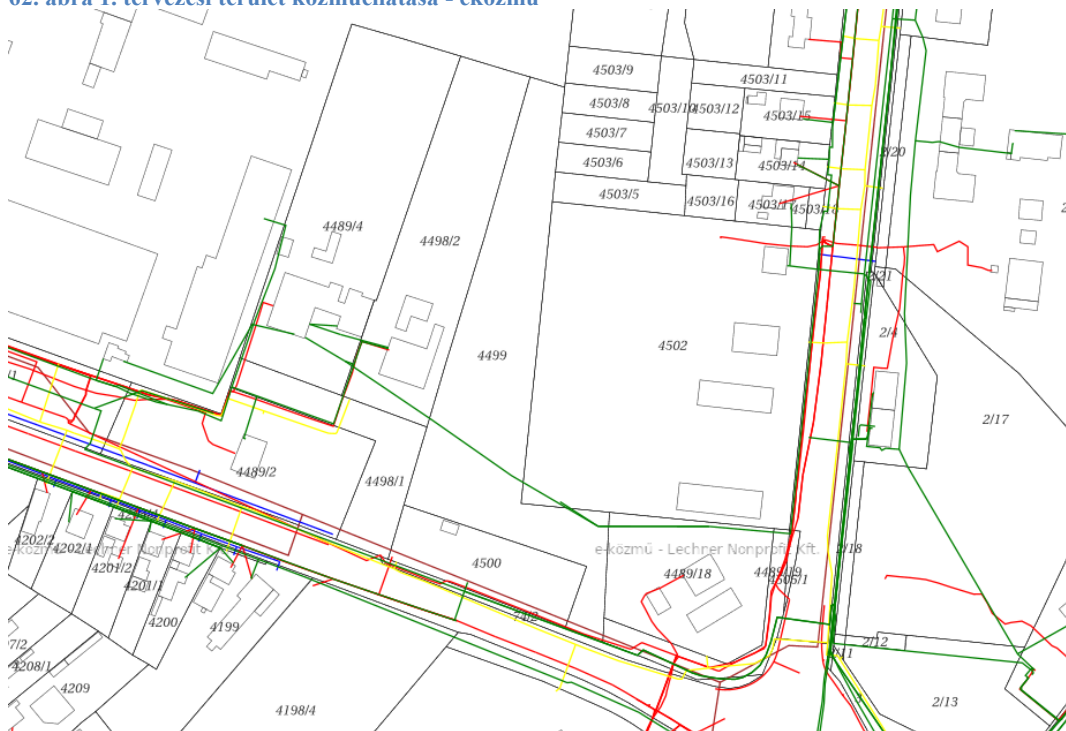
A mérnökségi telephelyen a jelentősen megnövekedő burkolt felületekről származó csapadékvíz potenciálisan olajszennyezettnek minősül (a gépjárművekről lemosódó szénhidrogének miatt). Ezen vizeket tilos előkezelés nélkül a közcsatornába vagy a befogadóba vezetni. Kötelezően hordalék- és olajfogó műtárgy(ak) (olajleválasztó berendezés) létesítése szükséges a telephelyi csapadékvíz-hálózat kivezetési pontján.

## Energiaellátás

A "termál-kapcsolat" nemcsak fürdést, hanem energetikai lehetőséget is jelent. A termálvíz hulladékhőjének hasznosítása hőszivattyús rendszerekkel a szálloda fűtésére és használati melegvíz (HMV) előállítására kiemelten javasolt. A tetőfelületeken napelemrendszer telepítése javasolt a villamosenergia-igény részleges fedezésére. A szálloda várható csúcsterhelése (fűtés, hűtés, konyha, világítás egyidejűleg) megközelítheti a 0,5–0,8 MW-ot, ezért új transzformátorállomás telepítésére lehet szükség. A területen már most is működik egy kisebb trafó (TCS jelöléssel a strand mellett), ennek kiváltásával vagy bővítésével, illetve egy új 10 kV-os kábel kiépítésével biztosítható a megfelelő villamos kapacitás. A konyha és esetleg a fűtési-rásegítés igényelhet földgázellátást. A közelben haladó gázvezeték bekötésével a szükséges gázmennyiség (napi max. 100 m<sup>3</sup>) biztosítható. Alternatív megoldásként a fűtést teljes egészében hőszivattyús rendszerrel, elektromos rásegítéssel megoldható, így gáz csak a konyhai technológiához kell. Az apartmanház ellátásához a fűtési és hűtési igények kiszolgálására hőszivattyús megoldás, illetve megújuló energiák hasznosítása javasolt, a gázellátás csak kiegészítő, konyhatechnológiához kerülhet alkalmazásra.



62. ábra 1. tervezési terület közműellátása - eközmű



63. ábra2. tervezési terület közműellátása - eközmű





**64. ábra 3. tervezési terület közműellátása – eközmű**

## **HÍRKÖZLÉSI JAVASLATOK**

A településrendezési terv jelen módosításában nem érintett hírközlési létesítmény. A hatályos tervek alátámasztó munkarészei változatlan tartalommal alkalmazhatók a továbbiakban.

## **KÖRNYEZETI HATÁSOK ÉS FELTÉTELEK**

A településrendezési eszközök készítésekor elsődleges szempont a város tájhasználatának és meglévő környezeti értékeinek védelme, a környezeti elemek megőrzése és lehetőség szerint állapotuk javítása. Új beépítésre szánt terület kijelölése nem történik. A meglévő beépítésre szánt területek szabályozásának módosításával, a területfelhasználások kismértékű megváltoztatásával a fejlesztésekhez szükséges építési előírások rögzíthetők.

A szükséges korlátozó és védelmet igénylő területeket a tervek feltüntetik, a rájuk vonatkozó országos és helyi szabályok a jövőben is betarthatóak maradnak. Új környezeti konfliktus kialakulására nem lehet számítani.

- Föld, felszíni és felszín alatti vizek védelme: A vízminőség-védelmi terület övezetébe tartozó beruházásoknál (hotel, apartman, mérnökségi telep) az MvM rendelet 5.§-a és a HÉSZ szigorú zárt csapadék- és szennyvízkezelést ír elő. A leginnovatívabb megoldást a mérnökségi telep alkalmazza. A sóval, szénhidrogénnel vagy olajszármazékkal esetlegesen szennyezett burkolt felületekről lefolyó csurgalékvizet egy 50 m<sup>3</sup> kapacitású, föld alatti, duplafalú vasbeton tartályban fogják fel. A technológia különlegessége, hogy a sós vizet innen a sóoldó berendezésbe visszaforgatják (körforgásos gazdaság). A tiszta (tetőről lefolyó) csapadékvizet pedig egy hatalmas, 1100m<sup>3</sup> űrtartalmú, nyílt felszínű tározó-párologtató medencébe vezetik, amely biztonsági túlfolyóval csatlakozik a közcsatornára, így a villámárvizek okozta elöntés veszélye a nullára csökken.

- Levegőtisztaság-védelem és klímaadaptáció: A diffúz légszennyezés a hotelhez érkező napi 100-150 és az apartmanhoz kötődő 15-20 személygépjármű mozgásából eredően lokális és időszakos. A mérnökségi telep kibocsátásait (gázkazánok, kipufogógázok) modellezték, és az eredmények igazolták, hogy az NO<sub>2</sub> koncentráció még kritikus meteorológiai körülmények (inverzió, szélcsend) között sem éri el az egészségügyi határértékeket a legközelebbi lakóházaknál. Óriási levegőminőségi és életminőségi ugrást jelent a strand északnyugati sarkában található, elavult gáztalanító berendezés áthelyezése a III. számú kút mellé. Ezzel megszűnik a termálvízből kiváló metán és a jellegzetes kénos szag kibocsátása a fürdővendégek és a leendő szállóvendégek közvetlen közelében.

- Zaj- és rezgésterhelés: A kivitelezés időszakában (földmunkák, alapozás) a zaj- és porszennyezés ellen szigorú munkaszervezési korlátokkal (éjszakai munkavégzés tilalma, locsolás, maximum 20 km/h sebesség a területen, mobil zajvédő falak) védekeznek. A távlati üzemelés során a mérnökségi telep pontforrásai okozhatnak állandó terhelést (pl. a tetőre telepített Daikin hőszivattyúk, dB). A környezeti modellszámítások azonban igazolták, hogy az éjszakai manőverezés és a gépészet együttes, 93 dB-es hangteljesítményszintje szabad terjedés esetén is maximum 31,9 – 32,7 dB zajterhelést okoz a legközelebbi védendő objektumoknál. Ez az érték bőségesen alatta marad az éjszakai 40 dB-es szigorú egészségügyi határértéknek.

- Hulladékgazdálkodás és prevenció (az akkumulátorgyártás tilalma): A kommunális és vendéglátóipari (sütőolaj) hulladékok szelektív, zárt udvaros kezelése megoldott a turisztikai létesítményeknél. A környezet- és katasztrófavédelem legfontosabb sarokköve azonban a 6.

módosítási pont. Az elektromobilitási iparág (lítium-ion akkumulátorok gyártása, szétszerelése, selejtezése, darálása) rendkívül magas kémiai, toxikus és tűzbiztonsági (hőmegfutás) kockázattal jár. Berettyóújfalu agrár- és gyógyturisztikai értékeinek megóvása érdekében a HÉSZ 34.§ (8) bekezdése általános, az egész közigazgatási területre érvényes tilalmat rendel el ezen Seveso-irányelv alá tartozó tevékenységekre. A szabályozás garantálja, hogy a város földje, levegője és vízbázisa ne váljon ipari kockázatok áldozatává.

#### **HATÁLYOS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVVEL VALÓ ÖSSZHANG BEMUTATÁSA**

A hatályos településszerkezeti terv módosítása csak kismértékben tervezett, egyes területfelhasználásokat illetően. A tervezett módosítások beilleszthetők a hatályos tervekbe, új területfelhasználási egység bevezetése nem szükséges.

#### **SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ**

A szabályozás célja és alapelve Berettyóújfalu esetében a "fenntartható hatékonyságnövelés" és a "befelé történő fejlődés". A koncepció tudatosan kerüli a zöldmezős, a város határán túli értékes termőföldeket feláldozó terjeszkedést. Helyette a meglévő, közművesített, de urbanisztikailag alulhasznosított belterületi zárványok (foghíjak, túlméretezett közutak, összevonásra váró intézményi telkek) építési paramétereinek észszerű növelésével ad teret a gazdasági növekedésnek.

A szabályozás eszközeinek összefüggései az alábbi elvek mentén strukturálódnak:

1. Funkciókövető parametrizálás: A koncepció szakít a merev, sablonszerű övezeti kódokkal. Ha a gazdasági realitás és a modern építészeti sztenderdek (pl. 4 csillagos hotel wellness tégigénye, autópálya-mérnökség e-UT szabványai) 40% vagy 60% beépíthetőséget, illetve 12,5-15,0 méteres magasságot kívánnak, akkor a szabályozás – a megfelelő környezeti kompenzációk (zöldtetők, védőfásítás) előírása mellett – biztosítja ezt a jogi keretet (Ki-5109x9, Vt-215574, Gk 512875).
2. Lakossági dereguláció mint értékteremtés: A szabályozás nemcsak szigorít és korlátoz, hanem felszabadít is. A kertéségi városépítészeti karakterű övezetekben a HÉSZ 21.§ (8) bekezdésének (a melléképületek méretét a főépületéhez kötő arányosítási szabály) eltörlése a bürokráciacsökkentés iskolapéldája. A telektulajdonosok visszakapják a jogot, hogy a 30%-os beépítési limiten belül szabadon döntsenek a fő- és melléképületek (garázs, műhely, nyári konyha) arányáról, ami életszerűvé teszi az ingatlanok használatát és növeli a helyben maradás vonzerejét.

3. Proaktív környezetvédelem: Az akkumulátoripari tevékenységek általános tilalmának bevezetése (HÉSZ 34.§) a településfejlesztés legitim, előrelátó eszköze. A szabályozás rögzíti, hogy a rövid távú ipari beruházási érdekek nem írhatják felül a lakosság egészséghez, a tiszta ivóvízhez és a város hosszú távú turisztikai kötődéséhez (gyógyhely) fűződő közösségi érdekeit. A szabályozás a Jat. 2.§ (2) bekezdésének betartásával (visszamenőleges hatály tilalma) a már jogszerűen működő gazdasági szereplők szerzett jogait nem sérti, és a lakossági, kiskereskedelmi (nem ipari) léptékű tárolást kivételként nevesíti.

Összefoglalva, Berettyóújfalu Város településrendezési eszközeinek 2026. évi több részterületre kiterjedő módosítása egy tudatos, proaktív urbanisztikai beavatkozás. A dokumentációban foglalt javaslatok a településszerkezeti terv és a HÉSZ precíziós módosításával (övezeti határok mozgatása, kódok finomhangolása, tiltó normák beemelése, építési helyek egzakt kijelölése) úgy teremtik meg a magán- és állami beruházások (hotel, apartman, mérnökségi telep) jogi alapjait, hogy közben maradéktalanul érvényesítik a Hajdú-Bihar Vármegyei Területrendezési Terv logisztikai és egészségturisztikai célkitűzéseit, megóvják a környezeti értékeket, és javítják a helyi lakosság mindennapi életminőségét.

## **HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT EGYSÉGES SZERKEZETBEN**

*(Pirossal jelölve a változások, kézzel jelölve a Tkr. jóváhagyó döntésével hatályon kívül helyezett rendelkezések)*

Berettyóújfalu Város Önkormányzat Képviselő-testületének 33/2004.(XII.3.) önkormányzati rendelete

### **Berettyóújfalu építési szabályzatáról**

Berettyóújfalu Város Képviselő Testülete az Épített környezet alakításáról és védelméről szóló többször módosított 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) 7. § (3) bekezdése szerinti hatáskörben, a helyi önkormányzatokról szóló többször módosított 1990. évi LXV. törvény 8. § (1) bekezdése szerinti feladatkörben, a 16. § (1) bekezdése szerinti jogkörben, továbbá az Országos Településrendezési és Építési Követelményekről (a továbbiakban: OTÉK) szóló, módosított 253/1997. (XII. 20.) Korm. számú Kormányrendelet 2. § (1) bekezdésében biztosított felhatalmazásával élve, az alábbi rendeletet alkotja:

#### *I. Fejezet* **ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSOK**

#### **Az előírások hatálya**

##### **1. §**

(1) Az előírások hatálya Berettyóújfalu város közigazgatási területre terjed ki.

(2) A város közigazgatási területén területet felhasználni, telket alakítani, építményt elhelyezni, átalakítani, bővíteni, felújítani, helyreállítani, korszerűsíteni, lebontani, elmozdítani, rendeltetését megváltoztatni (a továbbiakban együtt: építési munkát folytatni) és ezekre hatósági engedélyt adni a jelen előírás és rajzi mellékletei szerint szabad.

#### **A szabályozási elemek típusai és alkalmazásuk**

##### **2. §**

(1) A helyi építési szabályzat és rajzi mellékletei I. és II. rendű kötelező szabályozási elemeket tartalmaznak.

(2) I. rendű kötelező szabályozási elemek:

- a) a zónahatárok (építési övezetek illetőleg övezetek határai) és a zónaelőírások, kivéve az építési övezetek betűjelén és első két számjegyén túli előírásokat,
- b) az I. rendű elemekhez kötődő szabályozási vonalak és kötelező telekhatárok,
- c) a kótázott elemek méretei.

(3) II. rendű kötelező szabályozási elemek, amelyeket a (2) bekezdés nem említ.

(4) Az I. rendű szabályozási elemek módosítására a településszerkezeti terv módosításával kerülhet sor.



(5) A II. rendű szabályozási elemek módosítása a szabályozási terv módosításával történhet, amelynek legkisebb területe:

- a) belterületen és külterületi beépítésre szánt területen a (közterületek, vagy beépítésre nem szánt területek által lehatárolt) tömb egésze,
- b) külterületi beépítésre nem szánt területen vagy a tömb, vagy a rendeltetési zóna egésze.

(6) Az építési övezetek határai a településszerkezeti és a szabályozási terv módosítása nélkül változtathatók a telekalakítási előírások kereti között, ha a változtatás:

- a) az érintett övezet kialakítását nem lehetetleníti el, és
- b) a határmódosítással érintett építési övezet legalább 2 telekre kiterjedő marad.

(7) A szabályozási tervlapon kótákkal nem rögzített tervezett szabályozási elemek a kiszolgáló utcák esetében  $\pm 2$  méterrel módosíthatók (a szabályozási terv módosítása nélkül).

(8) A szabályozási beavatkozások mértékét digitális méréssel kell megállapítani.

## *II. Fejezet* **TERÜLETHEZ KÖTHETŐ ELŐÍRÁSOK**

### **3. §**

(1) A szabályozási terven jelölt kialakult és nem kialakult beépítésre szánt területeket, valamint a nem beépítésre szánt területeket a terv szerinti térbeli rendben kell felhasználni.

(2) A települési területen a tervezett beépítésre szánt területeken az OTÉK 32. §-ában meghatározott, a „valamennyi építési övezetben, illetőleg övezetben elhelyezhető” építményeket kivéve, az építést engedélyezni csak a teljes közművesítettség kiépítése esetén szabad. E kötelezettség teljesüléséig azokban a zónákban, ahol a közmű még nem kiépített, átmenetileg a szakhatóságok hatósági előírásainak megfelelő közműpótló alkalmazható.

### **A zónaelőírások**

### **4. §**

A szabályzat zóna-tervlap mellékletei által meghatározott:

- a) rendeltetési,
- b) építési,
- c) környezetvédelmi,
- d) értékvédelmi, valamint
- e) tilalmi és korlátozási zónákat a tervlapokon meghatározott térbeli rendben kell alkalmazni.

## **A RENDELTETÉSI ZÓNÁK ELŐÍRÁSAI**

### **5. §**

Szabályozási terv a város igazgatási területén az alábbi rendeltetési zónákat jelölheti ki:

- a) horizontális rendeltetési zónákat
  - aa) a beépítésre szánt területen:
    - lakó (L),
    - vegyes (V),

- gazdasági (G) és
- különleges (K)
- ab)* <sup>1</sup>a beépítésre nem szánt területen:
  - közlekedési- és közmű (Kö),
  - közpark (Z),
  - erdő (E),
  - mezőgazdasági (M) és
  - vízügyi (V),
  - különleges beépítésre nem szánt terület
- b)* vertikális rendeltetési zónákat.

## A lakózónák

### 6. §

#### (1) Nagyvárosias lakózóna (Ln)

- a)* A zóna jellemzően nagy laksűrűségű, sűrű beépítésű, több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, jellemzően lakóépületek elhelyezésére szolgál.
- b)* A zóna területén elhelyezhető:
  - ba)* lakóépület,
  - bb)* a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület,
  - bc)* egyházi, oktatási, egészségügyi és szociális épület,
  - bd)* sportépítmény,
  - be)* terepszint alatti személygépjármű tároló.
- c)* A zóna területén kivételesen elhelyezhető:
  - ca)* szálláshely szolgáltató épület,
  - cb)* igazgatási épület,
  - cc)* a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású gazdasági építmény és
  - cd)* személygépjármű parkoló.
- d)* A zóna területén nem helyezhető el:
  - da)* személygépjármű tárolóhoz kapcsolódó üzemanyagtöltő, és üzemanyagtöltő állomás,
  - db)* önálló parkoló-terület és garázs a 3,5 tonnánál nehezebb, és az ilyeneket szállító járművek számára,
  - dc)* gépjármű tároló épület (kisgarázs, sorgarázs).

#### (2) Kisvárosias lakózóna (Lk)

- a)* A zóna jellemzően közepes laksűrűségű, közepesen sűrű beépítésű, általában több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, 12,5 m-es épületmagasságot meg nem haladó lakóépületek elhelyezésére szolgál.
- b)* A zóna területén elhelyezhető:
  - ba)* lakóépület,
  - bb)* a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület,
  - bc)* egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület,
  - bd)* sportépítmény,
  - be)* terepszint alatti személygépjármű tároló.
- c)* A zóna területén kivételesen elhelyezhető:
  - ca)* a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású kézműipari épület,

---

<sup>1</sup> Kiegészítette Berettyóújfalu Város Önkormányzata Képviselő-testületének a 8/2012. (II. 24.) sz. rendelete 1. § (1) bekezdése. Hatályos 2012.03.26-tól

- cb)* szálláshely szolgáltató épület,
- cc)* igazgatási épület.
- cd)* <sup>2</sup>személygépjármű parkoló
- d)* A zóna területén nem helyezhető el:
  - da)* üzemanyagtöltőállomás,
  - db)* önálló parkoló-terület és garázs a 3,5 tonna önsúlynál nehezebb, és az ilyeneket szállító járművek számára.
  - dc)* <sup>3</sup>gépjárműtároló épület (kisgarázs, sorgarázs)

(3) Kertvárosias lakózóna (Lke)

- a)* A zóna jellemzően alacsony laksűrűségű, laza beépítésű, összefüggő kertes, legfeljebb négy rendeltetési egységet magába foglaló, 7,5 m-es épületmagasságot meg nem haladó, jellemzően lakóépületek elhelyezésére szolgál.
- b)* A zóna területén elhelyezhető:
  - ba)* lakóépület,
  - bb)* a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület,
  - bc)* egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület,
  - bd)* a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású kézműipari épület,
  - be)* hulladékudvar.
- c)* A zóna területén kivételesen helyezhető el:
  - ca)* a helyi lakosság közbiztonságát szolgáló építmény,
  - cb)* sportépítmény,
  - cc)* a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású egyéb gazdasági építmény,
  - cd)* hat rendeltetési egységet magába foglaló épület, ha a telekterület legalább 900 m<sup>2</sup>.
- d)* A zóna területén nem helyezhető el:
  - da)* szálláshely szolgáltató épület a megengedett lakásszámot meg nem haladó vendégszobaszámú egyéb kereskedelmi szálláshely épület kivételével,
  - db)* egyéb közösségi szórakoztató, kulturális épület,
  - dc)* önálló parkoló-terület és garázs a 3,5 tonna önsúlynál nehezebb, és az ilyeneket szállító járművek számára,
  - dd)* a lakóépületet (a főrendeltetés épületét) megelőzően melléképület,
  - de)* minden oldalról nyitott takarmánytároló építmény.

(4) Falusias lakózóna (Lf)

- a)* A zóna jellemzően alacsony laksűrűségű, összefüggő nagykertes, legfeljebb két rendeltetési egységet magába foglaló, legfeljebb 4,5 m-es építménymagasságú, jellemzően lakóépületek elhelyezésére szolgál.
- b)* A zóna területén elhelyezhető:
  - ba)* lakóépület
  - bb)* a telken történő növénytermesztéshez, állattenyésztéshez és termékfeldolgozáshoz szükséges építmények,
  - bc)* a helyi lakosságot szolgáló, nem zavaró hatású kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület,
  - bd)* kézműipar építmény,
  - be)* helyi igazgatási, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület,
  - bf)* a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású egyéb gazdasági építmény,

---

2 Kiegészítette Berettyóújfalu Város Önkormányzata Képviselő-testületének a 7/2008. (II. 29.) sz. rendelete 1. §-a. Hatályos 2008.03.01-től

3 Kiegészítette Berettyóújfalu Város Önkormányzata Képviselő-testületének a 7/2008. (II. 29.) sz. rendelete 1. §-a. Hatályos 2008.03.01-től

- bg)* hulladékudvar.
- c)* A zóna területén kivételesen helyezhető el:
  - ca)* szálláshely szolgáltató épület, de legfeljebb 10 férőhellyel,
  - cb)* sportépítmény,
  - cc)* üzemanyagtöltő állomás,
  - cd)* mező- és erdőgazdasági (üzemi) építmény.
- d)* A zóna területén nem helyezhető el:
  - da)* a lakóépületet (a főrendeltetés épületét) megelőzően melléképület,
  - db)* minden oldalról nyitott takarmánytároló építmény.

(5) Lakó rendeltetési zónába eső telken nem engedélyezhetők az alábbi tevékenységek, illetőleg nem helyezhetők el olyan tevékenységhez szükséges épületek, ahol:

- a)* <sup>4</sup>
- b)* <sup>5</sup>A tevékenység A-B tűzveszélyességű. „C” tűzveszélyességű esetben kivételesen, ha az előírt építménytávolság betartható és a tevékenységből adódó környezetterhelés a lakóterületen megengedettet nem haladja meg.
- c)* a tevékenység bűzzel, vagy zajjal jár (például: bőrkikészítés, fűrészáru gyártás, előkevert beton gyártása, alumíniumöntés stb).

### **Vegyes zónák**

## **7. §**

### **(1) Településközpont vegyes (Vt)**

- a)* A zóna jellemzően több önálló rendeltetési egységet magába foglaló lakó- és olyan helyi, vagy települési szintű igazgatási, kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épületek, valamint sportlétesítmények elhelyezésére szolgál, amelyek nincsenek zavaró hatással a lakófunkcióra.
- b)* A zóna területén elhelyezhető:
  - ba)* lakóépület,
  - bb)* kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató épület,
  - bc)* igazgatási, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület,
  - bd)* sportlétesítmény.
- c)* A zóna területén kivételesen helyezhető el:
  - ca)* egyéb közösségi szórakoztató épület, a terület azon részén, amelyben a gazdasági célú használat az elsődleges,
  - cb)* parkolóház és benne üzemanyagtöltő,
  - cc)* nem zavaró hatású egyéb gazdasági létesítmény.
- d)* A zóna területén nem helyezhető el:
  - da)* termelő kertészeti építmény,
  - db)* Önálló parkoló-terület és garázs a 3,5 tonnánál nagyobb önsúlyú, és az ilyeneket szállító járművek számára,
  - dc)* lakás az épület földszintjén, az első rendű közlekedési és más közösségi célú közterületek felőli oldalon.
  - dd)* <sup>6</sup>sorgarázs, kisgarázs külön épületben

4 Hatályon kívül helyezte Berettyóújfalu Város Önkormányzata Képviselő-testületének a 6/2024. (I. 26.) sz. rendelete 3. § a) pontja. Hatályos 2024.01.27-től

5 Kiegészítette Berettyóújfalu Város Önkormányzata Képviselő-testületének a 7/2008. (II. 29.) sz. rendelete 1. §-a. Hatályos 2008.03.01-től

6 Kiegészítette Berettyóújfalu Város Önkormányzata Képviselő-testületének a 7/2008. (II. 29.) sz. rendelete 2. §-a. Hatályos 2008.03.01-től

dd) <sup>7</sup>olyan tevékenységhez szükséges épület, ahol:

- 1.
2. a tevékenység A-B tűzveszélyességű. „C” tűzveszélyességű esetben kivételesen, ha az előírt építménytávolság betartható és a tevékenységből adódó környezetterhelés a lakóterületen megengedettet nem haladja meg.

(2) Központi vegyes zóna (Vk)

- a) A zóna jellemzően több rendeltetési egységet magába foglaló, elsősorban központi (szerepkörű) igazgatási, oktatási, kereskedelmi, szolgáltató gazdasági épületek elhelyezésére szolgál.
- b) A zóna területén elhelyezhető:
  - ba) igazgatási épület,
  - bb) kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató épület,
  - bc) egyéb közösségi szórakoztató, kulturális épület,
  - bd) egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület,
  - be) sportlétesítmény,
  - bf) a gazdasági tevékenységi célú épületen belül lakások, de csak az emeleti szinteken, és csak úgy, hogy az összes bruttó lakás-szintterület nem lépje túl az épület bruttó szintterületének 50 %-át.
- c) A zóna területén kivételesen helyezhető el:
  - ca) többszintes parkolóház és hozzá kapcsolódó üzemanyagtöltő,
  - cb) lakóépület.
- d) <sup>8</sup>A zónában nem helyezhető el
  - da) önálló parkoló-terület és garázs a 3,5 tonna önsúlynál nehezebb, és az ilyeneket szállító járművek számára.
  - db) sorgarázs, kisgarázs
  - dc) olyan tevékenységhez szükséges épület, ahol:
    1. <sup>9</sup>
    2. a tevékenység A-B tűzveszélyességű. „C” tűzveszélyességű esetben kivételesen, ha az előírt építménytávolság betartható és a tevékenységből adódó környezetterhelés a lakóterületen megengedettet nem haladja meg.
    3. a tevékenység búzzal, vagy zajjal jár (például: bőrkikészítés, fűrészáru gyártás, előrekevert beton gyártása, alumíniumöntés, stb.)

## Gazdasági zóna

### 8. §

(1) Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági zóna (Gk)

- a) A zóna elsősorban a nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épületek elhelyezésére szolgál.
- b) A zóna területén elhelyezhető:
  - ba) mindenfajta nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épület,
  - bb) a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások, de csak a bruttó épület-szintterület 10 %-áig,

---

7 Módosította Berettyóújfalu Város Önkormányzata Képviselő-testületének a 6/2024. (I. 26.) sz. rendelete 3. § b) pontja. Hatályos 2024.01.27-től

8 Módosította Berettyóújfalu Város Önkormányzata Képviselő-testületének a 7/2008. (II. 29.) sz. rendelete 2. §-a. Hatályos 2008.03.01-től

9 Hatályon kívül helyezte Berettyóújfalu Város Önkormányzata Képviselő-testületének a 6/2024. (I. 26.) sz. rendelete 3. § c) pontja. Hatályos 2024.01.27-től



- bc) igazgatási, egyéb irodaépület,
  - bd) parkolóház, üzemanyagtöltő,
  - be) sportépítmény.
  - c) A zóna területén kivételesen elhelyezhető:
    - ca) egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület,
    - cb) egyéb közösségi szórakoztató épület.
- (1a) A „Gk-512875” jelű építési övezetben amennyiben a tereprendezésre épületelhelyezés érdekében kerül sor, úgy - a természetes terepszinthez viszonyított – feltöltés, vagy bevágás mértéke nem haladhatja meg a 1,5 m-t, de együttesen legfeljebb a 2,0 m-t.
- a) Az építési helyen kívül is végezhető tereprendezés, amennyiben a szomszédos telek használhatóságát nem korlátozza.
  - b) Az építési telek határain és azoktól mért 1 m-es sávban a természetes terepfelszínt megváltoztatni nem lehet, kivéve, ha az a szomszédos ingatlannal közösen történik, vagy támfalkerítés kerül létesítésre.
  - c) Ha a szomszédos ingatlan más építési övezetben helyezkedik el, úgy azon is elvégezhető a kölcsönös tereprendezés.
  - c) Amennyiben támfalkerítés kerül létesítésre az építési helyen kívüli tereprendezés a csatlakozó telkek terepszintjétől legfeljebb 1,0 m magassági eltéréssel alakítható ki.
  - d) Utcái homlokvonalon támfalkerítés nem alakítható ki. A többi telekhatáron létesíthető támfalkerítés magassága tömör kerítésként a magasabb terepszinttől mérve a 3,0 métert nem haladhatja meg.
  - e) Az építési övezet telkein rézsűk és támfalak (támfalkerítés) kizárólag oly módon alakíthatók ki, hogy a rézsű és támfal állékonysága és a lefolyó csapadékvíz összegyűjtése és elvezetése a telek területén belül biztosítható legyen.

## (2) Zavaró hatású (ipari) gazdasági zóna (Gip)

- a) A zóna a jelentős mértékű zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú ipari építmények, valamint a védőtávolságot igénylő mezőgazdasági majorok, állattartó telepek elhelyezésére szolgál.
- b) A zóna területén a különlegesen veszélyes (pl. tűz-, robbanás-, fertőzőveszély), bűzös, vagy nagy zajjal járó gazdasági tevékenységhez szükséges építmények helyezhetők el.

## (3) Egyéb (ipari) gazdasági zóna (Ge)

- a) A zóna elsősorban az ipari, az energiaszolgáltatási és a településgazdálkodás építményei, továbbá a védőtávolságot nem igénylő mezőgazdasági majorok elhelyezésére szolgál.
- b) A zóna területén az a) pontban felsorolt építmények helyezhetők el.
- c) A zóna területén kivételesen elhelyezhetők:
  - ca) a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások, de legfeljebb a bruttó épület-szintterület 10 %-a mértékéig,
  - cb) egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épületek.

## Különleges zónák

### 9. §

#### (1) Különleges intézményi zóna (Ki)

- a) A zóna a különleges célokat szolgáló, közhasználatú építmények elhelyezésére szolgál.
- b) A zóna területén a szabályozási tervlapon megnevezett funkciójú építmények, és azok rendeltetésszerű használatához szükséges, vagy azokat kiszolgáló egyéb építmények helyezhetők el.

c) A szabályozási tervlap az egyes ingatlanokon belüli kizárólagos használatot is rögzíthet az egyes építési helyekre, illetőleg alövezetekre.

(1a) A Ki-5109x9 jelű építési övezet a jelentős területigényű, zöldterületbe ágyazottan kialakítható létesítmények elsősorban: strand-, gyógyfürdő és kiszolgáló létesítményeinek (öltöző, fogadóépület, vizesblokk, raktárak, kereskedelmi- vendéglátó-, kemping-, sport- és pihenőépítmények) elhelyezésére szolgál.

a) Az építési övezetben elhelyezhető még – az (1) bekezdésben foglaltakon túl –

- aa) gyógy- és wellness-,
- ab) oktatást szolgáló (pl.: tanuszoda),
- ac) szálláshely szolgáltató rendeltetésű épület is.

(2) Különleges hulladék elhelyezésre szolgáló zóna (Kh): A zóna területén a települési szilárd és folyékony hulladékok elhelyezésére, kezelésére, ártalmatlanítására és hasznosítására szolgáló, valamint az ezek rendeltetésszerű működéséhez szükséges építmények helyezhetők el. Ha a szabályozási tervlap másként nem rendelkezik, a zónába eső telket a telekhatárok mentén legalább 15 m szélességű sávban beültetési kötelezettség terheli. A beültetés a használatba vétel feltétele.

(3) Különleges közlekedési zóna (Kkö)

- a) A zóna csak a szabályozási tervlapon megnevezett közlekedési célokra használható fel.
- b) A zóna területén elhelyezhetők:
  - ba) a rendeltetésszerű működéshez szükséges építmények,
  - bb) igazgatási, irodai épületek,
  - bc) oktatási, egészségügyi épületek,
  - bd) sportépítmények.

(4)<sup>10</sup> Különleges egyéb zóna (Ke)

- a) A zóna területén a legalább 8.000 m<sup>2</sup> területű telken újonnan csak hagyományörző-, kulturális-, szórakoztató- és sportrendezvények, kiállítások és vásárok rendezésére szolgáló – ideiglenes jellegű, évente legfeljebb 180 napig fennálló – sátor, valamint a felsoroltak kiszolgálását biztosító csoportos tisztálkodóhelyiség és illemhely építmény helyezhető el.
- b) A telek beépítettsége a 15 %-ot nem haladhatja meg.

(5)<sup>11</sup> Különleges Büntetés-végrehajtási Egészségügyi Központ elhelyezésére szolgáló építési övezet (Kbvek)

- a) Az építési övezet kifejezetten a büntetés-végrehajtási egészségügyi központ és kiszolgáló létesítményeinek elhelyezésére szolgál.
- b) Az építési övezetben kizárólag a fő rendeltetés épületei, speciális jelleg miatt őrtornyok, járművizsgáló, beléptető épület, fedett tároló épületek és működést biztosító építmények helyezhetők el.
- c) Az építési övezetben a fő rendeltetés kiszolgáló - biztonságvédelemhez tartozó építmények (pl. őrtornyok, beléptető- járművizsgáló- és portaépületek, stb.) építési helyen kívül is elhelyezhetők.

---

10 Kiegészítette Berettyóújfalu Város Önkormányzata Képviselő-testületének a 38/2012. (IX. 07.) sz. rendelete 1. §-a. Hatályos 2012.10.08-tól

11 Kiegészítette Berettyóújfalu Város Önkormányzata Képviselő-testületének a 16/2018. (XI. 13.) sz. rendelete 1. §-a. Hatályos 2018.11.13-tól

- d) Az építési övezetben, annak területe körül kettős kerítés, egy 4,0 méter magas őrtornyokhoz csatlakozó tömör külső védőkerítés, illetve egy belső áttört kerítés létesítése megengedett.
- e) Az építési övezetben:
  - ea) a megengedett legnagyobb beépítettség mértéke 50 %.
  - eb) az előírt legkisebb zöldfelületi fedettség mértéke 30 %.

## Közlekedési zónák

### 10. §

#### (1) Általános közlekedési zóna (Köá)

- a) A zóna közúti közlekedés és a közműelhelyezés céljára szolgáló terület.
- b) A zóna területén elhelyezhetők:
  - ba) az országos és helyi közutak, kerékpárutak, járművek várakozóhelyei, járdák, gyalogutak, mindezek csomópontjai, vízelvezetési rendszere és környezetvédelmi létesítményei, a közművek és a hírközlés építményei,
  - bb) a közlekedést kiszolgáló közlekedési, vendéglátó, szálláshely szolgáltató, igazgatási és gazdasági tevékenységi célú épület, a terület legfeljebb 2 %-os beépítésével és legfeljebb 4,5-7,5 m építménymagassággal.

#### (2)<sup>12</sup> Vasúti közlekedési zóna (Köv)

A zóna a vasúti közlekedés céljára szolgáló terület

- a) Pályavasút (Köv-1)  
A zóna területén a vasúti pálya és a hozzá tartozó létesítmények helyezhetők el max. 2 % beépíthetőséggel és legfeljebb 5 m építménymagassággal.
- b) Vasútállomás és kapcsolódó létesítményei (Köv-2)  
A zóna területén a vasutak és a működésükhöz szükséges közlekedési és környezetvédelmi célú építmények, valamint a területet igénybe vevők ellátásához és a vasúti üzemhez kapcsolódó kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató, igazgatási és gazdasági tevékenységi célú épületek helyezhetők el.  
A zónában az épületek max. 10 % beépíthetőséggel és legfeljebb 10 m építménymagassággal építhetők

#### (3)<sup>13</sup> A közlekedési célú terület övezeteibe a következők tartoznak:

- a) KÖu-1 jelű I. rendű közlekedési célú terület övezete;
- b) KÖu-3 jelű közlekedési célú terület övezete;
- c) KÖv vasúti közlekedési terület övezete.

## Közpark zóna

### 11. §

#### (1) Pihenő park (városi park) zóna (Zp)

- a) A zóna területén a pihenést és a testedzést szolgáló építmények (sétaút, pihenőhely, tornapálya, gyermekjátszótér stb.), vízfelületek és a fenntartáshoz szükséges építmények helyezhetők el.

---

12 Módosította Berettyóújfalu Város Önkormányzata Képviselő-testületének a 2/2023. (I. 27.) sz. rendelete 3. §-a. Hatályos 2023.01.28-tól

13 Kiegészítette Berettyóújfalu Város Önkormányzata Képviselő-testületének a 14/2023. (V. 26.) sz. rendelete 1. §-a. Hatályos 2023.05.27-től

- b) A zóna területén épület nem helyezhető el, és közhasználat elől elzárt rész nem alakítható ki.
- c) A telek legalább 75 %-át zöldfelülettel, illetőleg vízfelülettel fedetten kell kialakítani.

(2) Szabadidőpark (népliget) zóna (Zsz)

- a) A zóna szabadidőparkok és városi népliget elhelyezésére szolgál.
- b) A zóna területén a pihenést és a testedzést szolgáló építmények (sétaút, pihenőhely, tornapálya, gyermekjátszóter stb.), vendéglátó épületek és a terület fenntartásához szükséges épületek helyezhetők el.
- c) <sup>14</sup>A zóna területén épületek legfeljebb 2 %-os beépítettséggel helyezhetők el. Közhasználat elől elzárt rész csak a terület fenntartásához szükséges épületek elhelyezése céljából alakítható ki, legfeljebb a terület további 2 %-án.

(3)<sup>15</sup>

## Erdő zónák

### 12. §

(1) Védelmi rendeltetésű erdőzóna (Ev)

- a) A zóna védőerdők és a természeti védelem alatt álló, illetőleg a Bihari Sík Tájvédelmi Körzetbe eső erdők területe.
- b) A zóna területén épület újonnan nem helyezhető el.

(2) Egészségügyi-szociális, turisztikai rendeltetésű erdőzóna (Ee)

- a) A zóna a Berettyó folyó menti közpark zónához kapcsolódó közcélú erdők területe.
- b) A zóna területén az erdő rendeltetésének megfelelő építmények csak a legalább 100.000 m<sup>2</sup> területű telken helyezhetők el, a telek legfeljebb 0,5 %-os beépítettséggel. Az erdő rendeltetésének megfelelő építményeken sétautakat, pihenőhelyeket, esőbeállókat, illemhelyeket az erdő védelmét és fenntartását szolgáló építményeket kell érteni.
- c) Közhasználat elől elzárt rész csak az erdő védelmét és fenntartását szolgáló építmények elhelyezése céljából alakítható ki. Területe nem haladhatja meg a beépített terület háromszorosát.
- d) Az újonnan elhelyezhető építmények építménymagassága legfeljebb 4,5 m lehet.

(3) Gazdasági rendeltetésű erdőzóna (Eg)

- a) A zónába az előző zónákba nem sorolható erdők tartoznak.
- b) A zóna területén a 100.000 m<sup>2</sup>-t elérő nagyságú telken, a telek legfeljebb 0,5 %-os beépítettséggel helyezhetők el az erdő rendeltetésének megfelelő építmények.
- c) Az újonnan elhelyezhető építmények építménymagassága legfeljebb 4,5 m lehet.

(4)<sup>16</sup>

## Mezőgazdasági zónák

---

14 Módosította Berettyóújfalu Város Önkormányzata Képviselő-testületének a 7/2008. (II. 29.) sz. rendelete 3. §-a. Hatályos 2008.03.01-től

15 Hatályon kívül helyezte Berettyóújfalu Város Önkormányzata Képviselő-testületének a 27/2016. (XII. 16.) sz. rendelete 1. §-a. Hatályos 2016.12.16-tól

16 Hatályon kívül helyezte Berettyóújfalu Város Önkormányzata Képviselő-testületének a 27/2016. (XII. 16.) sz. rendelete 1. §-a. Hatályos 2016.12.16-tól

### 13. §

#### (1) Mezőgazdasági kertes zóna (Mk)

- a) A zónába a volt zártkertek más célra fel nem használt területei tartoznak.
- b) <sup>17</sup>A zóna területén a növénytermesztés és az ezzel kapcsolatos termékfeldolgozás és tárolás építményei, illetőleg lakóépületek helyezhetők el az alábbi feltételekkel:
  - ba) A 720 m<sup>2</sup>-t el nem érő területű telken építmény nem helyezhető el.
  - bb) A 720-1500 m<sup>2</sup> közötti területnagyságú és legalább 10 m szélességű telken egy gazdasági épület és egy terepszint alatti építmény (pince) helyezhető el, de csak akkor, ha a telek szőlő, gyümölcs, vagy kert művelési ágban van nyilvántartva.
  - bc) Az 1500 m<sup>2</sup>-t meghaladó területű és legalább 10 m szélességű telken legfeljebb 2 gazdasági épület (épület vagy pince) helyezhető el, ha a telek szőlő, gyümölcsös vagy kert művelési ágban van nyilvántartva.
  - bd) lakóépület csak a legalább 6.000 m<sup>2</sup> területű és legalább 16 m szélességű telken helyezhető el, ha a telek szőlő, gyümölcsös, vagy intenzív, fóliás kertészeti művelési ágú.
  - be) Szántó, gyepterület, nádas művelési ágú telek, vagy telekrész nem építhető be.
- c) A telek beépítettsége nem haladhatja meg a 3 %-ot, és a beépített terület a 400 m<sup>2</sup>-t sem. Lakóépülettel a telekterület legfeljebb 1,5 %-a, de nem több, mint 200 m<sup>2</sup> építhető be.
- d) Az épületeket a telken az oldalhatáron álló beépítési mód szerinti építési helyen belül kell elhelyezni, 10 m-es előkerttel. A lakóépület az építési hely utca felőli 20 m mélységű, míg a gazdasági épületek a 30-60 m mélységű zónájában helyezhetők el.
- e) Újonnan legfeljebb 4,5 m építménymagasságú lakóépület és legfeljebb 3 m építménymagasságú gazdasági épület helyezhető el. A lakóépületet 35-45 °-os hajlásszögű, utcára merőleges gerincű nyeregtetővel kell kialakítani.
- f) A zónában állattartó épület csak akkor helyezhető el, ha lakóépület is elhelyezhető, továbbá csak a lakóépület építését követően és a mögött, és csak a saját szükségletnek megfelelő számú haszonállat tartására, és legfeljebb 15 m<sup>2</sup> beépített területtel.

#### (2) Mezőgazdasági korlátozott használatú zóna I. (Mkor1.)

- a) A zónába jellemzően a természeti védelem által érintett, illetőleg a Bihari Sík Tájképző Körzet területébe eső mezőgazdasági területek tartoznak.
- b) A zónában eső és legalább 30 m szélességű telkeken a növénytermesztés és az állattenyésztés, továbbá az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás és tárolás építményei, valamint lakóépületek helyezhetők el az alábbiak szerint:
  - ba) Új gazdasági építményt elhelyezni csak az alábbi telekterület nagyság és művelési ágak esetén szabad:
    - Szőlő, gyümölcsös, intenzív (fóliás) kert művelési ág esetén: ha a telekterület legalább 2 hektár,
    - Szántó, rét (legelő) művelési ág esetén: ha a telekterület legalább 5 hektár,
    - Nádas és vízállás művelési ágú telken, illetőleg telekrészen nem helyezhető el épület.
  - bb) Új lakóépület:
    - szőlő, gyümölcs, kert művelési ág esetén: ha a telekterület legalább 5 hektár,
    - Rét (legelő) művelési ág esetén: ha a telekterület legalább 10 hektár,
    - szántó, gyepterület, nádas, vízállásos terület művelési ágú telken vagy telekrészen nem helyezhető el.

---

17 Módosította Berettyóújfalu Város Önkormányzata Képviselő-testületének a 7/2008. (II. 29.) sz. rendelete 4. §-a. Hatályos 2008.03.01-től



- bc)* <sup>18</sup>A zónában az építmény-elhelyezés szempontjából „telek”-ként kell kezelni a birtoktestet is.
- c)* A zónában csak a legeltetéshez kapcsolódó állattartó telep létesíthető, védőtávolságot nem igénylő nagyságrendben. A különálló lakóépület építménymagassága legfeljebb 4,5 m lehet, a telek területének legfeljebb 1,5 %-át, de legfeljebb 300 m<sup>2</sup>-t foglalhat el.
- e)* A telek beépítettsége legfeljebb 3 %-os, a birtokközpont beépítettsége legfeljebb 45 %-os lehet.
- f)* Az épületeket a szabadon álló beépítési módhoz tartozó, legalább 10 m elő-, oldal- és hátsó kert által meghatározott építési helyen belül kell elhelyezni.
- g)* <sup>19</sup>
- h)* <sup>20</sup>A telek 1,5 %-os beépítettségét nem meghaladóan a helyben termelt termékek értékesítése és forgalmazása céljából kereskedelmi és vendéglátóhely is létesíthető, valamint szálláshely és szolgáltató épület is.
- (3) Mezőgazdasági korlátozott használatú zóna II. (Mkor2)
- a)* A zónába a környezet- és tájvédelmi, vagy ökológiai okokból nem beépíthető, a Berettyó folyó töltései közé eső mezőgazdasági művelési ágú területek tartoznak.
- b)* A zóna területén elhelyezhetők:
- ba)* a nyomvonal jellegű építmények és műtárgyaik (külön jogszabályok keretei között),
- bb)* a köztárgyak,
- bc)* a honvédelmet és a belbiztonságot szolgáló műtárgyak.
- (4) Mezőgazdasági általános zóna (Má)
- a)* A zónában jellemzően az előző mezőgazdasági zónákba nem sorolt, természeti védelem alatt nem álló, a Bihari Sík Tájvédelmi Körzeten és a Berettyó folyó töltésein kívül eső mezőgazdasági területek tartoznak.
- b)* A zónába eső és legalább 30 m szélességű telkeken a növénytermesztés az állattenyésztés és a halászat, továbbá az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás és tárolás építményei és lakóépületek helyezhetők el az alábbiak szerint:
- ba)* Gazdasági épületek:
- szőlő, gyümölcsös, intenzív kert művelési ág esetén: ha a telekterület legalább 1 hektár,
  - szántó, kert, legelő (gyep) művelési ág esetén: ha a telekterület legalább 3 hektár,
  - rét, nádas, vízállásos terület művelési ág területén épület nem helyezhető el.
- bb)* Lakóépület:
- szőlő, gyümölcsös, intenzív kert művelési ág esetén: ha a telekterület legalább 5 hektár,
  - szántó, kert, legelő (gyep) művelési ág esetén: ha a telekterület legalább 10 hektár,
  - rét, nádas, vízállásos terület művelési ág területén nem helyezhető el.
- bc)* <sup>21</sup>A zónában az építmény-elhelyezés szempontjából „telek”-ként kell kezelni a birtoktestet is.

18 Módosította Berettyóújfalu Város Önkormányzata Képviselő-testületének a 7/2008. (II. 29.) sz. rendelete 4. §-a. Hatályos 2008.03.01-től

19 Hatályon kívül helyezte Berettyóújfalu Város Önkormányzata Képviselő-testületének a 27/2016. (XII. 16.) sz. rendelete 1. §-a. Hatályos 2016.12.16-tól

20 Módosította Berettyóújfalu Város Önkormányzata Képviselő-testületének a 7/2008. (II. 29.) sz. rendelete 4. §-a. Hatályos 2008.03.01-től

21 Kiegészítette Berettyóújfalu Város Önkormányzata Képviselő-testületének a 7/2008. (II. 29.) sz. rendelete 4. §-a. Hatályos 2008.03.01-től

- c) <sup>22</sup>A telek beépítettsége nem haladhatja meg a 3 %-ot (birtokközpont beépítettsége a 45 %-ot). Önálló lakóépülettel a telekterület legfeljebb 1,5 %-a, de legfeljebb 300 m<sup>2</sup> építhető be. Az 500 m<sup>2</sup>-t meghaladó beépített területű épület csak a beépítés feltételeit tisztázó elvi építési engedély alapján engedélyezhető.
- d) A telken az épületeket a szabadon álló beépítési módhoz tartozó, legalább 10 méter elő-, oldal- és hátsókért által meghatározott építési helyen belül kell elhelyezni.
- e) Önálló lakóépületet 35-45°-os hajlású magastetővel kell fedni, építménymagassága legfeljebb 4,5 m lehet.
- f) <sup>23</sup>Újonnan tanyaudvar nem alakítható ki, meglévő tanyaudvar utólag nem alakítható önálló telekké, ha a beépítettsége az építési előírásoknak nem felel meg. Meglévő tanyaudvar birtokközponttá fejleszthető.
- g) A zóna területén gyorsforgalmi út építéséhez kialakítható anyagnyerő bányatelek, ha annak területe nem haladja meg az 1 hektárt. Az így kialakított telken a bányászattal kapcsolatos felvonulási épületek és berendezések helyezhetők el. Ezeket a bányászat befejezése után azonnal el kell bontani, és a területet rehabilitálni kell. A bányászatot felváltó területhasználat és építés csak a terület rehabilitációja után engedélyezhető.
- h) A dűlőutak mentén az úttal határos ingatlanok tulajdonosait az önkormányzat (határozatban) az út mentén védő fasor telepítésére kötelezheti.

#### **Vízgazdálkodási zóna**

### **14. §**

(1) A zóna területébe a folyók, az állóvizek és vízjárta területek, a csatornák, a vízbeszerzési és kezelési területek, valamint ezek védműveinek területei tartoznak.

(2) A zóna területén új építményt elhelyezni csak a külön jogszabályban foglaltaknak megfelelően szabad, az alábbiak figyelembe vételével: A Keleti főcsatorna területén:

- a) horgásztanyák elhelyezésére szolgáló telekrész újonnan nem alakítható ki,
- b) a már korábban kialakult telekrészeken:
- c) csak horgásztanya (hétvégi ház) helyezhető el,
- d) az épületet a szabadon álló beépítési módhoz tartozó építési helyen belül kell elhelyezni,
- e) a telekrész beépítettsége nem haladhatja meg a 15 %-ot,
- f) az épület építménymagassága a töltés koronaszintjéhez képest legfeljebb 3,5 m lehet.
- g) újonnan épület csak akkor helyezhető el, ha legalább a közműves villamosenergia ellátás, valamint a rendeltetésszerű használatát biztosító közműpótlói (vízellátás, csapadékvíz elvezetés és szennyvízelhelyezés) az illetékes szakhatóságok által elfogadott módon biztosítható.

#### **Különleges beépítésre nem szánt zónák**

### **14/A. §<sup>24</sup>**

(1)<sup>25</sup> Megújuló energiaforrások hasznosításának céljára szolgáló területek (Kne, Kne-2)

<sup>22</sup> Módosította Berettyóújfalu Város Önkormányzata Képviselő-testületének a 27/2016. (XII. 16.) sz. rendelete 1. §-a. Hatályos 2016.12.16-tól

<sup>23</sup> Módosította Berettyóújfalu Város Önkormányzata Képviselő-testületének a 27/2016. (XII. 16.) sz. rendelete 1. §-a. Hatályos 2016.12.16-tól

<sup>24</sup> Kiegészítette Berettyóújfalu Város Önkormányzata Képviselő-testületének a 8/2012. (II. 24.) sz. rendelete 1. § (2) bekezdése. Hatályos 2012.03.26-tól

<sup>25</sup> Módosította Berettyóújfalu Város Önkormányzata Képviselő-testületének a 8/2022. (IV. 31.) sz. rendelete 1. §-a. Hatályos 2022.05.02-től Berettyóújfalu Város Önkormányzata Képviselő-testületének a 8/2022.

- a) A zóna területébe a napenergia hasznosításának céljára szolgáló területek tartoznak.
- b) A zóna területén csak a terület rendeltetésszerű használatát szolgáló építmények helyezhetők el.
- c) A telek beépítettsége az 1 %-ot nem haladhatja meg.
- d) A telken a Kne övezetben legfeljebb 3,0 méter, a Kne-2 övezetben legfeljebb 5,0 méter építménymagasságú építmények helyezhetők el.
- d) A Kne-2 övezetben az alakítható telek legkisebb területe 1000 m<sup>2</sup> építménymagasságú építmény helyezhető el.

(2)<sup>26</sup> Különleges beépítésre nem szánt egyéb - idegenforgalmi hasznosítású - terület (Keid)

- a) A zóna területébe az idegenforgalom számára szolgáló területek tartoznak.
- b) A zóna területén csak a terület rendeltetésszerű használatát szolgáló építmények helyezhetők el.
- c) A telken legfeljebb 6,0 méter építménymagasságú építmény helyezhető el.

#### **Vertikális rendeltetési zóna**

### **15. §**

(1) A zóna területén újonnan az épület közterület felőli földszintjén közhasználatú funkciókat kell telepíteni.

(2) A közhasználatú épületrész és a közterület között a telekhatáron újonnan kerítés nem létesíthető.

## **AZ ÉPÍTÉSI ZÓNÁK ELŐÍRÁSAI**

### **16. §**

(1) Építési zóna csak beépítésre szánt területen jelölhető ki.

(2) A városépítészeti karakter szerinti:

- a) belvárosi,
- b) polgári,
- c) kertségi,
- d) külsőségi, illetőleg
- e) egyéb karakterű zónákat a rajzi mellékleten (11. a. számú zóna-tervlepton) rögzített térbeli rendben kell alkalmazni.

#### **A nem kialakult (tervezett) szabályozási kategóriába sorolt zónák közös előírásai**

### **17. §**

(1)<sup>27</sup> A 16. §. (2) bekezdésben felsorolt zónákon belül kijelölt, még nem, vagy jellemzően nem beépített, illetőleg átalakításra szánt, nem kialakult szabályozási kategóriába sorolt (a továbbiakban: nem kialakult) területeken az új építési telkek kialakításának előírásait, a

---

(IV. 31.) sz. rendelete 4. § (2) bekezdése szerint az e rendelettel módosított rendelkezések a hatályba lépés előtt indult, de érdemben el nem bírált ügyekben is alkalmazandóak.

<sup>26</sup> Módosította Berettyóújfalu Város Önkormányzata Képviselő-testületének a 6/2020. (II. 28.) sz. rendelete 1. §-a. Hatályos 2020.03.29-től

<sup>27</sup> A 17. § a Berettyóújfalu Város Önkormányzata Képviselő-testületének 11/2025. (V. 29.) önkormányzati rendelete 1. §-ával megállapított szöveg.

beépítettség és a zöldfelületi fedettség mértékét, a beépítési módot és az építménymagasságot az 1-3. táblázatok határozzák meg.

**1. Választható beépítési módok és teleknagyságok a városépítési karakter szerint: K = kialakult / T - tervezett / X = választható**

a)<sup>28</sup> Teleknagyság alatt a kialakítható legkisebb telekterület-méretet kell érteni.

Beépítési mód és kódja	Telek nagyság kód	1 Belvárosi		2 Polgári		3 Kertségi		4 Külsőségi		5 Egyéb	
		K 0	T 1	K 0	T 1	K 0	T 1	K 0	T 1	K 0	T 1
Szabadon álló telepszerű 1	7										
	8										X
	9						X				X
Szabadon álló általános 2	3						X				
	4						X				
	5						X				
	6						X		X		
	7				X				X		X
	8								X		X
	9										X
Oldalhatáron álló 3	3				X		X				
	4						X				
	5						X				
	6						X		X		
	7						X		X		
Ikres 4	1						X				
	3						X				
	4						X				
	5						X				
Zárt sorú általános 5	1										
	2				X						
	3		X		X						
	4		X		X						
	5		X		X						
	6		X		X						
	7		X		X						
Zárt sorú keretes 6	3		X								
	4		X								
	5		X								
	6		X								
	7		X		X						
	8		X		X						
	9		X		X						
Adottságoktól Függő, kialakult, tömb vagy övezet méretű 0	0	X		X		X		X		X	
	9										X

b)<sup>29</sup> Saroktelek legkisebb szélességi mérete 20 m telekszélességig: + 3 m.

28 Módosította Berettyóújfalu Város Önkormányzata Képviselő-testületének a 26/2024. (XII. 13.) sz. rendelete 1. §-a. Hatályos 2024.12.14-től Berettyóújfalu Város Önkormányzata Képviselő-testületének a 26/2024. (XII. 13.) sz. rendelete 7. § (2) bekezdése szerint az e rendelettel módosított rendelkezéseket a folyamatban lévő ügyekben is alkalmazni kell.

29 Módosította Berettyóújfalu Város Önkormányzata Képviselő-testületének a 26/2024. (XII. 13.) sz. rendelete 2. §-a. Hatályos 2024.12.14-től Berettyóújfalu Város Önkormányzata Képviselő-testületének a 26/2024.

		Újonnan kialakítható legkisebb szélesség beépítési mód szerint							
legkisebb		kód	Szabadonálló		Oldalhatáron álló 3	Ikres 4	Zárt sorú		Adottságoktól függő, kialakult 0
Terület (m <sup>2</sup> )	mélység (m)		telepszerű 1	általános 2			általános 5	keretes 6	
200	20	1				10	8		X
300	25	2					10		X
450	25	3		18	14	12	12	15	X
550	30	4		18	14	12	12	15	X
720	30	5		18	14	14	14	20	X
900	35	6		20	14		16	33	X
1100	40	7		25	20		16	25	X
2000	45	8	35	30				25	X
4000	50	9	40	40				30	X
Adottságoktól függő, kialakult tömb vagy övezet méretű		0	X	X	X	X	X	X	X

## 2. Választható beépítési százalék és a zöldfelületi fedettség a városépítészeti karakterek szerint

kód	Megengedett legnagyobb beépítési %	Előírt legkisebb zöldfelületi fedettség %	1 Belvárosi		2 Polgári		3 Kertségi		4 Külsőségi		5 Egyéb	
			K 0	T 1	K 0	T 1	K 0	T 1	K 0	T 1	K 0	T 1
1	5	70									X	X
2	15	60									X	X
3	20	55					X	X	X	X	X	X
4	30	45					X	X	X	X	X	X
5	40	35		X	X	X	X	X			X	X
6	50	25	X	X	X	X	X				X	X
7	60	20	X	X	X	X					X	X
8	80	10	X	X							X	
9	100	-	X	X								
x	40	40										X
y	70	10										X

a) A sarok és az átmenő telek beépítettsége:

- zárt sorú (általános és keretes) beépítési mód esetén 25 %-kal növelhető, de újonnan alakított teleknél csak akkor, ha területe nem éri el az előírt legkisebb telek területének a kétszeresét,
- szabadon álló általános, oldalhatáron álló és ikres beépítési mód esetén 5 %-kal növelhető az előírt zöldfelületi fedettség terhére.

b) Az így megnövelt beépítettség azonban nem haladhatja meg:

- lakózóna esetén a 75 %-ot,
- gazdasági zóna esetén a 60 %-ot,
- különleges zóna esetén a 30 %-ot.
- A zöldfelületi fedettségbe a tetőterek és a terepszint alatti építmények fölött legalább 50 cm talajtakarón kialakított zöldfelületek és a legalább 75 %-os lombkorona fedettségű területek 50 %-ban, fásított parkolók területe 20 %-ban beszámíthatók.

## 3. Választható építmény magasság a városépítészeti karakterek szerint

(XII. 13.) sz. rendelete 7. § (2) bekezdése szerint az e rendelettel módosított rendelkezéseket a folyamatban lévő ügyekben is alkalmazni kell.

kód	előírt - megengedett építménymagasság (m)	1 Belvárosi		2 Polgári		3 Kertségi		4 Külsőségi		5 Egvéb	
		K 0	T 1	K 0	T 1	K 0	T 1	K 0	T 1	K 0	T 1
1	-4.5					X	X	X	X	X	X
2	-6.0			X	X	X	X	X	X	X	X
3	4.5-7.5			X	X	X	X			X	X
4	7.0-10.0	X	X	X	X					X	X
5	8.5-12.5	X	X							X	X
6	12.0-15.0	X	X							X	X
7	A szomszédos épületek $\pm 1.5$ m	X	X	X	X					X	X
8	legfeljebb a legmagasabb meglévő	X		X						X	
9	-15.0										X

(2) Ha a zónába eső, már korábban kialakult telek, vagy beépítés jellemzői az (1) bekezdésben rögzített előírásoknak nem felelnek meg, de az eltérés a korábbi előírások szerint alakult ki, akkor az alábbi szabályok szerint lehet építési munkát, illetve telekalakítást végezni:

- ha a telek beépítettsége nem felel meg az előírásoknak, a meglévő épület felújítható, de a beépítettség nem növelhető, és az épület(ek) magassági értelemben sem bővíthetők, kivéve a tetőtér-beépítést, ami az építménymagasság megtartása mellett megengedhető. Ha az épület(ek) lebontásra kerül(nek), a telket beépítetlen teleknek kell tekinteni, és az (1) bekezdés előírásait kell alkalmazni.
- ha a telek méretei nem felelnek meg az előírásoknak, akkor a telekméretek - a szabályozási terv alapján történő közterületi határ-rendezést kivéve - tovább nem csökkenthetők, és a telek beépíthető, ha az egyéb előírások betarthatók.
- ha az építmény(ek) magassága meghaladja a megengedettet, a meglévő építmények megtarthatók és bővíthetők, de a bővítmény magassága nem haladhatja meg az előírt értéket. Ha az építmények lebontására kerülnek, a telket beépítetlen teleknek kell tekinteni, és az (1) bekezdés előírásait kell alkalmazni.

### A kialakult szabályozási kategóriába sorolt zónák közös előírásai

#### 18. §

(1)<sup>30</sup> Az átalakításra nem szánt, kialakult szabályozási kategóriába sorolt (a továbbiakban: kialakult) területeken a beépítési módot, az előkert szükségességét és mértékét, az építési hely területét, a hátsókert mértékét és a telek alakításának, beépítésének feltételeit sajátos (a jelen rendelet IV. fejezetében rögzített) előírások hiányában a szomszédos telkeken vagy a tömboldalon kialakult adottságok, jellemzők, és az egyéb országos érvényű előírások alapján, valamint az 1. számú táblázatban meghatározott keretek között az Étv. 18. §. (2) bekezdése szerinti illeszkedési szabályok alkalmazásával az építési hatóság határozza meg, a városi főépítész, vagy az Építészeti Tervtanács állásfoglalásának figyelembe vételével. Telekmegosztás esetén az előírt legkisebb telekterület betartásával az újonnan kialakított telek szélessége 15 %-kal, zárt sorú beépítési mód esetén 10 %-kal csökkenthető, ha a telek megosztására más mód nincs. A szabályozási tervben a legnagyobb megengedett beépítettséget minden esetben számszerűen meg kell határozni a 2/a-b. táblázat keretei között. Telekhatár rendezés és telekmegosztás esetén a kertvárosias lakóterület rendeltetési zónában legalább a 3.,

30 Módosította Berettyóújfalu Város Önkormányzata Képviselő-testületének a 7/2008. (II. 29.) sz. rendelete 6. §-a. Hatályos 2008.03.01-től



falusias lakóterület rendeltetési zónában legalább a 6. teleknagyság kódhoz tartozó telekméreteket kell megtartani az 1/b. táblázat szerint.

(2) A zónába eső telkekre:

- a) <sup>31</sup>Kérni lehet az illeszkedési szabályok tételes és számszerű meghatározását, amelyeket a városi főépítész véleményének figyelembe vételével az építési hatóság állapítja meg.
- b) <sup>32</sup>Az illeszkedési szabályok tételes meghatározása során kialakult beépítési módnak az előírásoknak megfelelően kijelölhető építési hely területén elhelyezkedő épületek együttesét lehet csak figyelembe venni. Az előírásoktól eltérő beépítés (pl. a jelen előírások szerint el nem helyezhető rendeltetés, építési helyen kívüli épületek, közterületet részben elfoglaló garázslehajtók, rámpák, a beépítettség túlzott mértéke, nagyobb építménymagasság, a hagyományoktól (30-45 fok) eltérő tetőhajlásszög, rikító színezés stb) az illeszkedési szabályoktól idegen, ezért kialakult beépítésnek nem tekinthető.
- c) A beépíthető építési teleknek az Étv. 2. § 6. pontjában és az OTÉK 33. §-ban leírtakon kívül az alábbi követelményeknek is meg kell felelnie:
  - ca) a telek területén (alatta vagy fölötté) nem haladhat át közmű gerincevezeték,
  - cb) az építési hely legkisebb szélessége legalább 6 m legyen.

#### ***A nem kialakult szabályozási kategóriába sorolt zónák közös előírásai***

#### **18/A. §<sup>33</sup>**

A biológiai aktivitásérték szinten tartása érdekében, újonnan kialakítani tervezett területek esetében, a Hész által külön helyrajzi szám szerint felsorolt, vagy egyértelmű területlehatárolással megjelölt ingatlanok esetében, az alábbi kiegészítő szabályokat is be kell tartani.

- a) Az övezetben előírt legkisebb zöldterületen kétszintű növényzetet kell létesíteni. (gyep és 40 db cserje/150 m<sup>2</sup>, vagy gyeper és 1 db nagy lombkoronájú fa/150 m<sup>2</sup>)
- b) Az a) pont szerinti előírással érintett ingatlanok:
  - 0245/3 Hrsz földterületen szabályozási terv szerint kialakítható „Ge”-jelű egyéb ipari övezetbe sorolt ingatlanok.

#### **A belvárosi karakterű zóna előírásai**

#### **19. §**

(1) A zónába a belvárosi karakter kialakult és nem kialakult területek tartoznak.

(2) Ha sajátos előírás másként nem rendelkezik, újonnan a telek homlokvonalán utcával párhuzamos gerincű magastető, legalább 7,0 m és legfeljebb 15 m építménymagasságú épületek helyezhetők el, a homlokvonal teljes beépítésével (telekhatártól telekhatárig).

(3) Újonnan élőkért nem alakítható ki. Az épület utcai homlokvonala az utcai telekhatár 1/3 hosszán a telek irányába visszaléphet, de legfeljebb 3 métert. Ez esetben az utcai telekhatár és

---

31 Módosította Berettyóújfalu Város Önkormányzata Képviselő-testületének a 27/2016. (XII. 16.) sz. rendelete 1. §-a. Hatályos 2016.12.16-tól

32 Módosította Berettyóújfalu Város Önkormányzata Képviselő-testületének a 7/2008. (II. 29.) sz. rendelete 6. §-a. Hatályos 2008.03.01-től

33 Kiegészítette Berettyóújfalu Város Önkormányzata Képviselő-testületének a 34/2012. (VI. 29.) sz. rendelete 3. §-a. Hatályos 2012.07.30-tól

az épület közötti területet közhasználatú területként kell kialakítani és rá a közterületi építési szabályokat kell alkalmazni. Közhasználatú építmény esetében a visszalépés az utcai telekhatár 1/2 hosszán, és legfeljebb 10 m mélységgel is engedélyezhető.

(4) Újonnan nyúlványos (nyeles) telek nem alakítható ki. Az újonnan kialakítható telek legkisebb területe 450 m<sup>2</sup>-nél, mélysége 25 m-nél kisebb nem lehet.

(5) Az új építményeket zárt sorú-általános, vagy zárt sorú-keretes beépítési mód szerinti építési helyen belül kell elhelyezni. A telek oldalsó telekhatárán álló határfal legalább 12 m mélységben tűzfalként alakítandó ki.

(6) A telek beépítésének feltétele a teljes közművesítettség.

(7) A gépjárművek elhelyezését új építés, bővítés, rendeltetés módosítás esetén az önkormányzati parkolási rendeletben előírtak szerint kell biztosítani. A gépjármű tárolót az épületben, vagy telepszint alatti építményben kell elhelyezni.

(8) A melléképítmények közül elhelyezhetők: közműcsatlakozási műtárgy, kirakatszekrény (legfeljebb 0,4 m-es mélységgel), kerti építmény (hinta, csúzda, homokozó, szökőkút, pihenés és játék céljára szolgáló műtárgy, a terepszintnél 1 m-nél nem magasabbra emelkedő lefedés nélküli terasz), kerti víz- és fürdőmedence, napkollektor, kerti lugas, lábon álló kerti tető legfeljebb 20 m<sup>2</sup> vetülettel, kerti szabad (terep) lépcső és lejtő, zászlótartó oszlop.

### **A polgári karakterű zóna előírásai**

#### **20. §**

(1) A zónába a kialakult és a nem kialakult polgári karakterű területek tartoznak.

(2)<sup>34</sup> Ha a szabályozási tervlap vagy sajátos előírás másként nem rendelkezik, újonnan a telek homlokvonalán az utcával párhuzamos gerincű magastetős, legalább 4,5 m és legfeljebb 10 m építménymagasságú épületek helyezhetők el.

(3) Ha a szabályozási tervlap másként nem rendelkezik, újonnan élőkért nem alakítható. Az épület utcai homlokvonala az utcai telekhatár 1/3 hosszán a telek irányába visszaléphet, de legfeljebb 3 métert. Ez esetben az utcai telekhatár és az épület közötti területet közhasználatú területként kell kialakítani, és rá a közterületi építési szabályokat kell alkalmazni. Közhasználatú építmény esetében a visszalépés az utcai telekhatár 1/2 hosszán, és legfeljebb 10 m mélységgel is engedélyezhető. Ahol a szabályozási terv élőkért kialakítását írja elő, ott az utcai kerítés legfeljebb 1,0 m magasságú sövény lehet.

(4) Újonnan nyúlványos (nyeles) telek nem alakítható. Az újonnan kialakítható telek területe 300 m<sup>2</sup>-nél, mélysége 25 m-nél kisebb nem lehet.

(5) Az új építményeket a zárt sorú-általános, vagy a zárt sorú keretes beépítési módhoz tartozó építési helyen belül kell elhelyezni. Ha az új épület nem foglalja el a telek teljes homlokvonalát (megszakítással épül be), akkor a szomszédos épületek között nem éghető anyagú, falazott kerítést vagy kapuzatot kell létesíteni (a kapu tokja és nyílászárnya készülhet fából). A kerítés vagy kapuzat legalább 4,0 m magas legyen és legfeljebb 3 m-rel lehet alacsonyabb az épületnél.

---

34 Módosította Berettyóújfalu Város Önkormányzata Képviselő-testületének a 7/2008. (II. 29.) sz. rendelete 74. §-a. Hatályos 2008.03.01-től

Szélessége legfeljebb a homlokvonal 1/3-a lehet, de nem több, mint 6,0 m. Az épületek közötti távolság ilyen esetben legalább 4,0 m lehet, ha azok az I-III. tűzállósági fokozatba tartoznak, továbbá az egymást átfedő homlokzatok közül legalább az egyik tűzfal, és a másik homlokzaton helyiségenként 0,4 m<sup>2</sup> nyílófelületnél nem nagyobbak a nyílászárók. A telek oldalsó telekhatárán álló határfalat legalább 12 m mélységben tűzfalként kell kialakítani.

(6) A telek beépítésének feltétele a teljes közmű kiépítéséig legalább a szakhatóságok által elfogadott közműpótló.

(7) A gépjárművek elhelyezését új építés, bővítés, rendeltetés módosítás esetén az önkormányzati parkolási rendeletben előírtak szerint kell biztosítani. Lakásonként legalább 1 gépjármű elhelyezését a saját építési telken kell biztosítani. A gépjármű tárolót az épületben vagy terepszint alatti építményben kell elhelyezni.

(8) A melléképítmények közül elhelyezhetők: közműcsatlakozási műtárgy, kirakatszekrény (legfeljebb 0,4 m-es mélységgel), kerti építmény (hinta, csúzda, homokozó, szökőkút, pihenés és játék céljára szolgáló műtárgy, a telepszintnél 1 méternél nem magasabbra emelkedő lefedés nélküli terasz), kerti víz- és fürdőmedence, napkollektor, kerti épített tűzrakóhely, háztartási célú kemence, kerti lugas, lábon álló kerti tető legfeljebb 20 m<sup>2</sup>-es vetülettel, kerti szabadlépcső (terep lépcső) és lejtő, zászlótartó oszlop.

(9) Lakó rendeltetési zónában rendeltetési egységenként közbenső telken legalább 120 m<sup>2</sup>, sarok- vagy átmenő telken legalább 80 m telekhányadot kell biztosítani. Nem lakás esetén minden megkezdett 100 m<sup>2</sup> nettó épület-szintterület egy rendeltetési egység.

### **A kertségi karakterű zóna előírásai**

#### **21. §**

(1) A zónába a kialakult és nem kialakult kertségi karakterű területek tartoznak.

(2)<sup>35</sup> A zóna területén újonnan magastetős, legfeljebb 7,5 m építménymagasságú épületek és legfeljebb 3,5 m építménymagasságú és legfeljebb 6,5 m gerincmagasságú melléképületek helyezhetők el.

(3)<sup>36</sup> Újonnan nyúlványos (nyeles) telek nem alakítható. Az újonnan kialakítható telek területe ikres és oldalhatáron álló beépítési mód esetén legalább 600 m<sup>2</sup>, szabadonálló beépítési mód esetén legalább 720 m<sup>2</sup> legyen. A 1703/28 hrsz-ú út (Szabó Pál utca) – 1703/35 hrsz-ú kivett közterület – 1703/34 hrsz kivett árok által határolt területen belül az előírást nem kell alkalmazni.

(4) Az új építményeket szabadon álló-általános, ikres, oldalhatáron álló beépítési módhoz tartozó építési helyen belül kell elhelyezni. Lakó rendeltetési zónában a közbenső telken telkenként csak egy db, átmenő telken mindkét utca felől 1-1 db főépület helyezhető el.

---

35 Módosította Berettyóújfalu Város Önkormányzata Képviselő-testületének a 7/2008. (II. 29.) sz. rendelete 8. §-a. Hatályos 2008.03.01-től

36 Módosította Berettyóújfalu Város Önkormányzata Képviselő-testületének a 26/2024. (XII. 13.) sz. rendelete 3. §-a. Hatályos 2024.12.14-től Berettyóújfalu Város Önkormányzata Képviselő-testületének a 26/2024. (XII. 13.) sz. rendelete 7. § (2) bekezdése szerint az e rendelettel módosított rendelkezéseket a folyamatban lévő ügyekben is alkalmazni kell.

(5) Ha a szabályozási tervlap másként nem rendelkezik, új építés esetén a szomszédos telkeken, illetőleg a tömboldalon kialakult jellemző, de legalább 3 m, míg új beépítésre szánt területen 5 m előkertet kell elhagyni.

(6)<sup>37</sup> A telek beépítésének feltétele a teljes közmű kiépítéséig legalább a szakhatóságok által elfogadott közműpótló. Közműpótló alkalmazása esetén telkenként legfeljebb két lakás (két rendeltetési egység) helyezhető el.

(7) A gépkocsi-elhelyezést teljes egészében a saját építési telken kell biztosítani.

(8) A telken elhelyezhető melléképületek: gépkocsi tároló, háztartáshoz kapcsolódó raktár (lomtár), saját szükségletű kisállat-tartó épület (kivéve azokat a területeket, ahol az állattartó rendelet állattartó épület elhelyezése nem teszi lehetővé) legfeljebb 15 m<sup>2</sup> beépített területtel, kisipari műhely, kézműipari épület. ~~A melléképületek összes beépített területe nem haladhatja meg a főépületek beépített területét.~~ A melléképítmények közül elhelyezhető: közműcsatlakozási műtárgy, kirakatszekrény (legfeljebb 0,4 m-es mélységgel), kerti építmény (hinta, csúzda, homokozó, szökőkút, pihenés és játék céljára szolgáló műtárgy, a telepszintnél 1 méternél nem magasabbra emelkedő lefedés nélküli terasz), kerti víz- és fürdőmedence, napkollektor, kerti épített tűzrakóhely, háztartási célú kemence, kerti lugas, lábon álló kerti tető legfeljebb 20 m -es vetülettel, kerti szabadlépcső (tereplépcső) és lejtő, zászlótartó oszlop.

(9) Lakó rendeltetési zónában rendeltetési egységenként legalább 150 m telekhányadot kell biztosítani. Nem lakás esetén minden megkezdett 100 m<sup>2</sup> nettó épület-szintterület egy rendeltetési egységnek számít.

(10) Iskola, óvoda, bölcsőde és egészségügyi épület 10 m-es előkerttel is elhelyezhető. A telek beépítettsége legfeljebb 25 % lehet.

(11)<sup>38</sup> A 1703/28 hrsz-ú út (Szabó Pál utca) – 1703/35 hrsz-ú kivett közterület – 1703/34 hrsz kivett árok által határolt területen belül amennyiben a telekszélesség meghaladja a 18 métert, szabadonálló beépítési mód is alkalmazható.

(12)<sup>39</sup> A 1703/28 hrsz-ú út (Szabó Pál utca) – 1703/35 hrsz-ú kivett közterület – 1703/34 hrsz kivett árok által határolt területen belül a 17. § 2. táblázat 5. jelű kódja alkalmazható.

### A külsőségi karakterű zóna előírásai

#### 22. §<sup>40</sup>

---

37 Módosította Berettyóújfalu Város Önkormányzata Képviselő-testületének a 7/2008. (II. 29.) sz. rendelete 8. §-a. Hatályos 2008.03.01-től

38 Kiegészítette Berettyóújfalu Város Önkormányzata Képviselő-testületének a 26/2024. (XII. 13.) sz. rendelete 4. §-a. Hatályos 2024.12.14-től Berettyóújfalu Város Önkormányzata Képviselő-testületének a 26/2024. (XII. 13.) sz. rendelete 7. § (2) bekezdése szerint az e rendelettel módosított rendelkezéseket a folyamatban lévő ügyekben is alkalmazni kell.

39 Kiegészítette Berettyóújfalu Város Önkormányzata Képviselő-testületének a 26/2024. (XII. 13.) sz. rendelete 4. §-a. Hatályos 2024.12.14-től Berettyóújfalu Város Önkormányzata Képviselő-testületének a 26/2024. (XII. 13.) sz. rendelete 7. § (2) bekezdése szerint az e rendelettel módosított rendelkezéseket a folyamatban lévő ügyekben is alkalmazni kell.

40 Módosította Berettyóújfalu Város Önkormányzata Képviselő-testületének a 17/2013. (V. 31.) sz. rendelete 1. §-a. Hatályos 2013.06.30-tól Berettyóújfalu Város Önkormányzata Képviselő-testületének a 17/2013. (V. 31.) sz. rendelete 4. §-a szerint az e rendelettel módosított rendelkezések a hatályba lépés előtt indult ügyekben akkor alkalmazhatóak, ha az ügyfél számára kedvezőbb.

- (1) A zónába a külsőségi karakterű kialakult és nem kialakult területek tartoznak.
- (2) Újonnan nyúlványos (nyeles) telek nem alakítható. Az újonnan kialakítható telek területe legalább 900 m<sup>2</sup> legyen.
- (3) Az új építményeket szabadon álló, vagy oldalhatáron álló beépítési módhoz tartozó építési helyen belül kell elhelyezni. Átmenő teleknél mindkét utca felől elhelyezhető 1-1 főépület.
- (4) Ha a szabályozási tervlap másként nem rendelkezik, új építés esetén a szomszédos telkeken, illetőleg a tömboldalon kialakult jellemző, de legalább 3 m, új beépítésre szánt területen pedig 5 m előkertet kell elhagyni.
- (5) A telek beépítésének feltétele a teljes közmű kiépítéséig a részleges közművesítettség a szakhatóságok által engedélyezett közműpótló alkalmazásával.
- (6) Az építési telek legfeljebb 30 %-ig építhető be, de az 1000 m<sup>2</sup>-t meghaladó részre csak 20 %-os beépítettség számítható.
- (7) A lakóépületeket (a főépületeket) az előkert határától mért 30 m mélységű lakózónában, az állattartó és a mezőgazdasági termékfeldolgozáshoz és tároláshoz kapcsolódó épületeket az előkert határtól mért 30-60 m mélységű gazdasági zónában kell elhelyezni. Egyéb elhelyezhető épületek az előkert határától mért 60 m mélységű zónában bárhol elhelyezhetők.
- (8) A gépkocsi elhelyezést teljes egészében a saját építési telken kell biztosítani.
- (9) A telken valamennyi melléképület és melléképítmény elhelyezhető.
- (10) Iskola, óvoda, bölcsőde és egészségügyi épület 10 m-es előkerttel is elhelyezhető. A telek beépítettsége legfeljebb 25 % lehet.

### **Az egyéb karakterű zóna előírásai**

#### **23. §**

- (1) A zónába az előzőekben nem sorolható kialakult és nem kialakult, jellemzően a lakótelepi, a gazdasági és a különleges, illetőleg egyes nem központi elhelyezkedésű vegyes rendeltetésű, általában szabadon álló-telepszerű, vagy szabadon álló-általános beépítési módú területek tartoznak.
- (2)<sup>41</sup> A telek beépítésének feltétele települési területen a teljes közművesítettség, más területeken a teljes közmű kiépítéséig legalább a szakhatóságok által elfogadott közműpótló.
- (3) A gépkocsi parkolást a települési területen a vegyes és a különleges rendeltetési zónák esetén az önkormányzati parkolási rendelet előírásai szerint, egyéb esetekben teljes egészében a saját építési telken kell biztosítani.
- (4) A zónába eső lakótelepi területeken:
  - a) a szabályozási tervlapon jelölt lakótelepi telektömb területére kell értelmezni az előírásokat,

---

41 Módosította Berettyóújfalu Város Önkormányzata Képviselő-testületének a 7/2008. (II. 29.) sz. rendelete 10. §-a. Hatályos 2008.03.01-től

- b) az úszótelek határait túllépő építés csak az akadálymentesítéshez kapcsolódó legszükségesebb mértékben (lejtő, személyfelvonó létesítése) engedélyezhető,
- c) a kialakult pavilon-telek (a Bessenyei Itp.-en az Árpád utcától délre) 100 %-osan és legfeljebb 7,5 m építménymagassággal építhetők be.

(5)<sup>42</sup>

(6) Gazdasági és különleges rendeltetési zónában 3,5 m építménymagasságot meg nem haladó portaépület és kerékpártároló az előkertben is elhelyezhető. Az általuk elfoglalt beépített terület legfeljebb 80 m<sup>2</sup> lehet.

(7) A melléképítmények közül elhelyezhető: közműcsatlakozási műtárgy, hulladéktartály tároló legfeljebb 2,0 m belmagassággal, kirakatszekrény legfeljebb 0,4 m-es mélységgel, kerti építmény (hinta, csúzda, homokozó, szökőkút, pihenés és játék céljára szolgáló műtárgy a terepszintnél 1 m-nél magasabbra nem emelkedő lefedés nélküli terasz), kerti víz- és fürdőmedence, napkollektor, kerti épített tűzrakóhely, kerti lugas, lábonálló kerti tető legfeljebb 20 m<sup>2</sup> vetülettel, kerti szabadlépcső (tereplépcső) és lejtő, zászlótartó oszlop.

### **Az építési zónák általános előírásai**

#### **24. §**

(1) A jelen rendelet IV. fejezetének sajátos előírásai (a továbbiakban: sajátos előírás) a 17. §. 1-3. táblázatban foglalt számszerű előírásokat bővítheti (további számszerű előírásokat rögzíthet), illetve módosíthatja.

(2) Pinceszinti építményrészek és terepszint alatti építmények az előkertben nem helyezhetők el.

(3) Az előírt építménymagasság értéket - ha sajátos előírás másként nem rendelkezik - az utcai homlokzatmagasságra is teljesíteni kell.

(4) Ha sajátos előírás, illetve egyéb, védelemre vonatkozó előírás másként nem rendelkezik. Épületrész kinyúlása a közterület fölé az eresz és az áttört korlátú erkély kivételével:

- a) 12 m-nél keskenyebb utcában nem engedélyezhető,
- b) 12-20 m közötti szélességű utcán legfeljebb 60 cm,
- c) 20 m-nél szélesebb utcán legfeljebb 120 cm lehet, de homlokzati hossza nem haladhatja meg az épület homlokzati hosszának 2/3 részét.

(5) ~~Az épületeken elhelyezhető reklám és információs táblák összes felülete nem haladhatja meg az érintett homlokzat vagy tető felületének a 10 %-át. A reklámelhelyezés szabályait a 35. § (3) bekezdése tartalmazza.~~

(6) Az építési hely közterület felőli határát kötelező építési vonalnak kell tekinteni, kivéve az egyéb városépítészeti karakter-zónába sorolt területeket, valamint azt az esetet, ha a telek, így nem volna beépíthető.

---

42 Hatályon kívül helyezte Berettyóújfalu Város Önkormányzata Képviselő-testületének a 27/2016. (XII. 16.) sz. rendelete 1. §-a. Hatályos 2016.12.16-tól



(7)<sup>43</sup> Lakó rendeltetési zónában a nagyvárosias lakózóna kivételével a lakóépületnek az utca felőli beépítési vonaltól mért vetületi hossza (mélysége) 60 m-nél kisebb telekmélység esetén a 30 m-t, 60 m-től nagyobb telekmélység esetén sem a telekmélység 55 %-át, sem pedig a 60 m-t nem haladhatja meg.

(8) I. rendű közlekedési és más közösségi célú közterületekről garázsok közvetlenül nem nyithatók.

(9) Az építmények közötti legkisebb távolság az I-III. tűzállósági fokozatú és D-E tűzveszélyességi osztályba tartozó (nem éghető anyagú térelhatároló szerkezetű, falazatú, burkolatú, héjazatú) és legfeljebb 5 m építménymagasságú épületeknél:

- a) 4,0 m-ig csökkenthető, ha a szomszédos telken az egymást átfedő szemben fekvő homlokzatok közül legalább az egyik homlokzaton a nyílások nyílófelülete helyiségenként nem nagyobb 0,4 m<sup>2</sup>-nél.
- b) 2,0 m-ig csökkenthető, ha az egyik homlokzat tűzfal, és a másik homlokzaton nincs nyílás, és a korábban épült épület 10 évnél régebbi, vagy jogszerűen épült.

(10) Terepszint alatti építmény fölött legalább 50 cm földtakarással kialakított zöldfelületet és a tetőkert zöldfelületét, valamint a legalább 75 %-os lombkorona-fedettséggel fásított területeket 50 %-ban, fásított parkolók területét 20 %-ban a telek aktív zöldterületének kell tekinteni.

(11) Az országos előírás szerint fásított parkolók területének 20 %-át a telek aktív zöldterületének kell tekinteni.

(12) Gazdasági és különleges rendeltetési zónában az előírt építménymagasság alsó korlátját nem kell figyelembe venni.

(13)<sup>44</sup>

(14) Ha az építési hely szélessége 6 m-nél kisebb, a telek nem építhető be.

(15) Melléképület és rámpa az előkertben és az oldalkertben nem helyezhető el.

(16)<sup>45</sup> Építési telket érintő nyílt árok vagy vízfolyás mederrézsűjének élétől 6-6 m-es sávban, közmű esetén annak védőtávolságán belül építmény nem helyezhető el, kivéve ha a szabályozási tervlap másként nem rendelkezik.

(17) Ha élőkert az előírások szerint nem alakítható, közterületre néző lakás padlószintje az utca járdaszintje fölött legalább 1,2 m-re legyen.

(18) Az építési helyen kívül álló, vagy azon túlnyúló épület, illetőleg épületrész rendeltetése nem módosítható. Az ilyen épületen csak az életveszély elhárítását szolgáló építési munka végezhető. Ez alól kivételek a Bihari népi építészetre jellemző, az utcai telekhatáron álló tároló

---

43 Módosította Berettyóújfalu Város Önkormányzata Képviselő-testületének a 7/2008. (II. 29.) sz. rendelete 11. §-a. Hatályos 2008.03.01-től

44 Hatályon kívül helyezte Berettyóújfalu Város Önkormányzata Képviselő-testületének a 16/2018. (XI. 13.) sz. rendelete 2. §-a. Hatályos 2018.11.13-tól

45 Módosította Berettyóújfalu Város Önkormányzata Képviselő-testületének a 26/2024. (XII. 13.) sz. rendelete 5. §-a. Hatályos 2024.12.14-től Berettyóújfalu Város Önkormányzata Képviselő-testületének a 26/2024. (XII. 13.) sz. rendelete 7. § (2) bekezdése szerint az e rendelettel módosított rendelkezéseket a folyamatban lévő ügyekben is alkalmazni kell.

épületek, nyári konyhák, amelyek a jelenlegi helyükön, méretükben és megjelenésükben újraépíthetők, rendeltetésük módosítható. Építménymagasságuk legfeljebb 3,0 m lehet, és azokat utcával párhuzamos gerincű nyeregtetővel kell fedni. A szomszédos telken levő épülettől legalább 2,0 m távolságot kell elhagyni, egyébként az afelé néző határfalat tűzfalként kell kialakítani.

(19)<sup>46</sup>

(20) A környezetbe illeszkedés szempontjából az előírásoknak meg nem felelő beépítés és beépítési jellemzők nem vehetők figyelembe.

(21) A kialakult előkert-méretet 2-2 szomszédos telek előkert méretének számtani átlagaként kell megállapítani, de az legalább 3,0 m legyen.

(22) A kertségi, a külsőségi és az **tájképvédelmi terület övezetével érintett** egyéb karakterű zónákban az utcai kerítés legfeljebb 1,8 m magas és áttört legyen.

(23)<sup>47</sup> Ha a szabályozási terv szerint a telket beültetési kötelezettség terheli, vagy szabályozza a telek zöldfelületét, úgy használatba vételi engedély a beültetés tényleges megléte esetén adható.

(24) Ahol a szabályozási terv építési helyet jelöl, ott az építési övezeti előírásoktól eltérően az **határozza meg az elő-, oldal- és hátsókert méretét.**

(25) A szabályozási terven jelölt javasolt megszüntető jellel érintett telekhatárt érintő telekösszevonás esetén az építési övezetre előírt az építési telek újonnan kialakítható legkisebb szélességét és legkisebb mélységét nem kell figyelembe venni. A javasolt megszüntető jellel érintett telekhatárok mentén az érintett telkek összevonhatók, egyesíthetők.

(26) Ha a telekalakításra a szabályozási terven jelölt szabályozási vonal végrehajtása céljából kerül sor, a visszamaradó telek abban az esetben is kialakítható, ha annak paraméterei nem felelnek meg az adott építési övezet, illetve övezet telekalakítási előírásainak.

(27) A (26) bekezdés szerint kialakult visszamaradó telken – az országos településrendezési, építési és tűzvédelmi követelmények megtartása mellett – az adott építési övezetre, illetve övezetre vonatkozó beépítési paramétereket, valamint az építési helyet meghatározó elő-, oldal- és hátsókerti előírásokat nem kell alkalmazni.

## A KÖRNYEZETVÉDELMI ZÓNÁK ELŐÍRÁSAI

### A zaj elleni védelem zónái

#### 25. §

46 Hatályon kívül helyezte Berettyóújfalu Város Önkormányzata Képviselő-testületének a 27/2016. (XII. 16.) sz. rendelete 1. §-a. Hatályos 2016.12.16-tól

47 Kiegészítette Berettyóújfalu Város Önkormányzata Képviselő-testületének a 7/2008. (II. 29.) sz. rendelete 11. §-a. Hatályos 2008.03.01-től

(1) A város igazgatási területén csak olyan tevékenységek folytathatók, olyan létesítmények üzemeltethetők, építhetők, amelyek által a kibocsátott zaj mértéke a telek határán nem haladja meg a zónára vonatkozóan jogszabályban előírt határértéket.

(2) A zaj elleni védelmi zónák tagolása:

- a) csendes zóna: a kórház, a temetők, közparkok és a szabadidős területek, a Herpályi templomrom és a hozzá kapcsolódó különleges intézményi területek,
- b) átlagos érzékenységgű zóna: minden más települési terület,
- c) nem érzékeny zóna: az igazgatási területnek a települési területen kívüli része.

### **A levegőtisztasági védelmi zóna**

## **26. §**

(1) A város igazgatási területén „az ország többi területe” besoroláshoz jogszabályban rendelt kibocsátási határértéket kell betartani.

(2) A mezőgazdasági por elleni védelmi zónában (a mezőgazdasági-általános rendeltetési zónában) a dülő utak mentén a telkeket legalább egysoros dülőfásítással kell ellátni.

## **AZ ÉRTÉKVÉDELMI ZÓNÁK ELŐÍRÁSAI**

### **A települési értékvédelmi és esztétikai előírások zónái**

## **27. §**

(1)<sup>48</sup> Az országos védelem alatt álló műemléki környezetben építési munkát végezni, rendeltetést módosítani, régészeti lelőhelyen földmunkával járó építési tevékenységet folytatni csak az illetékes szakhatósági közreműködésével lehet.

(2) A (helyi) településszerkezeti I. és II. védelmi zónában:

- a) a meglévő utcák szélessége nem változtatható,
- b) a telkek csak kialakult szabályozási kategóriájú zónába sorolhatók

(3)<sup>49</sup> A településszerkezeti védelem I. zónában:

- a) a telken legfeljebb egy főépület és egy melléképület helyezhető el. A melléképület a főépület mögött helyezhető el, az oldalsó telekhatártól olyan távolságra, amilyenre az utca felőli épület kerül,
- b) utcai homlokzatra garázsbejáró nem helyezhető, a telken garázslehajtó nem készülhet,
- c) az épületeket világos pasztell-színre kell színezni. Az építési engedélyezési tervnek színezési tervet is tartalmaznia kell,
- d) az utcai kerítés, és az oldalhatáron álló kerítés előkert szaksza alacsony lábazatú, legfeljebb 1,8 m magas, fa-anyagú legyen, tömör, vagy legfeljebb 20 %-os áttörtséggel, lazúr bevonattal,

---

48 Módosította Berettyóújfalu Város Önkormányzata Képviselő-testületének a 7/2008. (II. 29.) sz. rendelete 12. §-a. Hatályos 2008.03.01-től

49 Módosította Berettyóújfalu Város Önkormányzata Képviselő-testületének a 17/2013. (V. 31.) sz. rendelete 2. §-a. Hatályos 2013.06.30-tól Berettyóújfalu Város Önkormányzata Képviselő-testületének a 17/2013. (V. 31.) sz. rendelete 4. §-a szerint az e rendelettel módosított rendelkezések a hatályba lépés előtt indult ügyekben akkor alkalmazhatóak, ha az ügyfél számára kedvezőbb.

- e) falusias és kertvárosias rendeltetési övezetben az épületben legfeljebb két önálló rendeltetési egység helyezhető el,
- f) telekösszevonással 1500 m<sup>2</sup>-nél nagyobb területű telek nem alakítható ki,
- g) a közterületről látható (utcai és oldalkert felőli) homlokzatok felújítása csak teljes-körű lehet, részleges nem.

(4) A településszerkezeti védelem II. védelmi zónának a Tavasz körút tömbjében a volt Tisztviselőtelep területén az alábbi előírásokat is meg kell tartani:

- a) a területen csak telekegyesítés engedélyezhető, ott, ahol a telekhatár épületet metsz át,
- b) az épületek a hátsókért, vagy a tetőtér irányába bővíthetők. Utóbbi esetben az építménymagasság nem növelhető, a tetőforma nem változtatható meg. A tetőtérben önálló rendeltetési egység nem alakítható ki. A tetőablakokat az eredeti tetőablak formájával, vagy azzal összhangban kell kialakítani. A tetősíkból fekvő tetőablak csak a hátsókért felé helyezhető el,
- c) a telken egy darab, legfeljebb két személygépjárművet befogadó egyterű garázs kivételével melléképület nem helyezhető el. A garázst a főépület mögött kell elhelyezni,
- d) a megengedett legnagyobb beépítettség 25 %,
- e) a telken terepszint alatti építmény (a közmű műtárgyakat kivéve) nem helyezhető el,
- f) az épületek homlokzat felújítása építési engedély alapján végezhető.

(5)<sup>50</sup>

## **A TILALMI ÉS KORLÁTOZÁSI ZÓNÁK ELŐÍRÁSAI**

### **Tilalmi zónák**

#### **28. §**

(1) A közcélú tilalmi zónába eső telkekre a tervezett közcélú felhasználás megvalósíthatósága érdekében a jelen rendelet hatályba lépésétől számított 10 évig terjedő építési és telekalakítási tilalmat kell elrendelni.

(2) A változtatási tilalmi zónába tartozó telkek az őket érintő szabályozási terv jóváhagyásáig, de az elrendeléstől legfeljebb 3 évig tartóan változtatási tilalom alatt állnak.

(6) A volt Gyermekváros védett növényállományát új építés esetén is meg kell tartani.

### **Korlátozási zónák**

#### **29. §**

(1) A bűzös, fertőzésveszélyes telephelyek szabályozási tervlapon jelölt védőterületének korlátozási zónájába eső telkeken, illetőleg telekrészekben szállás jellegű, pihenési célú, intézményi, élelmiszer feldolgozó és raktározó építmény, valamint üzemi méretű állattartó telep nem helyezhető el.

(2) Országos közúttal érintkező telken építmény csak a külön jogszabályok szerint helyezhető el.

---

<sup>50</sup> Hatályon kívül helyezte Berettyóújfalu Város Önkormányzata Képviselő-testületének a 27/2016. (XII. 16.) sz. rendelete 1. §-a. Hatályos 2016.12.16-tól

(3) A vasút szabályozási tervlapon jelölt korlátozási zónájában (a szélső vágánytól számított 50 m-en belül) építmény csak a külön jogszabályokban előírt feltételek szerint helyezhető el. Lakóépület nem helyezhető el.

(4)<sup>51</sup> A folyók és csatornák korlátozási zónájában, azok külső telekhatárától mérve:

- a) <sup>52</sup>a Keleti főcsatorna esetében (a meglévő horgásztanyákhoz rendelt telekrész kivételével), és a Berettyó folyó esetében 100-100 m-en,
- b) a Kálló csatorna és az Ölyvös ér esetében 50-50 m-en belül eső telkeken, illetőleg telekrészekben épület nem helyezhető el.

(5)<sup>53</sup> Energiatermelési célú szélérőmű, szélturbina csak mezőgazdasági rendeltetési zónában helyezhető el

- a) az alábbi feltételekkel:
  - aa) a belterülettől és a Bihari Sík tájvédelmi körzet területétől legalább 1.000 m,
  - ab) beépítésre szánt területtől, lakóépülettől és a közigazgatási határtól legalább 500 m,
  - ac) országos út és közforgalmú vasút telekhatárától legalább 150 m távolságra.
- b) A szélérőmű, szélturbina 500 m-es körzetén belül újonnan lakóépület/lakás funkció nem helyezhető el, birtokközpont nem alakítható ki.
- c) Építményeik magasságát legfeljebb 100 m rotor-magasság figyelembe vételével kell meghatározni, illetőleg engedélyezni.
- d) A város igazgatási területén legfeljebb 12 darab szélérőmű helyezhető el.

### *III. Fejezet* *EGYÉB ELŐÍRÁSOK*

#### **Közlekedési előírások**

#### **30. §<sup>54</sup>**

(1) A közutak és közterek számára a szabályozási tervlapon meghatározott építési területet kell biztosítani.

(2) A szabályozási szélességen belül csak a közút létesítményei és berendezései valamint környezetvédelmi műtárgyai, közművek létesíthetők, illetve növényzet telepíthető. Egyéb létesítmények az OTÉK 39. §-a és a mindenkor hatályos Berettyóújfalu Város közterület-használat engedélyezéséről szóló önkormányzati rendelete előírásai alapján helyezhető el.

(3) Az építési zónákban a parkolási igényt a helyi parkolási rendelet szerint kell kielégíteni. Parkolóház (mélygarázs) – ahol azt a jelen rendelet nem tiltja - hatásvizsgálattal létesíthető. Gépkocsi tároló rendeltetés módosítása akkor engedélyezhető, ha az előírt gépkocsi elhelyezési igény az érintett építési telken belül kielégíthető.

(4) A gyorsforgalmi utakkal kapcsolatosan az alábbi szabályokat is be kell tartani:

---

51 Módosította Berettyóújfalu Város Önkormányzata Képviselő-testületének a 27/2016. (XII. 16.) sz. rendelete 1. §-a. Hatályos 2016.12.16-tól

52 Módosította Berettyóújfalu Város Önkormányzata Képviselő-testületének a 7/2008. (II. 29.) sz. rendelete 13. §-a. Hatályos 2008.03.01-től

53 Kiegészítette Berettyóújfalu Város Önkormányzata Képviselő-testületének a 7/2008. (II. 29.) sz. rendelete 13. §-a. Hatályos 2008.03.01-től

54 Módosította Berettyóújfalu Város Önkormányzata Képviselő-testületének a 34/2012. (VI. 29.) sz. rendelete 3. §-a. Hatályos 2012.07.30-tól

- a) A gyorsforgalmi utat, kiegészítő közlekedési területeit (csomópont, pihenőhely, felüljárók, csatlakozó párhuzamos mezőgazdasági utak) területét a szabályozási terv tünteti fel. A szükséges telekalakítás ennek megfelelően történhet.
- b) Az út tengelyétől számított 100-100 méteres védőtávolság biztosítandó, a közúti közlekedésről szóló 1988. évi I. törvény 42/a §. előírásaiban foglalt, ill. egyéb hatályos rendeletekben meghatározott korlátozásokkal.
- c) Az autópálya megvalósulásáig az út tengelyétől mért 250- 250 méteres területsávra a 2003. évi CXXVIII. tv. 17. § (1) pontjában (ill. a mindenkor hatályos jogszabályokban) foglalt korlátozásokat is érvényesíteni kell.

### **Általános közmű előírások**

#### **31. §**

(2) A közüzemi közműhálózatok és közműlétesítmények, így:

- a) a vízellátás,
- b) a szennyvízkezelés,
- c) a csapadékvíz-elvezetés,
- d) a földgázellátás,
- e) a távhőellátás,
- f) a kábel-televízió,
- g) a távközlés.

létesítményeit közterületen, vagy a közmű üzemeltető telkén belül kell elhelyezni. Az előírások szerinti védőtávolságon belül mindennemű építési tevékenység csak az illetékes üzemeltető hozzájárulásával engedélyezhető.

(2) Útépítésnél, útrekonstrukciónál a tervezett közművek egyidejű kiépítéséről, a csapadékvizek elvezetéséről és a meglévő közművek szükséges egyidejű rekonstrukciójáról gondoskodni kell.

(3) A közterületre eső feleslegessé vált közművek - ha telek közterületi besorolása megszűnik - elbontásáról az önkormányzat köteles gondoskodni.

### **Ágazatonként közmű előírások**

#### **32. §**

(1) Vízellátás:

- a) A védőtávolságon belül építmény elhelyezése nem engedélyezhető.
- b) Külterületen lakás, kereskedelmi, vendéglátási célú szállásjellegű új épület építése vagy meglévő épületnek a felsorolt célra történő átalakítása csak az ÁNTSZ által is elfogadott egészséges ivóvíz-ellátás megléte estén engedélyezhető.

(2) Vízvezetés:

- a) A központi szennyvíztisztító telep védőtávolsága legfeljebb 300 m,
- b) Élővízfolyásba az iparterületekről ipari eredetű szennyvíz csak a hatóságok által előírt, megfelelő kezelés után engedhető be.

(3) ~~Villamos energia-ellátás:~~



- ~~a) Városkép védelmi szempontból a villamos közép és kiefeszültségű, valamint a közvilágítási hálózatokat az Árpád – Sziliér – Toldi – Népliget – József Attila utcák által határolt belváros területén belül földbe fektetve kell el, illetőleg áthelyezni.~~
- ~~b) Azokon a területeken, ahol a hálózatok föld felett vezethetők, a hálózatokat közös oszlopsorra kell elhelyezni.~~

(4) Földgáz ellátás:

- a) Középnymású földgázellátású területeken telkenként egyedi nyomásszabályozókat kell elhelyezni. A tervezett gáznyomásszabályozók az építmények utcai homlokzatára nem helyezhetők el. A berendezéseket a telkek előkertjében (a kerítésbe építve), udvarán vagy az épület alárendeltebb homlokzatára kell szerelni.
- b) A biztonsági övezeten belül épület elhelyezése nem engedélyezhető.

(5) Távhőellátás: Új távhővezeték csak föld alatt szabad elhelyezni.

(6) ~~Hír és távközlés:~~

- ~~a) Városképvédelmi szempontból távközlési hálózatokat az Árpád – Sziliér – Toldi – Népliget – József Attila utcák által határolt belváros területén belül csak a földbe fektetve, vagy alépítménybe helyezve szabad létesíteni. Azokon a területeken, ahol a távközlési hálózatok föld felett vezethetők, a 0,4 kV-os, a közvilágítási és a távközlési szabadvezetéseket közös oszlopsorra kell helyezni, illetőleg közös oszlopsoron kell vezetni.~~
- ~~b) Távközlési építmények telepítésénél a településképvédelmi követelményeket a létesítmény engedélyezési eljárásával kapcsolatos építésügyi szakhatósági közreműködés során a városi főépítész szakvéleménye alapján kell meghatározni.~~

## **Zöldfelületi előírások**

### **33. §**

(1) A szabályozási tervlapon a telek zöldfelületként jelölt lakótelepi közterek nem csökkenthetők.

(2) A tervezett épület alaprajzi kialakításánál alkalmazkodni kell a meglévő utcai sorfákhoz (pl. kapubejáró kialakításánál). Hiányos fasor esetén a pótlás lehetőségét biztosítani kell.

(3) Beépítetlen terület gondozásáról, gyomtalanításáról a tulajdonos köteles gondoskodni.

(4) A belterületi ingatlanokon fa, cserje, sövény az alábbiak betartásával telepíthető:

- a) kiskoronájú (3 m-nél magasabbra nem növe) fa a telekhatártól legalább 2,0 m-re
- b) egyéb fa a telekhatártól legalább 3,0 m-re,
- c) cserje, szőlő, sövény a telekhatártól legalább 1,0 m-re,

(5)<sup>55</sup> Helyileg védett kertek, fasorok esetében fát kivágni csak biológiai tönkremenetele esetében lehet (pl. kiszáradás).

(6) A szabályozási tervlapon jelölt telek zöldfelületként fenntartandó része területen többszintes növényállomány telepítése kötelező (gyep, 40 db cserje/150 m<sup>2</sup>, 1 db nagy lombkoronájú fa/150 m<sup>2</sup>) gazdasági és lakó területek építési övezeteinek határán. Az így kialakított és

---

55 Kiegészítette Berettyóújfalu Város Önkormányzata Képviselő-testületének a 7/2008. (II. 29.) sz. rendelete 14. §-a. Hatályos 2008.03.01-től

fenntartott zöldfelület a telek legkisebb zöldfelületi fedettségébe beszámítható. Ezen a területen épület nem helyezhető el.

## **Általános környezetvédelmi előírások**

### **34. §**

(1) A város igazgatási területén csak olyan tevékenységek folytathatók, olyan létesítmények üzemeltethetők, építhetők, amelyek zaj, rezgés és légszennyezőanyag-kibocsátása nem haladja meg a telek területe szerinti - a vonatkozó jogszabályokban előírt - kibocsátási határértékeket.

(2) A város területén állattartás céljára szolgáló építmény elhelyezése csak az állattartásról szóló helyi önkormányzati-, és a jelen rendelet előírásai és a vonatkozó egyéb jogszabályok, hatósági előírások együttes figyelembevételével engedélyezhető. Lakó- és mezőgazdasági kertes rendeltetési övezetben csak az állattartási rendelet szerinti „saját szükségletnek megfelelő mértékű” állattartásra szolgáló fajtájú és nagyságú állattartó épületek helyezhetők el. Ezek távolsága a lakóépülettől (a fő rendeltetés épületétől) baromfi esetében 6,0 m-től, más haszonállat esetében 10,0 m-től, trágya- és trágyalé tároló esetében 12,0 m-től kisebb nem lehet.

(3) Veszélyes hulladék az üzemek, intézmények területén csak átmeneti jelleggel, a vonatkozó jogszabályok és hatósági előírások betartásával tárolható.

(4) Döggút a mezőgazdasági-általános rendeltetési zónában a vonatkozó jogszabályok és hatósági előírások megtartásával újonnan elhelyezhető, ha a szomszédos telek felhasználását nem zavarja.

(5) A talaj és a felszíni, illetve felszín alatti vizek védelme érdekében veszélyes hulladékot, növényvédő szert, műtrágyát, útsózási anyagot csak fedett, szivárgásmentes, vízzáró szigetelésű, zárt tárolóban szabad elhelyezni. Állati tetemet csak a kijelölt gyűjtőhelyen lehet elhelyezni.

(6) Külterületen a telek tulajdonosa köteles gondoskodni a keletkező szennyvíz, trágya, kommunális hulladék és egyéb hulladék ártalommentes átmeneti tárolásáról és a kijelölt telepekre szállításáról.

(7) A talaj- és talajvíz védelme érdekében kommunális szennyvíz belterületen csak a közcsatornába, annak kiépítéséig zárt tárolóba vezethető. Külterületen, ha a szennyvíz közcsatornába nem vezethető, csak zárt szennyvíztároló vagy egyedi szennyvíztisztító berendezés létesíthető.

(8) Azokban az építési övezetekben és övezetekben, ahol a logisztikai, raktározás és előállítás (ipari vagy gyártó tevékenység) megengedett, ott tilos olyan új építményt elhelyezni, vagy meglévő építmény rendeltetését olyan célra megváltoztatni, amelynek rendeltetése az alábbiakra irányul az övezeti és építési övezeti előírásoktól függetlenül:

a) az elektromos energia raktározására szolgáló energiatároló eszköz (a továbbiakban: energiatároló eszköz) előállítására, gyártására, összeszerelésére, javítására, bontására vagy részegységekre történő szétszerelésére (ipari vagy szolgáltató vagy gyártó rendeltetés);

b) energiatároló eszköz előállításához felhasználható, vagy felhasznált veszélyes anyag, vagy a felhasználás során más anyaggal veszélyes elegyet képező anyagból készülő alkatrész tárolására;

- c) az energiatároló eszköz alkatrészeinek előállítására, gyártására, összeszerelésére vagy javítására szolgáló anódok, katódok, szeparátorok, cellák, modulok, akkupakkok összeállítása (ipari vagy szolgáltató vagy gyártó rendeltetés);
- d) selejt energiatároló eszközök tárolása, szétszerelése, bontása, darálása;
- e) az energiatároló eszközökből képződő hulladékok gyűjtésére (hulladékgazdálkodási rendeltetés, kivéve a lakossági hulladékgyűjtő udvar, áttevőhely vagy visszaváltó pont rendeltetésű építményt);
- f) az energiatároló eszközökből képződő hulladékok tárolására (hulladékgazdálkodási vagy raktározási rendeltetés), kivéve a (9) bekezdésben foglaltakat;
- g) az energiatároló eszközökből képződő hulladékok kezelése;
- h) az energiatároló eszköz – a (9) bekezdésben foglalt kivételeken kívül – tárolására (raktározási rendeltetés).

(9) A (8) bekezdésben foglalt tilalom nem vonatkozik az olyan építményekre, vagy az építmények azon részeire, amelyekben:

- a) a lakosság vagy gazdálkodó szervezet az építmény engedélyezett rendeltetéséhez kapcsolódóan, a rendeltetésnek megfelelő használathoz, működéshez szükséges mennyiségben és módon, ideiglenesen tárol új vagy használt energiatároló eszközöket (így különösen járművek, munkaeszközök, elektronikai eszközök indító- és meghajtóakkumulátorai, valamint háztartási elemek és akkumulátorok);
- b) a kereskedelmi rendeltetésű egységekben a végfelhasználók részére történő értékesítés céljából, a végfelhasználók részére történő értékesítéshez szükséges kiskereskedelmi mennyiségben tárolnak új energiatároló eszközöket.

## **A közterületek és reklámelhelyezés általános előírásai**

### **35. §**

(1) Település értékvédelmi, illetve táj- és természetvédelmi zónaelőírások hiányában közterületeken hirdető berendezés magassága nem haladhatja meg az 5,0 m-t,

(2)<sup>56</sup> A közterületeken új árusító pavilonok a közterület használatáról szóló önkormányzati rendelet szerint helyezhetők el.

(3) Reklámelhelyezés szabályai a város belterületén:

- a) <sup>57</sup>
- b) <sup>58</sup>
- c) <sup>59</sup>

d) Tiltások:

da) Közterületen álló szobrokra, azok talapzatára még ideiglenes jelleggel sem helyezhetők el reklámfeliratok vagy táblák.

<sup>56</sup> Módosította Berettyóújfalu Város Önkormányzata Képviselő-testületének a 7/2008. (II. 29.) sz. rendelete 15. §-a. Hatályos 2008.03.01-től

<sup>57</sup> Hatályon kívül helyezte Berettyóújfalu Város Önkormányzata Képviselő-testületének a 7/2010. (II. 26.) sz. rendelete 1. §-a. Hatályos 2010.02.26-tól

<sup>58</sup> Hatályon kívül helyezte Berettyóújfalu Város Önkormányzata Képviselő-testületének a 7/2010. (II. 26.) sz. rendelete 1. §-a. Hatályos 2010.02.26-tól

<sup>59</sup> Hatályon kívül helyezte Berettyóújfalu Város Önkormányzata Képviselő-testületének a 7/2010. (II. 26.) sz. rendelete 1. §-a. Hatályos 2010.02.26-tól

db) A reklámfeliratok vagy táblák a gyalogos és járműforgalom irányító, szabályozó tábláinak, jelzéseinek olvashatóságát nem zavarhatják.

dc) Zöldterületeken reklámtábla, vagy felirat miatt élőfát kiirtani, vagy megcsonkítani nem lehet.

e) 60

f) 61

(4)<sup>62</sup> Légkondicionáló berendezés kültéri egysége utcai homlokzaton nem helyezhető el.

#### IV. Fejezet

### A VÁROS EGY-EGY RÉSZÉRE ÉRVÉNYES SAJÁTOS ELŐÍRÁSOK

#### 36. §

(1) ~~A belváros területére érvényes sajátos előírások (B)~~

~~a) A sajátos előírások hatálya az Árpád utca – áttörés – Sziliér utca – Toldi Miklós utca – Népliget utca és új nyomvonala – József Attila utca (a tervezett körút) által határolt területre terjed ki.~~

~~b) 63~~

~~c) Csak egy tetőtéri épületszint alakítható ki.~~

~~d) A közterülethatáron álló épület tetőhajlásszöge 35-45° között legyen. Ettől eltérő hajlásszögű, vagy lapos tetőt csak a Területi Tervtanács egyetértő véleménye (melynek beszerzését a települési főépítész kötelezően előírhatja) alapján lehet engedélyezni.~~

~~e) Új épületeknél a közterület felől a földszinti padlómagasság földszinti üzletszint esetében legfeljebb 30 cm lehet.~~

~~f) 300 m<sup>2</sup>-nél kisebb, már kialakult közbenső telkeken a beépítettség az építési zóna előírását 5 %-kal túllépheti. Ez a beépítettségi kedvezmény megilleti a 12 m-nél keskenyebb saroktelket is, de csak vegyes rendeltetési zónában. A 7. beépítettségi kódjelű építési övezetek saroktelkei legfeljebb egy építményszinten 100 %-ig is beépíthetők.~~

~~g) Az utcai telekhatáron elhelyezhető épületek között 3 méternél nagyobb utcai homlokzatmagasság különbség nem engedélyezhető, kivéve, ha védett épülethez való igazodás megköveteli, vagy ha a szomszédos épület magassága nem felel meg az előírásoknak, illetőleg, ha a Területi Tervtanács nem kifogásolja.~~

~~h) Az épület közterületi homlokzatán közterületi homlokzatonként csak egy db kapualj, vagy garázsbejárat nyílhat. Ez nem lehet szélesebb sem a homlokvonal 1/3 részénél, sem pedig 6 méternél.~~

~~i) A területen a Területi Tervtanács véleményének beszerzését a települési főépítész előírhatja minden olyan területen, mely a szabályozási terven a helyi értékvédelmi zónába esik.~~

~~j) A területen a közműveket terepszint alatt kell elhelyezni.~~

60 Hatályon kívül helyezte Berettyóújfalu Város Önkormányzata Képviselő-testületének a 7/2010. (II. 26.) sz. rendelete 1. §-a. Hatályos 2010.02.26-tól

61 Hatályon kívül helyezte Berettyóújfalu Város Önkormányzata Képviselő-testületének a 7/2010. (II. 26.) sz. rendelete 1. §-a. Hatályos 2010.02.26-tól

62 Kiegészítette Berettyóújfalu Város Önkormányzata Képviselő-testületének a 7/2008. (II. 29.) sz. rendelete 15. §-a. Hatályos 2008.03.01-től

63 Hatályon kívül helyezte Berettyóújfalu Város Önkormányzata Képviselő-testületének a 27/2016. (XII. 16.) sz. rendelete 1. §-a. Hatályos 2016.12.16-tól

(2)<sup>64</sup> A Morotvaliget területére érvényes sajátos előírások (M)

- a) A sajátos előírások hatálya a Morotvaliget városrészre, a tervezett belterületi határ-Pákász utca-Madarász utca által határolt területre terjed ki (0629 és 0630 hrsz).
- b) A terület Vt 51 284X jelű építési övezetében az előírt építménymagasság 4,0-10,0 m.

#### V. Fejezet

#### VEGYES ÉS ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

Fogalmak (a számmal jelölt fogalmak a jelen rendelet sajátos fogalmai, a számmal nem jelöltek az OTÉK szerinti fogalmak)

A rendelet alkalmazása tekintetében:

### 37. §

(1) Adottságoktól függő, kialakult beépítési mód: A kialakult szabályozási besorolású építési zónákban alkalmazott forgalom, mely az építési zónára jellemző beépítési módra utal. Az ilyen zónába eső telkeken az adott tömbben vagy tömboldalon kialakult és jellemzővé vált beépítési módot kell alkalmazni. A beépítési mód meghatározásánál azt is figyelembe kell venni, hogy az épület(ek) milyen legkisebb építési helyre esnek.

(2) Állatkifutó: Az állatoknak mozgási lehetőséget adó az állattartó épület szerves részét képező bekerített terület az állattartó építmény előtt az építési helyen belül.

- a) Beépítési mód: Az építési hely építési telken való elhelyezésének módja. Az épületeket az építési helyen belül kell elhelyezni.
- b) Beépítési módok: szabadon álló, oldalhatáron álló, ikerházas, zárt sorú.
- c) Beépítésre nem szánt terület: A település közigazgatási területének az a része, ahol a beépítettséget rögzítő övezeti előírás legfeljebb 5 % beépítettséget enged meg.
- d) Beépítésre szánt terület: A település közigazgatási területének az a része, ahol a beépítettséget rögzítő építési övezeti előírás értéke legalább 10 %, kivéve a különleges (különleges intézményi, bányászati, közlekedési stb.) építési övezeteket, ahol ennél kevesebb is lehet.
- e) Építési hely: Az építési teleknek az elő-, oldal- és hátsókerti építési határvonalai által körülhatárolt része, amelyen az épület(ek) elhelyezhető(k).
- f) Építési övezet: Az OTÉK-ban meghatározott fogalom. Berettyóújfalu Város Építési Szabályzatában a rendeltetési zóna és az építési zóna összekapcsolásával előálló, csak beépítésre szánt területen kijelölhető előírástípust hordozó terület.

(3) Építési övezet: Az OTÉK fogalom-meghatározása szerint a beépítésre szánt területek terület-felhasználási egységein belüli egyes területrészek a felhasználás és az építés feltételeit és módját meghatározó besorolás. A jelen rendelet szempontjából az építési övezet azonos a rendeltetési zóna és az építési zóna együttes előírásainak területével. Jele tartalmazza a rendeltetési zóna betűjelét és az építési zóna számkódjelét, egymás mellé írva.

(3) Építési zóna: Az építéssel kapcsolatos homogén előírások területei, ahol az építés feltételeit és módját meghatározó előírások azonosak. Az építészeti karakterjegyek alapján csoportosítható építési zónák kategóriái az alábbiak:

- a) belvárosi,
- b) polgári,
- c) kertségi,

---

64 Kiegészítette Berettyóújfalu Város Önkormányzata Képviselő-testületének a 7/2008. (II. 29.) sz. rendelete 16. §-a. Hatályos 2008.03.01-től

- d) külsőségi,
  - e) egyéb
- karaktertípusok.

A fő karaktertípusokat altípusokba lehet sorolni, az előírt beépítési mód, a telekméret, a beépítési százalék és az építménymagasság alapján. Az építési övezet annyiban eltér az építési zóna fogalmától, hogy az építési övezet az építési zóna előírásain túl tartalmazza a rendeltetési zóna előírásait is.

- Építési telek. Beépítésre szánt területen fekvő, az építési szabályoknak megfelelően kialakított, beépíthető, és köz- vagy magánútról gépjárművei közvetlenül megközelíthető telek. (Rendezett építési telek: lásd a (27) sajátos fogalmat)

- Építési terület: Olyan telek, vagy telkek csoportja, amely a nyomvonal jellegű építmények elhelyezésére szolgál.

- Építési tilalom: A településrendezési feladatok megvalósítása, továbbá a természeti-, környezeti veszélyeztetettség megelőzése érdekében szükséges. Ilyen érdekből el lehet rendelni, de a feltétlenül szükséges időtartamra és mértékre kell korlátozni, és meg kell szüntetni, ha az elrendelés alapjául szolgáló okok már nem állnak fenn. Helyi építési szabályzattal és az ahhoz tartozó szabályozási tervvel együtt időszakonként felül kell vizsgálni. Az építési tilalom az építési engedély érvényességi ideje alatt nem terjed ki:

- az elrendelés előtt engedélyezett építési, javítási, karbantartási munkákra, továbbá

- a korábban gyakorolt használat folytatására, valamint

- az életet, egészséget, vagyonbiztonságot veszélyeztető állapotot megszüntető, kárelhárító tevékenységre. A tilalmat az ingatlan - nyilvántartásba be kell jegyezni.

- Építési vonal: Az építési helyen belül vagy annak határvonalán a helyi építési szabályzatban vagy a szabályozási tervben meghatározott olyan vonal, amelyre az épületet homlokzattal vagy a homlokzati határfal külső síkjával a telek homlokvonalára vagy más határvonalára felé kötelezően helyezni kell.

- Építmény: A rendeltetésére, szerkezeti megoldására, anyagára, készütségi fokára és kiterjedésére tekintet nélkül minden olyan helyhez kötött műszaki alkotás, amely a talaj, a víz vagy az azok feletti légtér természetes állapotának tartós megváltoztatásával, beépítésével jön létre (az épület, műtárgy gyűjtőfogalma).

- Építménymagasság („H”): az építmény valamennyi, a telek beépítettsége meghatározásánál figyelembe veendő építménykontúrvonalára állított függőleges síkra vetített homlokzati vetület- felület összegének (F) valamennyi, e vetületi-felület vízszintesen mért hosszának összegével (L) való osztásából (F/L) eredő érték.

Az építménymagasság megállapítása során:

a) az egyes homlokzati vetületi-felületeket az adott felületi síknak és a legfelső teljes építményszint záró szerkezetének felső síkjának metszésvonala vagy érintővonala és a síknak a rendezett tereppel való metszésvonala közötti magassággal kell megállapítani, legfeljebb 6,0 m magasságú két oromfal kivételével,

b) az egyes homlokzatfelületekhez hozzá kell számítani - a kémény, a tetőszerelvények, a 0,5 m<sup>2</sup>-t meg nem haladó felületű reklámhordozók kivételével - mindazoknak az építményrészeknek (attika-fal, torony, kupola, tető, tetőrész vagy egyéb építményrész) a felületét, amelyek az a) pont szerinti metszésvonalra vagy érintő vonalra az építmény irányában legfeljebb 6 m magasságig emelkedő 45 fok alatt vont sík fölé emelkednek, ezen épületrészeknek az illető homlokzat felületi síkjára ugyancsak 45 fok alatt vont - az előzővel párhuzamos - síkkal történő vetítéssel meghatározott magasságával,

c) a négy oldalról körülhatárolt légakna, légudvar, belső udvar homlokzatfelületeit, valamint a loggiák belső oldalfelületeit és azok vízszintesen mért hosszait figyelmen kívül kell hagyni,

d) az egy telken álló több épület magasságát külön-külön kell figyelembe venni.



Az építmény egy homlokzatának magasságát a hozzá tartozó F/L érték alapján kell megállapítani.

- Építményszint: Az építménynek mindazon járószintje (pl. pinceszinti, alagsori, földszinti, emeletszinti) amelyen meghatározott rendeltetés céljára helyiség, helyiségcsoport van, vagy létesül.

(5) Építmény-szintterület:

nettó: egy építményszint valamennyi helyiségének összes alapterülete,

bruttó: egy építményszint külső falsíkok által határolt területe,

összes: valamennyi építményszint alapterületének összege. Az

összes építmény-szintterület egyaránt lehet nettó vagy bruttó.

- Épület: Olyan építmény, amely szerkezeteivel részben vagy egészben teret, helyiséget, vagy ezek együttesét zárja körül meghatározott rendeltetés céljából a gáz, a folyadék és az egyéb ömlesztett anyag tárolására és szállítására szolgáló műszaki alkotások (műtárgyak) kivételével.

(6) Értékvédelmi zóna: Az értékvédelemmel kapcsolatos előírások homogén területei. Típusai aszerint különböztethetők meg, hogy

a) a települési értékvédelemre, vagy

b) a táj- és természetvédelemre vonatkoznak.

c) Hátsókért: Az építési telek hátsó telekhatára és az építési hely, továbbá az oldalkert hátsó telekhatára néző határvonala közötti telekrész.

(7)<sup>65</sup> Helyi jelentőségű természetvédelmi zóna:

a) A természeti értékek helyi védelméről szóló rendeletben használt helyi védelmi kategória, amely szerint

aa) fa, facsoport, erdő ültetése,

ab) kutatás,

ac) gyepek feltörése és felújítása,

ad) nád és más növényzet égetése,

ae) az erdőről és az erdő védelméről szóló törvény hatálya alá tartozó fa, facsoport, fás legelőn levő fa telepítése,

af) bármilyen építési tevékenység,

ag) művelési ág megváltoztatása, valamint

b) természetvédelmi célt károsan befolyásoló bármely tevékenység csak jegyző hozzájárulásával történhet.

A helyi jelentőségű természetvédelmi területen csak honos fafajok telepíthetők. 10 m-es körzetben energiavezetékek vezetése, árkolása a Polgármesteri Hivatal engedélyével történhet.

Homlokvonal: A telek közterülettel érintkező határvonala.

(8) Hulladékudvar: a hulladékkezelés, -elszállítás számára kialakított terület, ahová a lakosság a feleslegessé vált háztartási eszközöket, tárgyait szelektív módon elhelyezheti, és ahonnan rendszeres időközönként elszállítják azokat. A hulladékudvart üzemeltetőknek szervezett módon gondoskodniuk kell a környezetvédelmi, egészségügyi szempontok maradéktalan betartásáról.

(9) Ikres beépítési mód: Olyan beépítési mód, ahol újonnan építmény csak ikres építési helyen belül helyezhető el. Az ikres építési hely a telken belül úgy helyezkedik el, hogy az:

---

65 Módosította Berettyóújfalu Város Önkormányzata Képviselő-testületének a 27/2016. (XII. 16.) sz. rendelete 2. §-a. Hatályos 2016.12.16-tól

- a) vagy elő- és hátsókerttel, valamint egy oldalról oldalkerttel,
  - b) vagy hátsókerttel és egy oldalról oldalkerttel
- határos, és a szomszédos telkek építési helye az egyik oldalhatáron érintkezik egymással.

(10) Kialakult szabályozási kategóriájú terület: Az építési zónák csoportosításánál használt fogalom. Ez olyan építési zóna, amelynek építészeti karaktere pozitív módon kialakult és az ahhoz történő további igazodás követelménye, mint építés előírás, elfogadható. Ilyen helyen a normatív építési szabályozás kevesebb elemet tartalmaz, mint a nem kialakult területen.

- Kivételesen elhelyezhető építmények: a rendeltetési zónákban használt fogalom. Az OTÉK 31. § (2) bekezdése határozza meg a kivételes elhelyezés kritériumait. E szerint a kivételesen elhelyezhető építmények csak akkor helyezhetők el, ha azok az adott területre vonatkozó építési övezeti, övezeti előírásoknak, továbbá a rendeltetés szerinti külön hatósági előírásoknak megfelelnek, valamint a más rendeltetési használatból eredő sajátos hatások nem korlátozzák a szomszédos telkek építési övezeti, övezeti előírások szerinti beépítését, használatát.

(11) Közkert: A szabályozási tervlapon szabadonálló-telepszerű beépítési módon belüli zöldfelület. E zöldfelület területe lehet önkormányzati, illetve nem önkormányzati tulajdonú.

(12) Közlekedési célú közterület: Az a közterület, amely általában a közlekedés célját szolgálja (gépkocsi-, kerékpáros-, gyalogos közlekedés).

- a) Közművesítés, részleges: ha legalább
  - aa) - közműves villamosenergia-szolgáltatás, a közműves ivóvíz-szolgáltatás,
  - ab) a korszerű közműpótlóval (az illetékes szakhatóságok által elfogadott megoldással) történő szennyvíztisztítás és szennyvízelvezetés, továbbá
  - ac) a nyílt árokrendszerű csapadékvíz-elvezetés az adott terület, építmény használatbavételéig biztosított.
- b) Közművesítés, teljes:
  - ba) a közműves villamosenergia-szolgáltatás,
  - bb) a közműves ivóvíz-szolgáltatás,
  - bc) A közműves szennyvízelvezetés, továbbá
  - bd) a közműves, vagy fedett árokrendszeres csapadékvíz-elvezetés az adott terület, építmény használatbavételéig biztosított.
- c) Közhasználatú építmény: olyan építmény (építményrész), amely
  - ca) a település, vagy településrész ellátását szolgáló funkciót tartalmaz, és
  - cb) használata nem korlátozott, illetve nem korlátozható (pl. alap-, közép, felsőfokú oktatási, egészségvédelmi, gyógyító, szociális, kulturális, művelődési, sport, pénzügyi, kereskedelmi, biztosítási, szolgáltatási célú építmények mindenki által használható részei), továbbá
  - cc) használata meghatározott esetekben kötelező, illetve elkerülhetetlen (például a közigazgatás, igazságszolgáltatás, ügyészség építményeinek mindenki által használható részei), valamint amelyet
  - cd) törvény vagy kormányrendelet közhasználatuként határoz meg.
- d) Közterület: Közhasználatra szolgáló minden olyan állami vagy önkormányzati tulajdonban álló földterület, amelyet a rendeltetésnek megfelelően bárki használhat, és az ingatlan-nyilvántartás ekként tart nyilván. Egyéb ingatlanoknak a közhasználat céljára átadott terület részére - az erről szóló külön szerződésben foglalt keretek között - a közterületre vonatkozó rendelkezéseket kell alkalmazni. Közterület rendeltetése különösen: a közlekedés biztosítása (utak, terek), a pihenő- és emlékhelyek kialakítása (parkok, köztéri szobrok stb.), a közművek elhelyezése.

(13) Különleges zónák: A rendeltetési zónák egyik csoportja, melyek csak a településszerkezeti terven különleges terület megnevezésű területfelhasználási egységen belül jelölhetők ki. Az ilyen zónákban a szabályozási tervlap rögzíti a kizárólagos használat jellegét.

(14) Kötelező erejű szabályozás (kötelező szabályozási elemek): A szabályozási tervben alkalmazott jogi eszköz, amely építéssel összefüggő jogokat, kötelezettségeket rögzít.

(15) Közhasználatra szánt terület: Ide a közterület fogalmába nem tartozó, de a közhasználatban nem korlátozott területek tartoznak. Ilyen például az egészségügyi-szociális-turisztikai erdő, vagy a belterületi véderdő, ahol a tulajdoni állapotoktól függetlenül a közhasználat nagyjából nem korlátozható.

(16) Központi települési terület: A központi belterület és a közvetlen hozzá csatlakozó külterületi beépítésre szánt területek együttes területe.

(17) Közösségi cél (köz cél): A település közösségének közös érdekeit szolgáló célkitűzés. A közösségi célok érdekében lehet köz célú tilalmakat, korlátozásokat elrendelni. Ilyen közösségi célt szolgáló tilalom pl. a közutak, a zöldfelületek létesítése, vagy a közösségi intézmények építése területbiztosítása.

(18) Külterület: A település közigazgatási területének belterületnek nem minősülő, elsősorban mezőgazdasági, erdőművelési, vízügyi, illetőleg különleges (pl. bánya, vízmeder, hulladéktelep) célra szolgáló része. Az OTÉK megengedi, hogy a településrendezési terv külterületen beépítésre szánt területet kijelöljön. Melléképtmény:

1. közmű becsatlakozási műtárgy,
2. közműpótló műtárgy,
3. ányékszék,
4. hulladéktartály-tároló (legfeljebb 2,0 m-es belmagassággal),
5. kirakatszekrény (legfeljebb 0,4 m-es mélységgel),
6. kerti építmény (hinta, csúzda, homokozó, szökőkút, pihenés és játék céljára szolgáló műtárgy, a terepszintnél 1 m-nél nem magasabbra emelkedő lefedés nélküli terasz),
7. kerti víz- és fürdőmedence, napkollektor,
8. kerti épített tűzrakóhely,
9. kerti lugas, továbbá lábon álló kerti tető, legfeljebb 20 m<sup>2</sup> vízszintes vetülettel,
10. háztartási célú kemence, hűsűstölő, jégverem, zöldségverem,
11. Állatkifutó,
12. trágyatároló, komposztáló,
13. siló, ömlesztett anyag, folyadék- és gáztároló,
14. kerti szabadlépcső (tereplépcső) és lejtő,
15. szabadonálló és legfeljebb 6,0 m magas szélkerék, antennaoszlop, zászlótartó oszlop,
16. növényház, üvegház, fóliasátor 4,5 m gerincmagasság alatt.

A melléképtmények építési telken belüli elhelyezését az OTÉK 31. § (4) bekezdése és a 35. § (6) bekezdés szabályozza.

(19) Lakótelepi telektömb területe: A szabályozási tervlapon a meglévő lakótelepek szabályozási vonallal vagy övezethatárral lehatárolt területe. Az így lehatárolt területre kell értelmezni az építési övezet előírásait.

(20)<sup>66</sup> Melléképületek: A jelen rendeletben használt fogalom. Az építmények azon csoportja, amelyek a rendeltetési zóna előírásaiban megnevezett építmények használatát kiegészítik, különállóan épülnek és nem minősülnek melléképítménynek. (pl. állattartó épület, nyári konyha, garázs stb).

(21) Mezőgazdasági építmény: A növénytermesztés és az állattenyésztés, továbbá az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás és tárolás építménye.

(22) Nem kialakult szabályozási kategóriájú terület: Az építési zónák csoportosításánál használt fogalom. Olyan építési zóna, amely vagy beépítetlen, vagy a kialakult építészeti karakter jobbításra, illetve változtatásra szorul. Az utóbbi általában a beépítési mód, a beépítési % és/vagy építménymagasság változtatásával jár. Ilyen helyen a normatív építési szabályozás több elemet tartalmaz, mint a kialakult területen.

(23) Oldalhatáron álló beépítési mód: Olyan beépítési mód, ahol újonnan építmény csak oldalhatáron álló beépítési módhoz tartozó építési helyen belül helyezhető el. Az oldalhatáron álló építési hely a telektömb utcavonalán jellemzően a jobb vagy baloldali telekhatárhoz csatlakoztatva úgy helyezkedik el, hogy:

a) vagy elő- és hátsókerttel, valamint egy oldalról oldalkerttel,

b) Vagy hátsókerttel, és egy oldalról oldalkerttel

határos, és a szomszédos telek építési helyével nem érintkezik.

Oldalkert: a telek építési helyének határa és a szomszédos telek oldalsó telekhatára közötti terület

(24) Ömlesztett anyag tároló: Ömlesztett anyag tárolása céljára létesített olyan melléképítmény, amelynek területe a 2,0 x2,0 m alapterületet és a 2,5 m magasságot nem haladhatja meg.

(25)<sup>67</sup> Pavilon: Olyan különálló építmény, amely huzamos tartózkodásra alkalmas helyiséget foglal magában, épületszerkezete könnyűszerkezet, nem nagyobb, mint 20 m<sup>2</sup>, valamint az építmény magassága legfeljebb 3,0 m.

(26) Rendezett építési telek: Olyan építési telek, amely megfelel az Étv. 2. § 6. pontjában előírtaknak, továbbá nincs a jelen előírásoknak meg nem felelő elhelyezkedésű, az építési helyen kívülre a megengedettnél nagyobb mértékben túlnyúló épület vagy épületrész, és a telket közmű-gerincvezeték nem érinti.

(27) Rendeltetési zónák: az olyan telkek összessége, ahol a telkek használatára vonatkozó előírások minden telekre azonosak. A rendeltetési zónák lehetnek horizontálisak és vertikálisak, aszerint, hogy előírásai horizontális, vagy vertikális előírásként értelmezendők.

(28) Saroktelek: Az a telek, amely a közterülettel egynél több, egymással 30 foknál nagyobb szöget bezáró határvonallal érintkezik.

(29) Siló: Takarmány-tárolásra szolgáló, légmentesen elzárt tartály vagy verem.

(30) Szabadonálló beépítési mód: Olyan beépítési mód, ahol újonnan az építmény csak a szabadonálló beépítési módhoz rendelt építési helyen vagy helyeken belül helyezhető el. A

---

66 Módosította Berettyóújfalu Város Önkormányzata Képviselő-testületének a 7/2008. (II. 29.) sz. rendelete 17. §-a. Hatályos 2008.03.01-től

67 Módosította Berettyóújfalu Város Önkormányzata Képviselő-testületének a 7/2008. (II. 29.) sz. rendelete 17. §-a. Hatályos 2008.03.01-től

szabadon álló építési hely vagy helyek a telken belül úgy helyezkednek el, hogy azok  
- vagy elő- és hátsókerttel, valamint mindkét oldalról oldalkerttel,  
- vagy a hátsókerttel és mindkét oldalról oldalkerttel határosak.

A jelen rendelet a szabadon álló beépítési mód két típusát különbözteti meg:

- szabadon álló-általános,
- szabadon álló-telepszerű.

A szabadon álló-általános beépítési módnál egy építési hellyel meghatározható a telek beépíthetősége, míg a szabadon állótelepszerű beépítési módnál ez valamilyen oknál fogva több építési hellyel határozható meg.

(31) Szabályozási elem: A rendelet előírásainak egységei (elemei). A szabályozási elemek csoportosíthatók témakörönként, illetve aszerint, hogy

- a) szövegben, vagy csak
- b) rajzilag rögzíthetők.

A szöveges szabályozási elemeket Berettyóújfalu Város Építési Szabályzata, a rajzi szabályozási elemeket pedig a szabályozási tervlap és a zóna tervlapok rögzítik.

(32) Szabályozási szélesség: Az utca két oldalán az egymással szemben lévő telkek között megengedett legkisebb távolság; a közút építési területének megengedett legkisebb szélessége, a közterület szélessége a nem közterületek között.

(33) Szabályozási terv. A zóna tervlapok és a szabályozási tervlap összefoglaló megnevezése. A szabályozási terv az Építési Szabályzat rajzi kiegészítése és így annak elválaszthatatlan része.

(34)<sup>68</sup> Tanyaudvar: Mezőgazdasági területbe sorolt telken kialakított, albetétben elhatárolt telekrész, amelyet a mezőgazdasági művelésből kivontak.

- a) Telek: Egy helyrajzi számon nyilvántartásba vett földterület.
- b) Terepszint alatti építmény: Olyan építmény, amely teljes egészében a környező (szomszédos) és a csatlakozó telepszint alatt van, vagy legfeljebb a lejtő felőli homlokzat felülete és az oldalhomlokzat felületrésze kerül a terepszint fölé, amelyhez közvetlenül kerti szabadlépcső vagy lejtő csatlakozik (pl. támfal-garázs).
- c) Tetőtér-beépítés: Tetőtérben helyiség(ek), helyiségcsoport(ok) vagy önálló rendeltetési egység építésével építményszint létrehozása.

(35) Telek homlokvonala: Az utca vagy közterület felőli telekhatár.

(36) Telektömb. A telkek olyan csoportja, amelyet minden oldalról közterület vagy beépítésre nem szánt terület határol.

(37) Tervezett beépítésre szánt terület: A területbe azok a telkek tartoznak, melyek a jelen előírás jóváhagyása előtt külterületbe és beépítésre nem szánt területbe tartoztak és a jelen szabályzat beépítésre szánt területbe sorolja.

(38) Utcai épület, épületrész: A telek homlokvonalától 15,0 m-en belül álló épület, illetve épületrész.

(39) Úszótelek (meglévő): Az épület kontúrjával, vagy attól 1,0 m-re lévő határvonallal határolt terület, amely általában nem felel meg az építési telek kritériumainak (pl.: a közterülettel való

---

68 Módosította Berettyóújfalu Város Önkormányzata Képviselő-testületének a 7/2008. (II. 29.) sz. rendelete 17. §-a. Hatályos 2008.03.01-től

közvetlen kapcsolat, a telekméretek, a beépítettség mértéke stb. alapján), és amelyet a tulajdoni lapra önálló helyrajzi számmal bejegyeztek.

(40) Várospolitikai zóna: Általában támogatás (bonusz) típusú, fejlesztésre ösztönző előírások vonatkozási egysége. Az előírások közösségi jellegű fejlesztést támogatnak rendezési eszközökkel (pl. többlet építés engedélyezésével).

(41) Védőterület, védősáv: A védelmet igénylő építmények, illetőleg környezetük védelmére, a környezeti károk mérséklésére szolgál. A védőterületet valamely építmény körül, míg a védősávot valamely építmény, objektum mentén kell kialakítani. Az előbbiek kiterjedését a védőtávolság határozza meg.

(42) Zárt sorú beépítési mód: Olyan beépítési mód, ahol újonnan építmény csak zárt sorú beépítési módhoz tartozó építési helyen belül helyezhető el. A zárt sorú építési hely a telken belül úgy helyezkedik el, hogy a telek oldalhatáraival érintkezik és az előkerttel, illetőleg a hátsókerttel vagy a hátsó telekhatárral határos. A jelen rendelt a zárt sorú beépítési mód két típusát különbözteti meg:

- a) zárt sorú-általános,
- b) zárt sorú-keretes.

A zárt sorú-keretes beépítési módnál az építési hely megegyezik a telek területével.

(43) Zóna: Olyan terület egység, ahol egy-egy előírás témában a telkekre vonatkozó előírások azonosak.

(44) Zóna tervlap: Egy-egy szabályozási előírás vonatkoztatási területét rögzítő tervlap.

(45) Nem zavaró hatású építmény: Olyan építmény, amely jellemzőiben az adott övezetben megszabott általános követelményektől nem tér el, az övezet alapfunkciói szerinti építményekre, azok rendeltetés szerinti használatára korlátozó hatást bizonyítottan nem jelent.

(46) Települési terület: az Országos Területrendezési Tervről szóló 2003. évi XXVI. törvény fogalom meghatározása szerint a beépítésre szánt területek közül a belterületen lévő és az ahhoz közvetlenül csatlakozó beépítésre szánt területek együttese.

(47) Mezőgazdasági major: meglevő volt TSZ (gépjavító, állattartó stb) telep.

### **Berettyóújfalu Építési Szabályzatának mellékletei:**

#### **38. §**

(1) Zóna tervlapok

- 1. Érvényesség
- 2. Belterület / külterület
- 3. Beépítésre szánt / nem beépítésre szánt
- 4. Közterület /nem közterület
- 5. Közcélú tilalom és változtatási tilalom
- 6. Védőterületek
- 7. Elővásárlási jog érvényesítése
- 8. Védőfásítási, beültetési kötelezettség
- 9. Horizontális rendeltetés
- 10. Vertikális rendeltetés
- 11. Építés:



- a) városépítészeti karakter
- b) kialakult-nem kialakult szabályozási kategória
- c) beépítési mód
- d) telekméret
- e) beépítettség
- f) építménymagasság
- 12. Zaj- és rezgésvédelem
- 13. Területi művi értékvédelem
  - a) a városépítészeti örökség védelme
  - b) régészeti területek
- 14. Táj- és természetvédelem
  - a) természetvédelmi területek (országos - helyi)
  - b) tájvédelmi körzet
- 15. Várospolitikai
- 16. Sajátos előírások területei

(2) Szabályozási tervlapok

**Rendelkezők az egyes területekre önállóan készülő szabályozási tervek jóváhagyásáról**

**39. §**

A szabályozási tervek:

- a) építési szabályzatát a jelen előírások módosításaként, a sajátos előírások kiegészítéseként, és esetenként a jelen előírások 1. mellékletében szereplő zóna tervlapok módosításaként.
- b) a szabályozási tervlapját a jelen előírás 2. mellékletében szereplő szabályozási tervlapok módosításaként kell rendelettel jóváhagyni.
- c) Az építési helyek értelmezését a 3. melléklet tartalmazza.

**Záró rendelkezés**

**40. §**

E rendelet 2004. december 03. napján lép hatályba. Rendelkezőit a hatálybalépést követően indított ügyekben kell alkalmazni. Egyidejűleg a 3/2004. (I. 30.) Ök. számú rendelet, valamint a 8/1993. (III.26.) ÖK. sz. rendelet hatályát veszti.

1. melléklet a 33/2004. (XII. 3.) önkormányzati rendelethez

(A melléklet szövegét a(z) 1.\_melleklet.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)

2. melléklet a 33/2004. (XII. 3.) önkormányzati rendelethez<sup>69</sup>

(A melléklet szövegét a(z) 2.\_melleklet a 26\_2024\_XII\_13\_r\_mod1.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)

---

<sup>69</sup> Módosította Berettyóújfalu Város Önkormányzata Képviselő-testületének a 26/2024. (XII. 13.) sz. rendelete 6. §-a. Hatályos 2024.12.14-től

3. melléklet a 33/2004. (XII. 3.) önkormányzati rendelethez<sup>70</sup>

(A melléklet szövegét a(z) 3.\_melleklet a 11\_2008\_IV\_25\_r\_mod.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)

---

<sup>70</sup> Módosította Berettyóújfalu Város Önkormányzata Képviselő-testületének a 11/2008. (IV. 25.) sz. rendelete 1. §-a. Hatályos 2008.04.25-től

# KÉPVISELŐ-TESTÜLETI ÉS EGYÉB DÖNTÉSEK

## ÖNKORMÁNYZATI HATÁROZATOK A MÓDOSÍTÁSOKHOZ KAPCSOLÓDÓAN (FŐÉPÍTÉSZ FELJEGYZÉSEK ELFOGADÁSA, TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERVEK ELFOGADÁSA, PARTNERSÉGI EGYEZTETÉSEK LEZÁRÁSA)

### KIVONAT

Berettyóújfalu Város Önkormányzata Képviselő-testülete  
2025. december 11-én megtartott ülése jegyzőkönyvéből

#### 236/2025. (XII. 11.) önkormányzati határozat:

Berettyóújfalu Város Önkormányzata Képviselő-testülete a Berettyóújfalu, 4502, 4489/18, 4499 és 4500 helyrajzi számú ingatlanokra vonatkozóan a településrendezési terv szükség szerinti módosításához készült tanulmánytervet elfogadhatónak tartja, a településrendezési eszközök módosítási szándékát támogatja, - a kérelmező (célmegvalósító) költségviselése mellett – hozzájárul a településrendezési eszközök módosításának elkészítéséhez, a módosítási szándék kihirdetéséhez, a településrendezési szerződés megkötéséhez.

Egyidejűleg felkéri a polgármestert, hogy a településrendezési eszközök módosítására vonatkozó telepítési tanulmányterv partneri véleményeztetését folytassa le.

**Határidő:** azonnal

**Felelős:** Muraközi István polgármester

Bónác János sk.  
alpolgármester

Dr. Körtvélyesi Viktor sk.  
jegyző

A kivonat hiteles.

Berettyóújfalu, 2026. március 17.

Kállai Karolyné  
titkársági ügyintéző



## KIVONAT

Berettyóújfalu Város Önkormányzata Képviselő-testülete  
2025. december 11-én megtartott ülése jegyzőkönyvéből

### 237/2025. (XII. 11.) önkormányzati határozat:

Berettyóújfalu Város Önkormányzata Képviselő-testülete a Berettyóújfalu, 4502, 4489/18, 4499 és 4500 helyrajzi számú ingatlanokra vonatkozóan a településrendezési eszközök szükség szerinti módosításához készítendő megalapozó vizsgálat és alátámasztó javaslat követelményeiről szóló főépítési feljegyzést jóváhagyja.

**Határidő:** azonnal

**Felelős:** Muraközi István polgármester

Bónác János sk.  
alpolgármester

Dr. Körtvélyesi Viktor sk.  
jegyző

A kivonat hiteles.

Berettyóújfalu, 2026. március 18.

  
Kállai Károlyné  
titkársági ügyintéző





## KIVONAT

Berettyóújfalu Város Önkormányzata Képviselő-testülete  
2025. január 30-án megtartott ülése jegyzőkönyvéből

### 17/2025. (I. 30.) önkormányzati határozat:

Berettyóújfalu Város Önkormányzata Képviselő-testülete a 2236/1 és 2236/2 hrsz-ú ingatlanok telekegyesítéséhez a településrendezési eszközök szükség szerinti módosítását támogatja, hozzájárul a településrendezési eszközök módosításának előkészítéséhez, a módosítási szándék kihirdetéséhez, a településrendezési szerződés megkötéséhez.

**Határidő:** azonnal

**Felelős:** Muraközi István polgármester

Bónác János sk.  
alpolgármester

Dr. Körtvélyesi Viktor sk.  
jegyző

A kivonat hiteles.

Berettyóújfalu, 2026. március 17.

Kállai Károlyné  
titkársági ügyintéző



## KIVONAT

Berettyóújfalu Város Önkormányzata Képviselő-testülete  
2025. január 30-án megtartott ülése jegyzőkönyvéből

### 18/2025. (I. 30.) önkormányzati határozat:

Berettyóújfalu Város Önkormányzata Képviselő-testülete a 33/2004. (XII.03.) rendelettel jóváhagyott Helyi Építési Szabályzat (HÉSZ) és Szabályozási terv Kertségi karakterű zónaelőírásai közül a HÉSZ 21. §. (8) bek.-ben szereplő „A melléképületek összes beépített területe nem haladhatja meg a főépület(ek) beépített területét” szövegrész felülvizsgálatát követően annak törlését, vagy módosítását támogatja, hozzájárul a településrendezési eszközök módosításának előkészítéséhez, a módosítási szándék kihirdetéséhez, a településrendezési szerződés megkötéséhez.

**Határidő:** azonnal

**Felelős:** Muraközi István polgármester

Bónác János sk.  
alpolgármester

Dr. Körtvélyesi Viktor sk.  
jegyző

A kivonat hiteles.

Berettyóújfalu, 2026. március 17.

Kállai Károlyné  
titkársági ügyintéző



## KIVONAT

Berettyóújfalu Város Önkormányzata Képviselő-testülete  
2026. február 26-án megtartott ülése jegyzőkönyvéből

### 28/2026. (II. 26.) önkormányzati határozat:

Berettyóújfalu Város Önkormányzata Képviselő-testülete a Berettyóújfalu, belterület 1574, 1580/1, 1580/2, 1581, 1582, 1583, 1584, 1585/6 és 1587/6 helyrajzi számú, valamint a 1587/1, 1587/2, 1587/3 és 1587/5 helyrajzi számú ingatlanok területére vonatkozó, a településrendezési terv szükség szerinti módosításához készült telepítési tanulmánytervet elfogadhatónak tartja, a településrendezési eszközök módosítási szándékát támogatja, hozzájárul a településrendezési eszközök módosításának elkészítéséhez, a módosítási szándék kihirdetéséhez, a településrendezési szerződés megkötéséhez.

Egyidejűleg felkéri a polgármestert, hogy a településrendezési eszközök módosítására vonatkozó telepítési tanulmányterv partneri véleményeztetését folytassa le.

**Határidő:** azonnal

**Felelős:** Muraközi István polgármester

Bónác János sk.  
alpolgármester

Dr. Körtvélyesi Viktor sk.  
jegyző

A kivonat hiteles.

Berettyóújfalu, 2026. február 26.

  
Kállai Károlyné  
titkársági ügyintéző

## KIVONAT

Berettyóújfalu Város Önkormányzata Képviselő-testülete  
2026. február 26-án megtartott ülése jegyzőkönyvéből

### 29/2026. (II. 26.) önkormányzati határozat:

Berettyóújfalu Város Önkormányzata Képviselő-testülete a Berettyóújfalu, belterület 1585/7, 1587/6 és 1585/6 helyrajzi számú ingatlanok területére vonatkozó, a településrendezési terv szükség szerinti módosításához készült telepítési tanulmánytervet elfogadhatónak tartja, a településrendezési eszközök módosítási szándékát - a kérelmező (célmegvalósító) költségviselése mellett – támogatja, hozzájárul a településrendezési eszközök módosításának elkészítéséhez, a módosítási szándék kihirdetéséhez, a településrendezési szerződés megkötéséhez.

Egyidejűleg felkéri a polgármestert, hogy a településrendezési eszközök módosítására vonatkozó telepítési tanulmányterv partneri véleményeztetését folytassa le.

**Határidő:** azonnal

**Felelős:** Muraközi István polgármester

Bónác János sk.  
alpolgármester

Dr. Körtvélyesi Viktor sk.  
jegyző

A kivonat hiteles.

Berettyóújfalu, 2026. február 26.

  
Kállai Károlyné  
titkársági ügyintéző



## KIVONAT

Berettyóújfalu Város Önkormányzata Képviselő-testülete  
2026. február 26-án megtartott ülése jegyzőkönyvéből

### 30/2026. (II. 26.) önkormányzati határozat:

Berettyóújfalu Város Önkormányzata Képviselő-testülete a Berettyóújfalu, belterület 1574, 1580/1, 1580/2, 1581, 1582, 1583, 1584, 1585/6 és 1587/6 helyrajzi számú, valamint a 1587/1, 1587/2, 1587/3 és 1587/5 helyrajzi számú ingatlanok területére vonatkozóan, valamint a Berettyóújfalu, belterület 1585/7, 1587/6 és 1585/6 helyrajzi számú ingatlanok területére vonatkozóan a településrendezési eszközök szükség szerinti módosításához készítendő megalapozó vizsgálat és alátámasztó javaslat követelményeiről szóló főépítési feljegyzést jóváhagyja.

**Határidő:** azonnal

**Felelős:** Muraközi István polgármester

Bónác János sk.  
alpolgármester

Dr. Körtvélyesi Viktor sk.  
jegyző

A kivonat hiteles.

Berettyóújfalu, 2026. február 26.

  
Kállai Károlyne  
titkársági ügyintéző



## FŐÉPÍTÉSZI FELJEGYZÉSEK

3.sz. melléklet.

### FŐÉPÍTÉSZI FELJEGYZÉS

BERETTYÓÚJFALU VÁROS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK  
A BERETTYÓÚJFALU, BELTERÜLET 4489/18, 4499, 4500 ÉS 4502 HRSZ. ALATTI  
INGATLANOKAT ÉRINTŐ  
MÓDOSÍTÁSÁVAL KAPCSOLATOSAN ELKÉSZÜLT  
TELEPÍTÉSI TAULMÁNYTERVRŐL ÉS A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK  
MÓDOSÍTÁSÁNAK TARTALMÁRÓL

Tisztelt Képviselő-testület!

A Berettyóújfalú, belterület 1574, 1580/1, 1580/2, 1581, 1582, 1583, 1584, 1585/6 és 1587/6 helyrajzi számú, valamint a 1587/1, 1587/2, 1587/3 és 1587/5 helyrajzi számú ingatlanok területére vonatkozó településrendezési eszköz módosításának alátámasztására (70-75 szobás konferencia-és wellness szálloda megvalósíthatóságának biztosítására) valamint a Berettyóújfalú, 1585/7, 1587/6 és 1585/6 helyrajzi számú ingatlanok területére vonatkozó településrendezési eszköz módosításának alátámasztására (20-25 lakóegységet magában foglaló apartmanház megvalósíthatóságának biztosítására) telepítési tanulmánytervek készültek.

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Kormányrendelet (a továbbiakban: R.) 56/A. § (1) bekezdése alapján a telepítési tanulmánytervet az alábbiakban véleményezem:


1. A telepítési tanulmánytervek a jogszabályi követelményeknek megfelelnek, azokat arra jogosult településtervező (Kőszeghy Ábel, jogosultság: TT 09-0655) készítette. A telepítési tanulmánytervek készítése során a R. 19. § (4) bekezdése szerinti főépítész feljegyzésben meghatározott tartalmi követelmények betartásra kerültek.
2. Az elkészült telepítési tanulmánytervek tartalmazzák a tervezett beruházások Berettyóújfalú városra gyakorolt hatásait, és a javaslat megfelelően alátámasztja a módosítási szándékot.
3. A telepítési tanulmánytervekben ismertetett beruházások összhangban állnak a település településfejlesztési és településrendezési céljaival.
4. Tekintettel arra, hogy nem történik új beépítésre szánt terület kijelölése, így a településrendezési szerződés tervezetében a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvényben (Trtv.) és a Méptv.-ben előírt, az új beépítésre szánt terület kijelölésével kapcsolatos kötelezettségek nem kerülnek rögzítésre, továbbá nem szükséges zöldterület, erdőterület vagy véderdő megvalósítása, zöldterület tulajdonba adása és csereterülettel kapcsolatos döntés meghozatala sem.
5. A területrendezési szabályokkal való összhang biztosított.
6. Az elkészült telepítési tanulmánytervek a településrendezési eszközök módosításához teljes mértékben felhasználható.



7. A településrendezési eszközök módosításának alátámasztó és megalapozó munkarészeire vonatkozóan a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet 78.§ (1a) bekezdésének c) pontja értelmében a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Régi R.) I-IV. Fejezetének és mellékleteinek tartalmi követelményeit kell alkalmazni, melyek közül a módosítás tervdokumentációját kérem az az alábbi tartalommal elkészíteni:
- a. megalapozó vizsgálat készítését nem tartom szükségesnek,
  - b. az alátámasztó munkarészek tekintetében a tervezési terület vonatkozásában szükségesnek ítélem a Régi R. 3. mellékletének 1.1. pontját alpontjaival, az 1.2.1. és 1.2.2. pontját, 2.2.1. és 2.2.2. pontjait, 3.3. és 3.7. pontját, 5. pontját, 7. pontját.

Fentiek alapján a tervezett beruházás képviselő-testület általi támogatását javaslom.

Berettyóújfalu, 2026. február 19.

  
Krisztik János  
önkormányzati főépítész

**FŐÉPÍTÉSZI FELJEGYZÉS**  
**BERETTYÓÚJFALU VÁROS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK**  
**A BERETTYÓÚJFALU, BELTERÜLET 4489/18, 4499, 4500 ÉS 4502 HRSZ. ALATTI**  
**INGATLANOKAT ÉRINTŐ**  
**MÓDOSÍTÁSÁVAL KAPCSOLATOSAN ELKÉSZÜLT**  
**TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERVRŐL ÉS A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK**  
**MÓDOSÍTÁSÁNAK TARTALMÁRÓL**

Tisztelt Képviselő-testület!

A Berettyóújfalú, belterület 4489/18, 4499, 4500 és 4502 hrsz. alatti ingatlanon tervezett fejlesztésekkel kapcsolatban telepítési tanulmányterv készült. A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Kormányrendelet (a továbbiakban: R.) 56/A. § (1) bekezdése alapján a telepítési tanulmánytervet az alábbiakban véleményezem:


1. A telepítési tanulmányterv a jogszabályi követelményeknek megfelel, azt arra jogosult településfejlesztő (Kőszeghy Ábel, jogosultság: TT 09-0655) készítette. A telepítési tanulmányterv készítése során a R. 19. § (4) bekezdése szerinti főépítési feljegyzésben meghatározott tartalmi követelmények betartásra kerültek.
2. Az elkészült telepítési tanulmányterv tartalmazza a tervezett beruházások Berettyóújfalú városra gyakorolt hatásait, és a javaslat megfelelően alátámasztja a módosítási szándékot.
3. A telepítési tanulmánytervben ismertetett beruházás összhangban áll a település településfejlesztési és településrendezési céljaival.
4. Tekintettel arra, hogy nem történik új beépítésre szánt terület kijelölése, így a településrendezési szerződés tervezetében a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvényben (Trtv.) és a Méptv.-ben előírt, az új beépítésre szánt terület kijelölésével kapcsolatos kötelezettségek nem kerülnek rögzítésre, továbbá nem szükséges zöldterület, erdőterület vagy véderdő megvalósítása, zöldterület tulajdonba adása és csereterülettel kapcsolatos döntés meghozatala sem.
5. A területrendezési szabályokkal való összhang biztosított.
6. Az elkészült telepítési tanulmányterv a településrendezési eszközök módosításához teljes mértékben felhasználható.
7. A településrendezési eszközök módosításának alátámasztó és megalapozó munkarészeire vonatkozóan a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet 78.§ (1a) bekezdésének c) pontja értelmében a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Régi R.) I-

IV. Fejezetének és mellékleteinek tartalmi követelményeit kell alkalmazni, melyek közül a módosítás tervdokumentációját kérem az alábbi tartalommal elkészíteni:

- a. megalapozó vizsgálat készítését nem tartom szükségesnek,
- b. az alátámasztó munkarészek tekintetében a tervezési terület vonatkozásában szükségesnek ítélem a Régi R. 3. mellékletének 1.1. pontját alpontjaival, az 1.2.1. és 1.2.2. pontját, 2.2.1. és 2.2.2. pontjait, 3.3. és 3.7. pontját, 5. pontját, 7. pontját.

Fentiek alapján a tervezett beruházás képviselő-testület általi támogatását javaslom.

Berettyóújfalu, 2025. december 03.

  
Krisztik János  
önkormányzati főépítész

## KORMÁNYDÖNTÉSEK

### A Kormány 1478/2025. (XI. 21.) Korm. határozata a berettyóújfalui szállodafejlesztési beruházás kormányzati támogatásáról

A Kormány

1. egyetért azzal, hogy a berettyóújfalui szállodafejlesztési beruházáshoz központi költségvetési többletforrás kerüljön biztosításra;
2. felhívja a nemzetgazdasági minisztert, hogy az 1. pontban foglaltak érdekében gondoskodjon 1 000 000 000 forint forrás biztosításáról a Magyarország 2026. évi központi költségvetéséről szóló 2025. évi LXIX. törvény (a továbbiakban: Kvtv.) 1. melléklet XXIII. Nemzetgazdasági Minisztérium fejezet javára, a Kvtv. 1. melléklet XLII. A költségvetés közvetlen bevételei és kiadásai fejezet, 44. Gazdaságfejlesztési Keret cím terhére;

*Felelős:* nemzetgazdasági miniszter

*Határidő:* a felmerülés ütemében

3. felhívja a nemzetgazdasági minisztert, hogy gondoskodjon a 2. pont szerinti támogatás 1. pont szerinti cél megvalósítása érdekében szükséges támogatási jogviszony létrehozásáról.

*Felelős:* nemzetgazdasági miniszter

*Határidő:* a felmerülés ütemében

Orbán Viktor s. k.,  
miniszterelnök

1438

M A G Y A R K Ö Z L Ö N Y • 2026. évi 28. szám

### A Kormány 1086/2026. (III. 13.) Korm. határozata a berettyóújfalui szállodafejlesztési beruházás kormányzati támogatásáról szóló 1478/2025. (XI. 21.) Korm. határozat módosításáról

1. A berettyóújfalui szállodafejlesztési beruházás kormányzati támogatásáról szóló 1478/2025. (XI. 21.) Korm. határozat 1. és 2. pontja helyébe a következő rendelkezések lépnek:

*(A Kormány)*

„1. egyetért azzal, hogy a berettyóújfalui

a) szállodafejlesztési beruházáshoz, valamint

b) gáztalanító állomás áthelyezéséhez és áttelepítési építési munkálataihoz

központi költségvetési többletforrás kerüljön biztosításra;

2. felhívja a nemzetgazdasági minisztert, hogy gondoskodjon

a) az 1. pont a) alpontja szerinti beruházás megvalósítása érdekében 640 000 000 forint,

b) az 1. pont b) alpontja szerinti beruházás megvalósítása érdekében 360 000 000 forint

forrás biztosításáról a Magyarország 2026. évi központi költségvetéséről szóló 2025. évi LXIX. törvény

(a továbbiakban: Kvtv.) 1. melléklet XXIII. Nemzetgazdasági Minisztérium fejezet javára, a Kvtv. 1. melléklet

XLII. A költségvetés közvetlen bevételei és kiadásai fejezet, 44. Gazdaságfejlesztési Keret cím terhére;

*Felelős:* nemzetgazdasági miniszter

*Határidő:* a felmerülés ütemében”

2. A berettyóújfalui szállodafejlesztési beruházás kormányzati támogatásáról szóló 1478/2025. (XI. 21.) Korm. határozat 3. pontjában az „1. pont szerinti cél” szövegrész helyébe az „1. pont szerinti célok” szöveg lép.

Orbán Viktor s. k.,  
miniszterelnök

**43/2026. (III. 5.) Korm. rendelet**

az egyes gazdaságfejlesztési célú és munkahelyteremtő beruházásokkal összefüggő közigazgatási hatósági ügyek nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű ügyé ...

Hatályos: 2026. 03. 06. – 2026. 03. 06.

Lekérdezés ideje: 2026.03.09 14:36:22

**43/2026. (III. 5.) Korm. rendelet**

**az egyes gazdaságfejlesztési célú és munkahelyteremtő beruházásokkal összefüggő közigazgatási hatósági ügyek nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű ügyé nyilvánításáról, valamint egyes nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű ügyé nyilvánításáról szóló kormányrendeletek módosításáról szóló [141/2018. \(VII. 27.\) Korm. rendelet](#) módosításáról**

Hatályos: 2026. 03. 06. – 2026. 03. 06.

[1] A Kormány célja egyes Magyarország területén megvalósuló kiemelt beruházások gyorsabb, egyszerűbb és egységesebb eljárási rendben történő megvalósítása a befektetésösztönzési és gazdaságfejlesztési célkitűzések, valamint a nemzetgazdaság versenyképességének növelése érdekében.

[2] A Kormány a magyar építészetről szóló [2023. évi C. törvény 225. § \(2\) bekezdés a\)–c\) pontjában](#) kapott felhatalmazás alapján, az [Alaptörvény 15. cikk \(1\) bekezdésében](#) meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el:

**1. §** Az egyes gazdaságfejlesztési célú és munkahelyteremtő beruházásokkal összefüggő közigazgatási hatósági ügyek nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű ügyé nyilvánításáról, valamint egyes nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű ügyé nyilvánításáról szóló kormányrendeletek módosításáról szóló [141/2018. \(VII. 27.\) Korm. rendelet](#) (a továbbiakban: [R.](#)) a következő [177. §-sal](#) egészül ki:

„177. § E rendeletnek az egyes gazdaságfejlesztési célú és munkahelyteremtő beruházásokkal összefüggő közigazgatási hatósági ügyek nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű ügyé nyilvánításáról, valamint egyes nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű ügyé nyilvánításáról szóló kormányrendeletek módosításáról szóló [141/2018. \(VII. 27.\) Korm. rendelet](#) módosításáról szóló [43/2026. \(III. 5.\) Korm. rendelet](#) (a továbbiakban: [Módr169.](#)) megállapított 2. mellékletében foglalt táblázat [148. sorát](#) a [Módr169.](#) hatálybalépésekor folyamatban lévő közigazgatási hatósági ügyekben is alkalmazni kell.”

**2. §** Az [R. 2. melléklete](#) az 1. melléklet szerint módosul.

**3. §** Ez a rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba.

1. melléklet a 43/2026. (III. 5.) Korm. rendelethez

Az [R. 2. mellékletében foglalt táblázat](#) a következő [148. sorral](#) egészül ki:

	<i>A</i>	<i>B</i>	<i>C</i>
<b>1</b>	<i>A beruházás megnevezése</i>	<i>A beruházás megvalósításának helyszíne</i>	<i>Koordinációra kijelölt főispán)</i>
„			
148.	A berettyóújfalu szálloda fejlesztése Berettyóújfalu város területén	Berettyóújfalu belterület 1574, 1580/1, 1581, 1582, 1583, 1584, 1585/6, 1585/7, 1587/1, 1587/2, 1587/3, 1587/6 helyrajzi számú ingatlanok	Hajdú-Bihar Vármegyei Kormányhivatal vezető főispán

## 345/2012. (XII. 6.) Korm. rendelet

### **egyes közlekedésfejlesztési projektekkal összefüggő közigazgatási hatósági ügyek nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű üggyé nyilvánításáról és az eljáró hatóságok kijelöléséről**

A Kormány a nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű beruházások megvalósításának gyorsításáról és egyszerűsítéséről szóló 2006. évi LIII. törvény 12. § (5) bekezdés *a)* és *b)* pontjában, valamint a közigazgatási hatósági eljárás és szolgáltatás általános szabályairól szóló 2004. évi CXL. törvény 174/A. § (1) bekezdésében,

a 4. § tekintetében a kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV. törvény 93. § (1) bekezdés *h)* pontjában,

az 5. § (4) bekezdése tekintetében a gyermekek védelméről és a gyámügyi igazgatásról szóló 1997. évi XXXI. törvény 162. § (1) bekezdés *d)* pontjában kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 15. cikk (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el:

**1. §<sup>1</sup> (1)<sup>2</sup>** A Kormány nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű üggyé és nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű közlekedési infrastruktúra-beruházással összefüggő üggyé nyilvánítja az 1. mellékletben meghatározott beruházásokkal összefüggő, azok megvalósításához és használatbavételéhez (forgalomba helyezéséhez, üzemeltetéséhez, működéséhez) közvetlenül szükséges, a 2. mellékletben felsorolt közigazgatási hatósági ügyeket.

(1a)<sup>3</sup> Az (1) bekezdés rendelkezéseit az 1. mellékletben meghatározott beruházások keretén belül vagy ahhoz közvetlenül kapcsolódó közlekedésfejlesztési, területszerzési, közművek tervezésével, előkészítésével és megvalósításával kapcsolatos feladatokra, valamint mindezen létesítményekkel kapcsolatos tevékenységekre, hatósági eljárásokra is alkalmazni kell.

(2)<sup>4</sup>

(3)<sup>5</sup> A Kormány az 1. melléklet 1.2.3., 3.2.1–3.2.4., valamint 3.2.7–3.2.17. pontjában meghatározott intermodális fejlesztésekkel összefüggő közigazgatási hatósági ügyekben koordinációs feladatokat ellátó főispánként az intermodális csomópont fekvése szerint illetékes vármegyei kormányhivatalt vezető főispánt jelöli ki.

(4)<sup>6</sup> A Kormány az 1. melléklet 1.2.49. pontja szerinti beruházások esetén a 2. melléklet 1. pontja szerinti közigazgatási hatósági ügyben eljáró hatóságként Budapest Főváros Kormányhivatalát jelöli ki.

(5)<sup>7</sup>

---

1 Megállapította: 355/2016. (XI. 18.) Korm. rendelet 1. §. Hatályos: 2016. XI. 19-től.

2 Megállapította: 236/2020. (V. 26.) Korm. rendelet 4. § (1). Hatályos: 2020. V. 27-től.

3 Beiktatta: 210/2021. (IV. 29.) Korm. rendelet 1. §. Hatályos: 2021. IV. 30-tól.


4 Hatályon kívül helyezte: 236/2020. (V. 26.) Korm. rendelet 9. § a). Hatálytalan: 2020. V. 27-től.

5 Megállapította: 236/2020. (V. 26.) Korm. rendelet 4. § (2). Módosította: 546/2022. (XII. 22.) Korm. rendelet 27. § a), b).

6 Megállapította: 289/2018. (XII. 21.) Korm. rendelet 23. §. Módosította: 14/2019. (II. 11.) Korm. rendelet 1. §, 236/2020. (V. 26.) Korm. rendelet 8. § a).

7 Hatályon kívül helyezte: 257/2024. (VIII. 29.) Korm. rendelet 63. §. Hatálytalan: 2024. X. 1-től.



 (6)<sup>1</sup> Az 1. melléklet 1.1.33., 1.1.54., 1.1.66., 1.2.36., 1.2.68., 1.2.77., 1.2.101., 1.3.134., 2.1.12., 2.1.34., 2.1.52., 2.1.62., 2.1.92., 2.1.95., 2.1.113., 2.1.125–2.1.127., 3.1.4., 3.1.5., 3.1.16., 3.2.7., 3.2.8., 3.2.10. és 3.2.17. pontjában meghatározott beruházásra irányuló közbeszerzési eljárásoknál az építető – az építési beruházások, valamint az építési beruházásokhoz kapcsolódó tervezői és mérnöki szolgáltatások közbeszerzésének részletes szabályairól szóló 322/2015. (X. 30.) Korm. rendelet (a továbbiakban: R.) 14. § (2) bekezdés b) pontja alapján – indokolási kötelezettség nélkül dönthet az R. 14. § (1) bekezdés b) pontja szerinti eljárási forma alkalmazása mellett.

(7)<sup>2</sup> A Kormány az 1. melléklet 1.2.29. és 1.2.132. pontjában meghatározott beruházás esetén a 2. melléklet 9. pontja szerinti közigazgatási hatósági ügyekben eljáró hatóságként a Pest Vármegyei Kormányhivatalt jelöli ki.

(8)<sup>3</sup> A Kormány az 1. melléklet 2.1.22. és 2.1.90. pontjában meghatározott beruházások esetén a 2. melléklet 9. és 10. pontja szerinti közigazgatási hatósági ügyekben eljáró hatóságként a Pest Vármegyei Kormányhivatalt jelöli ki.

2. §<sup>4</sup> Az 1. melléklet 1.1.42. és 1.1.58. pontjában meghatározott beruházásokra Pethőhenye község vonatkozásában a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény 29. §-ában foglaltakat azzal kell alkalmazni, hogy az erdők övezetébe tartozó területeket a településrendezési eszközben legalább 85%-ban erdőterület területfelhasználási egységbe kell sorolni.

3. §<sup>5</sup> Az 1. melléklet szerinti beruházásokkal összefüggésben  
a) indított építésügyi hatósági ügyekben nem kell az épített környezet alakításáról és védelméről szóló törvény szerinti településképi véleményezési eljárást lefolytatni,  
b) az épített környezet alakításáról és védelméről szóló törvény szerinti településképi bejelentési eljárásnak nincs helye,

c)<sup>6</sup> az építési tevékenységgel érintett telek rendezettségét az építésügyi hatóság a használatbavételi vagy a fennmaradási engedély iránti kérelem elbírálása során vizsgálja,

d)<sup>7</sup> indult építésügyi hatósági ügyekben nem kell az Országos Építészeti Tervtanács véleményét beszerezni.

4. § Az 1. mellékletben meghatározott beruházások esetén az előzetes régészeti dokumentáció elkészítéséhez próbafeltárást csak akkor lehet alkalmazni, ha a beruházó rendelkezésére állnak annak elvégzéséhez szükséges földrészletek. A földrészletek rendelkezésre állása tekintetében a beruházó nyilatkozata az irányadó.

5. §<sup>8</sup> Az 1. mellékletben meghatározott beruházások esetében az országos és vármegyei területrendezési tervekkel való összhang vizsgálata során – az országos vagy a vármegyei területrendezési eszközzel való egyezőség hiányában – az 1. mellékletet kell figyelembe venni.

5/A. §<sup>9</sup> (1)<sup>10</sup>

1 Megállapította: 68/2022. (II. 28.) Korm. rendelet 1. § (1). Módosította: 429/2023. (IX. 14.) Korm. rendelet 3. § a), 425/2024. (XII. 23.) Korm. rendelet 22. §, 369/2025. (XI. 28.) Korm. rendelet 12. § a).  
2 Beiktatta: 236/2020. (V. 26.) Korm. rendelet 4. § (3). Módosította: 210/2021. (IV. 29.) Korm. rendelet 7. § (2), 546/2022. (XII. 22.) Korm. rendelet 27. § c).  
3 Beiktatta: 68/2022. (II. 28.) Korm. rendelet 1. § (2). Módosította: 546/2022. (XII. 22.) Korm. rendelet 27. § c), 429/2023. (IX. 14.) Korm. rendelet 3. § b).  
4 Megállapította: 210/2021. (IV. 29.) Korm. rendelet 2. §. Hatályos: 2021. IV. 30-tól.  
5 Megállapította: 376/2013. (X. 25.) Korm. rendelet 1. §. Hatályos: 2013. X. 26-tól.  
6 Beiktatta: 236/2020. (V. 26.) Korm. rendelet 5. §. Hatályos: 2020. V. 27-től.  
7 Beiktatta: 68/2022. (II. 28.) Korm. rendelet 1. § (3). Hatályos: 2022. III. 5-től.  
8 Megállapította: 210/2021. (IV. 29.) Korm. rendelet 3. §. Módosította: 546/2022. (XII. 22.) Korm. rendelet 27. § d).  
9 Beiktatta: 368/2017. (XII. 7.) Korm. rendelet 1. §. Hatályos: 2017. XII. 8-tól.  
10 Hatályon kívül helyezte: 368/2017. (XII. 7.) Korm. rendelet 5. §. Hatálytalan: 2018. I. 1-től.

(2)<sup>1</sup> Az 1. melléklet 2.2. pontjában felsorolt beruházásokkal összefüggésben a közigazgatási hatósági ügyekre vonatkozó ügyintézési határidő - az előzetes vizsgálati eljárás és a környezeti hatásvizsgálati eljárás, valamint a természetvédelmi hatósági eljárás kivételével, vagy ha jogszabály rövidebbet nem állapít meg - tizenöt nap.

**5/B. §<sup>2</sup>** (1) Az 1. melléklet 2.1.5 pontjában meghatározott beruházás esetében a Fonyód belterület 5194/2 helyrajzi számú telek és az abból telekalakítással kialakításra kerülő telteken az alábbi sajátos beépítési szabályok és egyedi építési követelmények alkalmazandók:

- a) a zöldfelület megengedett legkisebb mértéke 30%,
- b) a telken vasúti átjáró és buszforduló, valamint ezekhez kapcsolódó építmények alakíthatóak ki.

(2)<sup>3</sup> Amennyiben a hatályos településrendezési eszköz, az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (a továbbiakban: OTÉK) vagy a Fonyód vízpart-rehabilitációs szabályozási követelményekkel érintett területének lehatárolásáról és vízpart-rehabilitációs tanulmánytervének elfogadásáról szóló 41/2004. (XII. 30.) TNM rendelet a beépítés és az egyedi építési követelmények (1) bekezdésben meghatározott sajátos szabályával ellentétes vagy azzal össze nem egyeztethető előírást tartalmaznak, akkor ezek rendelkezéseit nem lehet alkalmazni.

**5/C. §<sup>4</sup>** (1) Az 1. melléklet 3.3.9. pontjában meghatározott beruházással összefüggésben az ingatlan-nyilvántartás szerinti Budapest VIII. kerület, belterület 38818/28, 38818/45, 38818/46 helyrajzi számú ingatlanokon a Magyar Műszaki és Közlekedési Múzeum megközelítését szolgáló út létesíthető.

(2) A hatályos településrendezési terv vagy az OTÉK az (1) bekezdésben meghatározott beruházás sajátos szabályaival ellentétes vagy azzal össze nem egyeztethető rendelkezései nem alkalmazhatók.

**5/D. §<sup>5</sup>** (1) Az 1. melléklet 3.1.16. pontjában meghatározott beruházással összefüggésben az ingatlan-nyilvántartás szerinti Budapest XI. kerület, belterület 4042/91 helyrajzi számú ingatlanon villamosközlekedést szolgáló épület elhelyezhető.

(2) A hatályos településrendezési terv vagy az OTÉK az (1) bekezdésben meghatározott beruházás sajátos szabályaival ellentétes vagy azzal össze nem egyeztethető rendelkezései nem alkalmazhatók.

**5/E. §<sup>6</sup>** (1) Az 1. melléklet 2.1.140. pontjában meghatározott beruházás ingatlanjaira vonatkozó beépítés egyedi szabályait a (2) bekezdés állapítja meg azzal, hogy

a) a hatályos településrendezési terv és az OTÉK előírásait a (2) bekezdésben foglalt eltérésekkel kell alkalmazni, és

b) ha a hatályos településrendezési terv vagy az OTÉK a beépítés (2) bekezdésben meghatározott sajátos szabályaival ellentétes vagy azzal nem összeegyeztethető előírást tartalmaz, akkor a településrendezési tervet és az OTÉK-ot nem lehet alkalmazni.

(2) Az 1. melléklet 2.1.140. pontjában meghatározott beruházással összefüggésben az ingatlan-nyilvántartás szerinti Eperjeske, külterület 070/15, 070/16, 070/17, 070/18 és Tuzsér, külterület 073/1 helyrajzi számú ingatlanokra vonatkozó sajátos beépítési szabályok és egyedi építési követelmények a következők:

- a) a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke 70%,
- b) a telek beépítési módja nem korlátozott,

1 Módosította: 236/2020. (V. 26.) Korm. rendelet 8. § c).

2 Beiktatta: 210/2021. (IV. 29.) Korm. rendelet 4. §. Hatályos: 2021. IV. 30-tól.

3 Módosította: 68/2022. (II. 28.) Korm. rendelet 2. §.

4 Beiktatta: 68/2022. (II. 28.) Korm. rendelet 1. § (4). Hatályos: 2022. III. 5-től.

5 Beiktatta: 68/2022. (II. 28.) Korm. rendelet 1. § (4). Hatályos: 2022. III. 5-től.

6 Beiktatta: 434/2024. (XII. 23.) Korm. rendelet 1. §. Hatályos: 2024. XII. 24-től.

c) a telken bármely, a vasútüzemhez, a határforgalomhoz és a határvédelemhez szükséges épület vagy építmény és annak kiszolgáló vagy kapcsolódó infrastruktúrája elhelyezhető.

**5/F. §<sup>1</sup>** (1) Az 1. melléklet 3.1.4-3.1.6. pontjában meghatározott beruházásokkal összefüggésben a H5 HÉV kül- és belterületi szakasza nyomvonalának megállapításáról szóló 303/2022. (VIII. 11.) Korm. rendelet [a továbbiakban: 303/2022. (VIII. 11.) Korm. rendelet] 3. mellékletében felsorolt, a H7 HÉV kül- és belterületi szakasza nyomvonalának megállapításáról szóló 305/2022. (VIII. 11.) Korm. rendelet [a továbbiakban: 305/2022. (VIII. 11.) Korm. rendelet] 3. mellékletében felsorolt, valamint a Budapest II. kerület 13869/2, 13869/3, 14458/1 hrsz.-ú, a Budapest III. kerület 14619, 14621, 17929/11, 17929/13 és 18910/21 hrsz.-ú, a Budapest IX. 38197, 38198/2 hrsz.-ú és a Budapest XX. 170004, 170001, 170024, 170025, 170026, 170028, 170196, 170198, 170204/1, 170204/10, 170204/27 hrsz.-ú és a Budapest XXI. kerület 201737/2, 201711, 201712, 201713, 201714, 201715, 201716, 201717, 201718, 201719, 201720, 201721, 210603, 201031/75, 201031/76, 201560/2, 201664/5 hrsz.-ú ingatlanokon, az ingatlanokból telekalakítási eljárásban kialakításra kerülő ingatlanokon, a HÉV üzemet szolgáló épületek elhelyezhetőek.

(2) Az (1) bekezdés szerinti ingatlanokra a beépítés szabályait és az egyedi építési követelményeket a (3) bekezdés állapítja meg, azzal, hogy

a) a hatályos településrendezési terv és az OTÉK előírásait a (3) bekezdésben foglalt eltérésekkel kell alkalmazni, és

b) ha a hatályos településrendezési terv vagy az OTÉK a beépítés (3) bekezdésben meghatározott sajátos szabályaival ellentétes vagy azzal nem összeegyeztethető előírást tartalmaz, akkor a településrendezési tervet és az OTÉK-ot nem kell alkalmazni.

(3) Az (1) bekezdés szerinti ingatlanokon sajátos beépítési szabályok és egyedi építési követelmények:

1. a beépítés módja nem korlátozott,
2. a beruházással összefüggésben megvalósuló építmények között nem kell telepítési távolságot tartani, azok a telekhatárokon is csatlakozhatnak egymáshoz, továbbá a szomszédos vagy a már meglévő telephelyen lévő építményekhez,
3. a kialakítható telek legkisebb területe nem korlátozott, a telkek nyeles, nyúlványos módon is kialakíthatók,
4. az ingatlanokon irodai, ipari, oktatási, raktározási, kereskedelmi és szolgáltató, logisztikai rendeltetésű épületek, gyorsvasúti alagút, közlekedési létesítmények, országos- és helyi érdekű vasúti hálózatok, regionális gyorsvasutak építményei, vonalas infrastruktúra elemei, megállóí és állomásai, műtárgyai, üzemi épületei, továbbá ezekhez kapcsolódó csapadékvíz elvezető rendszerek, közmű és hírközlési építmények, műtárgyak és kiszolgáló épületek korlátozás nélkül elhelyezhetők,
5. a telken elhelyezhető épületek és rendeltetési egységek száma nem korlátozott,
6. az építési hely az érintett ingatlanok teljes területe,
7. a terepszint alatti beépítettség legnagyobb mértéke 100%,
8. a terepszint feletti beépítettség megengedett legnagyobb mértéke 70%,
9. a szintterületi mutató értéke nem korlátozott,
10. az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke 25 méter,
11. a zöldfelület megengedett legkisebb mértéke 0%,
12. a telkek közúti- és közműkapcsolatai szomszédos telek igénybevételével is kialakíthatók,
13. a beruházással összefüggésben a telkek természetes terepfelületét a teljes építési területen maximum 15 méterrel lehet megváltoztatni, támfalra vonatkozó magassági- és kialakítási megkötés nincs; támfal a jogi telekhatáron építhető, a támfal merevítését szolgáló szerkezet a terepszint alatt a szükséges mélységben közterület alá nyúlhat,

---

1 Beiktatta: 425/2024. (XII. 23.) Korm. rendelet 21. §. Hatályos: 2024. XII. 24-től.



14. a parkolóhelyek kialakításánál az építmények és önálló rendeltetési egységek rendeltetésszerű használatához előírt, az OTÉK 4. számú melléklete szerint meghatározott számú személygépkocsi-várakozóhely legalább 30%-ának elhelyezését kell biztosítani, és

15. a hatályos településrendezési terv szerinti szabályozási vonalat nem kell alkalmazni, és övezethatár figyelmen kívül hagyható.

**5/G. §<sup>1</sup>** (1) Az 1. melléklet 2.1.107. pontjában meghatározott beruházással összefüggésben a 303/2022. (VIII. 11.) Korm. rendelet 3. mellékletében felsorolt, a 305/2022. (VIII. 11.) Korm. rendelet 3. mellékletében felsorolt, valamint a Budapest XV. kerület 88195 hrsz.-ú ingatlanokon, Veresegyházon a 1416/9, 1775/1, 1775/2, 1774/1, 1774/2, 1773, 1772 hrsz.-ú ingatlanokon az ingatlanokból telekalakítási eljárásban kialakításra kerülő ingatlanokon, az üzemeltetést szolgáló épületek elhelyezhetők.

(2) Az (1) bekezdés szerinti ingatlanokra a beépítés szabályait és az egyedi építési követelményeket a (3) bekezdés állapítja meg, azzal, hogy

a) a hatályos településrendezési terv és az OTÉK előírásait a (3) bekezdésben foglalt eltérésekkel kell alkalmazni, és

b) ha a hatályos településrendezési terv vagy az OTÉK a beépítés (3) bekezdésben meghatározott sajátos szabályaival ellentétes vagy azzal nem összeegyeztethető előírást tartalmaz, akkor a településrendezési tervet és az OTÉK-ot nem kell alkalmazni.

(3) Az (1) bekezdésben felsorolt ingatlanokon sajátos beépítési szabályok és egyedi építési követelmények:

a) az építési hely az érintett ingatlan teljes területe, a hatályos településrendezési terv szerinti szabályozási vonalat és építési helyet nem kell alkalmazni és figyelembe venni, és az övezethatár figyelmen kívül hagyható,

b) az építési engedély akkor is kiadható, ha a tervezett épület telke még nem került kialakításra, a jelenlegi telekhatárok figyelmen kívül hagyhatóak,

c) a telkek közúti- és közműkapcsolatai szomszédos telek igénybevételeivel is kialakíthatóak, és

d) a kialakítható telek legkisebb területe nem korlátozott, a telkek nyeles, nyúlványos módon is kialakíthatóak.

**6. §** Ez a rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba.

**7. §** (1) E rendelet rendelkezéseit - a (2) bekezdésben foglalt eltérésekkel - a folyamatban lévő ügyekben is alkalmazni kell.

(2) Az e rendelet hatálybalépésekor folyamatban lévő hatósági eljárásokban

a) az e rendelet hatálybalépése előtt már megkezdett eljárási cselekmények hatályát e rendelet nem érinti,

b) a hatóságnak az adott ügyfajtára vonatkozó külön jogszabályban meghatározott ügyintézési határidőn belül kell döntését meghoznia,

c) a szakhatóságnak az adott ügyfajtára vonatkozó külön jogszabályban meghatározott ügyintézési határidőn belül kell szakhatósági állásfoglalását az eljárást lefolytató hatósággal közölnie,

d)<sup>2</sup>

e) a hatóságnak és a szakhatóságnak a hiánypótlásra az adott ügyfajtára vonatkozó külön jogszabályban foglaltakat kell alkalmazni.

1 Beiktatta: 425/2024. (XII. 23.) Korm. rendelet 21. §. Hatályos: 2024. XII. 24-től.

2 Hatályon kívül helyezte: 441/2015. (XII. 28.) Korm. rendelet 185. § a). Hatálytalan: 2016. I. 1-től.  
Lásd: 441/2015. (XII. 28.) Korm. rendelet 263. §.

(3)<sup>1</sup> E rendeletnek az egyes közlekedésfejlesztési projektekkel összefüggő közigazgatási hatósági ügyek nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű üggyé nyilvánításáról és az eljáró hatóságok kijelöléséről szóló 345/2012. (XII. 6.) Korm. rendelet módosításáról szóló 376/2013. (X. 25.) Korm. rendelettel (a továbbiakban: Módr.) megállapított rendelkezéseit - a (4) bekezdésben foglalt eltérésekkel - a Módr. hatálybalépésekor folyamatban lévő ügyekben is alkalmazni kell.

(4)<sup>2</sup> A Módr. hatálybalépésekor folyamatban lévő hatósági eljárásokban

a) a hatóságnak az adott ügyfajtára vonatkozó jogszabályban meghatározott ügyintézési határidőn belül kell döntését meghoznia,

b) a szakhatóságnak az adott ügyfajtára vonatkozó jogszabályban meghatározott ügyintézési határidőn belül kell szakhatósági állásfoglalását az eljárást lefolytató hatósággal közölnie,

c) a hatóságnak és a szakhatóságnak a hiánypótlásra az adott ügyfajtára vonatkozó jogszabályban foglaltakat kell alkalmazni.

(5)<sup>3</sup> E rendeletnek az egyes közlekedésfejlesztési projektekkel összefüggő közigazgatási hatósági ügyek nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű üggyé nyilvánításáról és az eljáró hatóságok kijelöléséről szóló 345/2012. (XII. 6.) Korm. rendelet módosításáról szóló 486/2013. (XII. 17.) Korm. rendelettel (a továbbiakban: Módr.2.) megállapított rendelkezéseit - a (6) bekezdésben foglalt eltérésekkel - a Módr.2. hatálybalépésekor folyamatban lévő ügyekben is alkalmazni kell.

(6)<sup>4</sup> A Módr.2. hatálybalépésekor folyamatban lévő hatósági eljárásokban a szakhatóságnak az adott ügyfajtára vonatkozó külön jogszabályban meghatározott ügyintézési határidőn belül kell szakhatósági állásfoglalását az eljárást lefolytató hatósággal közölnie.

(7)<sup>5</sup> E rendeletnek az egyes közlekedésfejlesztési projektekkel összefüggő közigazgatási hatósági ügyek nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű üggyé nyilvánításáról és az eljáró hatóságok kijelöléséről szóló 345/2012. (XII. 6.) Korm. rendelet módosításáról szóló 37/2014. (II. 19.) Korm. rendelettel (a továbbiakban: Módr.3.) megállapított rendelkezéseit - a (8) bekezdésben foglalt eltérésekkel - a Módr.3. hatálybalépésekor folyamatban lévő ügyekben is alkalmazni kell.

(8)<sup>6</sup> A Módr.3. hatálybalépésekor folyamatban lévő hatósági eljárásokban a szakhatóságnak az adott ügyfajtára vonatkozó jogszabályban meghatározott ügyintézési határidőn belül kell szakhatósági állásfoglalását az eljárást lefolytató hatósággal közölnie.

(9)<sup>7</sup> E rendeletnek az egyes közlekedésfejlesztési projektekkel összefüggő közigazgatási hatósági ügyek nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű üggyé nyilvánításáról és az eljáró hatóságok kijelöléséről szóló 345/2012. (XII. 6.) Korm. rendelet módosításáról szóló 211/2014. (VIII. 27.) Korm. rendelettel (a továbbiakban: Módr.4.) megállapított rendelkezéseit - a (10)-(11) bekezdésben foglalt eltérésekkel - a Módr.4. hatálybalépése idején folyamatban lévő ügyekben is alkalmazni kell.

(10)<sup>8</sup> A Módr.4. hatálybalépése előtt már megkezdett eljárási cselekmények hatályát e rendelet nem érinti.

(11)<sup>9</sup> A Módr.4. hatálybalépésekor folyamatban lévő hatósági eljárásokban

1 Beiktatta: 376/2013. (X. 25.) Korm. rendelet 2. §. Hatályos: 2013. X. 26-tól.

2 Beiktatta: 376/2013. (X. 25.) Korm. rendelet 2. §. Hatályos: 2013. X. 26-tól.

3 Beiktatta: 486/2013. (XII. 17.) Korm. rendelet 1. §. Hatályos: 2013. XII. 25-től.

4 Beiktatta: 486/2013. (XII. 17.) Korm. rendelet 1. §. Hatályos: 2013. XII. 25-től.

5 Beiktatta: 37/2014. (II. 19.) Korm. rendelet 1. §. Hatályos: 2014. II. 20-tól.

6 Beiktatta: 37/2014. (II. 19.) Korm. rendelet 1. §. Hatályos: 2014. II. 20-tól.

7 Beiktatta: 211/2014. (VIII. 27.) Korm. rendelet 1. §. Hatályos: 2014. IX. 4-től.

8 Beiktatta: 211/2014. (VIII. 27.) Korm. rendelet 1. §. Hatályos: 2014. IX. 4-től.

9 Beiktatta: 211/2014. (VIII. 27.) Korm. rendelet 1. §. Hatályos: 2014. IX. 4-től.

a) a szakhatóságnak az adott ügyfajtára vonatkozó jogszabályban meghatározott ügyintézési határidőn belül kell szakhatósági állásfoglalását az eljárást lefolytató hatósággal közölnie,

b)<sup>1</sup>

c) a hatóságnak és a szakhatóságnak a hiánypótlásra az adott ügyfajtára vonatkozó jogszabályban foglaltakat kell alkalmazni.

(12)<sup>2</sup> E rendeletnek az egyes nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű üggyé nyilvánításról szóló kormányrendeletek módosításáról szóló 355/2016. (XI. 18.) Korm. rendelettel (a továbbiakban: Módr5.) megállapított 1. §-át a Módr5. hatálybalépésekor folyamatban lévő hatósági eljárásokban is alkalmazni kell.

(13)<sup>3</sup> A Belügyminisztérium Országos Katasztrófavédelmi Főigazgatóság a Módr5. hatálybalépését megelőzően nála indult szakhatósági állásfoglalás vagy előzetes szakhatósági állásfoglalás kiadásával még le nem zárt ügyeket átteszi az illetékes vármegyei katasztrófavédelmi igazgatóságához, a fővárosban a Fővárosi Katasztrófavédelmi Igazgatóságához.

(14)<sup>4</sup> E rendeletnek az egyes közlekedésfejlesztési projektekkal összefüggő közigazgatási hatósági ügyek nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű üggyé nyilvánításáról és az eljáró hatóságok kijelöléséről szóló 345/2012. (XII. 6.) Korm. rendelet módosításáról szóló 368/2017. (XII. 7.) Korm. rendelettel (a továbbiakban: Módr6.) megállapított 5/A. §-át a Módr6. hatálybalépésekor folyamatban lévő ügyekben is alkalmazni kell.

(15)<sup>5</sup> E rendeletnek a közlekedési infrastruktúra-fejlesztéssel összefüggő egyes kormányrendeletek módosításáról szóló 236/2020. (V. 26.) Korm. rendelettel (a továbbiakban: Módr7.) megállapított 1. § (1) bekezdését, 1. § (3)-(7) bekezdését, 3. § c) pontját, 5/A. § (2) bekezdését és 1. mellékletét a Módr7. hatálybalépésekor folyamatban lévő közigazgatási hatósági ügyekben is alkalmazni kell.

(16)<sup>6</sup> E rendeletnek az egyes közlekedésfejlesztési projektekkal összefüggő közigazgatási hatósági ügyek nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű üggyé nyilvánításáról és az eljáró hatóságok kijelöléséről szóló 345/2012. (XII. 6.) Korm. rendelet módosításáról szóló 210/2021. (IV. 29.) Korm. rendelettel (a továbbiakban: Módr8.) megállapított 1. § (1a) és (6)-(7) bekezdését, 2. §-át, 5. §-át, 5/B. §-át és 1. mellékletét a Módr8. hatálybalépésekor folyamatban lévő közigazgatási hatósági ügyekben is alkalmazni kell.

(17)<sup>7</sup> E rendeletnek az egyes közlekedésfejlesztési projektekkal összefüggő közigazgatási hatósági ügyek nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű üggyé nyilvánításáról és az eljáró hatóságok kijelöléséről szóló 345/2012. (XII. 6.) Korm. rendelet módosításáról szóló 201/2021. (IV. 28.) Korm. rendelettel (a továbbiakban: Módr9.) megállapított 1. melléklet 1.2.140., 1.3.130-1.3.132. alpontját és 1.8.271-1.8.272. alpontját a Módr9. hatálybalépésekor folyamatban lévő közigazgatási hatósági ügyekben is alkalmazni kell.

1 Hatályon kívül helyezte: 441/2015. (XII. 28.) Korm. rendelet 185. § b). Hatálytalan: 2016. I. 1-től. Lásd: 441/2015. (XII. 28.) Korm. rendelet 263. §.

2 Beiktatta: 355/2016. (XI. 18.) Korm. rendelet 2. §. Hatályos: 2016. XI. 19-től.

3 Beiktatta: 355/2016. (XI. 18.) Korm. rendelet 2. §. Módosította: 546/2022. (XII. 22.) Korm. rendelet 27. § b).

4 Beiktatta: 368/2017. (XII. 7.) Korm. rendelet 2. §. Hatályos: 2017. XII. 8-tól.

5 Beiktatta: 236/2020. (V. 26.) Korm. rendelet 6. §. Hatályos: 2020. V. 27-től.

6 Beiktatta: 210/2021. (IV. 29.) Korm. rendelet 5. §. Hatályos: 2021. IV. 30-tól.

7 Beiktatta: 201/2021. (IV. 28.) Korm. rendelet 1. §. Hatályos: 2021. IV. 30-tól.



(18)<sup>1</sup> E rendeletnek a Tokaj-Zemplén Térség Fejlesztési Program keretében megvalósuló beruházással összefüggő közigazgatási hatósági ügyek nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű üggyé nyilvánításáról, valamint az egyes közlekedésfejlesztési projektekkel összefüggő közigazgatási hatósági ügyek nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű üggyé nyilvánításáról és az eljáró hatóságok kijelöléséről szóló 345/2012. (XII. 6.) Korm. rendelet módosításáról szóló 589/2021. (X. 20.) Korm. rendelettel (a továbbiakban: Módr10.) megállapított 1. melléklet 1.2.141-1.2.143. alpontját a Módr10. hatálybalépésekor folyamatban lévő közigazgatási hatósági ügyekben is alkalmazni kell.

(19)<sup>2</sup> E rendeletnek az egyes gazdaságfejlesztési célú és munkahelyteremtő beruházásokkal összefüggő kormányrendeletek módosításáról szóló 73/2022. (III. 2.) Korm. rendelettel (a továbbiakban: Módr11.) megállapított 1. melléklet 1.7.19. pontját a Módr11. hatálybalépésekor folyamatban lévő közigazgatási hatósági ügyekben is alkalmazni kell.

(19)<sup>3</sup> E rendeletnek az egyes közlekedésfejlesztési projektekkel összefüggő közigazgatási hatósági ügyek nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű üggyé nyilvánításáról és az eljáró hatóságok kijelöléséről szóló 345/2012. (XII. 6.) Korm. rendelet módosításáról szóló 68/2022. (II. 28.) Korm. rendelettel (a továbbiakban: Módr11.) megállapított 1. § (6) és (8) bekezdését, 3. § d) pontját, 5/C-5/D. §-át és 1. mellékletét a Módr11. hatálybalépésekor folyamatban lévő közigazgatási hatósági ügyekben is alkalmazni kell.

(20)<sup>4</sup> E rendeletnek az egyes kormányrendeleteknek a Mohács 500 program keretében megvalósuló fejlesztésekkel összefüggő közigazgatási hatósági ügyek nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű üggyé nyilvánításával összefüggő módosításáról szóló 198/2023. (V. 22.) Korm. rendelettel (a továbbiakban: Módr12.) megállapított 1. melléklet 1.8.275. pontját a Módr12. hatálybalépésekor folyamatban lévő közigazgatási hatósági ügyekben is alkalmazni kell.

(21)<sup>5</sup> E rendeletnek az egyes gazdaságfejlesztési célú és munkahelyteremtő beruházásokkal összefüggő közigazgatási hatósági ügyek nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű üggyé nyilvánításáról, valamint egyes nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű üggyé nyilvánításról szóló kormányrendeletek módosításáról szóló 429/2023. (IX. 14.) Korm. rendelettel (a továbbiakban: Módr13.) megállapított 1. § (6) és (8) bekezdését, valamint 1. mellékletét a Módr13. hatálybalépésekor folyamatban lévő közigazgatási hatósági ügyekben is alkalmazni kell.

(22)<sup>6</sup> E rendeletnek az egyes gazdaságfejlesztési célú és munkahelyteremtő beruházásokkal összefüggő közigazgatási hatósági ügyek nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű üggyé nyilvánításáról, valamint egyes nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű üggyé nyilvánításról szóló kormányrendeletek módosításáról szóló 141/2018. (VII. 27.) Korm. rendelet módosításáról szóló 495/2023. (XI. 2.) Korm. rendelettel (a továbbiakban: Módr14.) megállapított 1. melléklet 1.2.165-1.2.167. alpontját a Módr14. hatálybalépésekor folyamatban lévő közigazgatási hatósági ügyekben is alkalmazni kell.

(23)<sup>7</sup> E rendeletnek a közlekedési igazgatással összefüggő egyes közlekedési tárgyú kormányrendeletek módosításáról szóló 612/2023. (XII. 22.) Korm. rendelettel (a továbbiakban: Módr15.) megállapított 1. melléklet 1. pont 1.1. alpont 1.1.70. és 1.1.86. pontját, 1. pont 1.7. alpont 1.7.10., 1.7.20. és 1.7.21. pontját a Módr15. hatálybalépésekor folyamatban lévő közigazgatási hatósági ügyekben is alkalmazni kell.

1 Beiktatta: 589/2021. (X. 20.) Korm. rendelet 8. §. Hatályos: 2021. X. 21-től.

2 Beiktatta: 73/2022. (III. 2.) Korm. rendelet 3. §. Hatályos: 2022. III. 3-tól.

3 Beiktatta: 68/2022. (II. 28.) Korm. rendelet 1. § (5). Hatályos: 2022. III. 5-től.

4 Beiktatta: 198/2023. (V. 22.) Korm. rendelet 1. §. Hatályos: 2023. V. 23-tól.

5 Beiktatta: 429/2023. (IX. 14.) Korm. rendelet 1. §. Hatályos: 2023. IX. 15-től.

6 Beiktatta: 495/2023. (XI. 2.) Korm. rendelet 1. §. Hatályos: 2023. XI. 3-tól.

7 Beiktatva: 612/2023. (XII. 22.) Korm. rendelet 39. § alapján. Hatályos: 2023. XII. 27-től.

(24)<sup>1</sup> E rendeletnek az egyes közlekedésfejlesztési projektekkal összefüggő közigazgatási hatósági ügyek nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű üggyé nyilvánításáról és az eljáró hatóságok kijelöléséről szóló 345/2012. (XII. 6.) Korm. rendelet, valamint az egyes víziközmű-beruházásokkal összefüggő közigazgatási hatósági ügyek nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű üggyé nyilvánításáról szóló 323/2020. (VII. 1.) Korm. rendelet módosításáról szóló 153/2024. (VI. 28.) Korm. rendelettel (a továbbiakban: Módr16.) módosított 1. mellékletét a Módr16. hatálybalépésekor folyamatban lévő közigazgatási hatósági ügyekben is alkalmazni kell.

**8. §**<sup>2</sup> Ez a rendelet a transzeurópai közlekedési hálózat (TEN-T) megvalósításának előmozdítását célzó egyszerűsítési intézkedésekről szóló, 2021. július 7-i (EU) 2021/1187 európai parlamenti és tanácsi irányelvnek való megfelelést szolgálja.

1.2.148.<sup>1</sup> Debrecen keleti elkerülő út megvalósítása kapcsolódó mérnökségi teleppel.

1.2.149.<sup>2</sup> Tompa, új határátkelőhely fejlesztése.

1.2.150.<sup>3</sup> Hercegszántó, határátkelőhely fejlesztése.

1.2.151.<sup>4</sup> A 35. számú főút Debrecen-Józsa és 354. számú főút közötti szakasz fejlesztése.

1.2.152.<sup>5</sup> Debrecen-Józsa északi tehermentesítő út megvalósítása (az M35 autópálya és a 35. számú főút között).

1.2.153.<sup>6</sup> A 47. számú főút 4. számú főút és 481. számú főút közötti szakasz fejlesztése.

**1.2.154.<sup>7</sup> A 47. számú főút Békéscsaba és Berettyóújfalu közötti szakasz fejlesztése kapcsolódó mérnökségi teleppel.**

1.2.155.<sup>8</sup> Pápa, keleti elkerülő út megvalósítása.

1.2.156.<sup>9</sup> Kaposvár dél-keleti iparterület megközelítését szolgáló úthálózat fejlesztése.

1.2.157.<sup>10</sup> Bük és az M87 gyorsforgalmi út közötti úthálózat fejlesztése.

1.2.158.<sup>11</sup> Békéscsaba, déli elkerülő út megvalósítása.

1.2.159.<sup>12</sup> Pécs, Kelet-Nyugat feltároló út megvalósítása.

1.2.160.<sup>13</sup> Komárom város (Komárom keleti elkerülő) - Tata - M1 térség gazdaságfejlesztéséhez kapcsolódó közúti infrastruktúra fejlesztések megvalósítása.

1.2.161.<sup>14</sup> Sárvár, dél-nyugati elkerülő út megvalósítása.

1.2.162.<sup>15</sup> Nyíregyháza, déli iparterület megközelítését szolgáló úthálózat fejlesztése.

1.2.163.<sup>16</sup> Kecskemét, déli iparterület megközelítését szolgáló úthálózat fejlesztése.

1.2.164.<sup>17</sup> Zalaegerszeg, északi iparterület megközelítését szolgáló úthálózat fejlesztése.

1.2.165.<sup>18</sup> 431. sz. főút fejlesztése Maros-híddal.

1.2.166.<sup>19</sup> Makó nyugati elkerülőút megvalósítása.

1.2.167.<sup>20</sup> 430. sz. főút fejlesztése.

1.2.168.<sup>21</sup> 502. számú főút meghosszabbítása a 4519. jelű útig.

1.2.169.<sup>22</sup> Miskolc, 306. számú főút 2×2 sávra bővítése.

1.2.170.<sup>23</sup> A 33. számú főút, Debrecen, Nyíl utca fejlesztése

1.2.171.<sup>24</sup> 77. sz. főút Monostorapáti-Lesencetomaj (84. sz. főút) közötti szakasz fejlesztése, párhuzamos kerékpárúttal.

1 Beiktatta: 68/2022. (II. 28.) Korm. rendelet 1. § (6), 1. melléklet 1. Módosította: 250/2025. (VIII. 7.) Korm. rendelet 2. § k).

2 Beiktatta: 429/2023. (IX. 14.) Korm. rendelet 2. §, 1. melléklet 4. Hatályos: 2023. IX. 15-től.

3 Beiktatta: 429/2023. (IX. 14.) Korm. rendelet 2. §, 1. melléklet 4. Hatályos: 2023. IX. 15-től.

4 Beiktatta: 429/2023. (IX. 14.) Korm. rendelet 2. §, 1. melléklet 4. Hatályos: 2023. IX. 15-től.

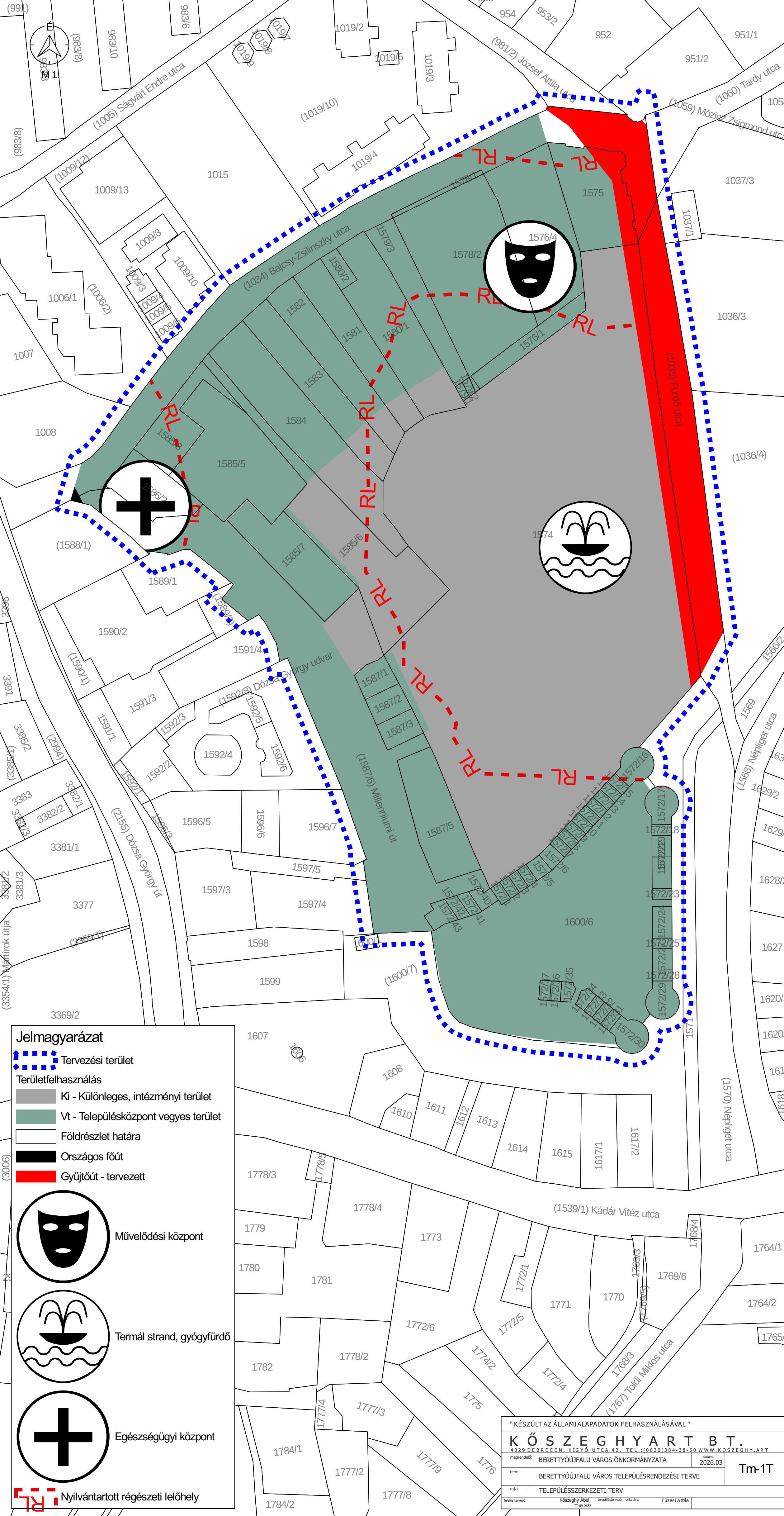
5 Beiktatta: 429/2023. (IX. 14.) Korm. rendelet 2. §, 1. melléklet 4. Hatályos: 2023. IX. 15-től.

6 Beiktatta: 429/2023. (IX. 14.) Korm. rendelet 2. §, 1. melléklet 4. Hatályos: 2023. IX. 15-től.

**7 Beiktatta: 429/2023. (IX. 14.) Korm. rendelet 2. §, 1. melléklet 4. Módosította: 250/2025. (VIII. 7.) Korm. rendelet 2. § l).**

## **TERVLAPOK**





Jelmagyarázat

Tervezési terület

Területfelhasználás

Ki - Különleges, intézményi terület

Vt - Településközpont vegyes terület

Földrészlet határa

Országos főút

Gyűjtőút - tervezett

Művelődési központ

Termál strand, gyógyfürdő

Egészségügyi központ

Nyilvántartott régészeti lelőhely

" KÉSZÜLT AZ ÁLLAMI ALAPADATOK FELHASZNÁLÁSÁVAL "

K Ö S Z E G H Y A R T B T .

4029 DEBRECEN, KÍGYÓ UTCA 42. TEL.: (0620) 384-38-50 WWW.KOSZEGHYART.BT.

megrendelő: BERETTYÓÚJFALU VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

dátum: 2026.03

terv: BERETTYÓÚJFALU VÁROS TELEPÜLÉSRENDÉZÉSI TERVE

Tm-1T

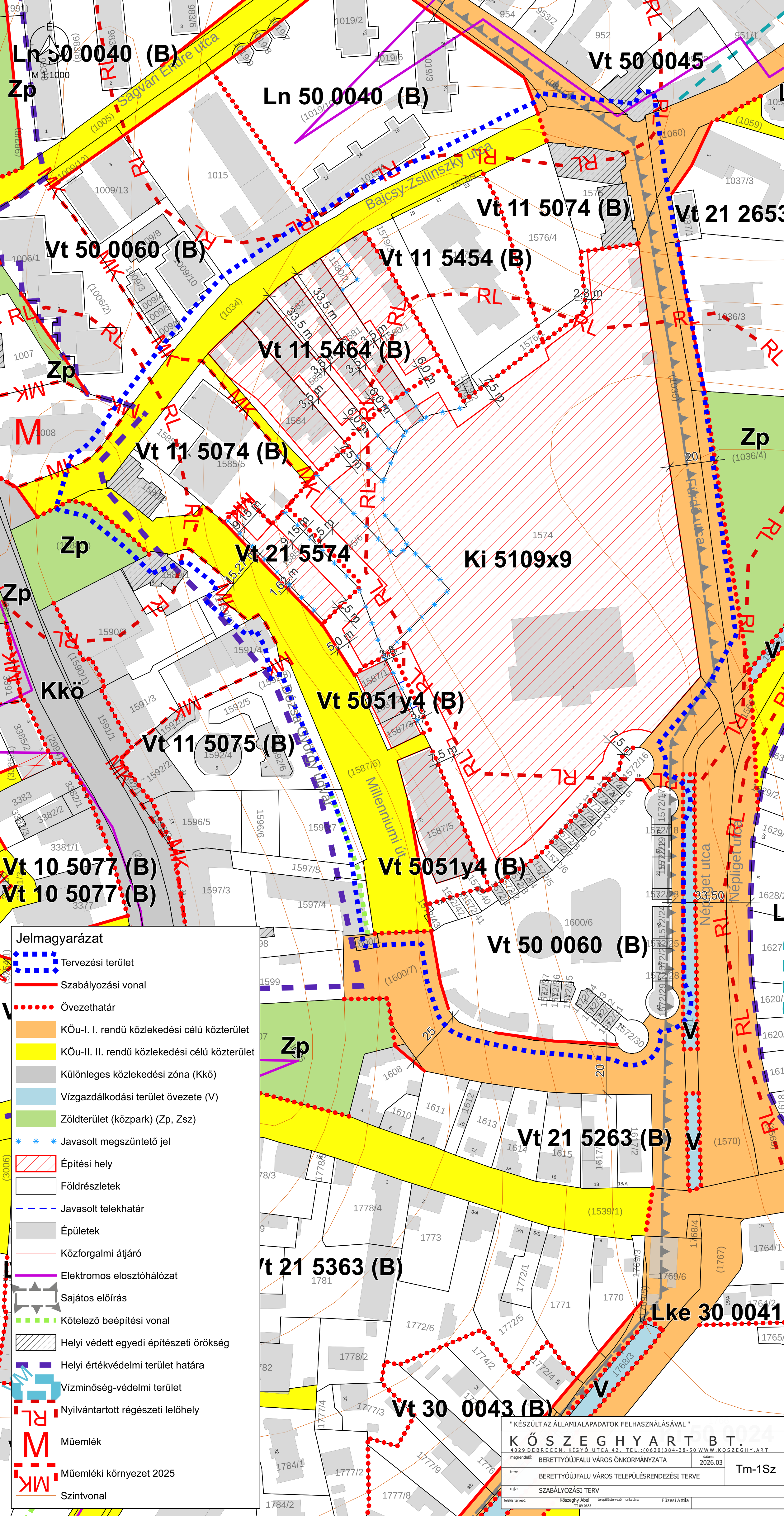
rajz: TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV

településtervező: Kőszeghy Abel

településtervező munkatárs: Füzesi Attila

tervező: T-09-0655





Ln 50 0040 (B)

Vt 50 0045

Ln 50 0040 (B)

Vt 50 0060 (B)

Vt 11 5074 (B)

Vt 21 2653

Vt 11 5454 (B)

Vt 11 5464 (B)

Vt 11 5074 (B)

Vt 21 5574

Ki 5109x9

Vt 5051y4 (B)

Vt 11 5075 (B)

Vt 5051y4 (B)

Vt 50 0060 (B)

Vt 21 5263(B)

Vt 21 5363 (B)

Lke 30 0041

Vt 30 0043 (B)

**Jelmagyarázat**

- Tervezési terület
- Szabályozási vonal
- Övezethatár
- KÖu-I. I. rendű közlekedési célú közterület
- KÖu-II. II. rendű közlekedési célú közterület
- Különleges közlekedési zóna (Kkö)
- Vízgazdálkodási terület övezete (V)
- Zöldterület (közpark) (Zp, Zsz)
- Javasolt megszüntető jel
- Építési hely
- Földrészletek
- Javasolt telekhatár
- Épületek
- Közforgalmi átjáró
- Elektromos elosztóhálózat
- Sajátos előírás
- Kötelező beépítési vonal
- Helyi védett egyedi építészeti örökség
- Helyi értékvédelmi terület határa
- Vízminőség-védelmi terület
- Nyilvántartott régészeti lelőhely
- Műemlék
- Műemléki környezet 2025
- Szintvonal

" KÉSZÜLT AZ ÁLLAMIALAPADATOK FELHASZNÁLÁSÁVAL "

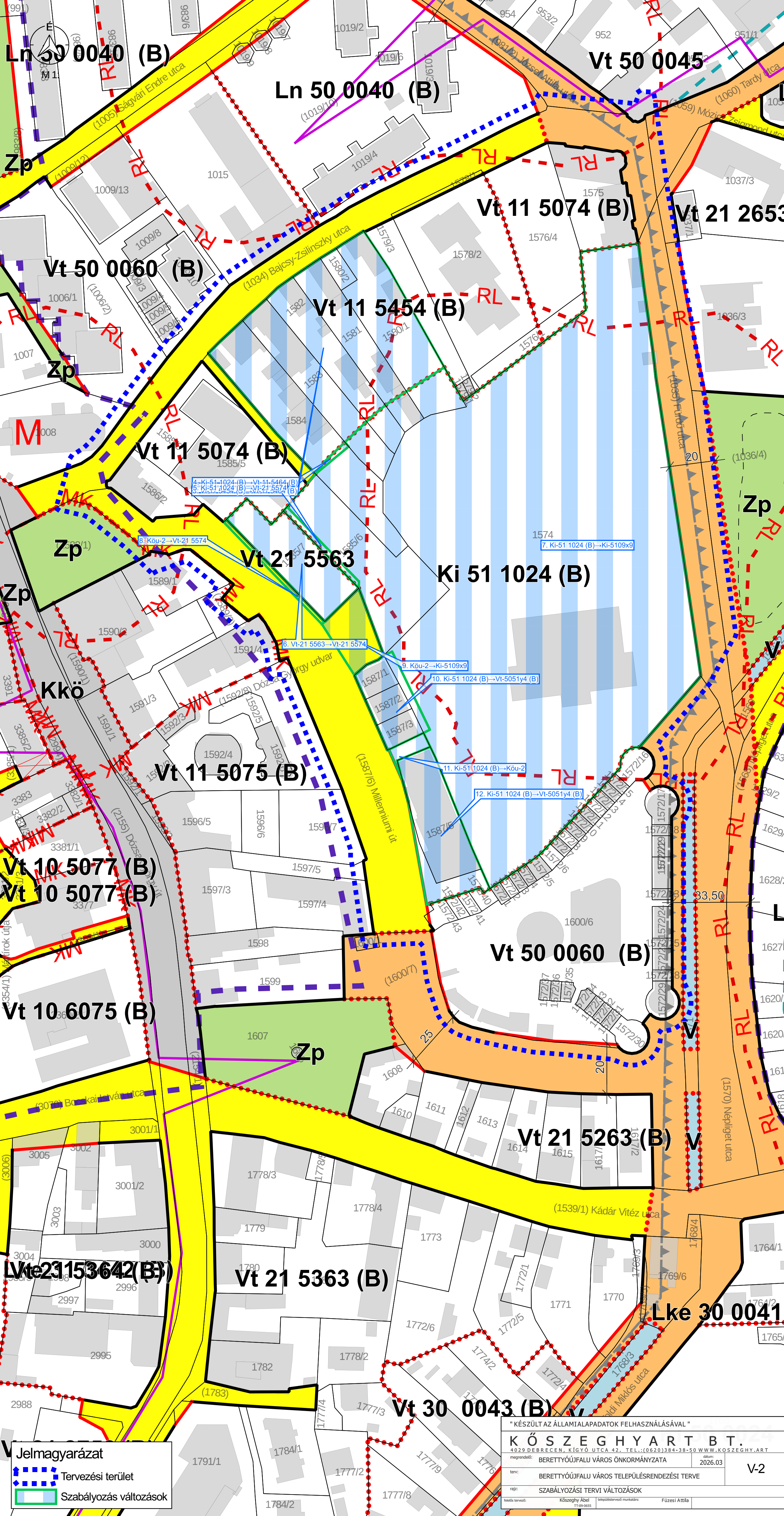
**K Ö S Z E G H Y A R T B T.**

4029 DEBRECEN, KÍGYÓ UTCA 42. TEL.: (0620)384-38-50 WWW.KOSZEGHY.ART

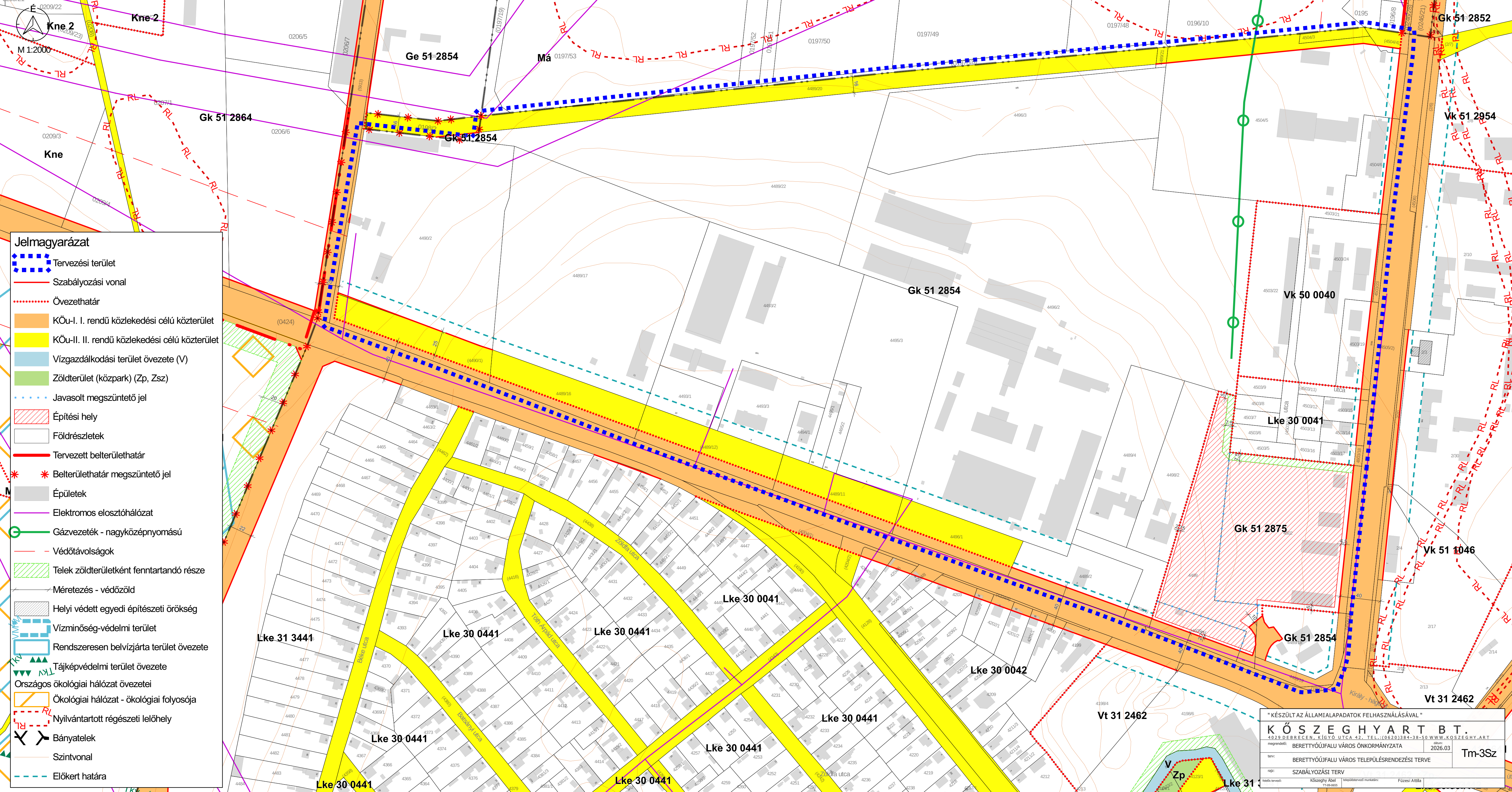
megrendelő:	BERETTYÓÚJFALU VÁROS ÖNKORMÁNYZATA	dátum:	2026.03
terv:	BERETTYÓÚJFALU VÁROS TELEPÜLÉSENREZÉSI TERVE		
rajz:	SZABÁLYOZÁSI TERV		
felelős tervező:	Köszeghy Abel	településtervező munkatárs:	Füzesi Attila

Tm-1Sz









Jelmagyarázat

Tervezési terület

Szabályozási vonal

Övezethatár

KÖu-I. I. rendű közlekedési célú közterület

KÖu-II. II. rendű közlekedési célú közterület

Vízgazdálkodási terület övezete (V)

Zöldterület (közpark) (Zp, Zsz)

Javasolt megszüntető jel

Építési hely

Földrészek

Tervezett belterülethatár

\*

Belterülethatár megszüntető jel

Épületek

Elektromos elosztóhálózat

Gázvezeték - nagyközépnomású

Védőtávolságok

Telek zöldterületként fenntartandó része

Méretezés - védőzöld

Helyi védett egyedi építészeti örökség

Vízminőség-védelmi terület

Rendszeresen belvízjárta terület övezete

Tájképvédelmi terület övezete

Országos ökológiai hálózat övezetei

Ökológiai hálózat - ökológiai folyosója

Nyilvántartott régészeti lelőhely

Bányatelek

Szintvonal

Előkert határa

" KÉSZÜLT AZ ÁLLAMIALAPADATOK FELHASZNÁLÁSÁVAL "

K Ö S Z E G H Y A R T B T .

4029 DEBRECEN, KÍGYÓ UTCA 42. TEL.: (0620) 384-38-50 WWW.KOSZEGHYART.HU

megrendelő: BERETTYÓÚJFALU VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

2026.03.

trtv: BERETTYÓÚJFALU VÁROS TELEPÜLÉSRENDÉZÉSI TERVE

trajz: SZABÁLYOZÁSI TERV

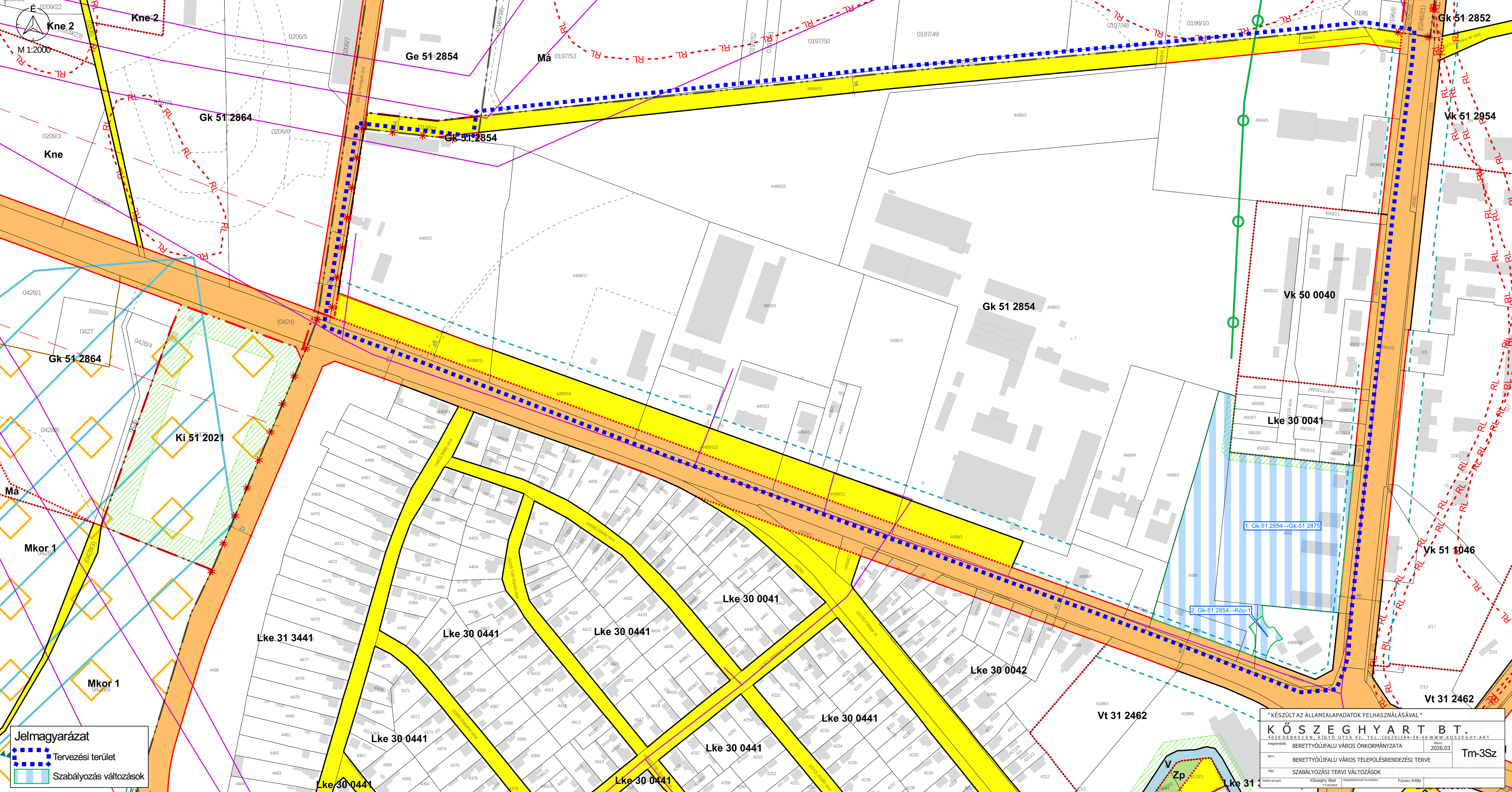
tervező: Kőszeghy Ábel

tervezőnév munkatárs: TTY-09-0055

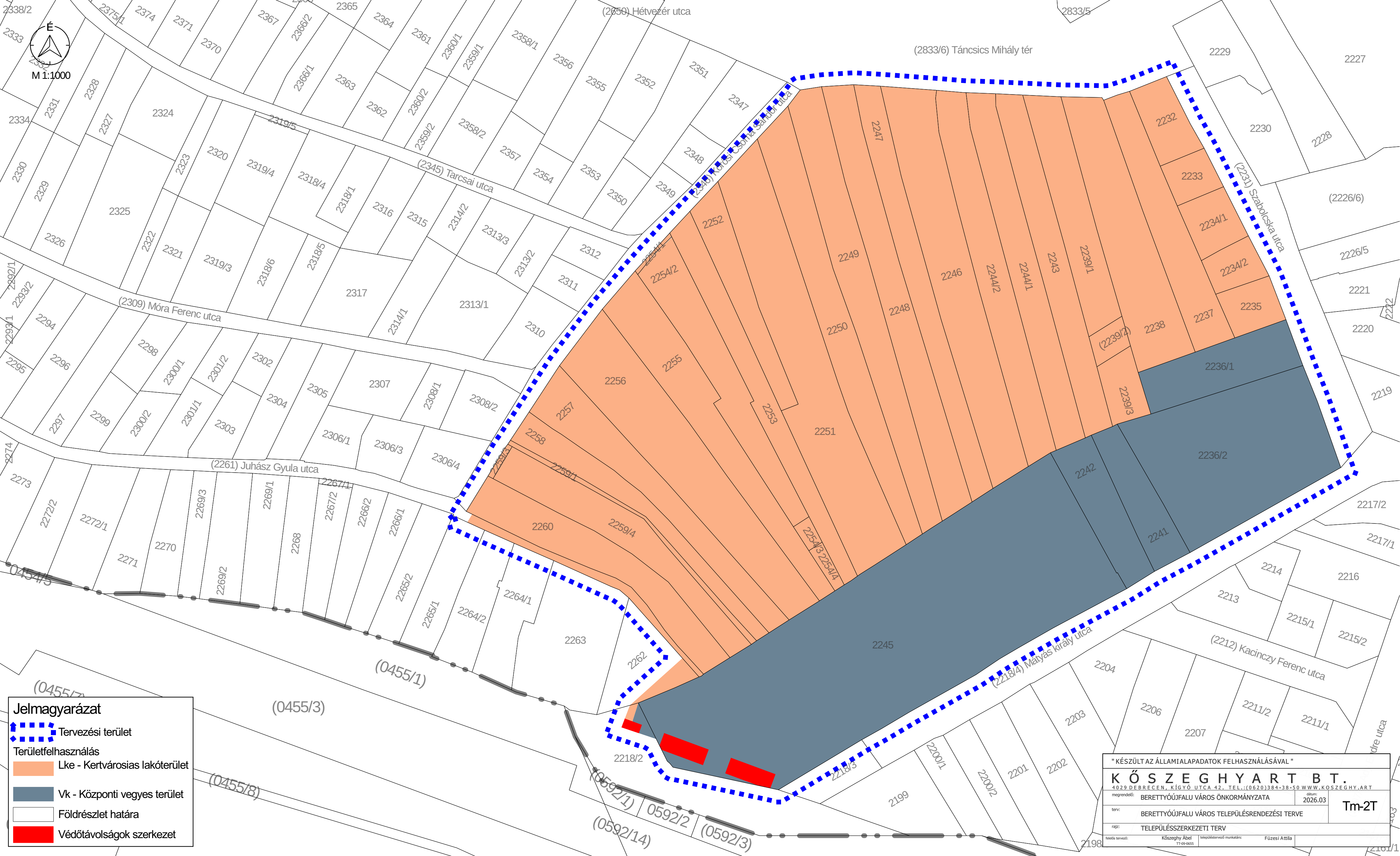
tervezőnév munkatárs: Füzési Attila

Tm-3Sz

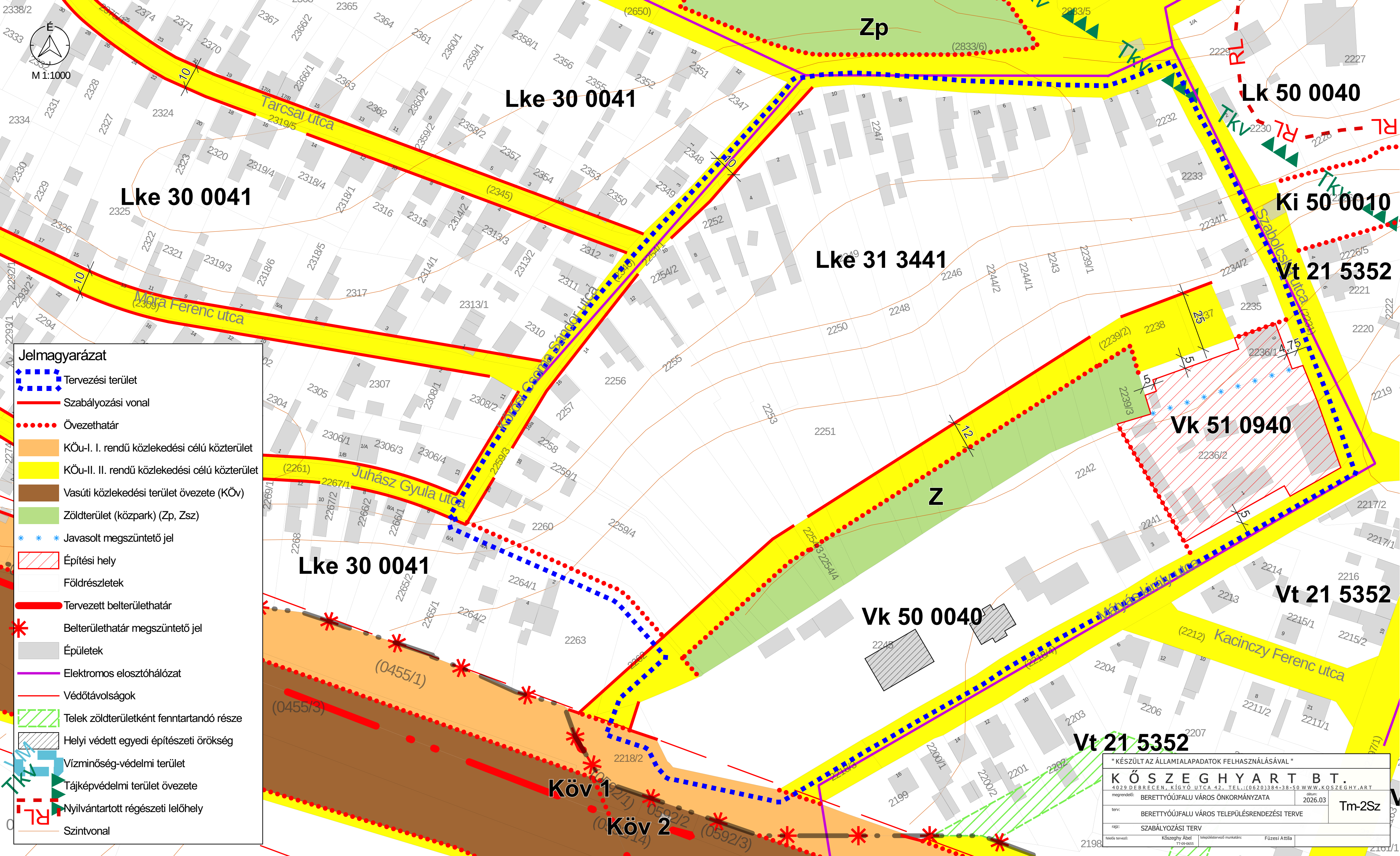




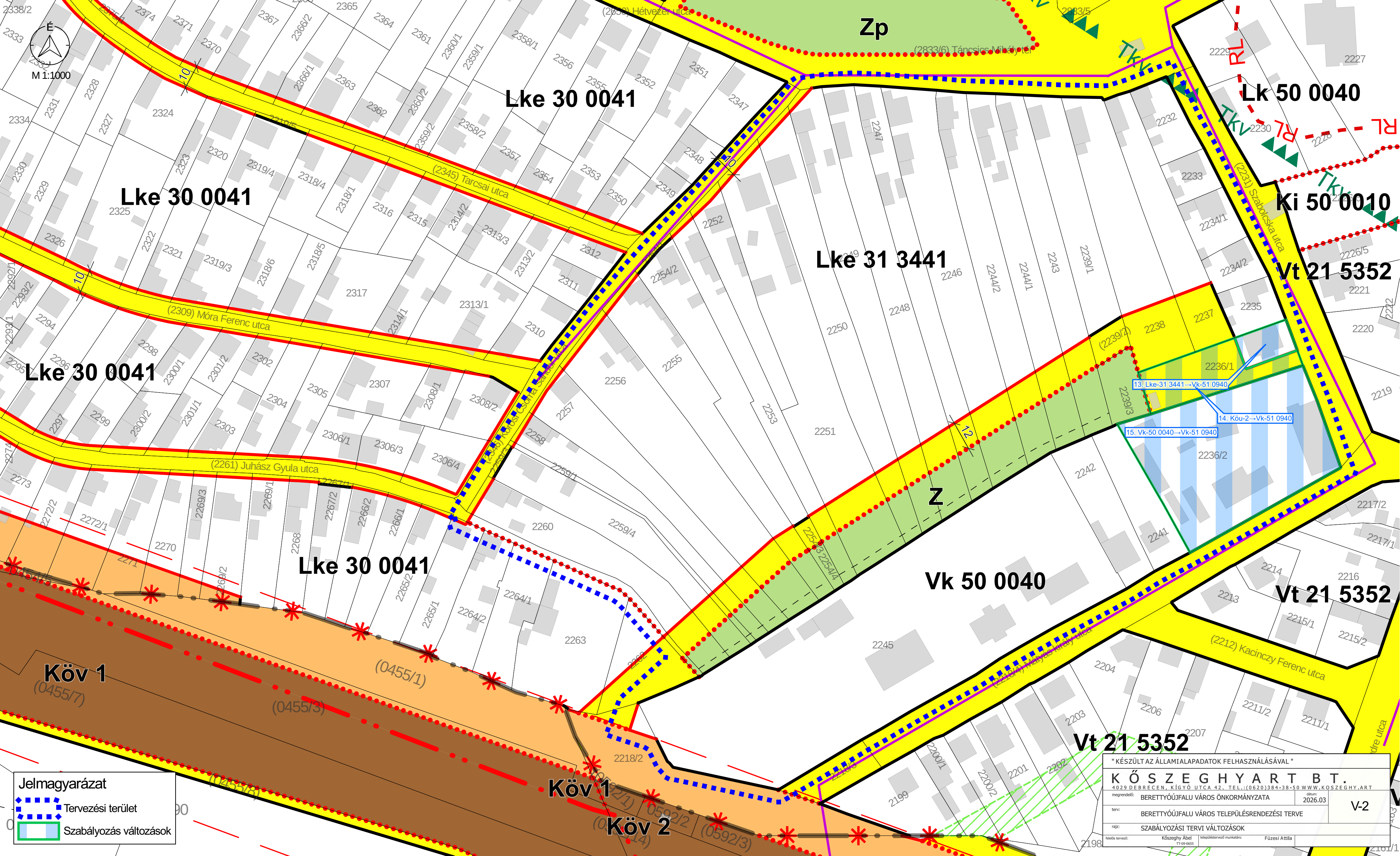














## Jelmagyarázat

	Tervezési terület
	Szabályozás változások

" KÉSZÜLT AZ ÁLLAMIALAPADATOK FELHASZNÁLÁSÁVAL "			
<b>K Ö S Z E G H Y A R T B T .</b> 4029 DEBRECEN, KÍGYÓ UTCA 42. TEL.: (0620)384-38-50 WWW.KOSZEGHYART			
megrendelő:	BERETTYŐÚJFALU VÁROS ÖNKORMÁNYZATA	dátum:	2026.03
terv:	BERETTYŐÚJFALU VÁROS TELEPÜLÉSENDEZÉSI TERVE		V-2
rajz:	SZABÁLYOZÁSI TERVI VÁLTOZÁSOK		
feladós tervező:	Köszeghy Attila T-19-0655	településtervező munkatárs:	Füzesi Áttila