



**Bodajk Város  
Polgármestere**

8053 Bodajk, Petőfi S. u. 60.  
Tel.-fax: 22/410-001  
E-mail: bodajkpm@t-online.hu

Ügyiratszám: Bod//2025.

Sorszám: 24/2025.

Nyilvános ülés	<input checked="" type="checkbox"/>
Zárt ülés	<input type="checkbox"/>
Mötv. 46. § (2) a)	<input type="checkbox"/>
Mötv. 46. § (2) b)	<input type="checkbox"/>
Mötv. 46. § (2) c)	<input type="checkbox"/>

**J a v a s l a t**

**településrendezési eszközök 3. sz. módosításának jóváhagyására**

Előadó:

Wurczinger Lóránt polgármester

Előkészítésben részt vett:

Fehér Vártervező Kft.  
Akúcs Levente főépítész  
Haraszi Sándor ügyintéző

Előzetesen tárgyalja:

Gazdasági Bizottság

egyszerű többség	<input type="checkbox"/>
minősített többség	<input checked="" type="checkbox"/>
Mötv. 50. §	<input checked="" type="checkbox"/>
Mötv. 42. § 1.	<input checked="" type="checkbox"/>
SzMSz 34. § (2) ...	<input type="checkbox"/>

Készült:

Bodajk, 2025. január 15.

## **Tisztelt Képviselő-testület!**

Bodajk Város Önkormányzat Képviselő-testülete a településrendezési eszközök 3. sz. módosításáról a 305/2024. (X. 29.) és a 354/2024. (XII. 10.) határozataival döntött.

A településrendezési eszközök módosításához szükséges tervdokumentáció elkészült, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet szerinti egyszerűsített eljárás lezajlott.

Az egyeztetés keretében az Állami Főépítész a Fejér Vármegyei Kormányhivatalban 2024. december 18-án tartott egyeztető tárgyalást. A tárgyalást követően 2024. december 20-án FE/ÁF/001066-11/2024. számon záró szakmai véleményt bocsátott ki, mely az előterjesztés mellékletét képezi.

Az állami főépítész a tervvel kapcsolatban az alábbi véleményt fogalmazta meg:

*"A tervezet szerint törlésre kerül az Lke-01 jelű övezetre vonatkozó „Egyéb előírások” közül a következő szövegrész: „Lakóépület vagy lakó rendeltetést is tartalmazó épület lakó rendeltetésű helyiségei a telek megközelítésére szolgáló útterülettől számított 35 m-es sávon belül helyezhetők el.”*

*Nem javasoljuk a 35 méteres sávon túl épület elhelyezését.”.*

Az állami főépítész véleményét jogszabállyal nem támasztotta alá, vagyis az nem jogszabályon alapuló szakmai véleménynek tekinthető.

Javaslom, hogy a tervezett módosítást változatlan tartalommal fogadja el a képviselő-testület.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy a határozati javaslat elfogadásával módosítsa a településszerkezeti tervet, alkossa meg az előterjesztéshez tartozó rendeletet, mellyel módosítja a helyi építési szabályzatot és a szabályozási tervet.

**Wurczinger Lóránt s. k.**  
polgármester

## **Határozati javaslat**

### **Bodajk teljes területére vonatkozó új Településszerkezeti terv elfogadásáról szóló 45/2021. (III. 29.) határozat módosításáról**

A képviselő-testület Bodajk Város hatályos Településszerkezeti tervének módosításával kapcsolatos egyeztetési eljárást maradéktalanul lezártnak nyilvánítja és az alábbi döntéseket hozza:

1. A Bodajk Város hatályos, 45/2021. (III. 29.) határozat (A továbbiakban: Határozat) 1. melléklete: Településszerkezeti terv leírása kiegészül jelen határozat 1. melléklete szerinti tartalommal.
2. A Határozat 2. melléklete: Változások táblázat kiegészül a jelen határozat 2. melléklete szerinti tartalommal.
3. A Határozat 3. melléklete: A település területi mérlege kiegészül a jelen határozat 3. melléklete szerinti megállapításokkal.
4. A Határozat 4. melléklete: A területrendezési tervvel való összhang igazolása kiegészül jelen határozat 4. melléklete szerinti megállapításokkal.
5. A Határozat 6. melléklete: Településszerkezeti terv M=1:8000 léptékű tervlap a jelen módosítással érintett területrészekén hatályát veszti, helyébe a jelen határozat 5. mellékletét képező tervlapok tervezési területekre vonatkozó megállapításai lépnek.
6. A jelen határozattal módosított településszerkezeti terv alapján a Helyi Építési Szabályzatot és a szabályozási tervet módosítani kell.

A képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert, hogy a határozat végrehajtása érdekében a szükséges intézkedéseket tegye meg.

Felelős: Wurczinger Lóránt polgármester

Határidő: azonnal

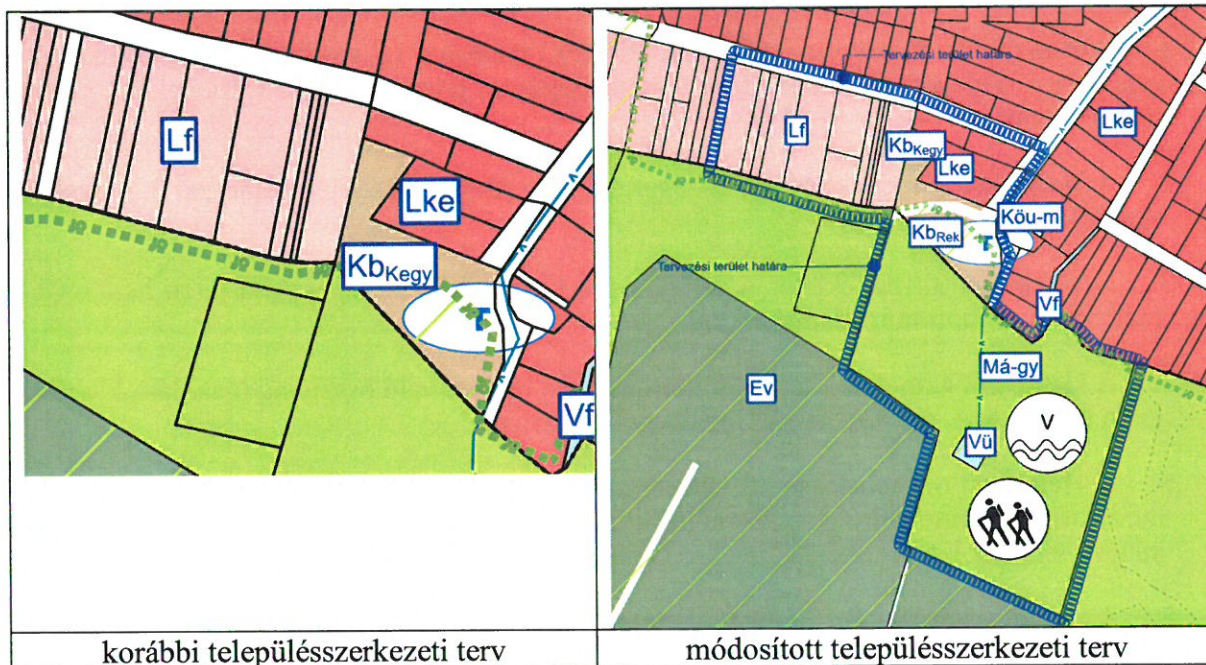


## 1. melléklet

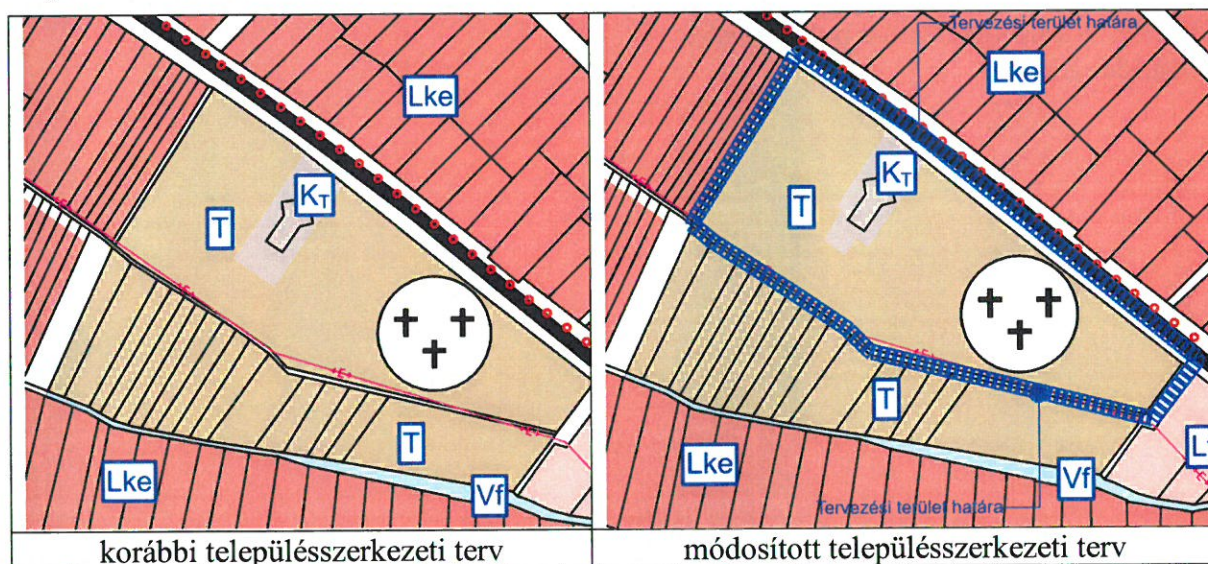
**Településszerkezeti terv műszaki leírás kiegészül a 2.4. ponttal:**

### „2.4. A TSZT 3. módosítása során az alábbi változások történtek

2.4.1. A Vásártér utca 31/1 hrsz-ú ingatlanon a különleges beépítésre nem szánt kegyeleti park területén keresztül vezető kiszolgáló út kiszabályozása, a délre eső területrészen különleges beépítésre nem szánt rekreációs területfelhasználás és övezet kijelölés történik. A 026/2 hrsz-ú telek északi sarkában közlekedési terület kerül kijelölésre.



2.4.2. A temető területén a 192/1 hrsz-ú ravatalozó építési telek kialakítása miatti módosítás: különleges beépítésre nem szánt és a beépítésre szánt temető területfelhasználás korrigálása a beépítésre szánt terület csökkentésével.





## 2. melléklet

Változások kiegészül az alábbiakkal:

### „A TSZT 3. módosítása során történt változások

1. A Vásártér utca 31/1 hrsz-ú ingatlanon a különleges beépítésre nem szánt kegyeleti park területén keresztül vezető kiszolgáló út kiszabályozása, a délre eső területrészen különleges beépítésre nem szánt rekreációs területfelhasználás és övezet kijelölés történik.
2. A temető területén a 192/1 hrsz-ú ravatalozó építési telek kialakítása miatti módosítás: különleges beépítésre nem szánt és a beépítésre szánt temető területfelhasználás korrigálása a beépítésre szánt terület csökkentésével.

## 3. melléklet

A 3. melléklet kiegészül az alábbiakkal:

„A település területi mérlege a 3. módosítást követően

BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK	Terület nagysága hektárban
<b>Közigazgatási terület összesen</b>	<b>2897,90</b>
<b>Beépítésre szánt területek</b>	
Lakóterület	200,061
Vegyes terület	15,604
Gazdasági terület	48,806
Üdülőterület	0,3
Különleges beépítésre szánt területe	<b>20,6077</b>
<b>Beépítésre nem szánt területek</b>	
Közülekedési terület	<b>157,974</b>
Zöldterület	6,0931
Erdőterület	632,933
Mezőgazdasági terület	<b>1604,275</b>
Vízgazdálkodási terület	37,136
Különleges beépítésre nem szánt terület	<b>89,614</b>
Egyéb terület	84,5

### 4.melléklet:

A 4. melléklet kiegészül az alábbiakkal:

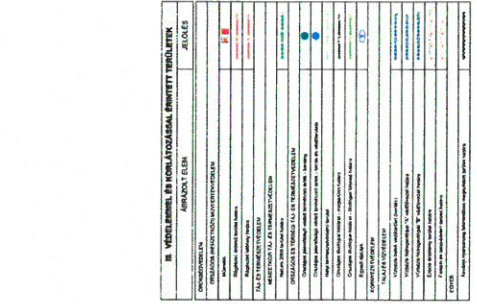
„A 3. módosítás megfelel a területrendezési terveknek.”

### 5.melléklet:

A településszerkezeti tervlap



$M = 1:80$

[illegible][illegible][illegible]



## **Bodajk Város Önkormányzat Képviselő-testületének**

**.../2025. (...) önkormányzati rendelete**

### **Bodajk Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 4/2021. (III. 29.) önkormányzati rendelet módosításáról**

Bodajk Város Önkormányzat Képviselő-testülete a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény 225. § (8) bekezdés 1. pontjában kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában, Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában és a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény 22. § (2) bekezdés a) pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, valamint a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet szerint a véleményezésben részt vett államigazgatási szervek és partnerek véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

#### **2. §**

- (1) Bodajk Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 4/2021. (II.29.) önkormányzati rendelet 1. melléklete helyébe a 1. melléklet lép.
- (2) Bodajk Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 4/2021. (II.29.) önkormányzati rendelet 2. melléklete helyébe a 2. melléklet lép.
- (3) Bodajk Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 4/2021. (II.29.) önkormányzati rendelet 3. melléklete helyébe a 3. melléklet lép.

#### **3. §**

Ez a rendelet 2025. január ...-én lép hatályba.

**Wurczinger Lóránt**  
polgármester

**Nagy Csilla**  
jegyző

A rendeletet a mai napon kihirdettem.  
Bodajk, 2025. január ...

**Nagy Csilla**  
jegyző





1. melléklet ..../2025. (...) önkormányzati rendelethez

Építési övezet jele és		Lk-01 Kisvárosias lakóterület			
A		B	C	D	
1	1.1	Meglévő építési telek beépítésének feltételei	utcafonti szélesség (m)	"K" kialakult	
	1.2		mélység (m)	"K" kialakult	
	1.3		minimális telekterület (m2)	nincs kikötés	
2	2.1	Telekalakítással kialakuló építési telek beépítésének feltételei	minimális utcafonti szélesség (m)	14,0 m	
	2.2		minimális mélység (m)	nincs kikötés	
	2.3		minimális telekterület (m2)	700 m <sup>2</sup>	
3	3.1	Beépítés szabályai	megengedett rendeltetés		OTÉK szerint, kivéve: közösségi szórakoztató és sport rendeltetésű építmények
	3.2		kialakítható lakó rendeltetésű egységek száma		24 db, egy-egy épülettömbben
	3.3		beépítés módja	meglévő épület, építmény	"K" kialakult,
	3.4			új épület vagy építmény	"SZ" - szabadonálló beépítés
	3.5		előkert, oldalkert, hátsókert legkisebb mérete	meglévő épület, építmény	előkert, oldalkert, hátsókert: "K" kialakult
	3.6			új épület vagy építmény	előkert: 0 m, oldalkert: 4,0 m, hátsókert: 6,0 m
	3.7		megengedett legnagyobb beépítettség (%)		60%
	3.8		megengedett legkisebb zöldfelület (%)		20%
	3.9		megengedett épületszintek:		pince + földszint + 3 emelet
	3.10		megengedett legnagyobb beépítési magasság	épületmagasság (m) min- max	max.: 12,5 m
	3.11			parkánymagasság (m) min-max	huzamos emberi tartózkodásra szolgáló épület parkánymagassága utcafronton.: min. 3,5 m
	3.12		terepszint alatti építés	megengedett helye:	építési hely
	3.13			megengedett legnagyobb mértéke:	80%
4	4.1	Egyéb előírások	közműellátás mértéke és módja	teljesen közművesített	
	4.2		gépjármű elhelyezés	Gépjármű elhelyezés saját telken, beleértve a vendégforgalom, áruszállítás, stb. igényt is. Lakóegységenként min. 1,5 gépjármű parkoló létesítendő. (Számítás kerekítési szabályok szerint.) Az előírt parkolóigény 30 %-a 200 m-en belül, beépítésre szánt területen vagy közterületen kiépített parkolóterületen, a terület tulajdonosával kötött írásos megállapodással figyelembe vehető. Telkenként a telekkel határos közterületek irányába közterületenként legfeljebb két útsatlakozás létesíthető.	
	4.3		egyéb kikötés	A hátsókert területén belül épület, gépjármű tároló kivételével nem létesíthető.	

Építési övezet jele és		Lke-01 Kialakult kertvárosias lakóterületek			
A		B	C	D	
1	1.1	<b>Meglévő építési telek beépítésének feltételei</b>	utcafronti szélesség (m)		"K" kialakult
	1.2		mélység (m)		"K" kialakult
	1.3		minimális telekterület (m2)		nincs kikötés
2	2.1	<b>Telekalakítással kialakuló építési telek beépítésének feltételei</b>	minimális utcafronti szélesség (m)		14,0 m
	2.2		minimális mélység (m)		nincs kikötés
	2.3		minimális telekterület (m2)		600 m <sup>2</sup>
3	3.1	<b>Beépítésszabályai</b>	megengedett rendeltetés		OTÉK szerint, kivéve: szállás és sport rendeltetésű építmények
	3.2		kialakítható lakó rendeltetésű egységek száma		2 db,
	3.3		beépítés módja	meglévő épület, építmény	"K" kialakult,
	3.4			új épület vagy építmény	"O" - kialakult oldalhatáron álló beépítés
	3.5		előkert, oldalkert, hátsókert legkisebb mérete	meglévő épület, építmény	előkert, oldalkert, hátsókert: "K" kialakult
	3.6			új épület vagy építmény	előkert: a szomszédos beépítéshez illeszkedően kialakult, oldalkert: 4,0 m, hátsókert: 6,0 m
	3.7		megengedett legnagyobb beépítettség (%)		30%
	3.8		megengedett legkisebb zöldfelület (%)		50%
	3.9		megengedett épületszintek:		pince + földszint + 1 emelet vagy pince + földszint + tetőtér beépítés
	3.10		megengedett legnagyobb beépítési magasság	épületmagasság (m) min-max	max.: 6,0 m
	3.11			párkánymagasság (m) min-max	nincs kikötés
	3.12		terepszint alatti építés	megengedett helye:	építési hely
	3.13			megengedett legnagyobb mértéke:	30%
4	4.1	<b>Egyéb előírások</b>	közműellátás mértéke és módja		részlegesen közművesített
	4.2		gépjármű elhelyezés		Gépjármű elhelyezés saját telken, beleértve a vendégforgalom, áruszállítás, stb. igényt is. Lakóegységenként min 2 gépjármű parkoló létesítendő. Telkenként a telekkel határos közterületek irányába közterületenként legfeljebb egy-egy útsatlakozás létesíthető.
	4.3		egyéb kikötés		A hátsókert területén belül épület, építmény nem létesíthető



Építési övezet jele és megnevezése		Lke-02 Átalakuló kertvárosias lakóterületek			
A		B	C	D	
1	1.1	Meglévő építési telek beépítésének feltételei	utcafonti szélesség (m)	"K" kialakult	
	1.2		mélység (m)	"K" kialakult	
	1.3		minimális telekterület (m2)	nincs kikötés	
2	2.1	Telekalakítással kialakuló építési telek beépítésének feltételei	minimális utcafonti szélesség (m)	14,0 m	
	2.2		minimális mélység (m)	nincs kikötés	
	2.3		minimális telekterület (m2)	700 m²	
3	3.1	Beépítés szabályai	megengedett rendeltetés	OTÉK szerint, kivéve: szállás és sport rendeltetésű építmények	
	3.2		kialakítható lakó rendeltetésű egységek száma	400 m² telekrészenként 1-1 db, összesen legfeljebb 4 db, legfeljebb két épülettömbben	
	3.3		beépítés módja	meglévő épület, építmény	"K" kialakult,
	3.4			új épület vagy építmény	"O" - kialakult oldalhatáron álló beépítés
	3.5		előkert, oldalkert, hátsókert legkisebb mérete	meglévő épület, építmény	előkert, oldalkert, hátsókert: "K" kialakult
	3.6			új épület vagy építmény	előkert: 5 m, oldalkert:4,0 m, hátsókert: 6,0 m
	3.7		megengedett legnagyobb beépítettség (%)		30%
	3.8		megengedett legkisebb zöldfelület (%)		50%
	3.9		megengedett épületszintek:		pince + földszint + 1 emelet vagy pince + földszint + tetőtér beépítés
	3.10		megengedett legnagyobb beépítési magasság	épületmagasság (m) min-max	max.: 6,0 m
	3.11			párkánymagasság (m) min-max	nincs kikötés
	3.12		terepszint alatti építés	megengedett helye:	építési hely
	3.13			megengedett legnagyobb mértéke:	30%
4	4.1	Egyéb előírások	közműellátás mértéke és módja	részlegesen közművesített	
	4.2		gépjármű elhelyezés	Gépjármű elhelyezés saját telken, beleértve a vendégforgalom, áruszállítás, stb. igényt is. Lakóegységenként min 2 gépjármű parkoló létesítendő. Telkenként a telekkel határos közterületek irányába közterületenként legfeljebb egy-egy útsatlakozás létesíthető.	
	4,3		egyéb kikötés	A hátsókert területén belül építmény nem létesíthető.	

Építési övezet jele és megnevezése		Lke-03 Átalakuló kertvárosias lakóterületek				
A		B	C	D		
1	1.1	Meglévő építési telek beépítésének feltételei	utcafonti szélesség (m)	"K" kialakult		
	1.2		mélység (m)	"K" kialakult		
	1.3		minimális telekterület (m2)	nincs kikötés		
2	2.1	Telekalakítással kialakuló építési telek beépítésének feltételei	minimális utcafonti szélesség (m)	14,0 m		
	2.2		minimális mélység (m)	nincs kikötés		
	2.3		minimális telekterület (m2)	700 m²		
3	3.1	Beépítés szabályai	megengedett rendeltetés		OTÉK szerint, kivéve: szállás és sport rendeltetésű építmények	
	3.2		kialakítható lakó rendeltetésű egységek száma		nincs megkötés	
	3.3		beépítés módja	meglévő épület, építmény		"K" kialakult,
	3.4			új épület vagy építmény		"SZ" - szabadonálló álló beépítés
	3.5		előkert, oldalkert, hátsókert legkisebb mérete	meglévő épület, építmény		előkert, oldalkert, hátsókert: "K" kialakult
	3.6			új épület vagy építmény		előkert: 5 m, oldalkert:4,0 m, hátsókert: 6,0 m
	3.7		megengedett legnagyobb beépítettség (%)		30%	
	3.8		megengedett legkisebb zöldfelület (%)		45%	
	3.9		megengedett épületszintek:		pince + földszint + 1 emelet vagy pince + földszint + tetőtér beépítés	
	3.10		megengedett legnagyobb beépítési magasság	épületmagasság (m) min-max		max.: 6,0 m
	3.11			párkánymagasság (m) min-max		nincs kikötés
	3.12		terepszint alatti építés	megengedett helye:		építési helyen belül
	3.13			megengedett legnagyobb mértéke:		50%
4	4.1	Egyéb előírások	közműellátás mértéke és módja		részlegesen közművesített	
	4.2		gépjármű elhelyezés		Gépjármű elhelyezés saját telken, beleértve a vendégforgalom, áruszállítás, stb. igényt is. Lakóegységenként 1 gépjármű parkoló létesítendő.	
	4.3		egyéb kikötés		A hátsókert területén belül építmény nem létesíthető.	



Építési övezet jele és megnevezése		Lf-01 Falusias lakóterület			
A		B	C	D	
1	1.1	Meglévő építési telek beépítésének feltételei	utcafonti szélesség (m)	"K" kialakult	
	1.2		mélység (m)	"K" kialakult	
	1.3		minimális telekterület (m2)	nincs kikötés	
2	2.1	Telekalakítással kialakuló építési telek beépítésének feltételei	minimális utcafonti szélesség (m)	14,0 m	
	2.2		minimális mélység (m)	nincs kikötés	
	2.3		minimális telekterület (m2)	700 m²	
3	3.1	Beépítés szabályai	megengedett rendeltetés		OTÉK szerint, kivéve: szállás, közösségi szórakoztató és sport rendeltetésű építmények
	3.2		kialakítható lakó rendeltetésű egységek száma		2 db, egy épülettömegben
	3.3		beépítés módja	meglévő épület, építmény	"K" kialakult,
	3.4			új épület vagy építmény	"O" - kialakult oldalhatáron álló beépítés
	3.5		előkert, oldalkert, hátsókert legkisebb mérete	meglévő épület, építmény	előkert, oldalkert, hátsókert: "K" kialakult
	3.6			új épület vagy építmény	előkert: 0 m, oldalkert: 4,0 m, hátsókert: 6,0 m
	3.7		megengedett legnagyobb beépítettség (%)		30%
	3.8		megengedett legkisebb zöldfelület (%)		40%
	3.9		megengedett épületszintek:		pince+földszint+tetőtér beépítés
	3.10		megengedett legnagyobb beépítési magasság	épületmagasság (m) maxímuma	lakóépület: 6,0 m, egyéb építmény: 7,5 m
	3.11			párkánymagasság(m) minimuma	nincs kikötés
	3.12		terepszint alatti építés	megengedett helye:	építési hely
	3.13			megengedett legnagyobb mértéke:	30%
4	4.1	Egyéb előírások	közműellátás mértéke és módja		részlegesen közművesített
	4.2		gépjármű elhelyezés		Gépjármű elhelyezés saját telken, beleértve a vendégforgalom, áruszállítás, stb. igényt is. Lakóegységenként min 2 gépjármű parkoló létesítendő. Telkenként a telekkel határos közterületek irányába közterületenként legfeljebb egy-egy útsatlakozás létesíthető.
	4.3		egyéb kikötés		A hátsókert területén belül építmény nem létesíthető. Lakóépület vagy lakó rendeltetést is tartalmazó épület lakó rendeltetésű helyiségei a telek megközelítésére szolgáló útterülettől számított 35 m-es sávon belül helyezhetők el.

Építési övezet jele és megnevezése		Vi-01 Intézményterület		
A		B	C	D
1	1.1	<b>Meglévő építési telek beépítésének feltételei</b>	utcafonti szélesség (m)	"K" kialakult
	1.2		mélység (m)	"K" kialakult
	1.3		minimális telekterület (m2)	"K" kialakult
2	2.1	<b>Telekalakítással kialakuló építési telek beépítésének feltételei</b>	minimális utcafonti szélesség (m)	20,0 m
	2.2		minimális mélység (m)	nincs kikötés
	2.3		minimális telekterület (m2)	800 m²
3	3.1	<b>Beépítés szabályai</b>	megengedett rendeltetés	OTÉK szerint, továbbá önálló lakóépület is elhelyezhető
	3.2		kialakítható lakó rendeltetésű egységek száma	4 db, egy épülettömbben
	3.3		beépítés módja	„K” Kialakult
	3.4			„K” Kialakult
	3.5		előkert, oldalkert, hátsókert legkisebb mérete	„K” Kialakult
	3.6			előkert: 0 m, oldalkert: 4,0 m, hátsókert: 6,0 m a portaépület, hulladéktároló, energiafogadó épület és a kerékpártároló kivételével.
	3.7		megengedett legnagyobb beépítettség (%)	60%
	3.8		megengedett legkisebb zöldfelület (%)	a be nem épített terület 50%-a, de legalább 25%
	3.9		megengedett épületszintek:	pince + földszint + 2 emelet vagy pince + földszint + 1 emelet + tetőtér beépítés
	3.10		megengedett legnagyobb beépítési magasság	max.: 12,5 m
	3.11			huzamos emberi tartózkodásra szolgáló épület párkánymagassága utcafronton min.: 3,5 m
	3.12		terepszint alatti építés	építési hely
	3.13			megengedett legnagyobb mértéke: 60%
4	4.1	<b>Egyébelőírások</b>	közműellátás mértéke és módja	részlegesen közművesített
	4.2		gépjármű elhelyezés	Az előírt parkolóigény 200 m-en belül, beépítésre szánt területen vagy közterületen kiépített parkolóterületen, a terület tulajdonosával kötött írásos megállapodással figyelembe vehető. Elhelyezendő személygépjármű: az OTÉK 4. sz. melléklet szerint meghatározott mennyiség 50%-a.
	4.3		kerítés	A kerítésmező max.: 1,80 m magas lehet.
	4.4		egyéb kikötés	A hátsókert területén belül épület, gépjármű tároló kivételével nem létesíthető.

Építési övezet jele és megnevezése		VI-01 Településközpont			
A		B	C	D	
1	1.1	Meglévő építési telek beépítésének feltételei	utcafonti szélesség (m)	"K" kialakult	
	1.2		mélység (m)	"K" kialakult	
	1.3		minimális telekterület (m2)	"K" kialakult	
2	2.1	Telekalakítással kialakuló építési telek beépítésének feltételei	minimális utcafonti szélesség (m)	14,0 m	
	2.2		minimális mélység (m)	nincs kikötés	
	2.3		minimális telekterület (m2)	600 m²	
3	3.1	Beépítés szabályai	megengedett rendeltetés		OTÉK szerint, továbbá önálló lakóépület is elhelyezhető
	3.2		kialakítható lakó rendeltetésű egységek száma		2 db, egy épülettömbben
	3.3		beépítés módja	meglévő épület, építmény	„K” Kialakult
				új épület vagy építmény	„O”- kialakult oldalhatáron álló beépítés
	3.4				
	3.5		előkert, oldalkert, hátsókert legkisebb mérete	meglévő épület, építmény	„K” Kialakult
	új épület vagy építmény			előkert: a szomszédos beépítéshez illeszkedően kialakult, oldalkert: 4,0 m, hátsókert: 6,0 m a portaépület, hulladéktároló, energiafogadó épület és a kerékpártároló kivételével.	
	3.6				
	3.7		megengedett legnagyobb beépítettség (%)		40%
	3.8		megengedett legkisebb zöldfelület (%)		a be nem épített terület 50%-a, de legalább 10%
	3.9		megengedett épületszintek:		pince + földszint + 1 emelet vagy pince + földszint + tetőtér beépítés
	3.10		megengedett legnagyobb beépítési magasság	épületmagasság (m) min-max	max.: 7,5 m
	3.11			párkánymagasság (m) min-max	huzamos emberi tartózkodásra szolgáló épület párkánymagassága utcafronton min.: 3,5 m
3.12	terepszint alatti építés	megengedett helye:	építési hely		
3.13		megengedett legnagyobb mértéke:	40%		
4	4.1	Egyéb előírások	közmuellátás mértéke és módja		részlegesen közművesített
	4.2		gépjármű elhelyezés		Az előírt parkolóigény 200 m-en belül, beépítésre szánt területen vagy közterületen kiépített parkolóterületen, a terület tulajdonosával kötött írásos megállapodással figyelembe vehető. Elhelyezendő személygépjármű: az OTÉK 4. sz. melléklet szerint meghatározott mennyiség 50%-a.
	4.3		egyéb kikötés		A hátsókert területén belül épület, gépjármű tároló kivételével nem létesíthető.



Építési övezet jele és megnevezése		Vt-02 Településközpont - kialakult tömbtelkes jellegű beépítés		
A		B	C	D
1	1.1	<b>Meglévő építési telek beépítésének feltételei</b>	utcafonti szélesség (m)	"K" kialakult
	1.2		mélység (m)	"K" kialakult
	1.3		minimális telekterület (m2)	"K" kialakult
2	2.1	<b>Telekalakítással kialakuló építési telek beépítésének feltételei</b>	minimális utcafonti szélesség (m)	"K" kialakult
	2.2		minimális mélység (m)	"K" kialakult
	2.3		minimális telekterület (m2)	"K" kialakult
3	3.1	<b>Beépítés szabályai</b>	megengedett rendeltetés	OTÉK szerint
	3.2		kialakítható lakó rendeltetésű egységek száma	"K" kialakult
	3.3		beépítés módja	„K” Kialakult
	3.4			"K" kialakult
	3.5		előkert, oldalkert, hátsókert legkisebb mérete	„K” Kialakult
	3.6			"K" kialakult
	3.7		megengedett legnagyobb beépítettség (%)	40%
	3.8		megengedett legkisebb zöldfelület (%)	a be nem épített terület 50%-a, de legalább 10%
	3.9		megengedett épületszintek:	pince + földszint + 2 emelet
	3.10		megengedett legnagyobb beépítési magasság	max.: 12,5 m
	3.11			huzamos emberi tartózkodásra szolgáló épület párkánymagassága utcafronton min.: 3,5 m
	3.12		terepszint alatti építés	építési hely
	3.13			40%
4	4.1	<b>Egyéb előírások</b>	közműellátás mértéke és módja	részlegesen közművesített
	4.2		gépjármű elhelyezés	Az előírt parkolóigény 200 m-en belül, beépítésre szánt területen vagy közterületen kiépített parkolóterületen, a terület tulajdonosával kötött írásos megállapodással figyelembe vehető. Elhelyezendő személygépjármű: az OTÉK 4. sz. melléklet szerint meghatározott mennyiség 50%-a.
	4.3		egyéb kikötés	—



Építési övezet jele és megnevezése		Gks-01 Kereskedelmi gazdasági szolgáltató területek			
A		B	C	D	
1	1.1	Meglévő építési telek beépítésének feltételei	utcafonti szélesség (m)	"K" kialakult	
	1.2		mélység (m)	"K" kialakult	
	1.3		minimális telekterület (m2)	"K" kialakult	
2	2.1	Telekalakítással kialakuló építési telek beépítésének feltételei	minimális utcafonti szélesség (m)	30 m legalább az egyik kapcsolódó közterület felé	
	2.2		minimális mélység (m)	nincs kikötés	
	2.3		minimális telekterület (m2)	2000 m²	
3	3.1	Beépítés szabályai	megengedett rendeltetés		OTÉK szerint
	3.2		kialakítható lakó rendeltetésű egységek száma		nem létesíthető
	3.3		beépítés módja	me glévő épület, építmény	"K" kialakult
	3.4			új épület vagy építmény	"O" - kialakult oldalhatáron álló beépítés
	3.5		előkert, oldalkert, hátsókert legkisebb mérete	me glévő épület, építmény	előkert, oldalkert, hátsókert: "K" kialakult
	3.6			új épület vagy építmény	előkert: 5 m, oldalkert: 3,0 m, hátsókert: 6,0 m a portaépület, hulladéktároló, energiafogadó épület és a kerékpártároló kivételével.
	3.7		megengedett legnagyobb beépítettség (%)		40%
	3.8		megengedett legkisebb zöldfelület (%)		25%
	3.9		megengedett épületszintek:		nincs kikötés
	3.10		megengedett legnagyobb beépítési magasság	épületmagasság (m) min-max	max.: 7,5 m
	3.11			párkánymagasság (m) min-max	nincs kikötés
	3.12		terepszint alatti építés	megengedett helye:	építési hely
	3.13			megengedett legnagyobb mértéke:	40%
4	4.1	Egyéb előírások	közműellátás mértéke és módja	részlegesen közművesített	
	4.2		gépjármű elhelyezés	Gépjármű elhelyezés saját telken, beleértve a vendégforgalom, áruszállítás, stb. igényt is. Telkenként a telekkel határos közterületek irányába közterületenként legfeljebb egy-egy útsatlakozás létesíthető.	
	4.3		egyéb kikötés	A hátsókert területén belül építmény nem létesíthető.	

Építési övezet jele és megnevezése		Gip-01 Ipari terület - (egyéb ipari terület)		
A		B	C	D
1	1.1	<b>Meglévő építési telek beépítésének feltételei</b>	utcafenti szélesség (m)	30
	1.2		mélység (m)	50
	1.3		minimális telekterület (m2)	3000 m <sup>2</sup>
2	2.1	<b>Telekalakítással kialakuló építési telek beépítésének feltételei</b>	minimális utcafenti szélesség (m)	30
	2.2		minimális mélység (m)	50
	2.3		minimális telekterület (m2)	3000 m <sup>2</sup>
3	3.1	<b>Beépítés szabályai</b>	megengedett rendeltetés	OTÉK egyéb ipari területre vonatkozó rendelkezései szerint.
	3.2		kialakítható lakó rendeltetésű egységek száma	nem létesíthető
	3.3		beépítés módja	„SZ” szabadon álló
	3.4		előkert	10 m a portaépület, hulladéktároló, energiafogadó épület és a kerékpártároló kivételével.
	3.5		oldalkert	10 m
	3.6		hátsókert legkisebb mérete	10 m
	3.7		megengedett legnagyobb beépítettség (%)	50%
	3.8		megengedett legkisebb zöldfelület (%)	25%
	3.9		megengedett épületszintek:	nincs kikötés
	3.10		megengedett legnagyobb beépítési magasság	épületmagasság (m) min-max max.: 15 m, de a toronyszerű technológiai építmények esetében nincs megkötés
	3.11		parkánymagasság (m) min-max	nincs kikötés
	3.12		terepszint alatti építés	megengedett helye: építési hely
	3.13		megengedett legnagyobb mértéke:	50%
4	4.1	<b>Egyéb előírások</b>	közműellátás mértéke és módja	részlegesen közművesített
	4.2		gépjármű elhelyezés	gépjármű elhelyezés saját telken beleértve a vendégforgalom, áruszállítás, stb. igényt is.
	4.3		egyéb kikötés	nincs kikötés

Építési övezet jele és megnevezése		ÜÜ-01 Üdülőházas üdülőterület			
A		B	C	D	
1	1.1	Meglévő építési telek beépítésének feltételei	utcafonti szélesség (m)	"K" kialakult	
	1.2		mélység (m)	"K" kialakult	
	1.3		minimális telekterület (m2)	"K" kialakult	
2	2.1	Telekalakítással kialakuló építési telek beépítésének feltételei	minimális utcafonti szélesség (m)	telekméret az elsőrendű szabályozási elemek végrehajtása kivételével nem csökkenthető	
	2.2		minimális mélység (m)	telekméret az elsőrendű szabályozási elemek végrehajtása kivételével nem csökkenthető	
	2.3		minimális telekterület (m2)	telekméret az elsőrendű szabályozási elemek végrehajtása kivételével nem csökkenthető	
3	3.1	Beépítés szabályai	megengedett rendeltetés		OTÉK szerint
	3.2		kialakítható lakó rendeltetésű egységek		nem létesíthető
	3.3		beépítés módja	meglévő épület, építmény	"K" kialakult,
	3.4			új épület vagy építmény	"SZ" - szabadonálló beépítés
	3.5		előkert, oldalkert, hátsókert legkisebb mérete	meglévő épület, építmény	előkert, oldalkert, hátsókert: "K" kialakult
	3.6			új épület vagy építmény	előkert: 6,0 m, oldalkert: 6,0 m, hátsókert: 6,0 m
	3.7		megengedett legnagyobb beépítettség (%)		30%
	3.8		megengedett legkisebb zöldfelület (%)		50%
	3.9		megengedett épületszintek:		pince + földszint + 1 emelet vagy pince + földszint + tetőtér beépítés
	3.10		megengedett legnagyobb beépítési magasság	épületmagasság (m) min-max	max.: 6,0 m
	3.11			párkánymagasság (m) min-max	nincs korlátozás
	3.12		terepszint alatti építés	megengedett helye:	építési hely
	3.13			megengedett legnagyobb mértéke:	30%
4	4.1	Egyéb előírások	közműellátás mértéke és módja	részlegesen közművesített	
	4.2		gépjármű elhelyezés	Gépjármű elhelyezés saját telken, beleértve a vendégforgalom, áruszállítás, stb. igényt is. Telkenként a telekkel határos közterületek irányába közterületenként legfeljebb egy-egy útcsatlakozás létesíthető.	
	4.3		egyéb kikötés	A hátsókert területén belül épület, építmény nem létesíthető.	



Építési övezet jele és megnevezése		K <sub>Kas</sub> -01 Különleges helyi sajátosságot hordozó építési övezet - Kastély területe			
A		B	C	D	
1	1.1	Meglévő építési telek beépítésének feltételei	utcafonti szélesség (m)	"K" kialakult	
	1.2		mélység (m)	"K" kialakult	
	1.3		minimális telekterület (m2)	"K" kialakult	
	2	2.1	Telekalakítással kialakuló építési telek beépítésének feltételei	minimális utcafonti szélesség (m)	telekméret az elsőrendű szabályozási elemek végrehajtása kivételével nem csökkenthető
2.2		minimális mélység (m)		telekméret az elsőrendű szabályozási elemek végrehajtása kivételével nem csökkenthető	
2.3		minimális telekterület (m2)		telekméret az elsőrendű szabályozási elemek végrehajtása kivételével nem csökkenthető	
3		3.1	Beépítés szabályai	megengedett rendeltetés	
	3.2	kialakítható lakó rendeltetésű egység		önálló épületben nem helyezhető el	
	3.3	beépítés módja		meglévő épület, építmény	"K" kialakult
	3.4			új épület vagy építmény	"SZ" szabadon álló
	3.5	előkert, oldalkert, hátsókert legkisebb mérete		meglévő épület, építmény	előkert, oldalkert, hátsókert: "K" kialakult
	3.6			új épület vagy építmény	előkert: 10,0 m, oldalkert: 10,0 m, hátsókert: 10,0 m a fogadóépület, hulladéktároló, energiafogadó épület és a kerékpártároló kivételével.
	3.7	megengedett legnagyobb beépítettség (%)		15%	
	3.8	megengedett legkisebb zöldfelület (%)		40%	
	3.9	megengedett épületszintek:		pince + földszint + 2 emelet + tetőtér beépítés	
	3.10	megengedett legnagyobb beépítési magasság		épületmagasság (m) min-max	max.: 12,5 m
	3.11			párkánymagasság (m) min-max	nincs kikötés
	3.12	terepszint alatti építés		megengedett helye:	építési hely
	3.13			megengedett legnagyobb mértéke:	15%
	4	4.1	Egyéb előírások	közműellátás mértéke és módja	teljes közművesített
4.2		gépjármű elhelyezés		Gépjármű elhelyezés saját telken.	
4.3		egyéb kikötés		nincs kikötés	

Építési övezet jele és megnevezése		K <sub>Sp</sub> -01 Különleges, nagy kiterjedésű sportolási célú terület			
A		B	C	D	
1	1.1	Meglévő építési telek beépítésének feltételei	utcafonti szélesség (m)	"K" kialakult	
	1.2		mélység (m)	"K" kialakult	
	1.3		minimális telekterület (m2)	"K" kialakult	
	2	2.1	Telekalakítással kialakuló építési telek beépítésének feltételei	minimális utcafonti szélesség (m)	nincs megkötés
2.2		minimális mélység (m)		nincs megkötés	
2.3		minimális telekterület (m2)		1000 m2	
3	Beépítés szabályai	3.1	megengedett rendeltetés		sportolási és rekreációs célú épületek helyezhetők el, továbbá a fő rendeltetéshez kapcsolódóan: igazgatási, iroda, kereskedelmi, szolgáltatási, szállás épület, fogadó épület
		3.2	kialakítható lakó rendeltetésű egységek száma		nem létesíthető
		3.3	beépítés módja	meglévő épület, építmény	"K" kialakult
		3.4		új épület vagy építmény	"SZ" szabadon álló
		3.5	előkert, oldalkert, hátsókert legkisebb mérete	meglévő épület, építmény	előkert, oldalkert, hátsókert: "K" kialakult
		3.6		új épület vagy építmény	előkert: 6,0 m, oldalkert: 6,0 m, hátsókert: 6,0 m
		3.7	megengedett legnagyobb beépítettség (%)		15%
		3.8	megengedett legkisebb zöldfelület (%)		40%
		3.9	megengedett épületszintek:		pince+földszint+2 emelet pince+földszint+1 emelet+tetőtér beépítés
		3.10	megengedett legnagyobb beépítési magasság	épületmagasság (m) min-max	max.: 10,0 m
		3.11		párkánymagasság (m) min-max	nincs kikötés
		3.12	terepszint alatti építés	megengedett helye:	építési hely
		3.13		megengedett legnagyobb mértéke:	30%
		4	Egyéb előírások	4.1 közműellátás mértéke és módja	
4.2 gépjármű elhelyezés				Gépjármű elhelyezés saját telken.	
4.3 egyéb kikötés				nincs kikötés	

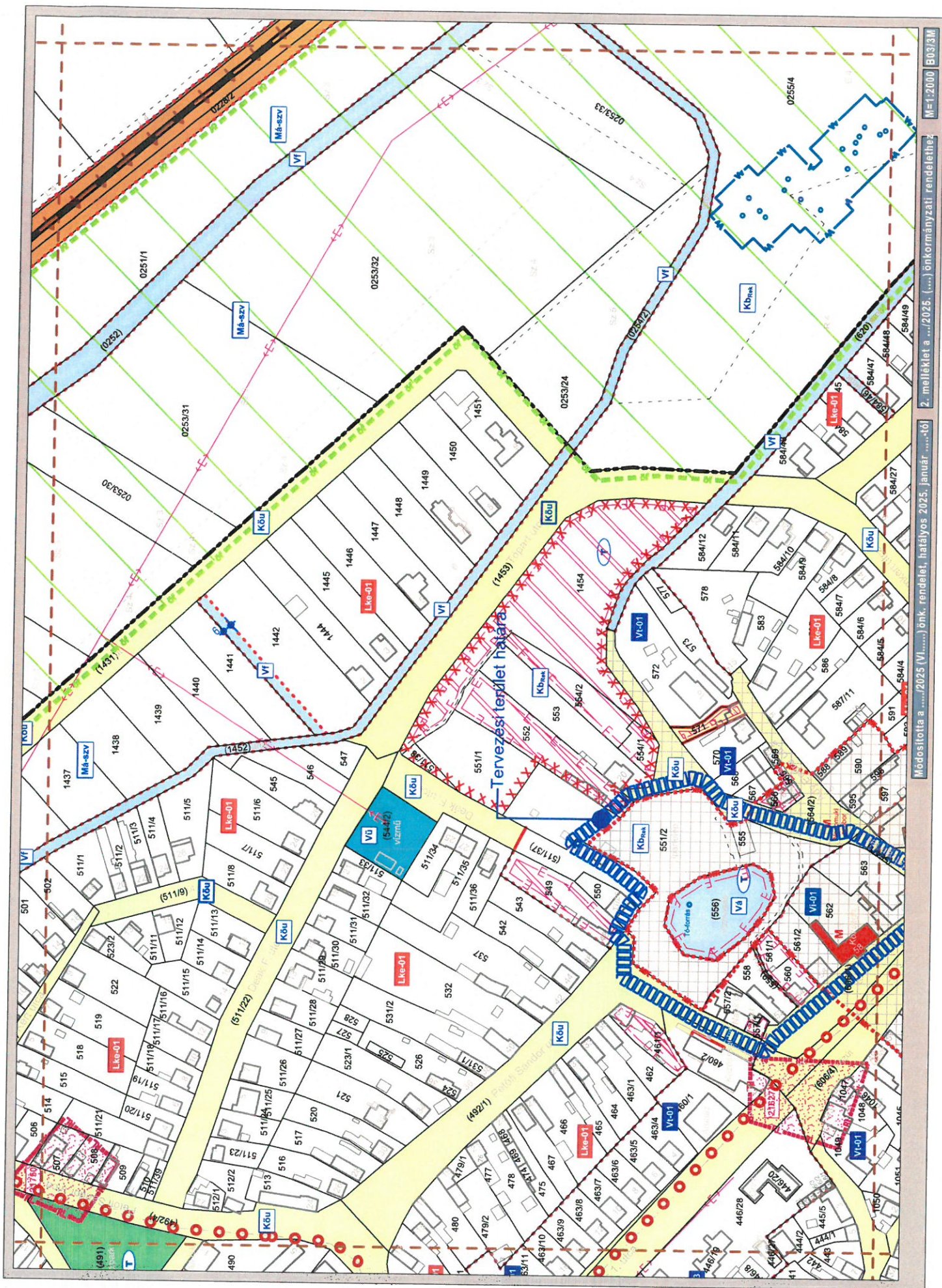
Építési övezet jele és megnevezése		K <sub>Mu</sub> -01 Különleges mezőgazdasági üzemi terület			
A		B	C	D	
1	1.1	Meglévő építési telek beépítésének feltételei	utcafonti szélesség (m)	"K" kialakult	
	1.2		mélység (m)	"K" kialakult	
	1.3		minimális telekterület (m2)	"K" kialakult	
	2	2.1	Telekalakítással kialakuló építési telek beépítésének feltételei	minimális utcafonti szélesség (m)	30 m
2.2		minimális mélység (m)		50 m	
2.3		minimális telekterület (m2)		3000 m²	
3	3.1	Beépítés szabályai	megengedett fő rendeltetés		mezőgazdasági és élelmiszer feldolgozási tevékenység építményei
	3.2		kialakítható egyéb rendeltetés		szolgálati lakás , oktatási kutatási tevékenység építményei és az ehhez tartozó szállásépület
	3.3		beépítés módja	meglévő épület, építmény	"K" kialakult
	3.4			új épület vagy építmény	"SZ"
	3.5		előkert, oldalkert, hátsókert legkisebb mérete	meglévő épület, építmény	előkert, oldalkert, hátsókert: "K" kialakult
	3.6			új épület vagy építmény	előkert: 10 m, oldalkert: 10,0 m, hátsókert: 10,0 m, a portaépület, hulladéktároló, energiafogadó épület és a kerékpártároló kivételével.
	3.7		megengedett legnagyobb beépítettség (%)		40%
	3.8		megengedett legkisebb zöldfelület (%)		40%
	3.9		megengedett épületszintek:		nincs kikötés
	3.10		megengedett legnagyobb beépítési magasság	épületmagasság (m) min-max	max.: 12,5 m - a toronyszerű technológiai építmények esetében nincs megkötés
	3.11			párkánymagasság (m) min-max	minimum 3,0m
	3.12		terepszint alatti építés	megengedett helye:	építési hely
	3.13			megengedett legnagyobb mértéke:	40%
4	4.1	Egyéb előírások	közműellátás mértéke és módja		részlegesen közművesített
	4.2		gépjármű elhelyezés		Gépjármű elhelyezés saját telken, beleértve a vendégforgalom, áruszállítás, stb. igényt is.
	4.3		kerítés		nincs kikötés
	4.4		egyéb kikötés		nincs kikötés



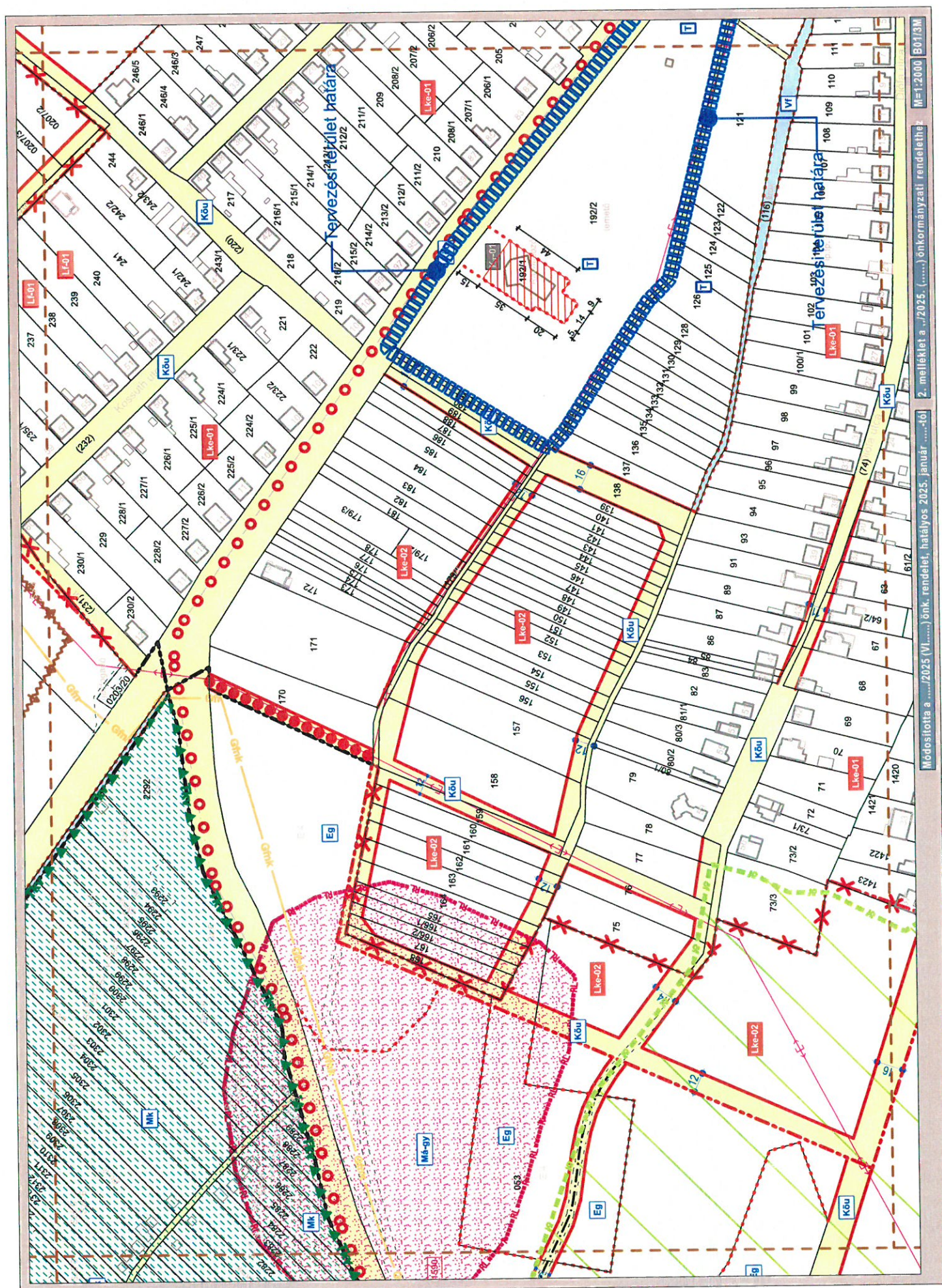
Építési övezet jele és megnevezése		K <sub>T</sub> -01 Különleges temető terület		
A		B	C	D
1	1.1	Meglévő építési telek beépítésének feltételei	utcafenti szélesség (m)	-
	1.2		mélység (m)	-
	1.3		minimális telekterület (m <sup>2</sup> )	-
2	2.1	Telekalakítással kialakuló építési telek beépítésének feltételei	minimális utcafenti szélesség (m)	szabályozási terv szerinti építési övezeti határ
	2.2		minimális mélység (m)	szabályozási terv szerinti építési övezeti határ
	2.3		minimális telekterület (m <sup>2</sup> )	szabályozási terv szerint
3	3.1	Beépítés szabályai	megengedett fő rendeltetés	kegyeleti, temetkezési tevékenység építményei
	3.2		kialakítható egyéb rendeltetés	nem létesíthető
	3.3		beépítés módja	szabályozási terven jelölt az építési hely
	3.4			szabályozási terven jelölt az építési hely
	3.5		előkert, oldalkert, hátsókert legkisebb mérete	szabályozási terven jelölt az építési hely
	3.6			szabályozási terven jelölt az építési hely
	3.7		megengedett legnagyobb beépítettség (%)	40%
	3.8		megengedett legkisebb zöldfelület (%)	40%
	3.9		megengedett épületszintek:	nincs kikötés
	3.10		megengedett legnagyobb beépítési magasság	max.: 8 m
	3.11			Nincs megkötés
	3.12		terepszint alatti építés	építési hely
	3.13		megengedett legnagyobb mértéke:	40%
4	4.1	Egyébelőírások	közműellátás mértéke és módja	részlegesen közművesített
	4.2		gépjárműelhelyezés	Gépjármű elhelyezés közterületen
	4.3		kerítés	nincs kikötés
	4.4		egyéb kikötés	nincs kikötés



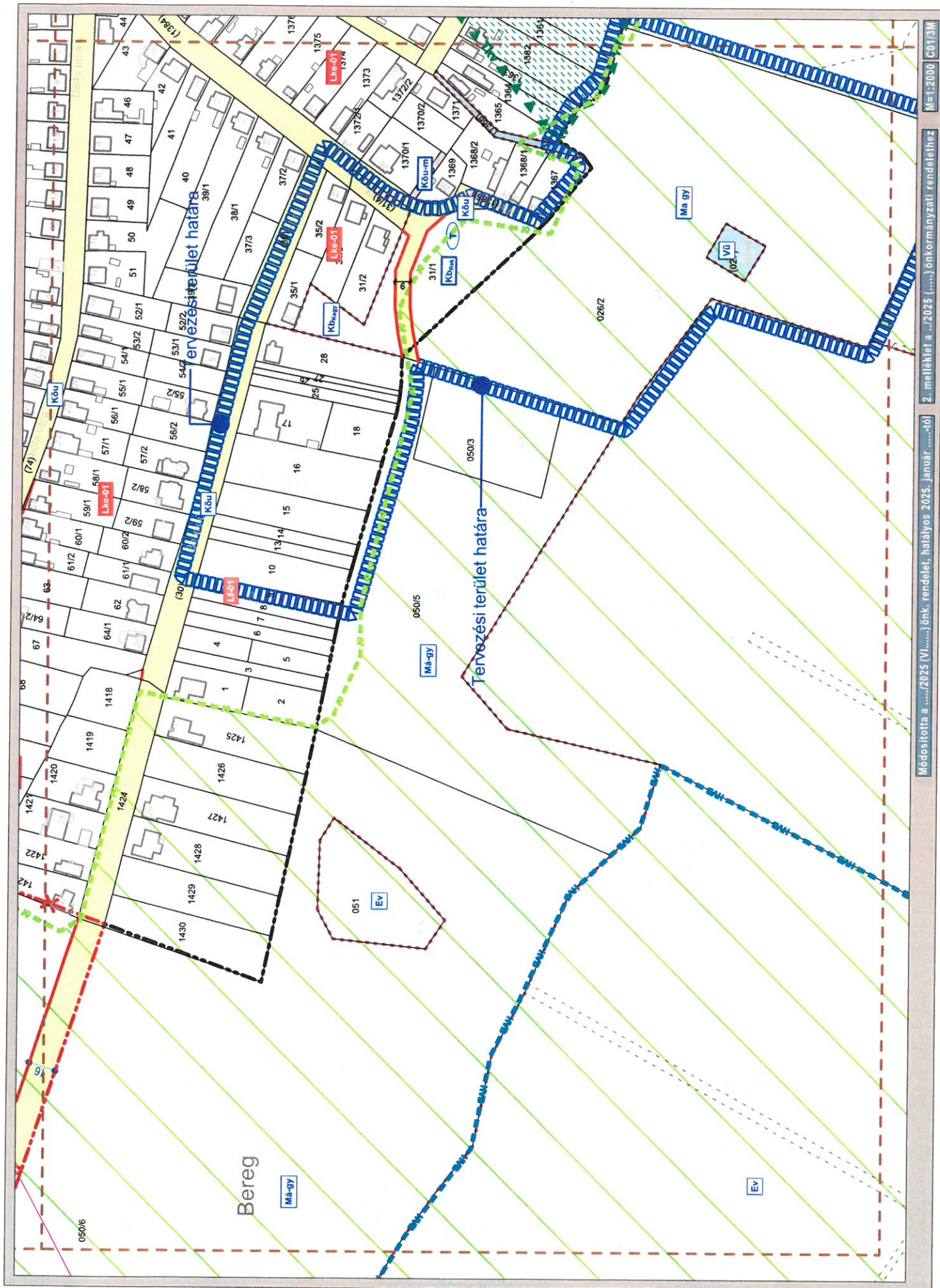
















## SAJÁTOS JOGINTÉZMÉNYEK

### ELŐVÁSÁRLÁSI JOGGAL TERHELT TERÜLETEK

Hrsz.	Közcél
361/3	Óvoda számára biztosítandó építési terület
362/1	
365	
367	
552	Rekreációs terület fejlesztéséhez biztosítandó terület
554/2	
571	Rekreációs terület úthálózatához fejlesztéséhez biztosítandó terület
549	
554/1	
1454	
461/1	Rekreációs terület fejlesztéshez biztosítandó terület
571	Közlekedés fejlesztés számára biztosítandó terület
420/2	Közlekedés fejlesztés számára biztosítandó terület
565, 566	Rekreációs terület fejlesztéséhez biztosítandó terület
264	Közösségi terület fejlesztése
561/1, 560, 556	Turisztikai célok
557/1	Könyvtár bővítés – közművelődési cél



## KIVONAT

Bodajk Város Önkormányzat Képviselő-testületének 2024. december 10-én megtartott soros, nyilvános ülésének jegyzőkönyvéből.

### Bodajk Város Önkormányzat Képviselő-testülete 354/2024. (XII. 10.) határozata

#### *a településrendezési eszközök 3. sz. módosításával kapcsolatos döntésekről*

1. Bodajk Város Önkormányzat Képviselő-testülete (a továbbiakban: képviselő-testület) megállapítja, hogy a településrendezési eszközök 3. sz. módosítása az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I.11.) Korm. rendelet hatálya alá tartozik.
2. A képviselő-testület a településrendezési eszközök 3. sz. módosítása következtében a várható környezeti hatásokat a környezetvédelemért felelős szervek környezeti értékeléssel kapcsolatos véleményei alapján nem tartja jelentősnek, ezért úgy dönt, hogy a környezeti vizsgálat lefolytatását nem tartja szükségesnek.
3. A képviselő-testület megállapítja, hogy a tervdokumentációra és a tervezett módosításokra vonatkozóan a véleményezési szakaszban partnerségi vélemény nem érkezett, ezért a településrendezési eszközök 3. sz. módosításával kapcsolatos véleményezési szakaszt lezárja.
4. A képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert, hogy a terv elfogadásához szükséges egyszerűsített eljárás záró véleményezési szakaszát kezdeményezze az illetékes állami főépítésznél az Elektronikus Térségi Tervezést Támogató Rendszer (E-TÉR) rendszerben.

A képviselő-testület felkéri a polgármestert, hogy a határozat végrehajtása érdekében szükséges intézkedéseket tegye meg.


Felelős: Wurczinger Lóránt polgármester

Határidő: folyamatos

Bodajk, 2024. december 11.



**Wurczinger Lóránt**  
polgármester



**Nagy Csilla**  
jegyző





## KIVONAT

Bodajk Város Önkormányzat Képviselő-testületének 2024. október 29-én megtartott soros, nyilvános ülésének jegyzőkönyvéből.

### Bodajk Város Önkormányzat Képviselő-testülete 305/2024. (X. 29.) határozata

#### *a településrendezési eszközök 3. sz. módosításáról*

- I. Bodajk Város Önkormányzat Képviselő-testülete (a továbbiakban: Képviselő-testület) egyetért a Településszerkezeti Terv, a Szabályozási Terv és a Helyi Építési Szabályzat (a továbbiakban: HÉSZ) módosításával az alábbiak szerint:
  1. A Bodajk, 317/1 hrsz-ú ingatlan megosztása miatt a HÉSZ módosítása;
  2. A Vásártér utca 31/1 hrsz-ú ingatlanon a meglévő út kiszabályozása, az ingatlan déli oldalán különleges beépítésre nem szánt rekreációs tétele;
  3. A temető területén a Bodajk, 192/1 hrsz-ú ravatalozó építési telek kialakítása miatti módosítás;
  4. A HÉSZ egyéb módosítása, a jogalkalmazás során felmerült előírások pontosítása.
- II. A Képviselő-testület a 3. sz. módosítással érintett területek telektömbjét kiemelt fejlesztési területté nyilvánítja.
- III. A Képviselő-testület a településrendezési eszközök 3. sz. módosításának egyeztetését a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet szerinti egyszerűsített eljárással lefolytatja.
- IV. A Képviselő-testület igazolja, hogy a településrendezési eszközök 3. sz. módosításával a beépítésre szánt terület nem növekszik.
- V. A Képviselő-testület elfogadja az önkormányzati főépítész által készített feljegyzést a megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat tartalmáról.

A képviselő-testület felkéri a polgármestert, hogy a határozat végrehajtása érdekében szükséges intézkedéseket tegye meg.

Felelős: Wurczinger Lóránt polgármester

Határidő: értelem szerint

Bodajk, 2024. október 29.



Wurczinger Lóránt  
polgármester

Nagy Csilla  
jegyző

