

TÉGLÁS VÁROS

TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV ÉS LEÍRÁS, VALAMINT HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT ÉS SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁSA

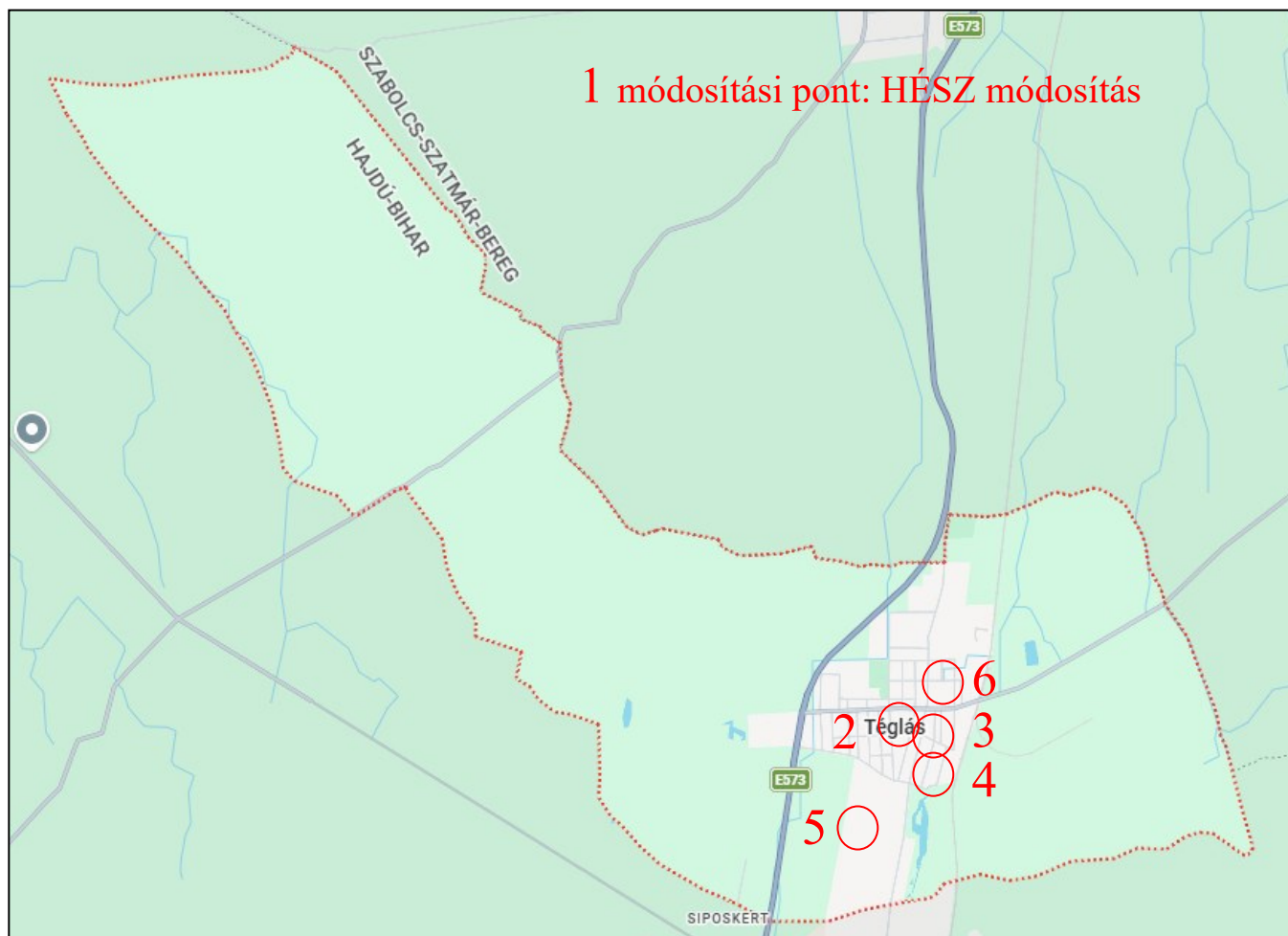
6 MÓDOSÍTÁSI PONTON

DOKUMENTÁCIÓ

a 2/2005. (1. 11.) Korm. rendelet szerinti

környezeti vizsgálat szükségességének eseti eldöntéséhez, valamint

a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendeletben meghatározott partnerségi véleményeztetéshez.



TÉGLÁS VÁROS
TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV ÉS LEÍRÁS VALAMINT, HELYI ÉPÍTÉSI
SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSA

6 MÓDOSÍTÁSI PONTON

A dokumentációt készítette:



.....
Kótai Csaba
okl. településmérnök
TT-09-0546
5K Tervező Kft.
C-9-6184

Önkormányzati főépítész:



.....
Bíró-Balogh Anikó

Debrecen, 2026. szeptember

TARTALOMJEGYZÉK

CÍMLAP

TARTALOMJEGYZÉK	3
A TERÜLET ÉS KÖRNYEZETÉNEK, HATÁSTERÜLETÉNEK BEMUTATÁSA	8
MEGBÍZÁS	8
Megbízás tárgya	8
Adatszolgáltatások	12
Helyszíni szemlézés	12
Hatályos településfejlesztési eszközök:	13
Hatályos településrendezési eszközök:	13
Hatályos településképi védelmi eszközök:	13
Fejlesztési szándékkal kapcsolatos dokumentumok	14
A RENDEZÉS ALÁ VONT TERÜLET (TERVEZÉSI TERÜLET) BEMUTATÁSA	18
1A. MÓDOSÍTÁSI PONT	18
1B. MÓDOSÍTÁSI PONT	19
1C. MÓDOSÍTÁSI PONT	19
1D. MÓDOSÍTÁSI PONT	22
1E. MÓDOSÍTÁSI PONT	23
1F. MÓDOSÍTÁSI PONT	24
1G. MÓDOSÍTÁSI PONT	25
A RENDEZÉS ALÁ VONT TERÜLET (TERVEZÉSI TERÜLET) BEMUTATÁSA 2	
MÓDOSÍTÁSI PONT	27
Tervezett módosítás bemutatása:	31
A területre vonatkozó hatályos településszerkezeti terv kivonat	32
A területre vonatkozó hatályos helyi építési szabályzat és szabályozási terv kivonat.....	33
Változások részletes ismertetése	35

Tájrendezési alátámasztó szakági munkarész	35
Környezetalakítási alátámasztó szakági munkarész	37
Hírközlési (távközlés, műsorszórás) alátámasztó szakági munkarész	38
Közművesítési (víz, szennyvíz, csapadékvíz, energia) alátámasztó szakági munkarész	38
A módosítás területrendezési tervvel való összhang vizsgálata.....	39
Településszerkezeti terv biológiai aktivitásérték számítási eredmény, a keletkezett értéktöbblet későbbi felhasználhatósága	43
Új beépítésre szánt terület kijelölése.....	43
Örökségvédelmi hatástanulmány	43
Javasolt szabályozási terv	44
A RENDEZÉS ALÁ VONT TERÜLET (TERVEZÉSI TERÜLET) BEMUTATÁSA 3. MÓDOSÍTÁSI PONT	45
Tervezett módosítás bemutatása:	53
A területre vonatkozó hatályos településszerkezeti terv kivonat	53
A területre vonatkozó hatályos helyi építési szabályzat és szabályozási terv kivonat.....	56
Változások részletes ismertetése	58
Tájrendezési alátámasztó szakági munkarész	62
Környezetalakítási alátámasztó szakági munkarész	63
Hírközlési (távközlés, műsorszórás) alátámasztó szakági munkarész	65
Közművesítési (víz, szennyvíz, csapadékvíz, energia) alátámasztó szakági munkarész.....	65
A módosítás területrendezési tervvel való összhang vizsgálata.....	66
Településszerkezeti terv biológiai aktivitásérték számítási eredmény, a keletkezett értéktöbblet későbbi felhasználhatósága	70
Új beépítésre szánt terület kijelölése.....	70
Örökségvédelmi hatástanulmány	70
Javasolt hész előírás	70
Javasolt szabályozási terv	71

A RENDEZÉS ALÁ VONT TERÜLET (TERVEZÉSI TERÜLET) BEMUTATÁSA 4. MÓDOSÍTÁSI PONT	72
Tervezett módosítás bemutatása:	78
A területre vonatkozó hatályos településszerkezeti terv kivonat	79
A területre vonatkozó hatályos helyi építési szabályzat és szabályozási terv kivonat.....	82
Tájrendezési alátámasztó szakági munkarész	84
Környezetalakítási alátámasztó szakági munkarész	86
Hírközlési (távközlés, műsorszórás) alátámasztó szakági munkarész	87
Közművesítési (víz, szennyvíz, csapadékvíz, energia) alátámasztó szakági munkarész.....	87
Településszerkezeti terv biológiai aktivitásérték számítási eredmény, a keletkezett értéktöbblet későbbi felhasználhatósága	93
Új beépítésre szánt terület kijelölése.....	93
Örökségvédelmi hatástanulmány	93
Javasolt szabályozási terv	94
A RENDEZÉS ALÁ VONT TERÜLET (TERVEZÉSI TERÜLET) BEMUTATÁSA 5. MÓDOSÍTÁSI PONT	96
Tervezett módosítás bemutatása:	101
A területre vonatkozó hatályos településszerkezeti terv kivonat	102
Változás részletes ismertetése	104
A területre vonatkozó hatályos helyi építési szabályzat és szabályozási terv kivonat.....	107
Változások részletes ismertetése	110
Tájrendezési alátámasztó szakági munkarész	111
Környezetalakítási alátámasztó szakági munkarész	112
Hírközlési (távközlés, műsorszórás) alátámasztó szakági munkarész	113
Közművesítési (víz, szennyvíz, csapadékvíz, energia) alátámasztó szakági munkarész.....	113
A módosítás területrendezési tervvel való összhang vizsgálata.....	114
Településszerkezeti terv biológiai aktivitásérték számítási eredmény, a keletkezett értéktöbblet későbbi felhasználhatósága	128

Új beépítésre szánt terület kijelölése.....	128
Örökségvédelmi hatástanulmány	128
Javasolt településszerkezeti terv	129
Javasolt szabályozási terv	130
A RENDEZÉS ALÁ VONT TERÜLET (TERVEZÉSI TERÜLET) BEMUTATÁSA 6. MÓDOSÍTÁSI PONT	131
A területre vonatkozó hatályos településszerkezeti terv kivonat	137
A területre vonatkozó hatályos helyi építési szabályzat és szabályozási terv kivonat.....	140
Változások részletes ismertetése	142
Tájrendezési alátámasztó szakági munkarész	143
Környezetalakítási alátámasztó szakági munkarész	144
Hírközlési (távközlés, műsorszórás) alátámasztó szakági munkarész	145
Közművesítési (víz, szennyvíz, csapadékvíz, energia) alátámasztó szakági munkarész.....	145
A módosítás területrendezési tervvel való összhang vizsgálata.....	146
Településszerkezeti terv biológiai aktivitásérték számítási eredmény, a keletkezett értéktöbblet későbbi felhasználhatósága	150
Új beépítésre szánt terület kijelölése.....	150
Örökségvédelmi hatástanulmány	150
Javasolt szabályozási terv	151
<i>A JAVASOLT VÁLTOZÁS (MÓDOSÍTÁS) KÖRNYEZETI HATÁSAI, ÉS A VÁRHATÓ KÖRNYEZETI HATÁS ELDÖNTÉSÉHEZ KAPCSOLÓDÓ TÁJÉKOZTATÁS</i>	<i>152</i>
A javasolt változás (módosítás) környezeti hatásai	152
A 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet előírásai alapján a várható környezeti hatás eldöntéséhez kapcsolódó tájékoztatás:.....	154
Tematika	157
<i>Méptv. 74. § SZERINTI MEGFELELÉS VIZSGÁLATA</i>	<i>159</i>
<i>JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK</i>	<i>161</i>
TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV ÉS LEÍRÁS MÓDOSÍTÁS	161
HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT ÉS SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁS	165

<i>ELŐZETES HATÁSVIZSGÁLAT</i>	178
<i>JOGSZABÁLYTERVEZET INDOKOLÁSA</i>	179

MEGBÍZÁS

Megbízás tárgya

Téglás Város Önkormányzata az elmúlt időszakban saját észrevételei és lakossági kérelmek alapján településrendezési eszközök módosítást rendelte meg. Téglás Város Önkormányzata az érintett ingatlanok tulajdonosaival nem kötött településrendezési szerződést, azonban a módosítási szándékot támogatta és módosításhoz szükséges eljárások lefolytatását vállalta. Egyik módosítás sem irányul építési beruházásra.

A fentiek alapján nem került telepítési tanulmányterv elkészítésre.

A módosítás során új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre.

A módosítás hat beavatkozási ponton történik.

1. módosítás:

Hész több ponton történő szöveges módosítása (7 ponton).

2. módosítás:

Tervezési terület lehatárolása (tervezési terület): Dózsa György utca – Iskola utca és Domb utca által határolt tömb.

Tervezett módosítási cél: a tervezési területen belül a 394 hrsz-ú ingatlan téves szabályozási tervi besorolásának javítása.

3. módosítás:

Tervezési terület lehatárolása (tervezési terület): Pozsár Gyula utca – Nyíl utca – Liget utca és Malom utca által határolt tömb.

Tervezett módosítási cél: a tervezési területen belül a valóságos beépítésnek megfelelő beépítési előírások meghatározása.

4. módosítás:

Tervezési terület lehatárolása (tervezési terület): Liget utca – Sipos Sándor utca – Erdő utca és 100 számú Budapest-Záhony vasútvonal által határolt tömb.

Tervezett módosítási cél: a tervezési területen belül meglévő útszabályozás pontosítása.

5. módosítás:

Tervezési terület lehatárolása (tervezési terület): Újvárosi utca – Tavasz utca – 3890 hrsz-ú és 4253/2 hrsz-ú magánút (tervezett észak-dél irány új utca) – 3867/2 hrsz-ú és 3867/3 hrsz-ú ingatlanokon tervezet új utca által határolt tömb.

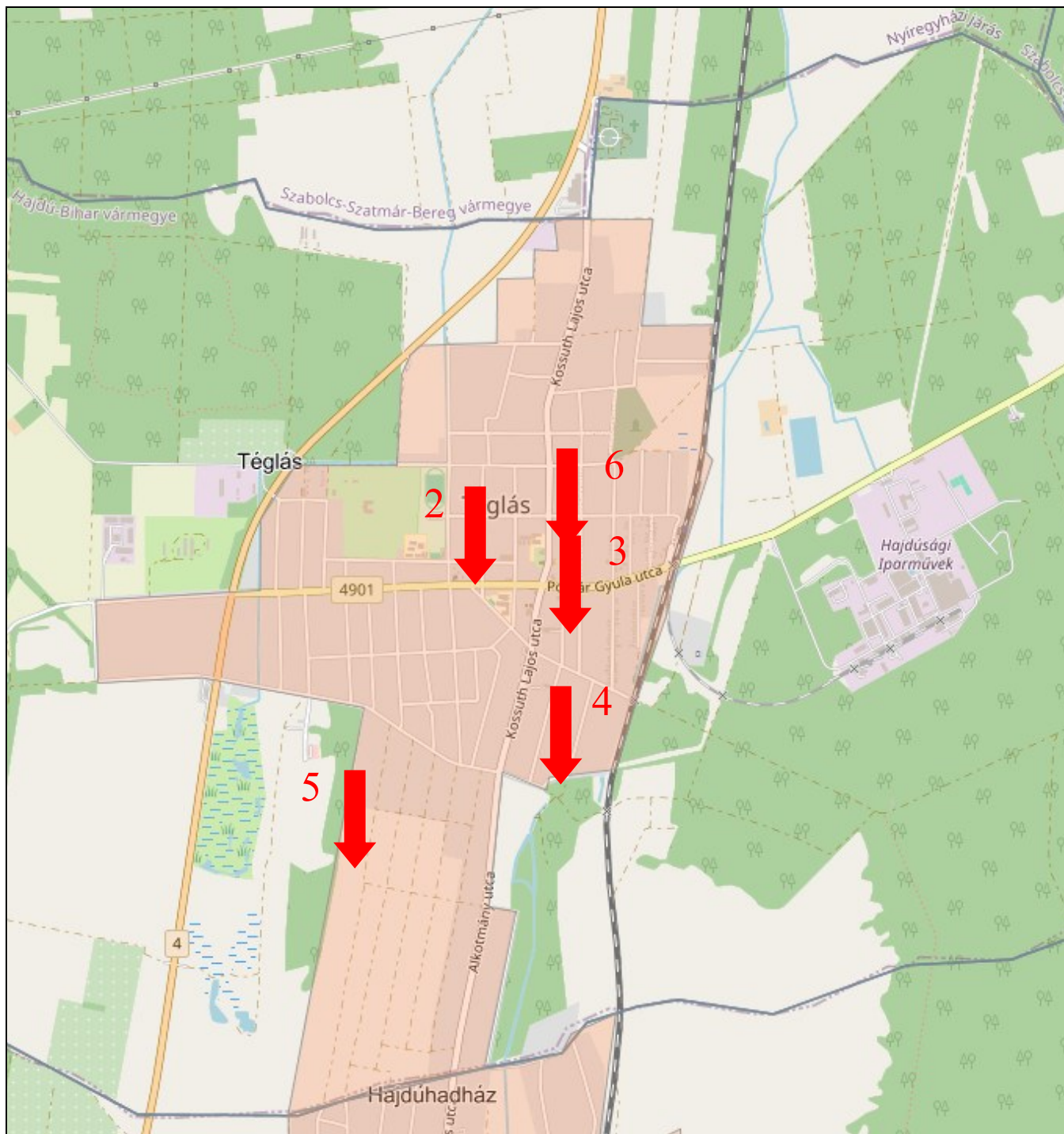
Tervezett módosítási cél: kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület kiterjedésének csökkentése.

6. módosítás:

Tervezési terület lehatárolása (tervezési terület): Pozsár Gyula utca – Kossuth Lajos utca – Tóalj utca és Nádas utca által határolt tömb.

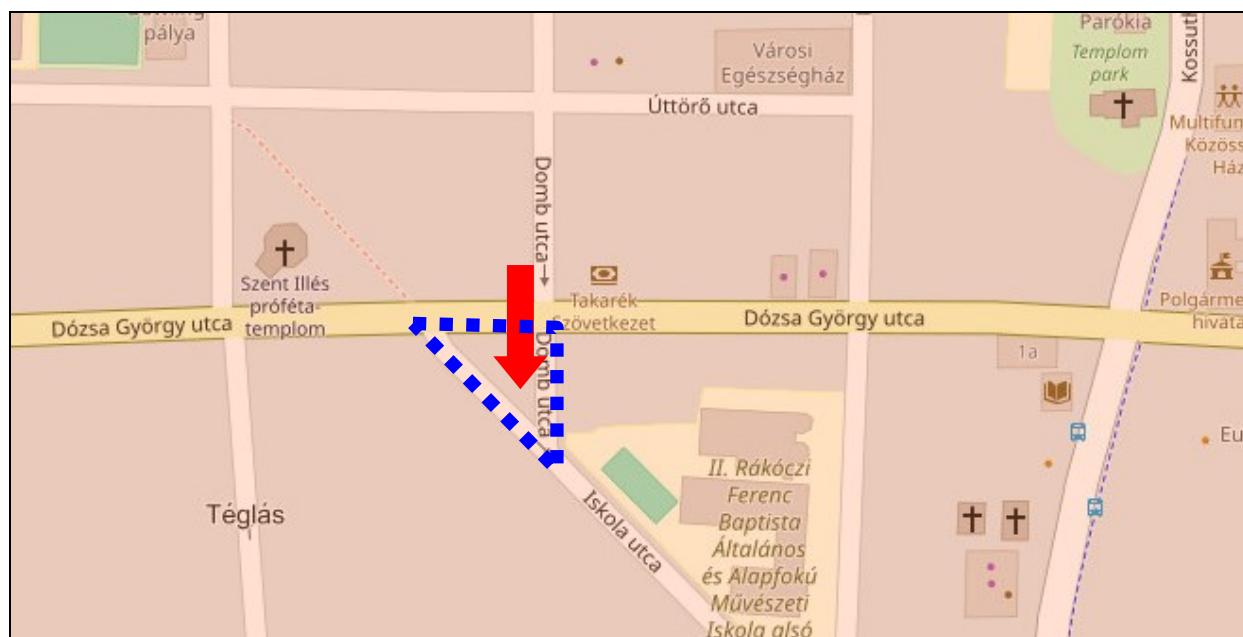
Tervezett módosítási cél: 5 hrsz-ú ingatlan érintő szabályozási vonal pontosítása.

Módosítási szándékokat a Képviselő-testület megismerte és azokat támogatta.

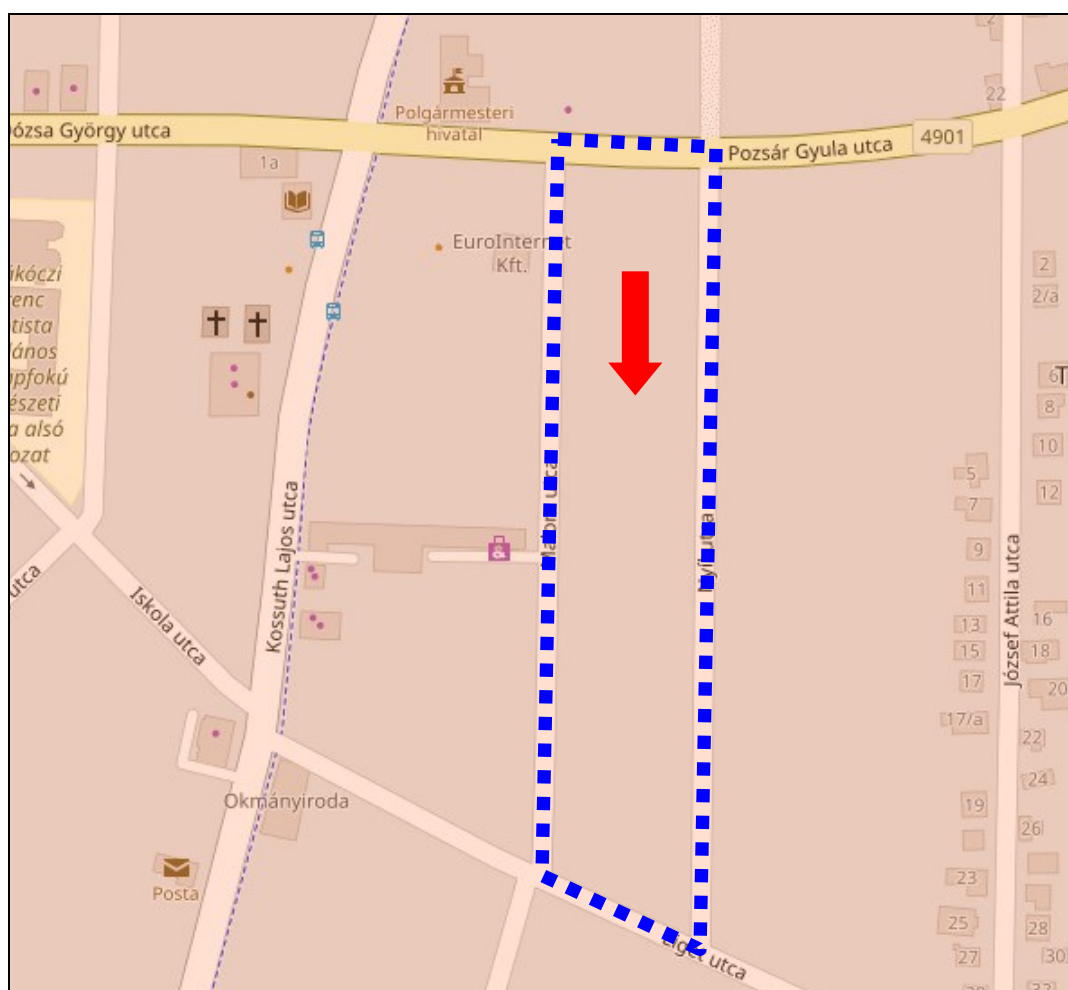


A módosítás területek elhelyezkedése. Forrás: KIRA

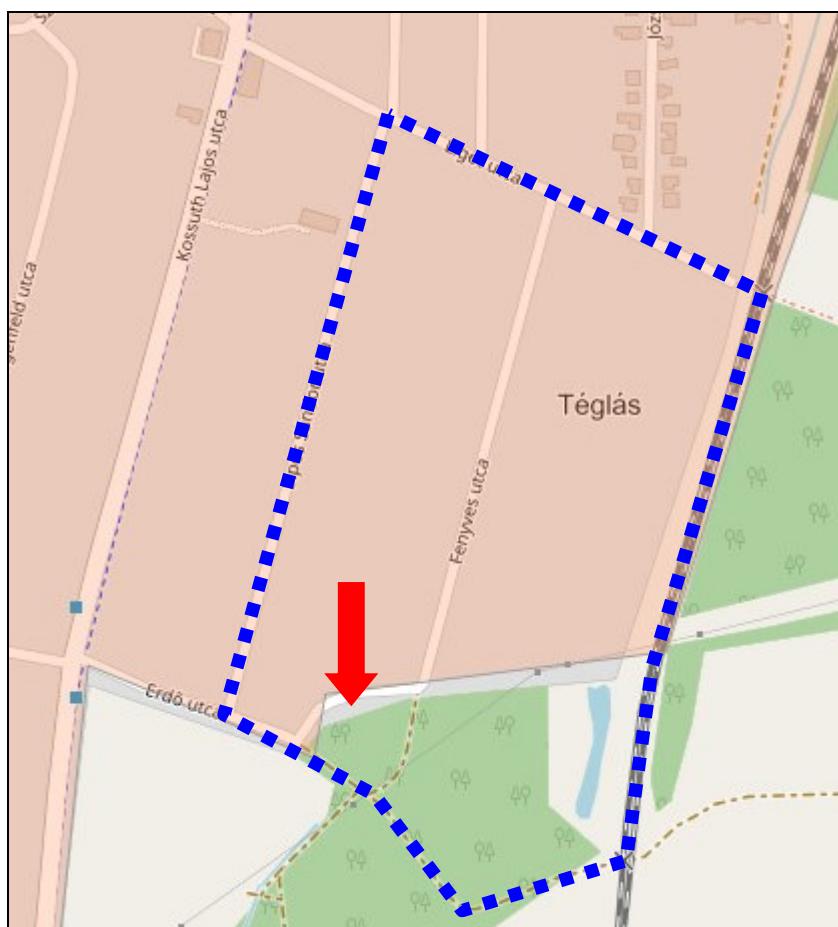
2. módosítási pont:



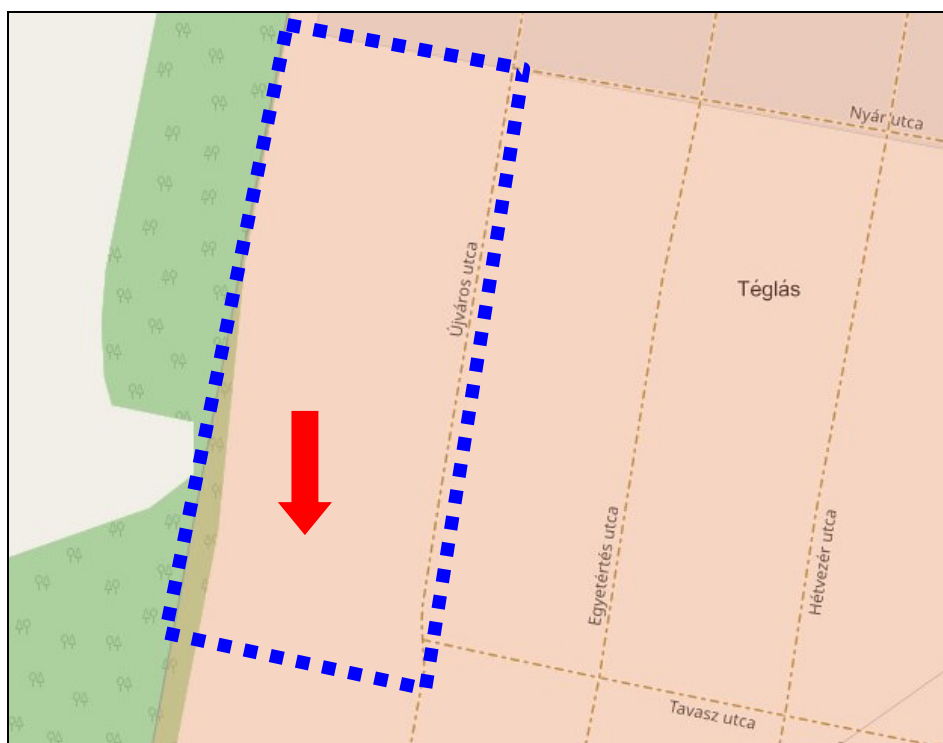
3. módosítási pont:



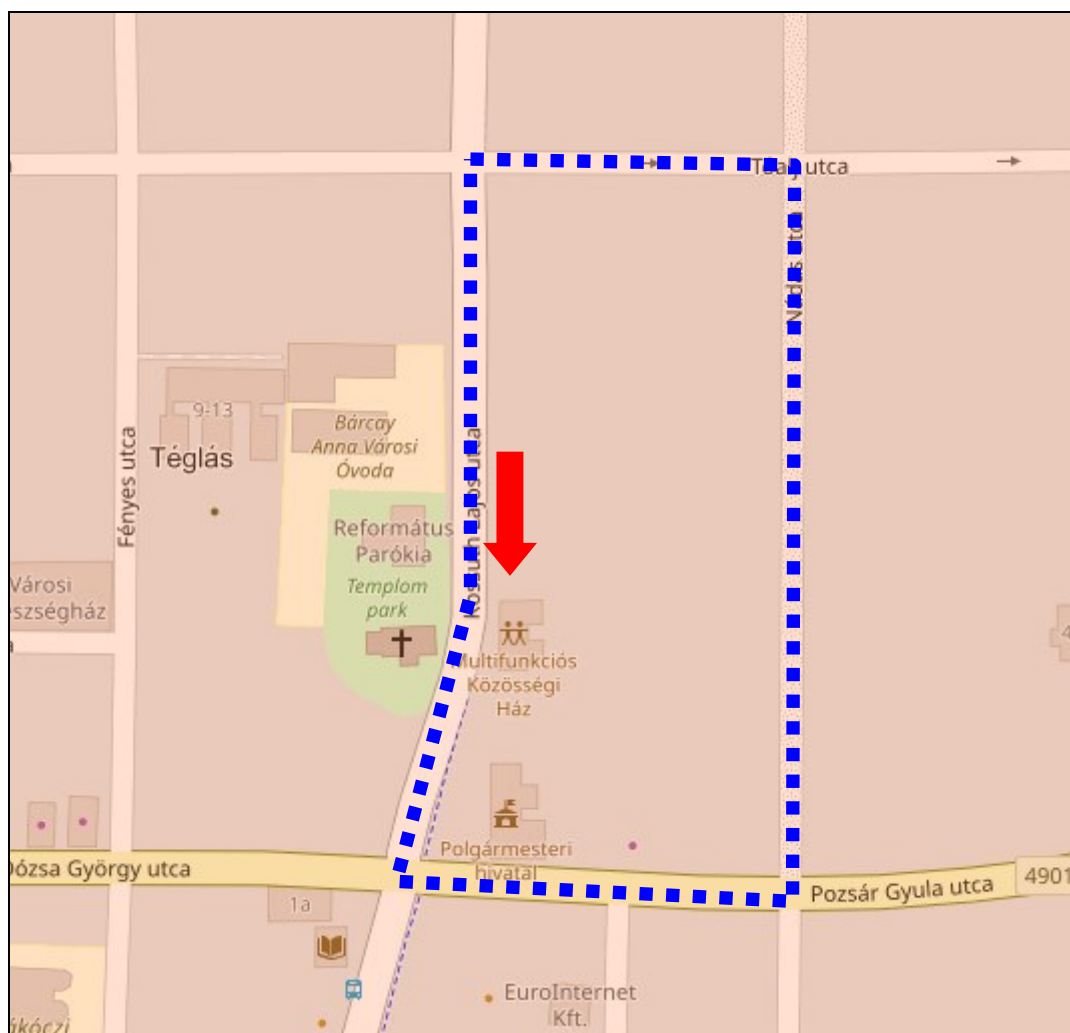
4. módosítási pont:



5. módosítási pont:



6. módosítási pont:



A módosítások területi elhelyezkedése tervezési terület. Forrás: KIRA

Adatszolgáltatások

A településrendezési eszközök módosításához a Megrendelő rendelkezésre bocsátotta a tárgyi ingatlanokra vonatkozó

- ingatlannyilvántartási alaptérképet,
- térképmásolatokat,
- korábbi iratokat,
- terveket, engedélyeket.

Helyszíni szemlézés

A módosítással kapcsolatban többszöri tervezői helyszíni szemle történt. A tervezési területekről állapotfotók készültek. A megrendelő képviselője a területekre vonatkozóan hatályos településrendezési eszközöket, korábbi iratokat adott át, továbbá ismertette a módosítást célját, fejlesztési igényeit.

Hatályos településfejlesztési eszközök:

Téglás Város a 64/2022. (V.26.) határozattal elfogadott településfejlesztési koncepcióval rendelkezik.

Hatályos településrendezési eszközök:

- 104/2023. (XI.16.) KT határozattal jóváhagyott településszerkezeti terv és leírás.
- 19/2023. (XI.16.) számú rendelettel jóváhagyott helyi építési szabályzat és szabályozási terv.

A rendezéssel érintett területekre vonatkozó hatályos településrendezési eszközök kivonatait a tervdokumentáció tartalmazza.

A hatályos helyi építési szabályzat és szabályozási terv az njt.hu/önkormányzati rendeletek között megtekinthető.

Hatályos településképi védelmi eszközök:

A Város a

- 91/2017. (XII.20.) Kt. határozattal elfogadott Téglás Településképi Arculati Kézikönyvvvel, valamint
- Téglás Város településképi védelméről szóló 16/2017. (XII.21.) önk. rendelettel rendelkezik.

A településrendezési eszközök módosítása

a településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024. (IX.30) Korm. rendelet (a továbbiakban: TÉKA) 136. § (1) bekezdés b) pontja alapján a tartalmi követelményeket

„b) az OTÉK 2012. augusztus 6-át követően hatályos településrendezési követelményeinek és a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet jelmagyarázatának figyelembevételével elkészített és elfogadott településrendezési eszközökkel rendelkező településeknél, fővárosi kerületeknél, a településrendezési eszközt az OTÉK 2021. július 15-én hatályos II. és III. Fejezetével, valamint ezek mellékleteivel együttesen, ... kell alkalmazni.”

az egyeztetési eljárásrendet tekintve a Korm.rendelet 68. § szerint egyszerűsített eljárás keretein belül történik.

Hatásterület

A módosítás esetén a hatásterület a település belterületét és külterületét egyaránt érinti. Építési beruházás nem történik, a cél az ingatlanok megfelelő építésjogi állapotának megteremtése. A módosítás hatása a meglévő állapothoz képest nem számottevő.

**K i v o n a t a Tég l á s V á r o s Ö n k o r m á n y z a t a K é p v i s e l ő - t e s t ü l e t é n e k
2026. május 27-én megtartott ülésének jegyzőkönyvéből:**

Tég l á s V á r o s Ö n k o r m á n y z a t a K é p v i s e l ő - t e s t ü l e t é n e k 60/2026. (V.27.) határozata:

Tég l á s V á r o s Ö n k o r m á n y z a t a K é p v i s e l ő - t e s t ü l e t e a főépítész előterjesztésére a 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontja és a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 7. § (5) bekezdés a) pontja, 7. § (7) és (8) bekezdése, 59. § (2) bekezdése alapján

1. Módosítani kívánja 7 db ponton a Tég l á s V á r o s 104/2023. (XI.16.) határozattal megállapított településszerkezeti tervét és a Tég l á s V á r o s helyi építési szabályzatáról szóló 19/2023. (XI.16.) önkormányzati rendeletét:

1) HÉSZ szöveges előírásainak pontosítása

- Épületek elhelyezésére vonatkozóan lakó övezeteknél meghatározni, hogy a rendeltetési egységek egyépületben vagy külön önálló épületekben elhelyezhetők legyenek.
- Megvizsgálni a lakóövezetekben, hogy a meglévő lakóépületen kívül további lakóépület/ek önállóan építhetők-e vagy csak meglévőhöz építve, toldalékként, összeépítve lehetséges.
- Egyértelműsíteni a rendeletben, hogy épület vagy épületekre vonatkozik a szabályozás.
- Nyeles, nyúlványos telek kialakításának, beépítésének szabályozása.
- Előkert szabályozásának felülvizsgálata.
- Gépjármű tároló elhelyezésének felülvizsgálata.
- „az utcai telekhatár és az építési hely szerinti telekhatár egymással 20 foknál nagyobb szöget zár be” szöveg pontosítása.
- a telekkialakításokra vonatkozó korlátozás felülvizsgálata saroktelkek esetére /13. § (2)/.

2) 394. hrsz.-ú ingatlan közlekedési terület övezetből Vt építési övezetbe való átsorolása.

3) 72.-es tömb átsorolása Vt-5 helyett Vt-2 építési övezetbe.

4) 0163/7. hrsz.-ú út áthelyezése (önkormányzati út áthelyezése kisajátítással, kártalanítással).

5) 3891 hrsz.-ú ingatlan északi részének Gksz-1 építési övezetből Lke-5 építési övezetbe történő átsorolása.

6) 5 hrsz.-ú ingatlant érintően a Kossuth utca szélesítése.

7) HBKHÁF HB/14-VEZ/00010-2/2026 iktatószámú tájékoztatás szerinti HÉSZ javítás.

2. A településrendezési eszközök tárgyi módosítása során nem kerül új beépítésre szánt terület kijelölésére sor, így a Méptv.-ben foglalt követelményeknek való megfelelés igazolására vonatkozó döntés meghozatala nem indokolt.

3. A területek esetében kiemelt fejlesztési területté nyilvánítás nem indokolt.

4. Jóváhagyja a 1./ pontban foglalt településrendezési eszközök módosítására vonatkozó főépítési feljegyzést a 1. melléklet szerint.

5. Felkéri a főépítést, az 1. pontban meghatározott területrésze/ingatlanokra vonatkozó településrendezési eszközök **egyszerűsített eljárásban** történő módosításának véleményeztetésére.
6. Az önkormányzat felhatalmazza a polgármestert a településrendezési terv egyeztetésével kapcsolatos feladatok ellátására és a döntéshez kapcsolódóan szükséges intézkedések megtételére, szerződések megkötésére.
7. A Képviselő-testület a HÉSZ módosításáról rendelkező korábbi, 99/2024. (IX.26.) határozatával elfogadott döntését - jelen határozatra figyelemmel - visszavonja.

Határidő: azonnal

Felelős: Szabó Csaba polgármester

A kivonat hiteles:

Téglás, 2026. május 27.

Szabó Erika



FELJEGYZÉS

Téglás Város 104/2023. (XI.16.) határozattal megállapított településszerkezeti tervnek és a Téglás Város helyi építési szabályzatáról szóló 19/2023. (XI.16.) önkormányzati önkormányzati rendeletének 7 db ponton történő módosítása kapcsán a megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat felhasználhatóságának meghatározásáról

Téglás Város 104/2023. (XI.16.) határozattal megállapított településszerkezeti tervének, valamint Téglás Város helyi építési szabályzatáról szóló 19/2023. (XI.16.) önkormányzati rendeletnek (a továbbiakban együtt: településrendezési eszközök) megalapozó vizsgálata és az alátámasztó javaslata 7 éven belül készült, így a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 7. § (5) bekezdése értelmében e feljegyzésben foglaltak szerint felhasználhatók a tárgyi módosítások során.

A településrendezési eszközök módosítása 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: Korm. rendelet) 45. § (6) bekezdésében foglaltakra figyelemmel a Korm. rendelet településrendezési tartalmi követelményeinek és jelmagyarázatának alkalmazásával történik.

A megalapozó vizsgálat felhasználhatósága

A megalapozó vizsgálat a szerzői jogi szabályok betartása mellett felhasználható a településterv készítésénél és módosításánál, azonban azokat a tervezési cél megvalósulása érdekében a tervezési területre vonatkozóan – figyelemmel az érintett tervezési területre, tervezési feladatra és annak települési összefüggéseire – aktualizálni szükséges.

Az alátámasztó javaslat felhasználhatósága

Az alátámasztó javaslat a szerzői jogi szabályok betartása mellett felhasználható a településterv készítésénél és módosításánál, azonban azokat a tervezési cél megvalósulása érdekében tervezési területre vonatkozóan – figyelemmel az érintett tervezési területre, tervezési feladatra és annak települési összefüggéseire – aktualizálni szükséges.

A Korm. rendelet 2. melléklete határozza meg az alátámasztó javaslat tartalmi követelményeit, melyek közül az érintett tervezési területre, tervezési feladatra és annak települési összefüggéseire tekintettel legalább az alábbi pontok esetében indokolt azok aktualizálása:

1. Fejlesztési és rendezési javaslat összefoglalója
2. Településrendezési javaslat
3. Közművesítés, elektronikus hírközlési javaslat, közlekedési javaslat
4. A módosítással érintett területek bemutatása
5. A területrendezési követelményekkel való összhang igazolása

A telepítési tanulmányterv felhasználhatósága

Nem készült telepítési tanulmányterv.

Örökségvédelmi hatástanulmány

Jelen településrendezési eszköz módosításhoz az Örökségvédelmi hatástanulmány kiegészítése nem szükséges.

Településkép védelmi rendelet

Jelen településrendezési eszköz módosításhoz a településképi rendelet módosítása nem szükséges.

Téglás, 2026. május 15.


Biró-Balogh Anikó
mb. főépítész



Indító határozat és önk. főép. feljegyzés Forrás: Önkormányzat

A RENDEZÉS ALÁ VONT TERÜLET (TERVEZÉSI TERÜLET) BEMUTATÁSA

1. módosítás

Helyi építési szabályzat módosítása, Önkormányzati észrevételek alapján

1A. MÓDOSÍTÁSI PONT

Az elmúlt időszak építéshatósági engedélyezi eljárásai során felmerült problémaként a lakóövezetek esetén az épületek elhelyezésére vonatkozóan szabályok pontosítása oly módon, hogy a rendeltetési egységek egyépületben vagy külön önálló épületekben is elhelyezhetőek legyenek.

A hatályos HÉSZ 29. § Kisvárosias lakó terület előírásai, 30. § Kertvárosias lakóterület előírásai, 31. § falusias lakóterület előírásai tartalmazzák a következő előírást.

Példa: Kertvárosias lakóterület:

HÉSZ 31. § szerint:

*“(1) A kertvárosias lakóterület (a továbbiakban: **Lke**) laza beépítésű, összefüggő nagy kertes, legfeljebb négy önálló rendeltetési egységet magába foglaló, 7,5 méteres beépítési magasságot meg nem haladó, elsősorban lakó rendeltetésű **épületek** elhelyezésére szolgál.*

*(2) Az **Lke** építési övezetek területén az (1) bekezdés szerinti lakó rendeltetésen kívül*

- a) a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató,*
- b) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,*
- c) kulturális,*
- d) szállás jellegű,*
- e) sport és*
- f) a kertvárosi lakóterület sajátos használatát nem korlátozó, attól védelmet nem igénylő kézműipari rendeltetést tartalmazó **épület** helyezhető el.”*

A jogi értelmezési problémát a sötét színű kémelt épületek-épület szófordulat okozza.

HÉSZ-hez tartozó OTÉK 2021. július 15-én hatályos II. fejezet 13. § szerint:

*„(1) A kertvárosias lakóterület laza beépítésű, összefüggő nagy kertes, **több önálló rendeltetési egységet magába foglaló**, 8 m-es beépítési magasságot meg nem haladó elsősorban lakó rendeltetésű **épületek** elhelyezésére szolgál.*

*(2) A kertvárosias lakóterületen elhelyezhető **épület** – a lakó rendeltetésen kívül –:*

- a) a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató,*
- b) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,*
- c) kulturális,*
- d) szállás jellegű és*
- e) sport”*

rendeltetést is tartalmazhat.

A magasabb rendű jogszabály is az épületek-épület fordulatot tartalmazza és nem korlátozza az építési telken elhelyezhető épületek számát.

Az önkormányzat nem kívánja a magasabb rendű jogszabály előírásait szűkíteni, ezért helyi rendeletében egyértelműsíteni szeretné, hogy a lakó építési övezetek esetén az építési telkeken több főépítmény is elhelyezhető.

Az előírás egyértelműsítéshez a következő kiegészítést javasolja:

HÉSZ 19. § Az építési telkek beépítésének általános szabályai kiegészül a (7) jelű bekezdéssel:

Lakóterület építési övezetek esetén az építési övezeti előírások alapján elhelyezhető rendeltetési egységek építési helyen belül, több önálló főépítményben is elhelyezhetők.

1B. MÓDOSÍTÁSI PONT

Nyeles, nyúlványos telk kialakításának, beépítésének szabályozása.

A település belterületi településszerkezetében nem jellemző a meglevő nyúlványos telkek megléte.

A HÉSZ jelenleg nem szabályozza ezek kialakítást.

Mivel a nyúlványos telkek utcafépí és szomszédos ingatlanok építésjogi kérdéseit is érinti, mely felvethet kártalanítási igénye is az Önkormányzat nem kíván lehetőséget biztosítani nyúlványos telkek kialakítására. Ennek tiltását a HÉSZ-ben rögzíteni kívánja.

Az előírás egyértelműsítéshez a következő kiegészítést javasolja:

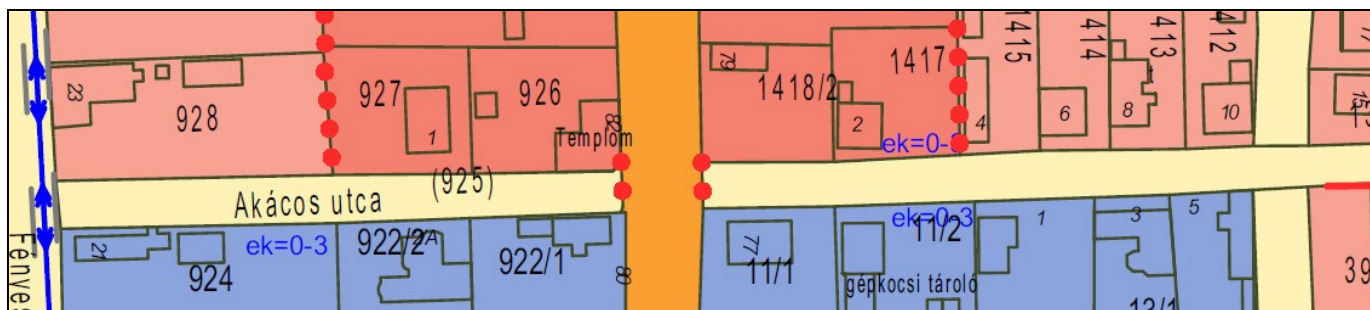
HÉSZ 13. § Általános telekalakítási előírások szabályai kiegészül a (6) jelű bekezdéssel:

Újonnan nyúlványos telk nem alakítható.

1C. MÓDOSÍTÁSI PONT

Előkert szabályozásának felülvizsgálata.

A hatályos HÉSZ 1. melléklet települési térségen belüli területek szabályozási terve, több helyen konkrét előkert érték meghatározást tartalmaz.



Példa előkert érték meghatározására. Forrás: njt.hu

Hatályos HÉSZ 18. § Elő-, oldal- és hátsóterek szabályozása előírásai szerint:

“(4) Előkertek legkisebb mélységének mérete:

- a) *beépítésre szánt terület szerinti telektömbökben, amennyiben a telektömb telkei közül azoknak már több mint a fele beépült, a rendelet eltérő rendelkezése vagy a Szabályozási terv eltérő jelölése hiányában a telektömb érintett utcájában, az utcára beforduló határoló utcák közötti, az utcaképet meghatározó, az utca felé eső legközelebbi főépítmények telepítése szerinti kialakult állapotnak, azok átlagának egész méterre való kerekítésével meghatározottnak megfelelő. A kerekítés a telek kedvező beépítése és az utcakép előnyös alakítása, a településképi illeszkedés elősegítése érdekében a kisebb és a nagyobb mélységi méretre is irányulhat,*
- b) *az újonnan kialakuló, beépítésre szánt terület szerinti területen, vagy amennyiben a telektömb telkei közül azoknak még kevesebb, mint a fele épült be, továbbá jelentősen átépülő területek esetén a rendelet eltérő rendelkezése hiányában 5 méter,*
- c) *amennyiben az oldalhatáron álló beépítési móddal szabályozott meglévő építési telek kötelező, utca felőli építési vonalon mért szélessége nem teszi lehetővé egy legalább 7,0 méter szélességű épület elhelyezését, akkor az épület a szabályozotthoz képest olyan előkert mélységgel is elhelyezhető, ahol legalább 7,0 m szélességű épület megépíthető.”*

Előírás szerint a tömbben lévő telkek beépítést kell vizsgálni majd, a meglévő épületek elhelyezése alapján átlagot számolni. Az átlag számított érték azt jelenti, hogy az adott utcában nem lesz egységes előkert méret.

Az önkormányzat a jelenlegi előírást áttekintette és a számítási metódus hatósági alkalmazhatóságát nehézkesnek ítélte meg és településképi szempontból szem tartja szükségesnek az átlagérték számítást. Kezdeményezi az előírás egyszerűsítését.

A javasolt előírás a következő

(4) Előkertek legkisebb mélységének mérete:

- a) a rendelet eltérő rendelkezése vagy a Szabályozási terv eltérő jelölése hiányában a 5 méter.

- ~~a) beépítésre szánt terület szerinti telektömbökben, amennyiben a telektömb telkei közül azoknak már több mint a fele beépült, a rendelet eltérő rendelkezése vagy a Szabályozási terv eltérő jelölése hiányában a telektömb érintett utcájában, az utcára beforduló határoló utcák közötti, az utcaképet meghatározó, az utca felé eső legközelebbi főépítmények telepítése szerinti kialakult állapotnak, azok átlagának egész méterre való kerekítésével meghatározottnak megfelelő. A kerekítés a telek kedvező beépítése és az utcakép előnyös alakítása, a településképi illeszkedés elősegítése érdekében a kisebb és a nagyobb mélységi méretre is irányulhat,~~
- ~~b) az újonnan kialakuló, beépítésre szánt terület szerinti területen, vagy amennyiben a telektömb telkei közül azoknak még kevesebb, mint a fele épült be, továbbá jelentősen átépülő területek esetén a rendelet eltérő rendelkezése hiányában 5 méter,~~
- b) amennyiben az oldalhatáron álló beépítési móddal szabályozott meglévő építési telek kötelező, utca felőli építési vonalon mért szélessége nem teszi lehetővé egy legalább 7,0 méter szélességű épület elhelyezését, akkor az épület a szabályozotthoz képest olyan előkert mélységgel is elhelyezhető, ahol legalább 7,0 m szélességű épület megépíthető.

A (4) bekezdés a) és b) pontja törlésre kerül helyette általánosan 5 méteres előkert érték kerül bevezetésre.

Az előírás továbbra is biztosítja az 5 méteres előkert értéktől való eltérés lehetőségét, akár a HÉSZ szöveges előírásaiban akár a szabályozási terven.

Építési vonal alkalmazásának szablyai felülvizsgálata.

Az előkert előírás felülvizsgálatával egyidőben szükséges az építési vonal, mint kötelező épületelhelyezés felülvizsgálata is.

Hatályos HÉSZ 24. § Építési vonal alkalmazásának szabályai előírásai szerint:

“(1) Az építési vonalhoz kötődő követelményeket jelen rendelet részletes előírásai határozzák meg, melytől eltérést a Szabályozási terven ábrázolt kötelező építési vonal adhat.

(2) Kisvárosias lakó és vegyes területeken az előkertti építési határvonal egyben kötelező építési vonal is.

(3) A kötelező építési vonal alkalmazásának szabályai:

- a) zárt sorú beépítés esetén a 20. § előírásai alkalmazandók,*
- b) oldalhatáron álló és szabadon álló beépítési mód és előkeretes építési helyen történő épületelhelyezés esetén épület úgy helyezhető el, hogy annak közterület felőli homlokzati hosszának legalább 50%-ban az előkertti építési határvonalon kell állnia. Amennyiben az utcai telekhatár és az építési hely szerinti telekhatár egymással 20 foknál nagyobb szöget zár be, akkor elegendő, hogy az épület egy ponton érintkezzen az építési vonallal,*
- c) oldalhatáron álló és szabadon álló beépítési mód és előkert nélküli építési helyen történő épületelhelyezés esetén az épületnek legalább 75 %-ban az utcai telekhatárra, mint kötelező építési vonalra kell illeszkednie.”*

Oldalhatáron álló és szabadon álló beépítési mód előkeretes építési helye esetén az előkert méret megállapításhoz építésihatósági engedélyezésben nehezen kezelhető előírást tartalmaz a hatályos HÉSZ szövege.

Ebben az esetben is indokolt az előírás egyszerűsítése.

Az építési vonal, mint előírás megszüntetése az érintett esetben településképileg nem kívánatos, de olyan előírás megalkotása szükséges, mely az eredeti előírástól jóval egyszerűbb.

Oldalhatáron álló és szabadon álló beépítési mód előkert nélküli építési hely esetén a hatályos előírás szerint az épületet 75%-ban az utcai telekhatárra szükséges építeni.

A szabadabb építészeti tömegformálás biztosításra, de az előkeret nélküli építési hely (mint kötelező építési vonal) figyelembevételével javasolt a 75 %-os érték csökkentése.

A javasolt előírás a következő:

- (1) Az építési vonalhoz kötődő követelményeket jelen rendelet részletes előírásai határozzák meg, melytől eltérést a Szabályozási terven ábrázolt kötelező építési vonal adhat.
- (2) Kisvárosias lakó és vegyes területeken az előkerti építési határvonal egyben kötelező építési vonal is.
- (3) A kötelező építési vonal alkalmazásának szabályai:
 - a) zárt sorú beépítés esetén a 20. § előírásai alkalmazandók,
 - b) oldalhatáron álló és szabadon álló beépítési mód és előkertes építési helyen történő épületelhelyezés esetén épület úgy helyezhető el, hogy ~~annak közterület felőli homlokzati hosszának legalább 50%-ban az előkerti építési határvonalon kell állnia. Amennyiben az utcai telekhatár és az építési hely szerinti telekhatár egymással 20 foknál nagyobb szöget zár be, akkor elegendő, hogy az épület egy ponton érintkezzen az építési vonallal,~~ az előkerti építési határvonalat, mint kötelező építési vonalat az épület legalább egy ponton érintse.
 - c) oldalhatáron álló és szabadon álló beépítési mód és előkert nélküli építési helyen történő épületelhelyezés esetén az épületnek legalább ~~75~~ 50%-ban az utcai telekhatárra, mint kötelező építési vonalra kell illeszkednie.

1D. MÓDOSÍTÁSI PONT

Gépjármű tároló épületek elhelyezhetősége.

Hatályos HÉSZ Kertvárosias Lakóterület (Lke) és Falusias lakóterület (Lf) építési övezet esetén kiegészítő rendeltetésként sorolja fel gépkocsi tároló épületet. Az előírás szerint csak a főépítmény mögött helyezhető el.

Példa: Kertvárosias lakóterület HÉSZ 30. § (5) szerint:

“(5) Az építési helyen belül a fő rendeltetést kiszolgáló, kiegészítő rendeltetések (különösen: gépkocsi és egyéb tároló, kerti építmény, hobbi, barkácsműhely és szabadidős tevékenységek épületei) a fő rendeltetésű épület mögött helyezhetők el és az így beépített terület legfeljebb a telek beépíthető területének 50%-a lehet.”

Az előírás alapján a gépjármű tároló főépítményben nem helyezhető el, csak mögötte. Építészetileg és településképileg sem megfelelő ez a szabályozás, mely nem ad lehetőséget a főépületben történő gépjárműtároló elhelyezésére. Ugyanakkor településképileg elvárás, hogy önálló gépjármű tároló épület közvetlenül az utcaképben ne jelenjenek meg, ezért az előírás pontosítása szükséges.

A javasolt előírás a következő:

(5) Az építési helyen belül a fő rendeltetést kiszolgáló, kiegészítő rendeltetések (különösen: **gépközi és egyéb tároló, kerti építmény, hobbi, barkácsműhely és szabadidős tevékenységek épületei**) a **fő rendeltetésű épület-főépítmény** mögött helyezhetők el és az így beépített terület legfeljebb a telek beépíthető területének 50%-a lehet. **Gépjármű tároló főépítményben vagy amögött, önállóan is elhelyezhető.**

1E. MÓDOSÍTÁSI PONT

Saroktelek speciális telekalakítási előírása:

A településen több olyan telektömbvégg található, ami három utcával határolt. A tömbök szélessége meghaladja a 90 métert. Az ingatlanok beépíthetetlenek és keskenyek.

Beépítettségük megteremtéséhez telekalakítás szükséges. Az összevonások során kialakuló új telkek a minimális telekszélesség betartásával, jóval meghaladják a minimális telekterület értéket.



Példa érintett ingatlanokra. Forrás: E-Közmű

HÉSZ 13. § Általános telekalakítási előírások szabályai (2) bekezdése szerint:

“Kertvárosias és falusias lakó építési övezetekben az utcaképet alakító épületek- kivéve az ott elhelyezhető középületeket - ritmusának biztosítása érdekében a kialakításra kerülő telkek az utcavonalon legfeljebb 40,0 méter szélességűek lehetnek, az újonnan kialakítható legnagyobb telekterület mérete pedig nem haladhatja meg a 2500 m²-t. “

Az előírás nem veszi figyelembe a 90 métert is meghaladó tömbszélességet és a háromutcs kialakításból adódó sajátosságokat, mellyel megnehezül a meglévő telkek telekalakítása.

A módosítás során az előírások pontosítása történik.

A javasolt előírás a következő:

Kertvárosias és falusias lakó építési övezetekben az utcaképet alakító épületek- kivéve az ott elhelyezhető középületeket - ritmusának biztosítása érdekében a kialakításra kerülő telkek az utcavonalon legfeljebb ~~40,0~~ 50,0 méter szélességűek lehetnek, az újonnan kialakítható legnagyobb telekterület mérete pedig nem haladhatja meg a 2500 m²-t. **A szélességi előírást saroktelek esetén nem kell alkalmazni.**

1F. MÓDOSÍTÁSI PONT

Hajdú-Bihar Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítési Iroda levele:

Az Állami Főépítési Iroda HB/14-VEZ/00010-2/2026 iktató számú levelében a HÉSZ normaszövegének és a HÉSZ 3. mellékletének összehangolását kérte. Jelen módosítási pont ennek az összhangnak a megteremtésére irányul.

A javasolt előírás a következő:

3. melléklet a 19/2023. (XI. 16.) önkormányzati rendelethez

2. Kertvárosias lakóterület építési övezetei

	A	B	C	D	E	F		G
1	Építési övezet jele	Beépítés módja	Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Az újonnan kialakítható telek legkisebb/legnagyobb			Zöldfelület legkisebb mértéke (%)
					területe (m ²)	szélessége (m)	mélysége (m)	
2	Lke-1	oldalhatáron álló	5,5	30	500/középület kivételével 2500	16/középület és saroktelek kivételével 50	-/-	50
3	Lke-2	szabadon álló	7,0	35	350/középület kivételével 2500	-/ középület és saroktelek kivételével 50	-/-	45
4	Lke-3	lkres	7,0	35	350/középület kivételével 2500	-/ középület és saroktelek kivételével 50	-/-	45
5	Lke-4	zárt sorú csoportos	7,5	35	1000/középület kivételével 2500	-/ középület és saroktelek kivételével 50	-/-	45
6	Lke-5	oldalhatáron álló	5,5	30	600/középület kivételével 2500	14/ középület és saroktelek kivételével 50	-/-	50

3. Falusias lakóterület építési övezetei

	A	B	C	D	E	F		G
1	Építési övezet jele	Beépítés módja	Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Az újonnan kialakítható telek legkisebb/legnagyobb			Zöldfelület legkisebb mértéke (%)
					területe (m ²)	szélessége (m)	mélysége (m)	
2	Lf-1	oldalhatáron álló	5,5	30	600/középület kivételével 2500	16/ középület és saroktelek kivételével 50	-/-	40

1G. MÓDOSÍTÁSI PONT

Jelen dokumentáció 3. jelű módosítási pontja esetén a megfelelő előírások kialakításához a HÉSZ módosítása is szükségessé vált. Indokolás és alátámasztás a 3 módosítási pontnál található.

A tömbben kialakult előkert viszonyok rendezésre a HÉSZ-ben a tömbre vonatkozó egyedi előkert szabály megalkotása szükséges. Mivel új építési övezet kerül bevezetésre, ezért a HÉSZ 3. és 4. melléklete az új építési övezettel kiegészítendő.

A javasolt előírás a következő:

HÉSZ 20. § (6) bekezdése:

Pozsár Gyula utca – Nyíl utca – Liget utca és Malom utca által határolt területen a Vt-6 jelű építési övezet esetén, ha a közvetlenül szomszédos mindkét telken az épület előkert kialakításával áll, úgy az épületet 3 méterre az utca vonalától visszahúzza kell elhelyezni.

3. melléklet a 19/2023. (XI. 16.) önkormányzati rendelethez

4. Településközpont terület építési övezetei

	A	B	C	D	E	F	G
1	Építési övezet jele	Beépítés módja	Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m) *	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Az újonnan kialakítható telek legkisebb		Zöldfelület legkisebb mértéke (%)
					területe (m ²)	szélessége/ mélysége (m)	
2	Vt-1	szabadon álló	12,5	40	720	18/30	25
3	Vt-2	zárt sorú	7,5	40	450	15/30	30
4	Vt-3	zárt sorú	12,5	60	450	15/30	20
5	Vt-4	oldalhatáron álló	7,5	40	450	16/-	30
6	Vt-5	szabadon álló	5,5	80	320	-/-	10
7	Vt-6	zárt sorú	7,5	80	320	-/-	10

* = kivétel a templom épülete, mely esetén az épületmagasság a torony mértékével növelhető.

4. melléklet a 19/2023. (XI. 16.) önkormányzati rendelethez

Sajátos használathoz tartozó építési övezetek közművesítettségi mértékére vonatkozó előírás

sorszám	A	B	C
	Sajátos használat szerinti terület	Építési övezet jele	Közművesítettség mértéke
1.	Kisvárosias lakóterület	Lk-1	Teljes
		Lk-2	Teljes
		Lk-3	Teljes

2.	Kertvárosias lakóterület	Lke-1	Teljes
		Lke-2	Teljes
		Lke-3	Teljes
		Lke-4	Teljes
		Lke-5	Teljes
3.	Falusias lakóterület	Lf-1	Teljes
4.	Településközponti vegyes terület	Vt-1	Teljes
		Vt-2	Teljes
		Vt-3	Teljes
		Vt-4	Teljes
		Vt-5	Teljes
		Vt-6	Teljes
6.	Intézményi terület	Vi-1	Teljes
		Vi-2	Teljes
7.	Egyéb ipari gazdasági terület	Ge-1	Teljes
		Ge-2	Teljes
5.	Kereskedelmi, szolgáltató terület	Gksz-1	Teljes
		Gksz-2	Teljes
8.	Különleges sportolási célú terület	K-Sp	Részleges

2. módosítás

Dózsa György utca – Iskola utca és Domb utca által határolt tömb.

A tervezési területen belül a 394 hrsz-ú ingatlan téves szabályozási tervi besorolásának javítása.

A RENDEZÉS ALÁ VONT TERÜLET (TERVEZÉSI TERÜLET) BEMUTATÁSA



Módosítási terület településen belüli helye. Forrás: Google Earth

A módosítással érintett terület az igazgatási terület belterületi részén, a település belvárosában található.

Rendezés alá vont terület (tervezési terület): Dózsa György utca – Iskola utca és Domb utca által határolt tömb.

Tervezett módosítás: A tervezési területen belül a 394 hrsz-ú ingatlan téves szabályozási tervi besorolásának javítása.



Módosítási terület településen belüli helye. Forrás: Google Earth

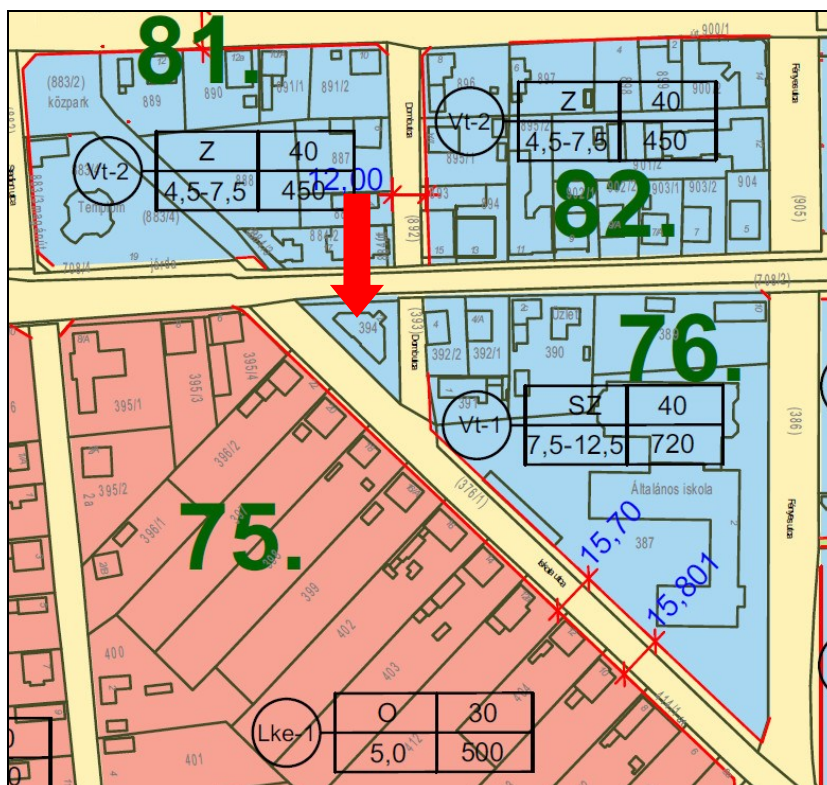
Az ingatlanon 2009 évben többlakásos lakóépület épült.





Ingatlanon lévő többlakásos lakóépület. Forrás: Sajt fotó

Téglás Város Önkormányzata Képviselő-testületének hatályon kívül helyezett 18/2011.(X.26.) önkormányzati rendelete a város szabályozási tervéről és helyi építési szabályzatáról 8. melléklete belterületi szabályozási terve szerint a 394 hrsz-ú ingatlan Vt-1 településközponti vegyes építési övezet.



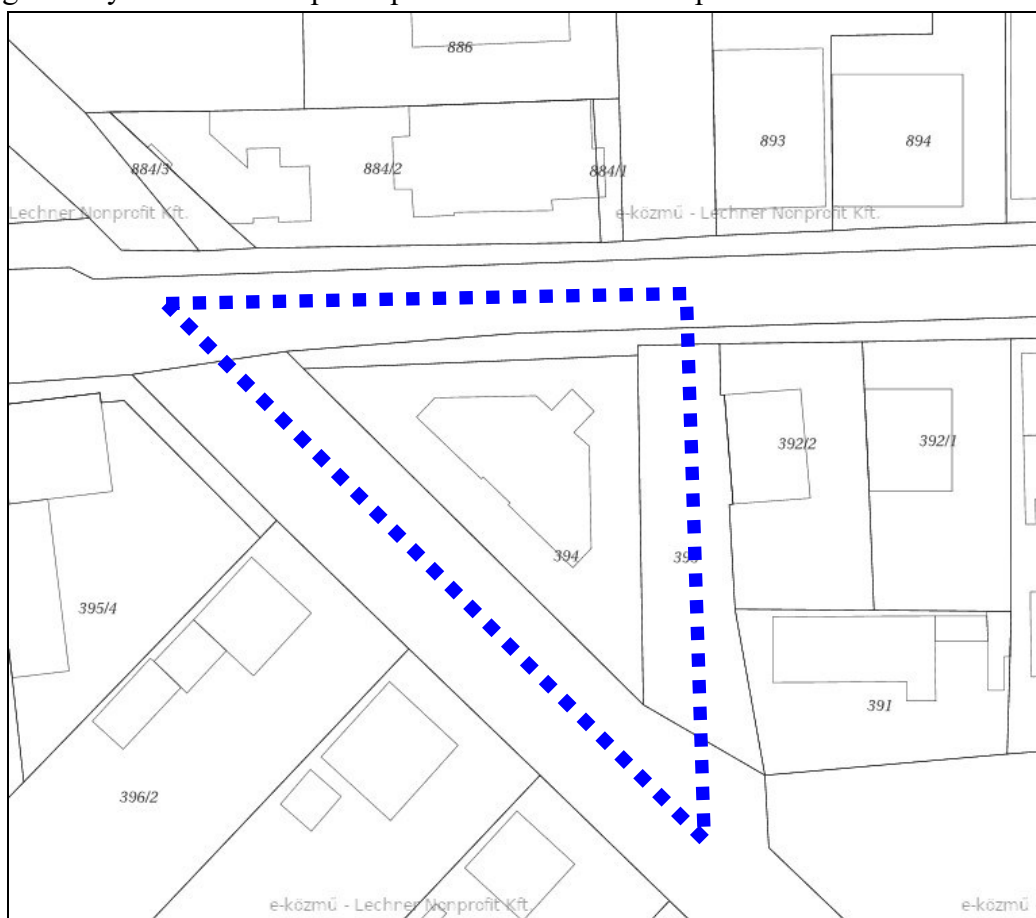
Hatályon kívül helyezett szabályozási terv. Forrás: njt.hu

Hatályon kívül helyezett rendelet 3. melléklete szerint:

3. melléklet⁵³

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J
1. Sajátos építési	Alkalmazható				A telek					
2. használat					Legkisebb			Legnagyobb		
3.	Ép. övezet jele	Beépítés módja	Rendeltetés	Szélessége (m)	Mélysége (m)	Területe (m ²)	Aktív zöldfelülete (%)	Beépítettsége (%)	Utcai Építménymagassága (m)	
4. Településközponti vegyes	Vt-1	Szabadon álló (Sz)	lakóház és		20	35	720	40 40	7,5-12,5	

Hatályos ingatlan-nyilvántartási alaptérképen a többlakásos lakóépület fel van tüntetve.



Módosítási terület alaptérképe. Forrás: E-közmű

A tervezési területet 3 db közlekedési terület (utca) határolja.

A Dózsa György utca (708/3 hrsz) – Iskola utca (376/1 hrsz) és Domb utca (393 hrsz).

Tervezett módosítás bemutatása:

A 394 hrsz-ú ingatlanon építési engedély alapján, az ingatlannyilvántartásban feltüntetett többlakásos lakóépület található. Téglás Város Önkormányzata Képviselő-testületének 19/2023. (XI. 16.) önkormányzati rendelete Téglás Város helyi építési szabályzatáról 1. melléklete települési térségen belüli területek szabályozási terve tárgyi ingatlant közúti főhálózat elemei közlekedési terület (Köu-M) sorolja.

A besorolás nem felel meg a valós állapotnak és a hatályon kívül helyezett szabályozási terv besorolásának. Az önkormányzat nem kérte az ingatlan építési jogának módosítását, így az az újrafeldolgozás során rajzi feldolgozásból adódó pontatlanság miatt változott meg.

Módosítás során 394 hrsz-ú ingatlan átsorolásra kerül az eredeti településközpont terület Vt-1 építési övezetbe.

A területre vonatkozó hatályos településszerkezeti terv kivonat



Jelmagyarázat

Beépítésre szánt területek

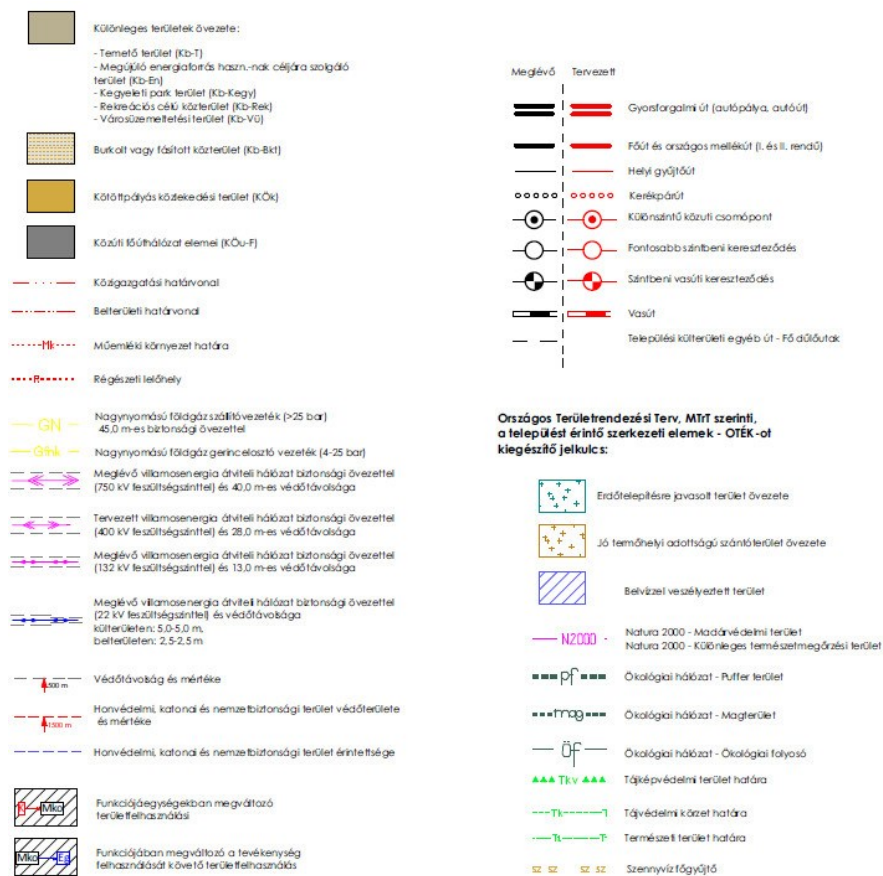
	Kisvárosias lakóterület (Kk)
	Kertvárosias lakóterület (Kkv)
	Fokális lakóterület (Fk)
	Településközponti vegyes terület (Vt)
	Intézményi terület (Vi)
	Kereskedelmi szolgáltató terület (Gsz)
	Ipari gazdasági terület (Gip)
	Különleges területek a vezetés: - Sport és rekreációs terület (K-Sp)

Beépítésre nem szánt területek

	Gazdasági erdőterület (Eg)
	Védelmi célú erdőterület (Ev)
	Közföldi (rekreációs) célú erdőterület (Ek)
	Általános mezőgazdasági terület (Má)
	Korlátozott mezőgazdasági terület (Mko)
	Kertesi mezőgazdasági terület (Mk)
	Vízgazdálkodási terület (V)
	Közpark (Zkp)
	Természetközeli terület (Tk)

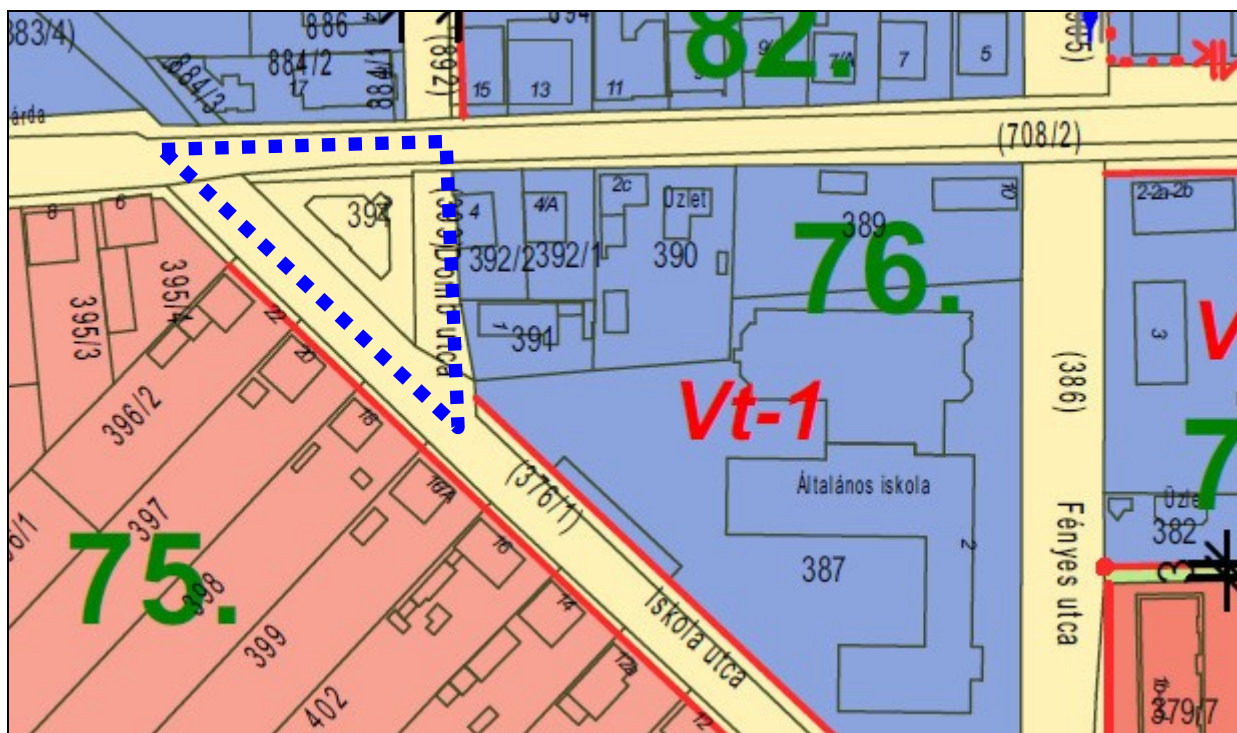
SZIMBÓLUMOK

	Oktatási központ
	Igazgatási központ
	Kereskedelmi központ
	Alapellátást biztosító egységek
	Egyházi központ
	Művelődési központ
	Egészségügyi központ
	Sport központ
	Szabadkő
	Temető
	Kegyeleti park
	Víznyelő
	Csapadékvíz tározó
	Víznyelő
	Szennyvíztisztító
	Strand
	Kirándulás
	Kemping
	Villamos transzport, áramlás
	Gázvezeték, áramlás
	Vízvezeték
	Adó-, Vevőáram, áramlás
	Autóbusz pályaudvar
	Vasútállomás
	Műemlék
	Helyi jelentőségű védett érték



A hatályos településszerkezeti terven az ingatlan településközpont vegyes terület (Vt) besorolása. Ennek módosítása nem szükséges.

A területre vonatkozó hatályos helyi építési szabályzat és szabályozási terv kivonat



JELMAGYARÁZAT

Beépítésre szánt területek

	Központi lakóterület (Kk)
	Kertvárosi lakóterület (Kke)
	Falusias lakóterület (Kf)
	Településközponti vegyes terület (Vt)
	Intézményterület vegyes terület (Vt)
	Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület (Gkszt)
	Egyéb ipari gazdasági terület (Ge)
	Különleges terület - sport célú terület (K-Sp)

Beépítésre nem szánt területek

	Közkert terület (Zk)
	Közpark (Zkp)
	Gazdasági célú erdőterület (Eg)
	Védelmi célú erdőterület (Ev)
	Közkert (rekreációs) célú erdőterület (Ek)
	Általános mezőgazdasági terület (Má)
	Kertes mezőgazdasági terület (Mk)
	Különleges terület - megújuló energiatermékek hasznosításának céljára szolgáló terület (Kb-En) - temető terület (Kb-T) - kegyeleti park terület (Kb-Ke gy)
	- burkolat köztér (Kb-Bkt)
	Vízgazdálkodási terület alap szintű övezete, ezen belül - folyóvizek medre és partisávja (V-F)
	Közföldhasználat (vasúti) közlekedési terület (Kök)
	Közföldhasználat elemi közlekedési terület (Köu-F)
	Közföldhasználat elemi közlekedési terület (Köu-M)
	Magánút

A szabályozás alapelemei:

	Szabályozási vonal
	Építési övezet, övezet határa
	Szabályozási szélesség
	Építési övezet, övezet jele

Egyéb szabályozási elemek:

	Kerékpárút (tervezett)
	Telken belüli zöldfelület
	Kötelező megszüntetési jel

Más jogszabály által elrendelt szabályozási elemek:

Táj- és természetvédelem:

	Ökológiai hálózat - Puffer terület
	Ökológiai hálózat - Ökológiai folyosó
	Tájképvédelmi terület határa

Művi értékvédelem:

	Régészeti lelőhely határa
	Műemlék környezeti határa
	Műemlék telke

Egyéb korlátozó tényezők:

	Horvándi terület védősávja és mértéke
	Nagyközépsúlyos gázvezeték kül- és beltérületen
	20 kV-os elektromos légvezeték

Egyéb tájékoztató elem:

	Telkidomb sorszáma
	Beépítésre szánt terület határvonal
	Telkhatár
	Ingyenértékelési térképen szereplő épület
	Helyrajtszám
	Szabályozási terv érvényességi határa
	Belülvesztélyezett terület határa

A szabályozási terv alapján a 394 hrsz-ú ingatlan közúti főhálózat elemei közlekedési terület, közúti mellékúthálózat terület (Köu-M) övezet.

Hatályos HÉSZ tervezési területre vonatkozó kivonata

38. Közüti mellékúthálózat terület (Köu-M)

38. § (1) A **Köu-M** övezet területe a kiszolgáló (lakó) utak, ezek csomópontjainak, műtárgyainak, csapadékvíz elvezető rendszerének, valamint parkolók, kerékpáros és gyalogos infra-struktúra elemek, közúti-vasúti pályák, iparvágányok, közmű és hírközlési építmények, továbbá üzemi létesítmények és zöldfelületi elemek elhelyezésére szolgál.

(2) A **Köu-M** övezet területén az [\(1\). bekezdés](#) szerinti építményeken túl elhelyezhető a közlekedést kiszolgáló, valamint a területet igénybe vevők ellátását szolgáló iroda, kereskedelmi, szolgáltató (kivéve önálló szálláshely) és raktár épület.

(3) Az övezetben a telek beépítettsége nem haladhatja meg az 5 %-ot.

Az előírások alapján a többlakásos lakóépület jogszerűtlenné vált.

Változások részletes ismertetése

Az új rendelet hatálybalépésével jogszerűtlenné vált többlakásos lakóépület építési jogainak visszaállítására a szabályozási terven az ingatlan visszatorlaszra kerül Vt-1 településközpont terület építési övezetbe, melyet a hatályos helyi építési szabályzat tartalmaz

4. Településközpont terület építési övezetei

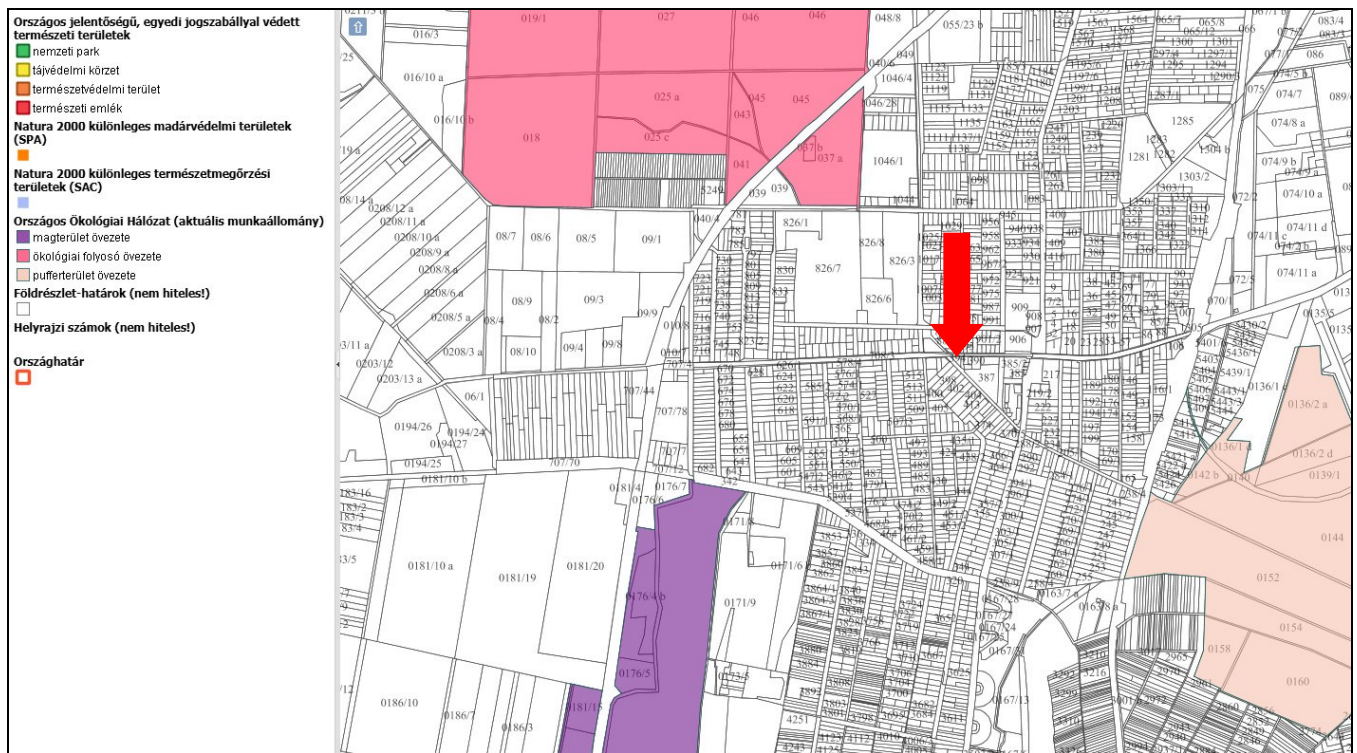
	A	B	C	D	E	F	G
1	Építési övezet jele	Beépítés módja	Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m) *	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Az újonnan kialakítható telek legkisebb		Zöldfelület legkisebb mértéke (%)
					területe (m ²)	szélessége/ mélysége (m)	
2	Vt-1	szabadon álló	12,5	40	720	18/30	25

A tervezett cél elérése érdekében a szabályozási terv módosítása szükséges.

Tájrendezési alátámasztó szakági munkarész

A hatályos településrendezési eszközökhöz kapcsolódó alátámasztó szakági munkarész módosítása jelen eljárás során nem vált szükségessé.

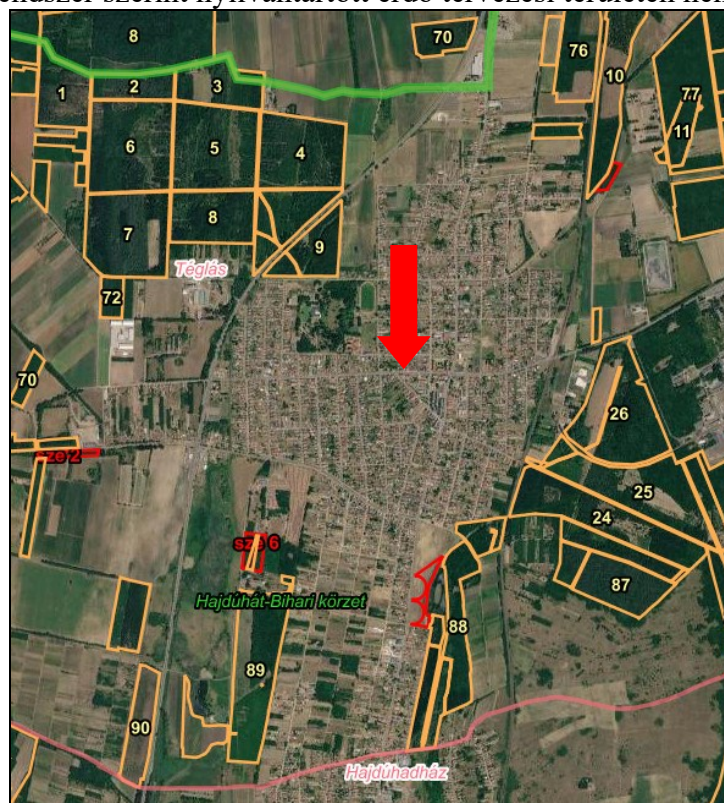
A tervezési terület nem képezi részét ökológia hálózatnak, nem Natura 2000 védettségű terület, nem ex-lege védett és nem található rajta védett természeti érték. Adatszolgáltatás alapján nem természeti terület.



Tervezési terület természetvédelmi érintettsége. Forrás: TIR

Erdészet:

Erdészeti információs rendszer szerint nyilvántartott erdő tervezési területen nem található.



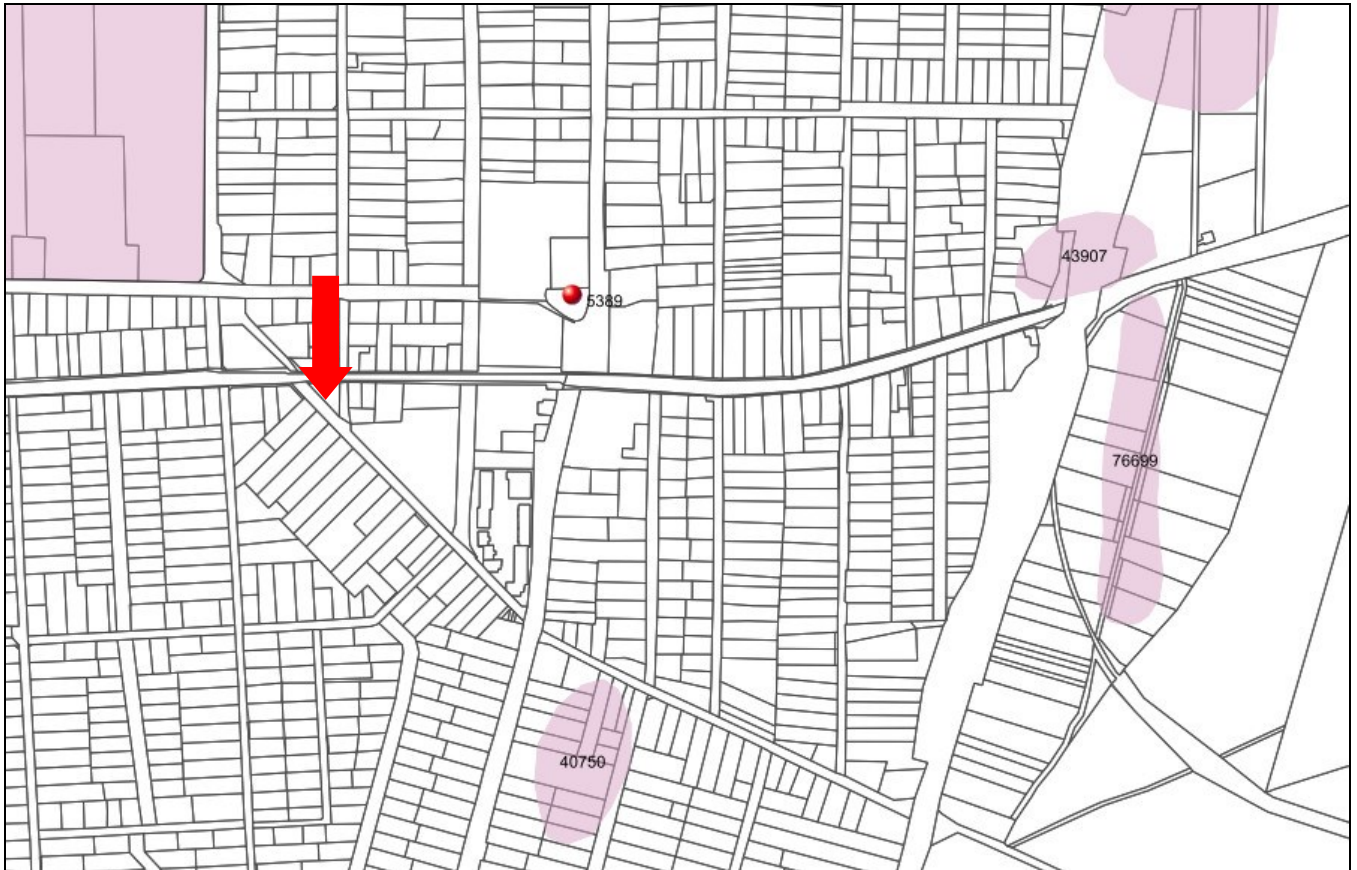
Nyilvántartott erdők elhelyezkedése Forrás: Erdészeti Információs rendszer

Környezetalakítási alátámasztó szakági munkarész

Örökségvédelem, településkép:

A tervezési területen belül műemlék nem található.

A tervezési terület nem érintett műemléki környezettel, helyi egyedi védett épülettel és régészeti lelőhellyel. A tényleges módosítások ezeket nem érintik. A módosítás nem érinti a világörökségi területet.



Tervezési terület régészeti érintettsége. Forrás: Internet

A Város a

- 91/2017. (XII.20.) Kt. határozattal elfogadott Téglás Településképi Arculati Kézikönyvvel, valamint
- Téglás Város településképiének védelméről szóló 16/2017. (XII.21.) önk. rendelettel rendelkezik.

Országosan, helyileg védett épület nem található a módosítással érintett területen, és annak környezetében.

A Településképi Arculati Kézikönyvvel, valamint a Településképi védelmi rendelettel való összhang vizsgálata tárgyi módosításánál nem releváns.

Közlekedési alátámasztó szakági munkarész

Az ingatlan meglévő közlekedési kapcsolatai nem változnak, ezért a hatályos településrendezési eszközökhöz készített alátámasztó szakági munkarész módosítása nem vált szükségessé.

Hírközlési (távközlés, műsorszórás) alátámasztó szakági munkarész

A településen meglévő vezetékes és vezeték nélküli hírközlési hálózatok a fejlesztések kapcsán felmerülő igényeket is ki tudják elégíteni, ezért a hatályos településrendezési eszközökhöz készített alátámasztó szakági munkarész módosítása nem vált szükségessé.

Közművesítési (víz, szennyvíz, csapadékvíz, energia) alátámasztó szakági munkarész

A tervezési terület közterületei felől minden közművel ellátott, beépített terület. A módosítás olyan többlet közmű igénnyel nem jár, mely a hatályos településrendezési eszközökhöz készített alátámasztó szakági munkarész módosítását szükségessé tenné.



Közművek. Forrás: E-közmű

A módosítás területrendezési tervvel való összhang vizsgálata

Figyelembe veendő magasabb szintű területrendezési tervek:

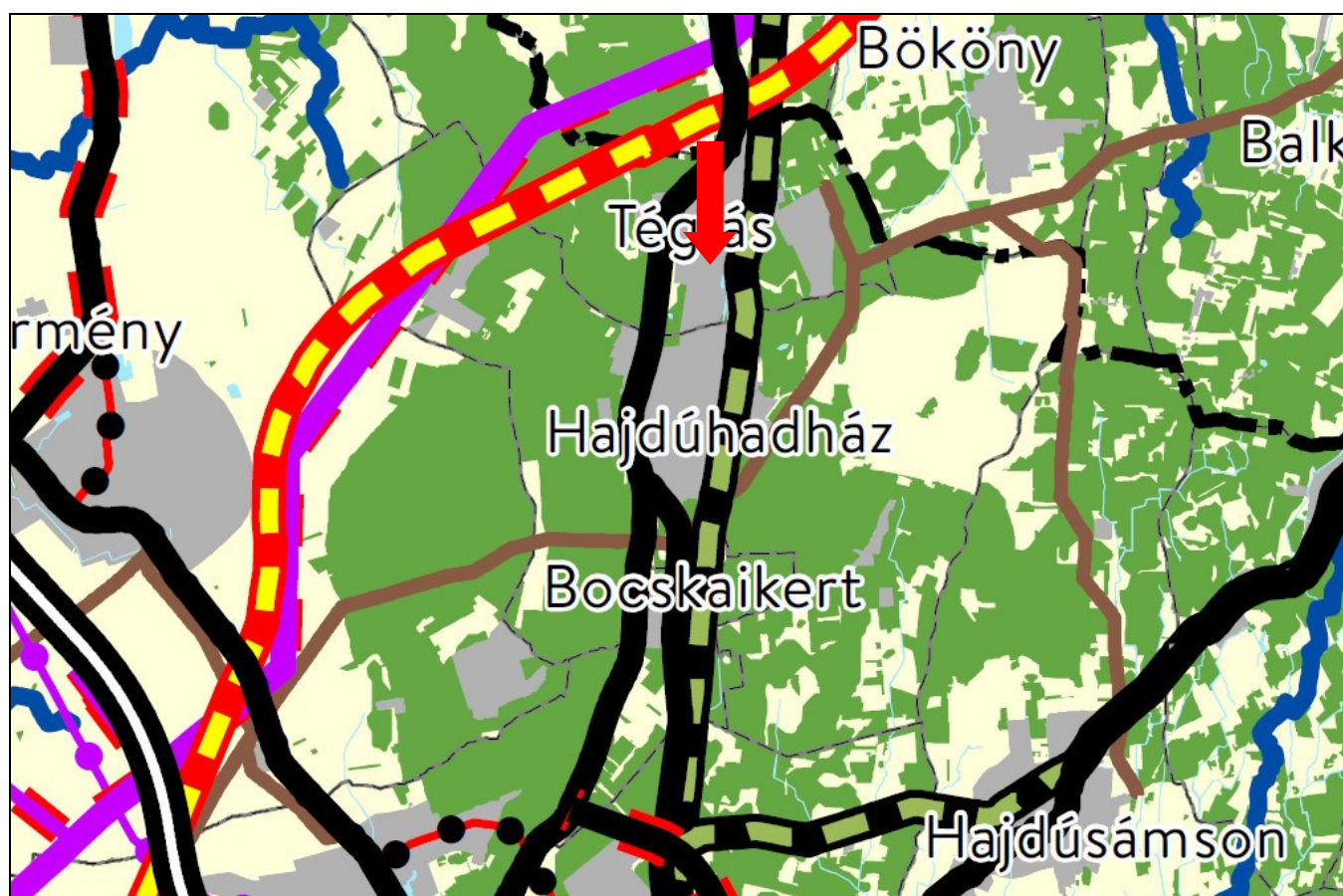
- a 2018. évi CXXXIX. törvénnyel jóváhagyott Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről (MoTrT) és
- a 3/2020. (VI. 29.) HBM Önkormányzat közgyűlésének rendeletével jóváhagyott Hajdú-Bihar Megye Területrendezési terv (MTrT).

A településre jelenleg a következő településrendezési eszközök vannak hatályban:

- 104/2023. (XI.16.) KT határozattal jóváhagyott településszerkezeti terv és leírás.
- 19/2023. (XI.16.) számú rendelettel jóváhagyott helyi építési szabályzat és szabályozási terv.

A módosítási cél elérése területfelhasználás változással jár nem jár együtt.

Település közigazgatási területére vonatkozó kivonat a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről (MoTrT) Az ország szerkezeti tervéből, jelmagyarázattal:



Vízi létesítmények

	VTT-tározó (meglévő)
	VTT-tározó (tervezett)
	Országos vízkár-elhárítási célú tározó (meglévő)
	Országos vízkár-elhárítási célú tározó (tervezett)
	Kiemelt jelentőségű vízi építmény (meglévő)
	Országos jelentőségű csatorna (meglévő)
	Országos jelentőségű csatorna (tervezett)
	Elsőrendű árvízvédelmi fővédvonal (meglévő)
	Elsőrendű árvízvédelmi fővédvonal (tervezett)

Hulladékgazdálkodási létesítmények

	Veszélyeshulladék-lerakó (meglévő)
	Veszélyeshulladék-égetőmű (meglévő)
	Radioaktív hulladék-tároló (meglévő)

Alaptérképi elemek

	Országhatár
	Megyehatár
	Település közigazgatási határa

Országos területfelhasználási kategóriák

	Erdőgazdálkodási térség
	Mezőgazdasági térség
	Vízgazdálkodási térség
	Települési térség

Közlekedési hálózatok és egyedi építmények

	Gyorsforgalmi út (meglévő)
	Gyorsforgalmi út (tervezett)
	Főút (meglévő)
	Főút (tervezett)
	Nagysebességű vasútvonal (tervezett)
	Egyéb országos törzshálózati vasúti pálya (meglévő)
	Egyéb országos törzshálózati vasúti pálya (tervezett)
	Nemzetközi kereskedelmi repülőtér (meglévő)
	Közös felhasználású katonai és polgári repülőtérre fejleszthető repülőtér (meglévő)
	Országos kerékpárút
	Országos kikötő (meglévő)
	Határkikötő (meglévő)

Energetikai hálózatok és egyedi építmények

	Atomerőmű (meglévő)
	Atomerőmű (tervezett)
	Egyéb 50 MW vagy annál nagyobb névleges teljesítőképességű erőmű (meglévő)
	Egyéb 50 MW vagy annál nagyobb névleges teljesítőképességű erőmű (tervezett)
	750 kV-os átviteli hálózati távvezeték (meglévő)
	750 kV-os átviteli hálózati távvezeték (tervezett)
	400 kV-os átviteli hálózati távvezeték (meglévő)
	400 kV-os átviteli hálózati távvezeték (tervezett)
	220 kV-os átviteli hálózati távvezeték (meglévő)
	220 kV-os átviteli hálózati távvezeték (tervezett)
	Földgázszállító vezeték (meglévő)
	Földgázszállító vezeték (tervezett)
	Kőolajszállító vezeték (meglévő)
	Termékvezeték (meglévő)

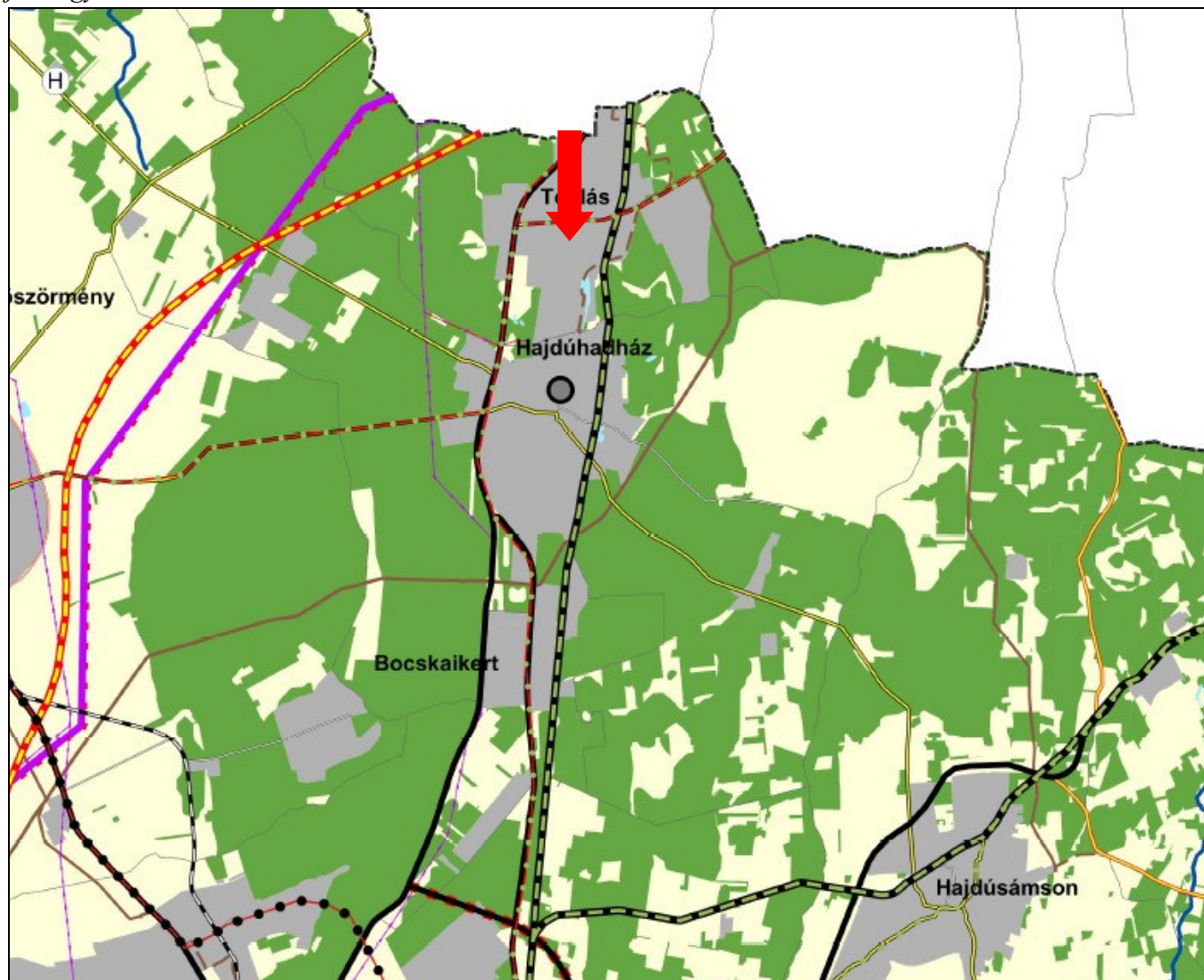
A tervezési terület települési térség.

A módosítás során nem történik új beépítésre szánt terület kijelölése.

A tervezett módosítás nincs hatással az országos jelentőségű infrastruktúra térbeli rendjére, nem ütközik térségi területfelhasználási vagy övezeti szabályokba.

A tervezett módosítás nincs hatással és nem is irányul a 4/1-9. és 4/11. mellékletekben szereplő országos műszaki infrastruktúra-hálózatok elemei és egyedi építményei, valamint a 4/10. melléklet 1. pontjában szereplő VTT-tározók meghatározására, kijelölésére!

Település közigazgatási területére vonatkozó kivonat Hajdú-Bihar Megye Területrendezési Tervéből, jelmagyarázattal:



A tervezési terület települési térség.

Mivel nem történik településszerkezeti terv módosítás, ennek okán további területrendezési terv igazolás nem történik.

JELMAGYARÁZAT

TERÜLETSZERKEZET, TERÜLETHASZNÁLAT

Térségi területfelhasználási kategóriák

-  Erdőgazdálkodási térség
-  Mezőgazdasági térség
-  Vízgazdálkodási térség
-  Települési térség

Településrendszer elemei

-  Regionális térszervező központ
-  Térségi térszervező központ

TÉRSÉGI JELENTŐSÉGŰ

MŰSZAKI INFRASTRUKTÚRA-HÁLÓZAT ÉS EGYEDI ÉPÍTMÉNYEK

Közlekedési hálózatok és egyedi építmények

Gyorsforgalmi út

-  Meglévő
-  Tervezett

Főút

-  Meglévő
-  Tervezett

Térségi szerepű összekötő út

-  Meglévő
-  Tervezett

Mellékút

-  Meglévő egyéb mellékút
-  Tervezett egyéb mellékút

Közúti híd

-  Meglévő

Közúti határátkelő

-  Meglévő
-  Tervezett

Nagysebességű vasútvonal

-  Meglévő
-  Tervezett

Egyéb országos törzshálózati vasúti pálya

-  Meglévő

Országos vasúti mellékvonal

-  Meglévő
-  Tervezett

Vasúti határátkelő

-  Meglévő

Nemzetközi kereskedelmi repülőtér

-  Meglévő

Országos kerékpárútvonal

-  Meglévő
-  Tervezett

Térségi kerékpárútvonal

-  Meglévő térségi kerékpárútvonal
-  Tervezett térségi kerékpárútvonal

Kompátkelőhely

-  Meglévő

Térségi logisztikai központ

-  Meglévő térségi logisztikai központ
-  Tervezett térségi logisztikai központ

Energetikai hálózatok és egyéb építmények

5-50 MW névleges teljesítőképességű erőmű

-  Meglévő
-  Tervezett

50MW vagy annál nagyobb névleges teljesítőképességű erőmű

-  Meglévő

Kőolajszállító vezeték

-  Meglévő

Földgázszállító vezeték

-  Meglévő

Földgázelosztó vezeték

-  Meglévő

Termékvezeték

-  Meglévő

750 kV-os átviteli hálózati távvezeték

-  Meglévő

400 kV-os átviteli hálózati távvezeték

-  Meglévő
-  Tervezett

220 kV-os átviteli hálózati távvezeték

-  Meglévő

Térségi ellátást biztosító 132 kV-os elosztó hálózat

-  Meglévő
-  Tervezett

Átvitelt befolyásoló 132 kV-os elosztó hálózat

-  Tervezett

Vízi létesítmények

Elsőrendű árvízvédelmi fővédvonal

-  Meglévő

Országos jelentőségű csatorna

-  Meglévő

Térségi csatorna

-  Meglévő
-  Tervezett

Országos vízkár-elhárítási célú tározó

-  Meglévő

VTT-tározó

-  Tervezett

1 millió m³-t meghaladó térfogatú vízkár-elhárítási célú tározó

-  Meglévő

Kiemelt jelentőségű vízi építmény

-  Meglévő

Hulladékgazdálkodás

Térségi hulladékkezelő

-  Meglévő térségi hulladékkezelő

Veszélyeshulladék lerakó

-  Meglévő

ALAPTÉRKÉPI ELEMEL

-  Országhatár

-  Település közigazgatási határa

-  Megyehatár

Térségi repülőtér

-  Meglévő térségi repülőtér
-  Tervezett térségi repülőtér

TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV BIOLÓGIAI AKTIVITÁSÉRTÉK SZÁMÍTÁSI EREDMÉNY, A KELETKEZETT ÉRTÉKTÖBBLET KÉSŐBBI FELHASZNÁLHATÓSÁGA

A magyar építészettről szóló C. törvény (a továbbiakban: Méptv.) 8. § (3) bekezdés b) pont értelmében az újonnan beépítésre szánt területek kijelölésével egyidejűleg a település közigazgatási területének biológiai aktivitás értéke az átminősítés előtti aktivitás értékhez képest nem csökkenhet.

Nem történik új beépítésre szánt terület kijelölése, ezért biológiai aktivitás érték pótlása nem szükséges.

ÚJ BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLET KIJELÖLÉSE

A 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet előírásai szerint:

„78/D. § (4) *Helyi építési szabályzat készítése és módosítása során nem minősül új beépítésre szánt terület kijelölésnek*

a) az olyan építési övezetbe sorolás, amelyet a 2021. július 1-jét megelőzően hatályos szabályok alapján készült településszerkezeti terv már beépítésre szánt területként határozott meg, azzal, hogy a helyi építési szabályzat készítése, módosítása során igazolni kell, hogy a településszerkezeti terv készítésekor teljesítették a kiemelt térségi és megyei területrendezési tervben meghatározott területrendezési követelményeket – ideértve a táj- és természetvédelmi területi övezetek lehatárolását és az övezetre vonatkozó szabályokat –, valamint a településszerkezeti terv készítésekor megfeleltek a természetvédelmi jogszabályoknak,

b) ha a közút elhelyezése céljára szolgáló terület szabályozási szélességének csökkentése miatt növekszik a beépíthető terület nagysága,

c) a településszerkezetet meghatározó infrastruktúrának nem minősülő kiszolgáló út, mezőgazdasági út, kerékpárút és gyalogút megszűnése vagy területének csökkenése abban az esetben sem, ha az a településszerkezeti terven ábrázolásra került.”

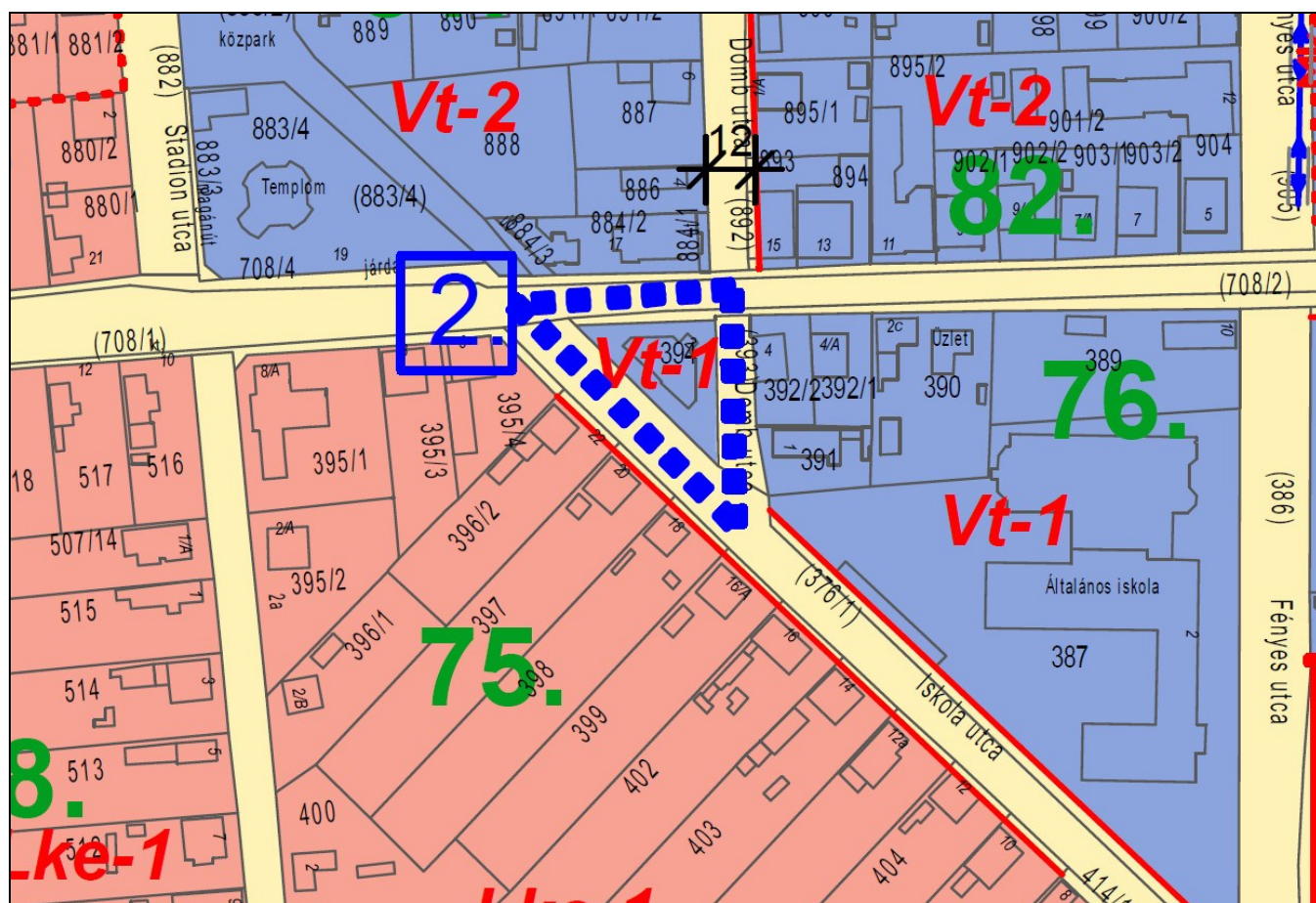
A megszűnő közúti főhálózat elemei közlekedési terület, közúti mellékúthálózat terület (Köu-M) övezet. Nem szerkezeti jelentőségű elem, ezért nem történik új beépítésre szánt terület kijelölése, ezért a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény 12. § előírásainak teljesülésére vonatkozó nyilatkozat nem szükséges.

ÖRÖKSÉGVÉDELMI HATÁSTANULMÁNY

Országosan, helyileg védett épület nem található a módosítással érintett területeken, és annak környezetében sem. Legközelebbi védett épület a fejlesztési területtől távolabb, a település belterületén található.

A tervezési területen belül régészeti területi érintettség - a rendelkezésre álló adatok alapján - nem található.

JAVASOLT SZABÁLYOZÁSI TERV



3. módosítás

Tervezési terület lehatárolása (tervezési terület): Pozsár Gyula utca – Nyíl utca – Liget utca és Malom utca által határolt tömb.

A tervezési területen belül a valóságos beépítésnek megfelelő beépítési előírások meghatározása.

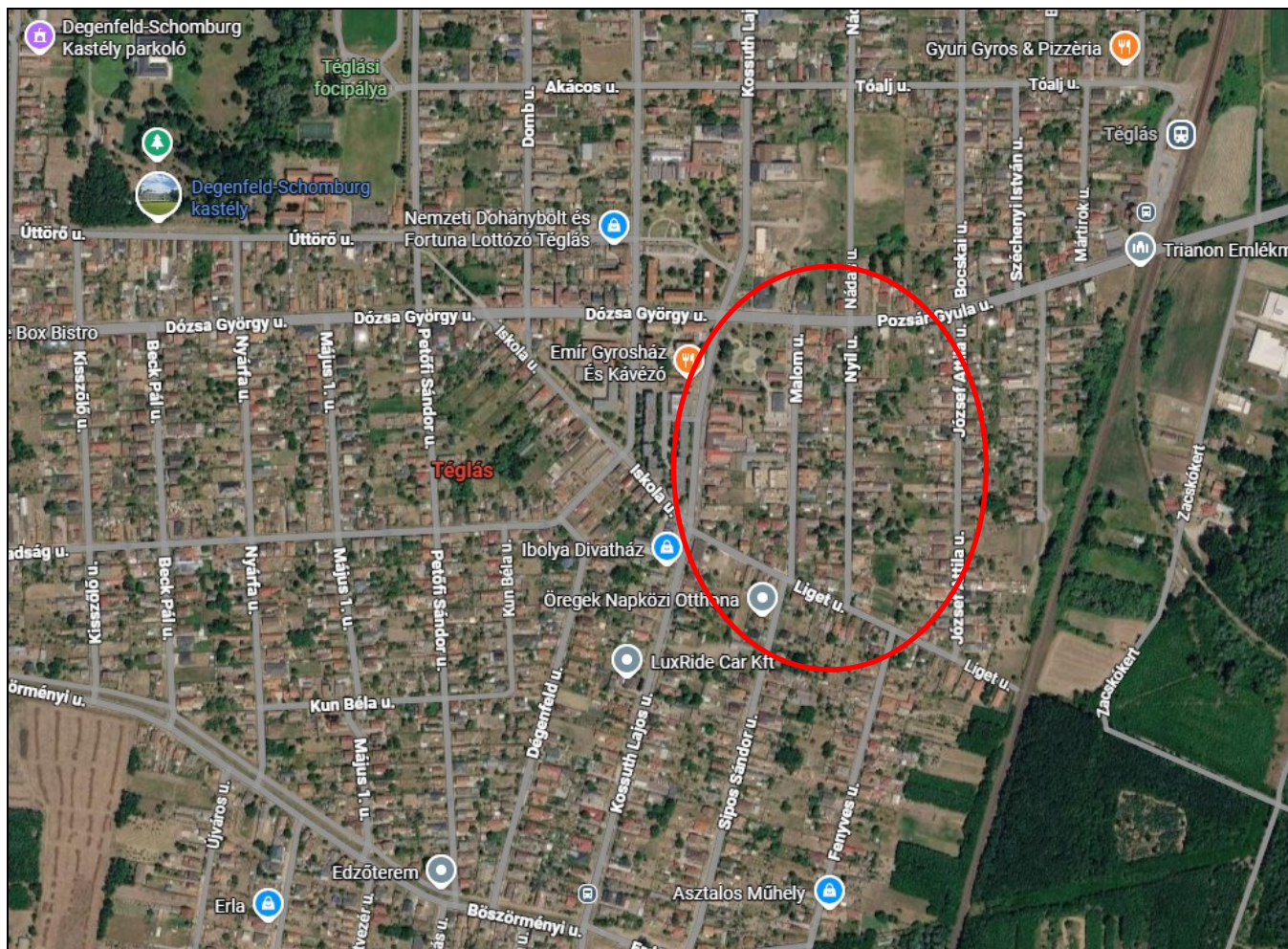
A RENDEZÉS ALÁ VONT TERÜLET (TERVEZÉSI TERÜLET) BEMUTATÁSA



Módosítási terület településen belüli helye. Forrás: Google Earth

A módosítással érintett terület az igazgatási terület belterületi részén, a település belvárosában található. Rendezés alá vont terület (tervezési terület): Pozsár Gyula utca – Nyíl utca – Liget utca és Malom utca által határolt tömb

Tervezett módosítás: A tervezési területen belül a meglévő beépítésnek megfelelő beépítési előírások meghatározása.



Módosítási terület településen belüli helye. Forrás: Google Earth



Tervezési terület. Forrás: E-Közmű



Malom utca. Forrás: Sajt fotó



Nyíl utca. Forrás: Sajt fotó



Tervezési területen lévő többlakásos lakóépület. Forrás: Sajtó fotó



Tervezési területen lévő többlakásos lakóépület. Forrás: Sajtó fotó

This detailed cadastral map shows a residential area with several key features:

- Streets:** Fáy utca (top left), Párizsi utca (top center), Mátyás utca (center right), and Üllői út (bottom).
- Buildings and Lots:** Numerous buildings are shown with their respective lot numbers (e.g., 379/11, 219/1, 209/1). Some lots are highlighted in blue or red.
- Annotations:** Large green numbers (72, 73, 74) are placed over specific areas. A red arrow points to a building at lot 212/1. Blue text indicates dimensions like "12,00" and "14,00".
- Other Features:** A red cross-hatched area labeled "Kö6" is visible. Various other labels like "Vt-1", "Vt-2", "Lk-1", and "Lk-2" are present, along with smaller text such as "Árnyékos iskola" and "Párizsi utca".

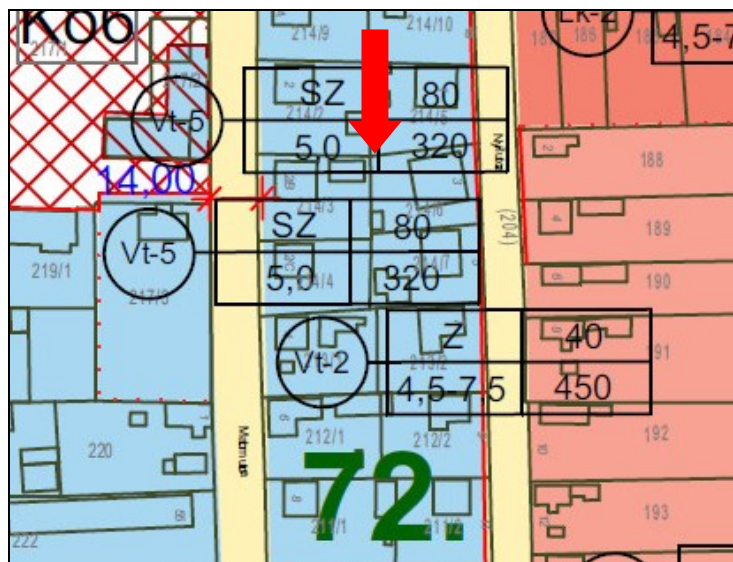
50

Hatályon kívül helyezett rendelet 3. melléklete szerint:

3. melléklet⁵³

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J
1.	Sajátos építési	Alkalmazható			A telek					
2.	használat				Legkisebb			Legnagyobb		
3.		Ép. övezet jele	Beépítés módja	Rendeltetés	Szélessége (m)	Mélysége (m)	Területe (m ²)	Aktív zöldfelülete (%)	Beépítettsége (%)	Utcai Építménymagassága (m)
4.	Településközponti vegyes	Vt-1	Szabadon álló (Sz)	lakóház és		20	35	720	40 40	7,5-12,5
5.		Vt-2	Zárt sorú (Z)	intézmény	15	30	450	40	40	4,5-7,5 **

A 2023 évben elfogadott új településrendezési eszköz készítése során a tömbre rálógó övezeti besorolás került alkalmazásra Vt-5 építési övezet jellel.



Hatályon kívül helyezett rendelet 3. melléklete szerint:

3. melléklet⁵³

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J
1.	Sajátos építési	Alkalmazható			A telek					
2.	használat				Legkisebb			Legnagyobb		
3.		Ép. övezet jele	Beépítés módja	Rendeltetés	Szélessége (m)	Mélysége (m)	Területe (m ²)	Aktív zöldfelülete (%)	Beépítettsége (%)	Utcai Építménymagassága (m)
4.	Településközponti vegyes	Vt-1	Szabadon álló (Sz)	lakóház és		20	35	720	40 40	7,5-12,5
5.		Vt-2	Zárt sorú (Z)	intézmény	15	30	450	40	40	4,5-7,5 **
6.		Vt-3	Zárt sorú (Z)	intézmény	15	30	450	20	60	7,5-12,5
7.		Vt-4	Oldalhatáron álló (O)	intézmény	20	30	450	40	40	-7,5
8.		Vt-5	Szabadon álló (Sz)	intézmény	-	-	320	10	80	5,0

A tömbben szabadonálló beépítési móddal rendelkező ingatlan nem található. A beépítés jellemzően oldalhatáron álló kivéve a 2011 év után épült 3 db társasházi épületet melyek az akkori előírásnak megfelelően zárt sorú építési móddal épült.

Az átsorolást az önkormányzat nem kezdeményezte, rajztechnikai hiba folytán került a tömb átsorolásra. A helyzetet nehezíti, hogy a két előírás alapvetően eltérő és a 2023 jóváhagyással olyan építési jogok keletkeztek amik az eredeti építési öveztere történő átsorolás során sérülhetnek, kártalanítási igényt felvetve.

Ezét az döntés született, hogy a tömb esetén új településközpont építési övezet kerül kialakításra Vt-6 jellel, ami ötvözi a 2011 évi Vt-2 és a 2023 évi Vt-5 építési övezet előírásait.



Módosítási terület alaptérképe. Forrás: E-közmű

A tervezési területet 4 db közlekedési terület (utca) határolja.

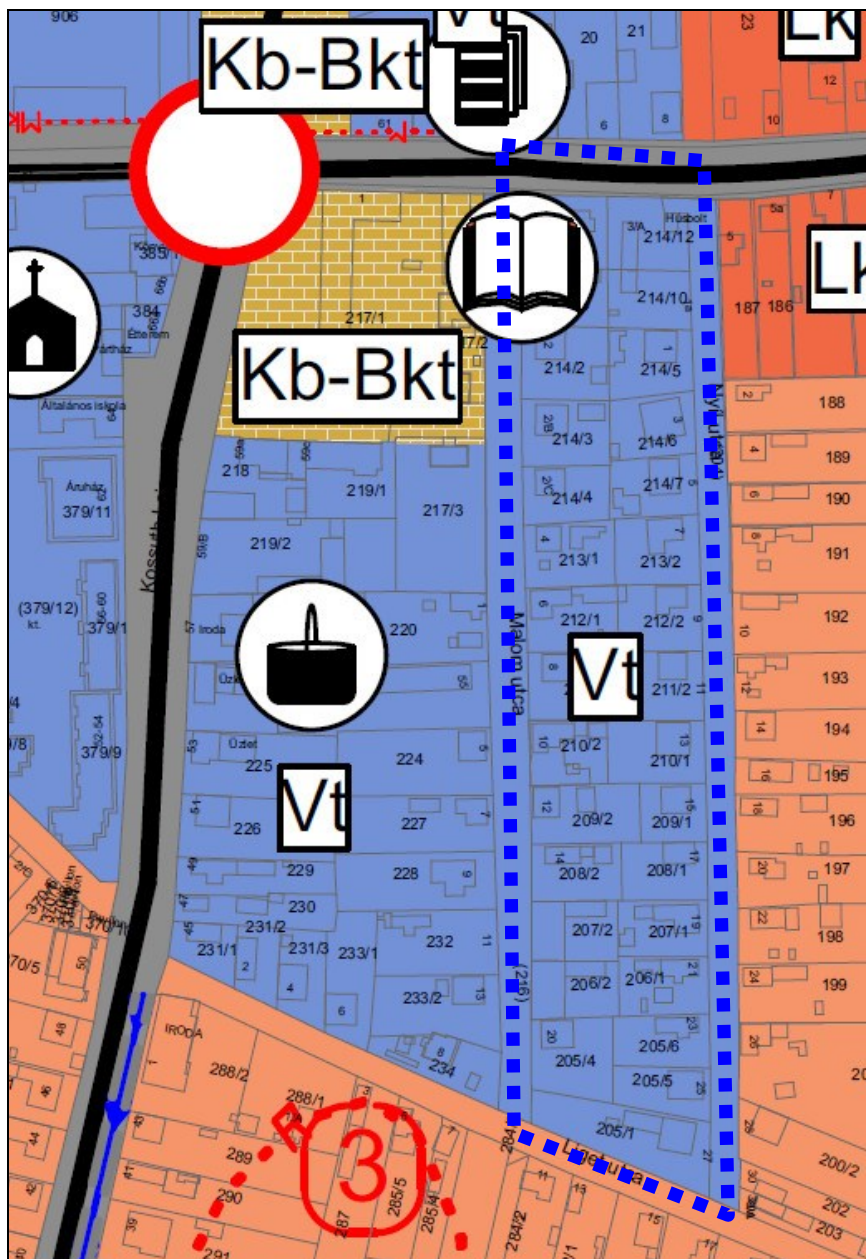
A Pozsár Gyula utca (104/3) – Nyíl utca (204 hrsz) – Liget utca (235 hrsz) és Malom utca (216 hrsz).

Tervezett módosítás bemutatása:

A 2023 évben elfogadott településrendezési eszközben rajz technikai hiba miatt átsorolásra került a tömb Vt-5 építési övezetbe.

A módosítás során településközpont építési övezet kerül kialakításra Vt-6 jellel, ami ötvözi a 2011 évi Vt-2 és a 2023 évi Vt-5 építési övezet előírásait.

A területre vonatkozó hatályos településszerkezeti terv kivonat



Jelmagyarázat

Beépítésre szánt területek

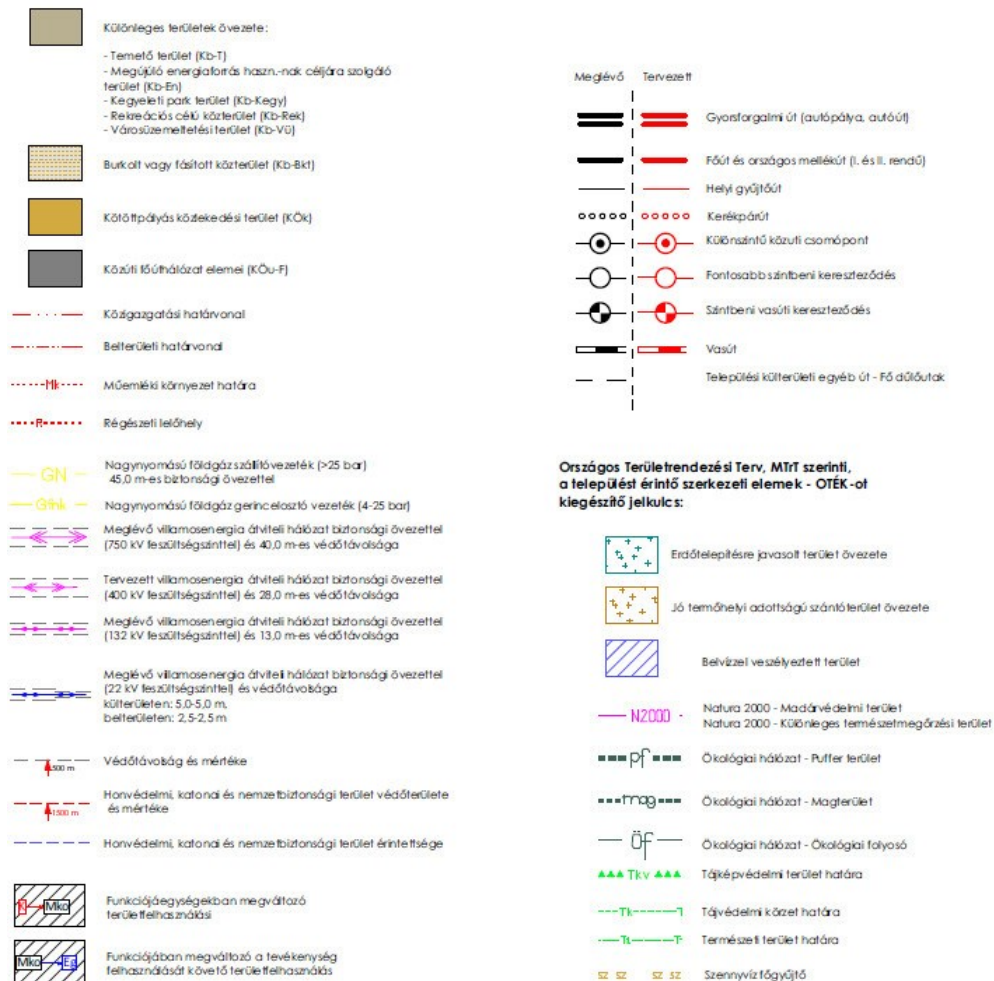
	Kisvárosias lakóterület (Lk)
	Kertvárosias lakóterület (Lke)
	Fakusias lakóterület (Lf)
	Településközponti vegyes területe (V)
	Intézményi terület (Vi)
	Kereskedelmi szolgáltató terület (Gisz)
	Ipari gazdasági terület (Gip)
	Különleges területek övezete: - Sport és rekreációs terület (K-Sp)

Beépítésre nem szánt területek

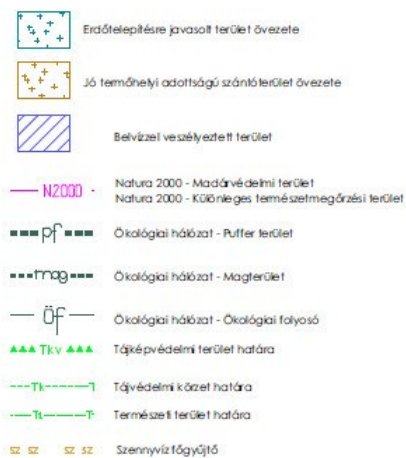
	Gazdasági erdő terület (Eg)
	Védelmi célú erdőterület (Ev)
	Közfürdői (rekreációs) célú erdőterület (Ek)
	Általános mezőgazdasági terület (Má)
	Korlátozott mezőgazdasági terület (Mko)
	Kertes mezőgazdasági terület (Mk)
	Vízgazdálkodási terület (V)
	Közpark (Zkp)
	Természetközeli terület (Tk)

SZIMBÓLUMOK

	Oktatási központ
	Igazgatási központ
	Kereskedelmi központ
	Alapellátást biztosító egységek
	Egyházi központ
	Művelődési központ
	Egészségügyi központ
	Sport központ
	Szabadidő
	Temető
	Kegyeleti park
	Vízmű
	Csapadékvíz tározó
	Víztorozó
	Szennyvíztisztító
	Strand
	Kirándulás
	Kemping
	Villamos transzp. állomás
	Gázfogyasztó állomás
	Vízűnkút
	Adó-, Vevőtorony, átvittelező állomás
	Autóbusz pályaudvar
	Vasútállomás
	Műemlék
	Helyi jelentőségű védett érték

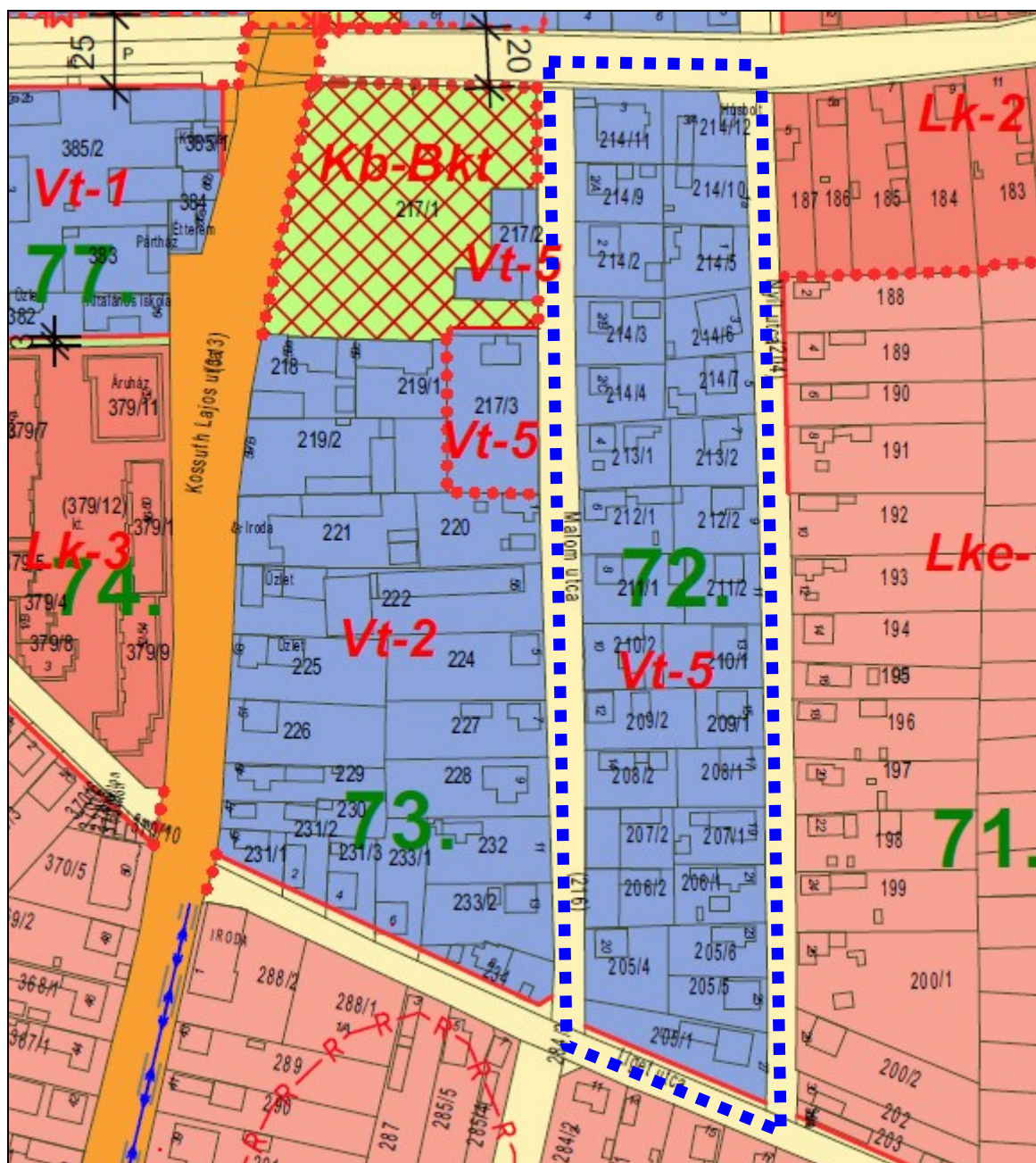


Országos Területrendezési Terv, MTR szerinti, a települést érintő szerkezeti elemek - OTÉK -ot kiegészítő jelkulcs:



A hatályos településszerkezeti terven az ingatlan településszerkezeti területek (Vt) besorolása. Ennek módosítása nem szükséges.

A területre vonatkozó hatályos helyi építési szabályzat és szabályozási terv kivonat



JELMAGYARÁZAT

Beépítésre szánt területek

	Kisvárosias lakóterület (Kk)
	Kertvárosias lakóterület (Kke)
	Falusias lakóterület (Klf)
	Településközpont vegyes területe (Vt)
	Intézményterület vegyes területe (Vt)
	Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület (Gkszt)
	Egyéb ipari gazdasági terület (Ge)
	Különleges terület - sport célú terület (K-Sp)

Beépítésre nem szánt területek

	Közkert terület (Zk)
	Közpark (Zkp)
	Gazdasági célú erdőterület (Eg)
	Védelmi célú erdőterület (Ev)
	Közpark (Zkp)
	Általános mezőgazdasági terület (Má)
	Kertes mezőgazdasági terület (Mk)
	Különleges terület - megújuló energiatechnológiák hasznosításának céljára szolgáló terület (Kb-En) - temető terület (Kb-T) - kemping terület (Kb-Kegy)
	- burkolat köztér (Kb-Bkt)
	Vízgazdálkodási terület alap szintű övezet, ezen belül - folyóvizek medre és partisávja (V-F)
	Központi pályás (vasúti) közlekedési terület (Kök)
	Központi fővárosi elemi közlekedési terület (Köu-F)
	Központi fővárosi elemi közlekedési terület (Köu-M)
	Magánút

A szabályozás alapelvei:

	Szabályozási vonal
	Építési övezet, övezet határa
	20 Szabályozási szélesség
	Lke-1 Építési övezet, övezet jele

Egyéb szabályozási elemek:

	Kerékpárút (tervezett)
	Telken belüli zöldfelület
	Kötelező megismerendő jel

Más jogszabály által elrendelt szabályozási elemek:

Táj- és természetvédelem:

	Ökológiai hálózat - Puffer terület
	Ökológiai hálózat - Ökológiai folyosó
	Tájvédelmi terület határa

Művi értékvédelem:

	Régészeti lelőhely határa
	Műemlék környezeti határa
	Műemlék telke

Egyéb korlátozó tényezők:

	1000 m Hornvédelmi terület védőszója és mértéke
	Gfntk Nagyközépsúlyosú gázvezeték kül- és beltérleten
	20 kV-os elektromos légvezeték

Egyéb tájékoztató elem:

	72. Telektömb sorszáma
	Alaptérképi elemek: Beépítésre szánt terület határvonal
	Telkhatár
	Ingaifannyitvántartási térképen szereplő épület
	01.15 Helyrajz szám
	Szabályozási terv érvényességi határa
	Belvizesi veszélyeztetett terület határa

Szabályozási terv alapján a tömb Vt-5 településközpont terület építési övezet.

Hatályos HÉSZ tervezési területre vonatkozó kivonata

32. Településközpont területek (Vt)

32. § (1) A településközponti terület elsősorban lakó és olyan települési szintű egyéb rendeltetést szolgáló épület elhelyezésére szolgál, amely nincs zavaró hatással a lakó rendeltetésre.

(2) A településközpont területen elhelyezhető épület az [\(1\) bekezdés](#) szerinti lakó rendeltetésen kívül:

- a) igazgatási, iroda,
- b) kereskedelmi, szolgáltató, szállás,
- c) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
- d) kulturális, közösségi szórakoztató
- e) sport és
- f) a terület azon részén, amelyben a gazdasági célú használat az elsődleges, egyéb közösségi szórakoztató

rendeltetéseket tartalmazhatják.

(3) A **Vt** építési övezetek területén nem helyezhető el munkásszálló.

(4)¹ A **Vt** építési övezetek területén az építési helyen belül a fő rendeltetést kiszolgáló, kiegészítő rendeltetések (különösen: gépkocsi és egyéb tároló, kerti építmény, hobbi és szabadidős tevékenységek) is elhelyezhetők.

(5) Oldalhatáron álló beépítési mód esetén az épületet legalább 10,0 méter mélységig az építési oldalt képező telekhatártól számított 1,0 méteren belül kell elhelyezni. Ettől eltérni a szabadon álló épületelhelyezés biztosító telekméret esetén, valamint telepítési távolság biztosítása érdekében, továbbá az utcai telekhatár és az építési hely szerinti telekhatár 15 foknál nagyobb szöget bezáró eseteiben lehetséges.

(6) Az építési övezetre meghatározott közművesítés mértékét és módját a [4. melléklet](#) határozza meg.

(7) A **Vt** építési övezetek szabályozási határértékeit a [3. melléklet 4. pontja](#) tartalmazza.

4. Településközpont terület építési övezetei

	A	B	C	D	E	F	G
1	Építési övezet jele	Beépítés módja	Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m) *	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Az újonnan kialakítható telek legkisebb		Zöldfelület legkisebb mértéke (%)
					területe (m ²)	szélessége/ mélysége (m)	
2	Vt-1	szabadon álló	12,5	40	720	18/30	25
3	Vt-2	zárt sorú	7,5	40	450	15/30	30
4	Vt-3	zárt sorú	12,5	60	450	15/30	20
5	Vt-4	oldalhatáron álló	7,5	40	450	16/-	30
6	Vt-5	szabadon álló	5,5	80	320	-/-	10

* = kivétel a templom épülete, mely esetén az épületmagasság a torony mértékével növelhető.

A HÉSZ előírások módosítása szükséges.

Változások részletes ismertetése

Az új rendelet hatálybalépésével módosuló tömb 2011 és 2023 évi előírások összeolvasztásából (építési jogvesztés megakadályozására) a szabályozási terven átsorolásra kerül Vt-6 településközpont terület építési övezetbe, melyet a hatályos helyi építési szabályzat nem tartalmaz.

2011 évi előírás:

3. melléklet⁵³

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J
1.	Sajátos építési	Alkalmazható			A telek					
2.	használat				Legkisebb			Legnagyobb		
3.		Ép. övezet jele	Beépítés módja	Rendeltetés	Szélessége (m)	Mélysége (m)	Területe (m ²)	Aktív zöldfelülete (%)	Beépítettsége (%)	Utcai Építménymagassága (m)
4.	Településközponti vegyes	Vt-1	Szabadon álló (Sz)	lakóház és		20	35	720	40 40	7,5-12,5
5.		Vt-2	Zárt sorú (Z)	intézk.	15	30	450	40	40	4,5-7,5 **

2023 évi előírás:

4. Településközpont terület építési övezetei

	A	B	C	D	E	F	G
1	Építési övezet jele	Beépítés módja	Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m) *	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Az újonnan kialakítható telek legkisebb		Zöldfelület legkisebb mértéke (%)
					területe (m ²)	szélessége/mélysége (m)	
2	Vt-1	szabadon álló	12,5	40	720	18/30	25
3	Vt-2	zárt sorú	7,5	40	450	15/30	30
4	Vt-3	zárt sorú	12,5	60	450	15/30	20
5	Vt-4	oldalhatáron álló	7,5	40	450	16/-	30
6	Vt-5	szabadon álló	5,5	80	320	-/-	10

* = kivétel a templom épülete, mely esetén az épületmagasság a torony mértékével növelhető.

Tervezett előírás:

4. Településközpont terület építési övezetei

	A	B	C	D	E	F	G
1	Építési övezet jele	Beépítés módja	Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m) *	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Az újonnan kialakítható telek legkisebb		Zöldfelület legkisebb mértéke (%)
					területe (m ²)	szélessége/mélysége (m)	
2	Vt-1	szabadon álló	12,5	40	720	18/30	25
3	Vt-2	zárt sorú	7,5	40	450	15/30	30
4	Vt-3	zárt sorú	12,5	60	450	15/30	20
5	Vt-4	oldalhatáron álló	7,5	40	450	16/-	30
6	Vt-5	szabadon álló	5,5	80	320	-/-	10
7	Vt-6	zárt sorú	7,5	80	320	-/-	10

* = kivétel a templom épülete, mely esetén az épületmagasság a torony mértékével növelhető.

A tervezett cél elérése érdekében a szabályozási terv módosítása szükséges.

Az építési mód zárt sorúra történő módosításával alkalmazni szükséges HÉSZ 20. § előírásait. miszerint:

“20. Az építési telkek zárt sorú beépítésének kiegészítő szabályai

20. §

(1) A zárt sorú beépítési móddal szabályozott építési övezet területén, ha a szomszédos telkeken az épületek az utcavonalon helyezkednek el, az épületet közéjük az utcavonalra kell elhelyezni, a telekhatáron tűzfalas kialakítással és az alábbi követelmények betartásával:

- a) új épületben létesített földszinti üzlet esetén annak padlómagassága legfeljebb 30 cm,*
- b) utcavonali földszinti lakás földszinti padlómagassága legalább 1,00 méter legyen.*

(2) Ha a telek utcavonala végig nem kerül beépítésre, akkora szomszédos telekhatártól legalább 4,0 m és legfeljebb 6,0 méter széles épületközt kell hagyni, és az utca felől az épületközt legalább 2,5 méter magas kapuépítménnyel kell zárni.

(3) Saroktelek beépítettsége az Lk-2, Vt-2 és Vt-3 jelű építési övezetekben a 3. mellékletben foglaltaktól eltérően további 10 százalékponttal növelhető, de a telekösszevonással újonnan alakított teleknél a kedvezmény csak az eredeti saroktelek részre, de legfeljebb a kialakítható telek legkisebb területének kétszeresére érvényesíthető az előírt zöldfelületi fedettség 5 százalékponttal történő csökkentése mellett.

(4) Ha a közvetlenül szomszédos telkek egyikén az épület az utcavonalon, míg a másikon előkert kialakításával áll, úgy az utcavonalra kell az épületet elhelyezni, mely az előkertes telepítésű épület felől visszaléphet 1/3 hosszban az utcavonaltól maximum 3,0 méterre. A visszalépés helyén kerítés nem építhető.

(5) A 4,0 méter vagy annál nagyobb épületköz megléte, biztosítása esetében az épületközt határoló épület határfalán huzamos emberi tartózkodásra alkalmas helyiség nyílása is nyílhat.”

A tervezési terület előkert szempontjából vizsgálva megállapítható, hogy a terület északi részén a 4,5 méter mélységű előkert a jellemző. A tömb déli részén a 3 méter mély előkert a jellemző, míg az újabb építésű társasházak előkert nélkül kerületek telepítésre.



Előkert vizsgálat. Forrás: E-közmű

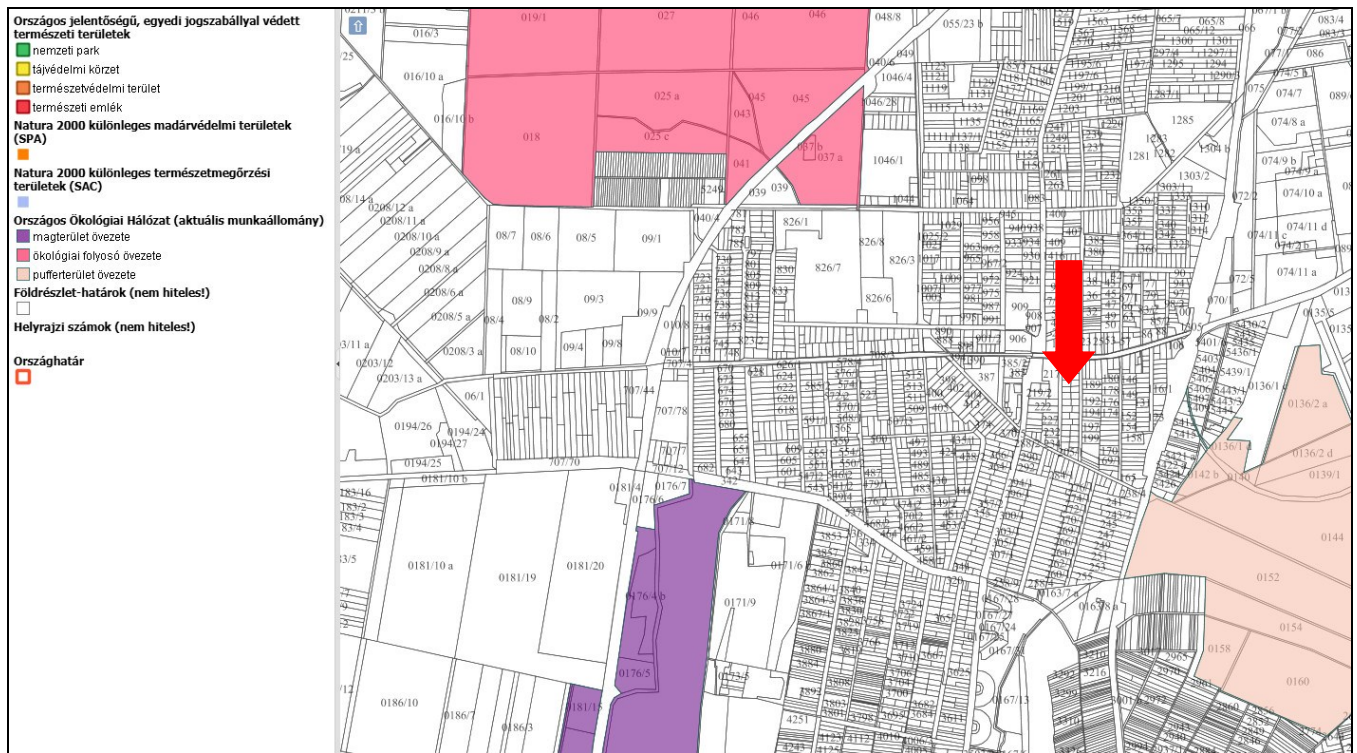
Mivel a tervezési terület előkertméret szempontjából nem egységes, fontos a HÉSZ 20. § előírásainak tervezési területre történő értelmezése. Az előírás tartalmazza a mindkét oldalon előkert nélküli és ez egyik oldalon előkert nélkül és mások oldalon előkertes építési hely szabályait, de nem tartalmazza a tömbben egyébként jellemző mindkét oldalon előkertes építési hely szabályát. A szabály hiányában az előkert mértéke nem állapítható meg egyértelműen, ezért a tervezési terület vonatkozásában új kiegészítő előírás kerül bevezetésre.

(6) Pozsár Gyula utca – Nyíl utca – Liget utca és Malom utca által határolt területen a Vt-6 jelű építési övezet esetén, ha a közvetlenül szomszédos mindkét telken az épület előkert kialakításával áll, úgy az épületet 3 méterre az utca vonalától visszahúzza kell elhelyezni.

Tájrendezési alátámasztó szakági munkarész

A hatályos településrendezési eszközökhöz kapcsolódó alátámasztó szakági munkarész módosítása jelen eljárás során nem vált szükségessé.

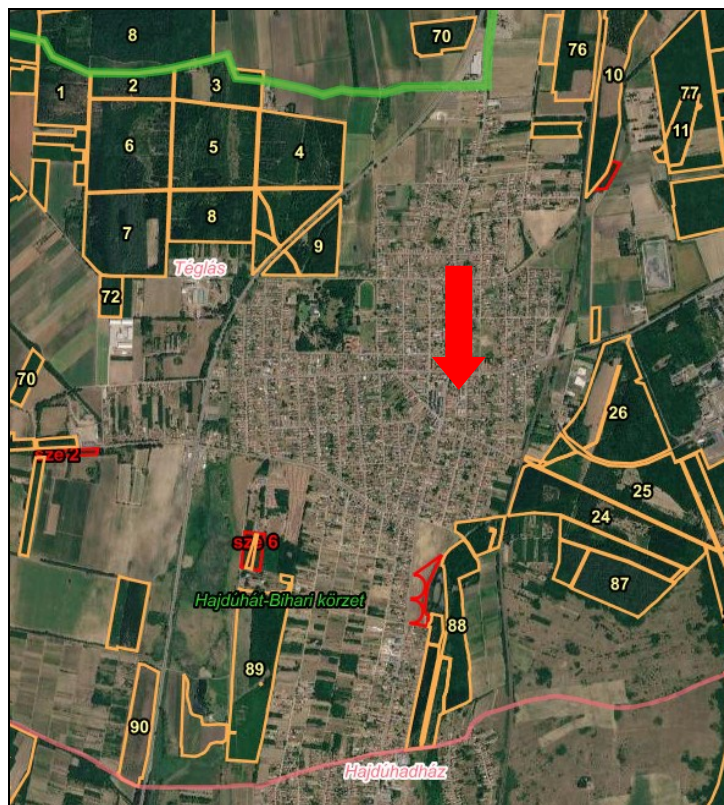
A tervezési terület nem képezi részét ökológia hálózatnak, nem Natura 2000 védettségű terület, nem ex-lege védett és nem található rajta védett természeti érték. Adatszolgáltatás alapján nem természeti terület.



Tervezési terület természetvédelmi érintettsége. Forrás: TIR

Erdészet:

Erdészeti információs rendszer szerint nyilvántartott erdő tervezési területen nem található.



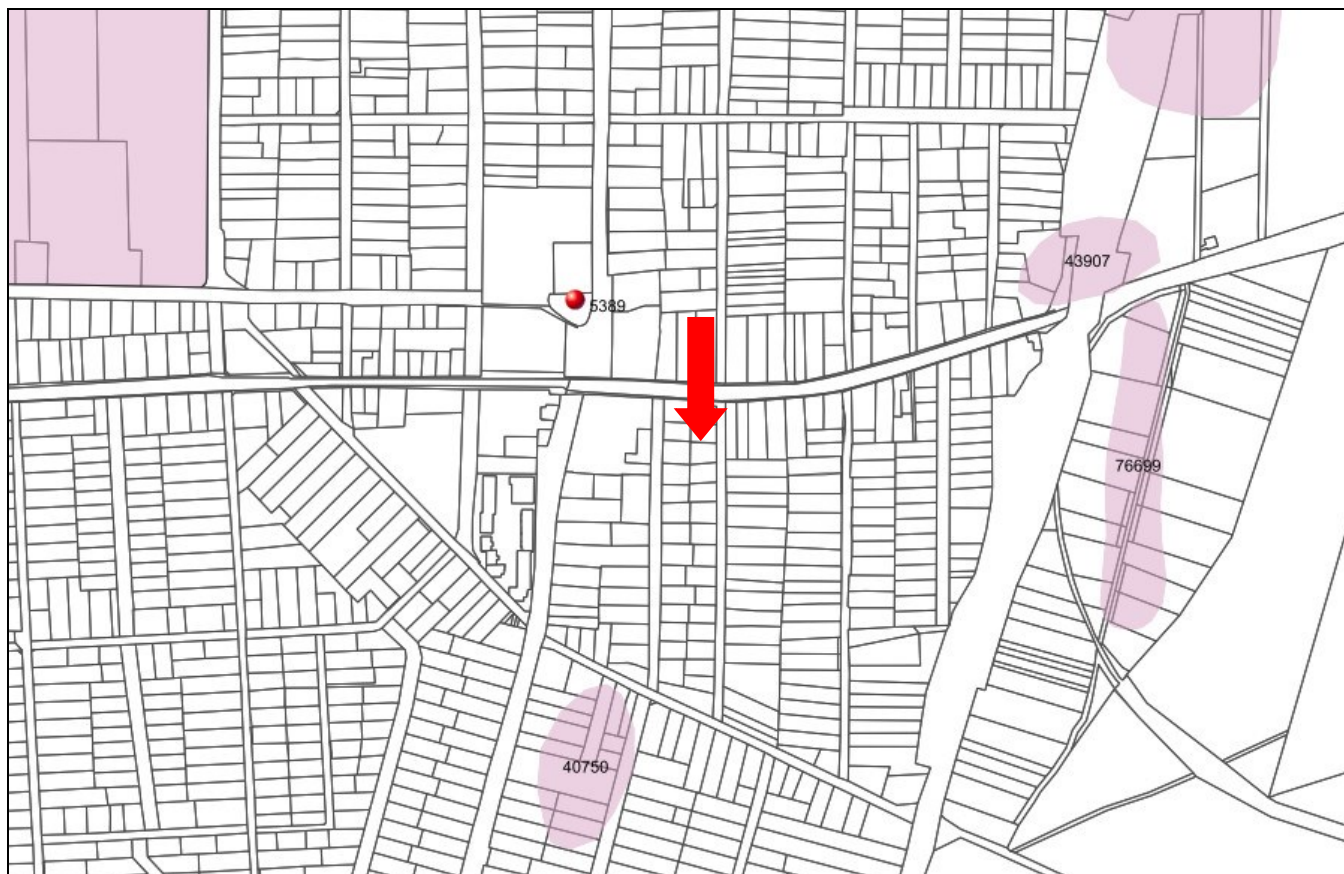
Nyilvántartott erdők elhelyezkedése Forrás: Erdészeti Információs rendszer

Környezetalakítási alátámasztó szakági munkarész

Örökségvédelem, településkép:

A tervezési területen belül műemlék nem található.

A tervezési terület nem érintett műemléki környezettel, helyi egyedi védett épülettel és régészeti lelőhellyel. A tényleges módosítások ezeket nem érintik. A módosítás nem érinti a világörökségi területet.



Tervezési terület részletes érintettsége. Forrás: Internet

A Város a

- 91/2017. (XII.20.) Kt. határozattal elfogadott Téglás Településképi Arculati Kézikönyvvvel, valamint
- Téglás Város településképiének védelméről szóló 16/2017. (XII.21.) önk. rendelettel rendelkezik.

Országosan, helyileg védett épület nem található a módosítással érintett területen, és annak környezetében.

A Településképi Arculati Kézikönyvvvel, valamint a Településképi védelmi rendelettel való összhang vizsgálata tárgyi módosításánál nem releváns.

Közlekedési alátámasztó szakági munkarész

Az ingatlan meglévő közlekedési kapcsolatai nem változnak, ezért a hatályos településrendezési eszközökhöz készített alátámasztó szakági munkarész módosítása nem vált szükségessé.

Hírközlési (távközlés, műsorszórás) alátámasztó szakági munkarész

A településen meglévő vezetékes és vezeték nélküli hírközlési hálózatok a fejlesztések kapcsán felmerülő igényeket is ki tudják elégíteni, ezért a hatályos településrendezési eszközökhöz készített alátámasztó szakági munkarész módosítása nem vált szükségessé.

Közművesítési (víz, szennyvíz, csapadékvíz, energia) alátámasztó szakági munkarész

A tervezési terület közterületei felől minden közművel ellátott, beépített terület. A módosítás olyan többlet közmű igénnyel nem jár, mely a hatályos településrendezési eszközökhöz készített alátámasztó szakági munkarész módosítását szükségessé tenné.



Közművek. Forrás: E-közmű

A módosítás területrendezési tervvel való összhang vizsgálata

Figyelembe veendő magasabb szintű területrendezési tervek:

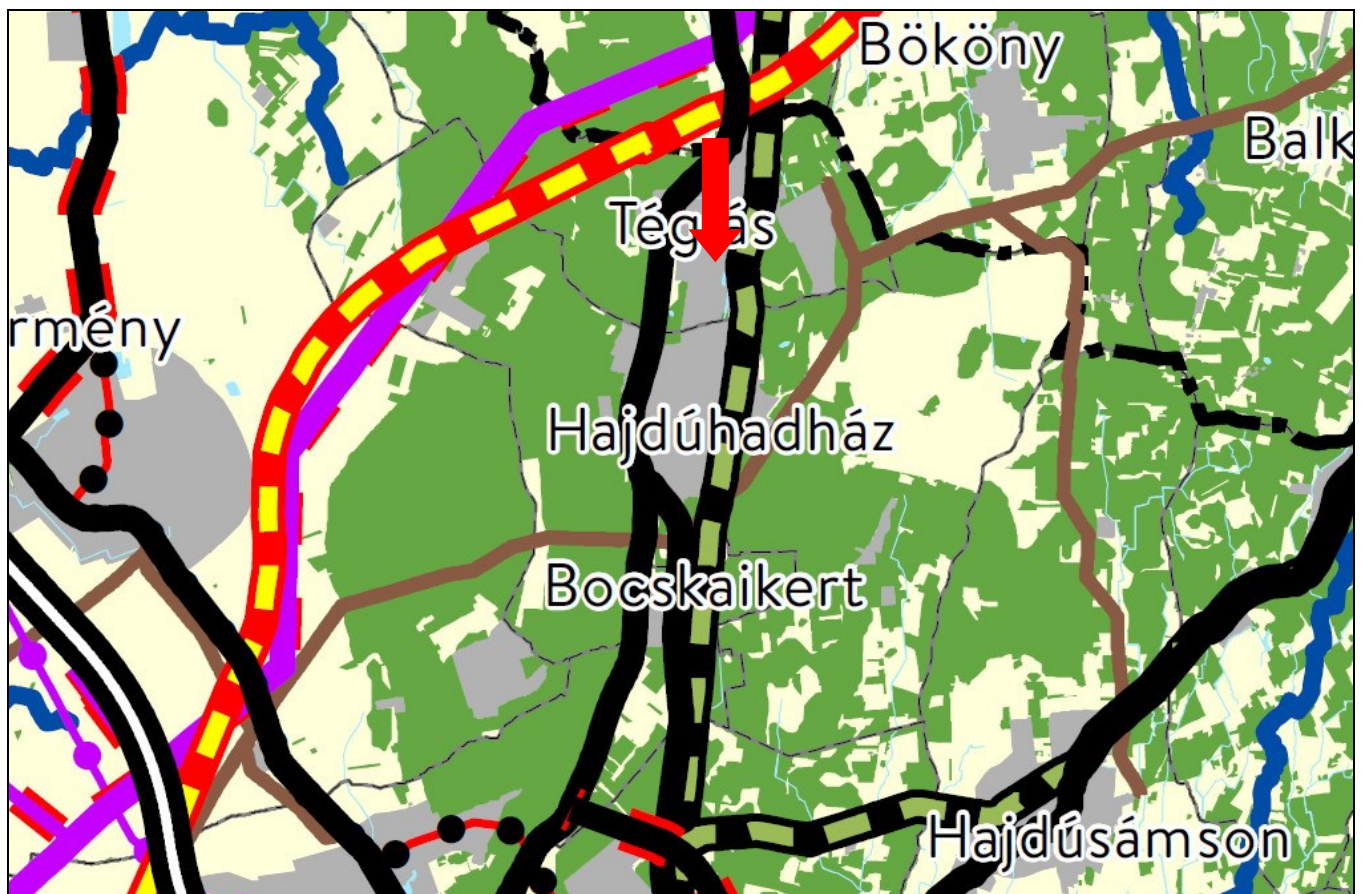
- a 2018. évi CXXXIX. törvénnyel jóváhagyott Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről (MoTrT) és
- a 3/2020. (VI. 29.) HBM Önkormányzat közgyűlésének rendeletével jóváhagyott Hajdú-Bihar Megye Területrendezési terv (MTrT).

A településre jelenleg a következő településrendezési eszközök vannak hatályban:

- 104/2023. (XI.16.) KT határozattal jóváhagyott településszerkezeti terv és leírás.
- 19/2023. (XI.16.) számú rendelettel jóváhagyott helyi építési szabályzat és szabályozási terv.

A módosítási cél elérése területfelhasználás változással nem jár együtt.

Település közigazgatási területére vonatkozó kivonat a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről (MoTrT) Az ország szerkezeti tervéből, jelmagyarázattal:



Vízi létesítmények

	VTT-tározó (meglévő)
	VTT-tározó (tervezett)
	Országos vízkár-elhárítási célú tározó (meglévő)
	Országos vízkár-elhárítási célú tározó (tervezett)
	Kiemelt jelentőségű vízi építmény (meglévő)
	Országos jelentőségű csatorna (meglévő)
	Országos jelentőségű csatorna (tervezett)
	Elsőrendű árvízvédelmi fővédvonal (meglévő)
	Elsőrendű árvízvédelmi fővédvonal (tervezett)

Hulladékgazdálkodási létesítmények

	Veszélyeshulladék-lerakó (meglévő)
	Veszélyeshulladék-égetőmű (meglévő)
	Radioaktív hulladék-tároló (meglévő)

Alaptérképi elemek

	Országhatár
	Megyehatár
	Település közigazgatási határa

Országos területfelhasználási kategóriák

	Erdőgazdálkodási térség
	Mezőgazdasági térség
	Vízgazdálkodási térség
	Települési térség

Közlekedési hálózatok és egyedi építmények

	Gyorsforgalmi út (meglévő)
	Gyorsforgalmi út (tervezett)
	Főút (meglévő)
	Főút (tervezett)
	Nagysebességű vasútvonal (tervezett)
	Egyéb országos törzshálózati vasúti pálya (meglévő)
	Egyéb országos törzshálózati vasúti pálya (tervezett)
	Nemzetközi kereskedelmi repülőtér (meglévő)
	Közös felhasználású katonai és polgári repülőtérre fejleszthető repülőtér (meglévő)
	Országos kerékpárút-vonal
	Országos kikötő (meglévő)
	Határkikötő (meglévő)

Energetikai hálózatok és egyedi építmények

	Atomerőmű (meglévő)
	Atomerőmű (tervezett)
	Egyéb 50 MW vagy annál nagyobb névleges teljesítőképességű erőmű (meglévő)
	Egyéb 50 MW vagy annál nagyobb névleges teljesítőképességű erőmű (tervezett)
	750 kV-os átviteli hálózati távvezeték (meglévő)
	750 kV-os átviteli hálózati távvezeték (tervezett)
	400 kV-os átviteli hálózati távvezeték (meglévő)
	400 kV-os átviteli hálózati távvezeték (tervezett)
	220 kV-os átviteli hálózati távvezeték (meglévő)
	220 kV-os átviteli hálózati távvezeték (tervezett)
	Földgázszállító vezeték (meglévő)
	Földgázszállító vezeték (tervezett)
	Kőolajszállító vezeték (meglévő)
	Termékvezeték (meglévő)

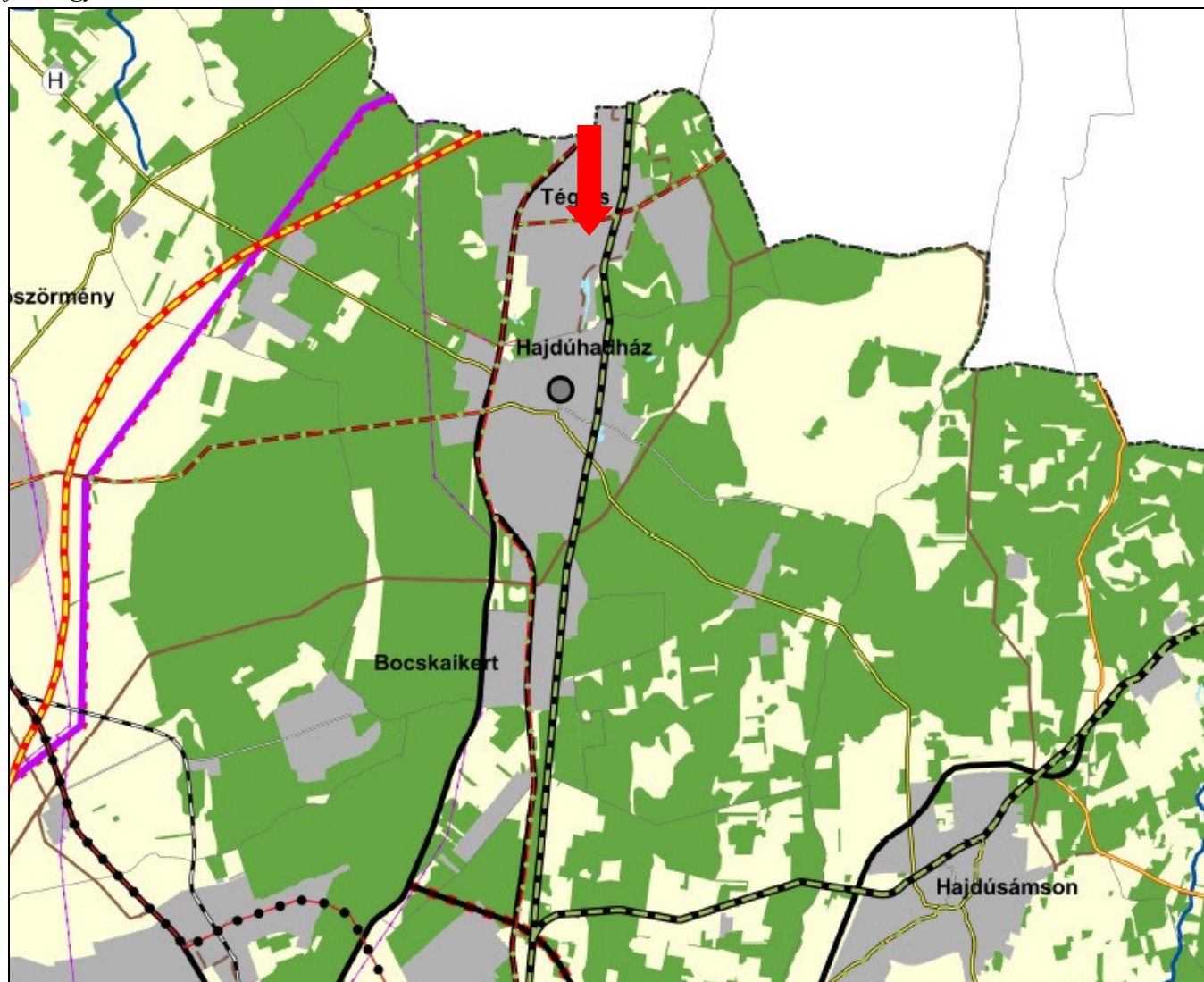
A tervezési terület települési térség.

A módosítás során nem történik új beépítésre szánt terület kijelölése.

A tervezett módosítás nincs hatással az országos jelentőségű infrastruktúra térbeli rendjére, nem ütközik térségi területfelhasználási vagy övezeti szabályokba.

A tervezett módosítás nincs hatással és nem is irányul a 4/1-9. és 4/11. mellékletekben szereplő országos műszaki infrastruktúra-hálózatok elemei és egyedi építményei, valamint a 4/10. melléklet 1. pontjában szereplő VTT-tározók meghatározására, kijelölésére!

Település közigazgatási területére vonatkozó kivonat Hajdú-Bihar Megye Területrendezési Tervéből, jelmagyarázattal:



A tervezési terület települési térség.

Mivel nem történik településszerkezeti terv módosítás, ennek okán további területrendezési terv igazolás nem történik.

JELMAGYARÁZAT

TERÜLETSZERKEZET, TERÜLETHASZNÁLAT

Térségi területfelhasználási kategóriák

-  Erdőgazdálkodási térség
-  Mezőgazdasági térség
-  Vízgazdálkodási térség
-  Települési térség

Településrendszer elemei

-  Regionális térszervező központ
-  Térségi térszervező központ

TÉRSÉGI JELENTŐSÉGŰ

MŰSZAKI INFRASTRUKTÚRA-HÁLÓZAT ÉS EGYEDI ÉPÍTMÉNYEK

Közlekedési hálózatok és egyedi építmények

Gyorsforgalmi út

-  Meglévő
-  Tervezett

Főút

-  Meglévő
-  Tervezett

Térségi szerepű összekötő út

-  Meglévő
-  Tervezett

Mellékút

-  Meglévő egyéb mellékút
-  Tervezett egyéb mellékút

Közüti híd

-  Meglévő

Közüti határátkelő

-  Meglévő
-  Tervezett

Nagysebességű vasútvonal

-  Tervezett

Egyéb országos törzshálózati vasúti pálya

-  Meglévő

Országos vasúti mellékvonal

-  Meglévő
-  Tervezett

Vasúti határátkelő

-  Meglévő

Nemzetközi kereskedelmi repülőtér

-  Meglévő

Országos kerékpárútvonal

-  Meglévő
-  Tervezett

Térségi kerékpárútvonal

-  Meglévő térségi kerékpárútvonal
-  Tervezett térségi kerékpárútvonal

Kompátkelőhely

-  Meglévő

Térségi logisztikai központ

-  Meglévő térségi logisztikai központ
-  Tervezett térségi logisztikai központ

Energetikai hálózatok és egyéb építmények

5-50 MW névleges teljesítőképességű erőmű

-  Meglévő
-  Tervezett

50MW vagy annál nagyobb névleges teljesítőképességű erőmű

-  Meglévő

Kőolajszállító vezeték

-  Meglévő

Földgázszállító vezeték

-  Meglévő

Földgázelosztó vezeték

-  Meglévő

Termékvezeték

-  Meglévő

750 kV-os átviteli hálózati távvezeték

-  Meglévő

400 kV-os átviteli hálózati távvezeték

-  Meglévő
-  Tervezett

220 kV-os átviteli hálózati távvezeték

-  Meglévő

Térségi ellátást biztosító 132 kV-os elosztó hálózat

-  Meglévő
-  Tervezett

Átvitelt befolyásoló 132 kV-os elosztó hálózat

-  Tervezett

Vízi létesítmények

Elsőrendű árvízvédelmi fővédvonal

-  Meglévő

Országos jelentőségű csatorna

-  Meglévő

Térségi csatorna

-  Meglévő
-  Tervezett

Országos vízkár-elhárítási célú tározó

-  Meglévő

VTT-tározó

-  Tervezett

1 millió m³-t meghaladó térfogatú vízkár-elhárítási célú tározó

-  Meglévő

Kiemelt jelentőségű vízi építmény

-  Meglévő

Hulladékgazdálkodás

Térségi hulladékkezelő

-  Meglévő térségi hulladékkezelő

Veszélyeshulladék lerakó

-  Meglévő

ALAPTÉRKÉPI ELEMELK

-  Országhatár
-  Település közigazgatási határa
-  Megyehatár

Térségi repülőtér

-  Meglévő térségi repülőtér
-  Tervezett térségi repülőtér

TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV BIOLÓGIAI AKTIVITÁSÉRTÉK SZÁMÍTÁSI EREDMÉNY, A KELETKEZETT ÉRTÉKTÖBBLET KÉSŐBBI FELHASZNÁLHATÓSÁGA

A magyar építészettről szóló C. törvény (a továbbiakban: Méptv. 8. § (3) bekezdés b) pont értelmében az újonnan beépítésre szánt területek kijelölésével egyidejűleg a település közigazgatási területének biológiai aktivitás értéke az átminősítés előtti aktivitás értékhez képest nem csökkenhet.

Nem történik új beépítésre szánt terület kijelölése, ezért biológiai aktivitás érték pótlása nem szükséges.

ÚJ BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLET KIJELÖLÉSE

Nem történik új beépítésre szánt terület kijelölése.

ÖRÖKSÉGVÉDELMI HATÁSTANULMÁNY

Országosan, helyileg védett épület nem található a módosítással érintett területeken, és annak környezetében sem. Legközelebbi védett épület a fejlesztési területtől távolabb, a település belterületén található.

A tervezési területen belül régészeti területi érintettség - a rendelkezésre álló adatok alapján – nem található.

JAVASOLT HÉSZ ELŐÍRÁS

Alaprendelet 20. §-a következő (6) bekezdéssel egészül ki:

(6) Pozsár Gyula utca – Nyíl utca – Liget utca és Malom utca által határolt területen a Vt-6 jelű építési övezet esetén, ha a közvetlenül szomszédos mindkét telken az épület előkert kialakításával áll, úgy az épületet 3 méterre az utca vonalától visszahúzva kell elhelyezni.

4. módosítás

Tervezési terület lehatárolása (tervezési terület): Liget utca – Sipos Sándor utca – Erdő utca és 100 számú Budapest-Záhony vasútvonal által határolt tömb.

Tervezett módosítási cél: a tervezési területen belül meglévő útszabályozás pontosítása.

A RENDEZÉS ALÁ VONT TERÜLET (TERVEZÉSI TERÜLET) BEMUTATÁSA

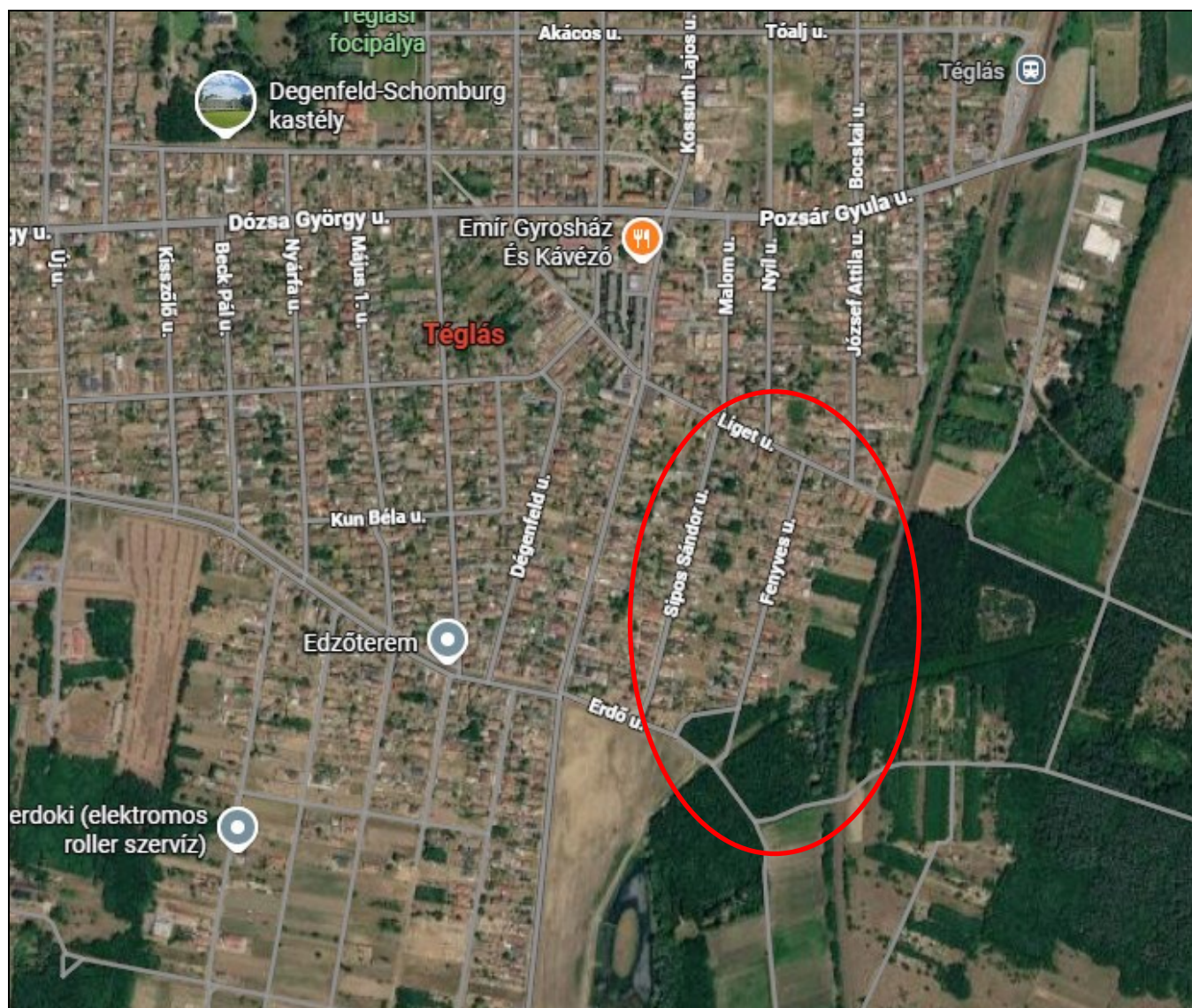


Módosítási terület településen belüli helye. Forrás: Google Earth

A módosítással érintett terület az igazgatási terület belterületi részének keleti oldalán, kül- és belterület határán található.

Rendezés alá vont terület (tervezési terület): Liget utca – Sipos Sándor utca – Erdő utca és 100 számú Budapest-Záhony vasútvonal által határolt tömb.

Tervezett módosítás: A tervezési területen belül meglévő útszabályozás pontosítása.

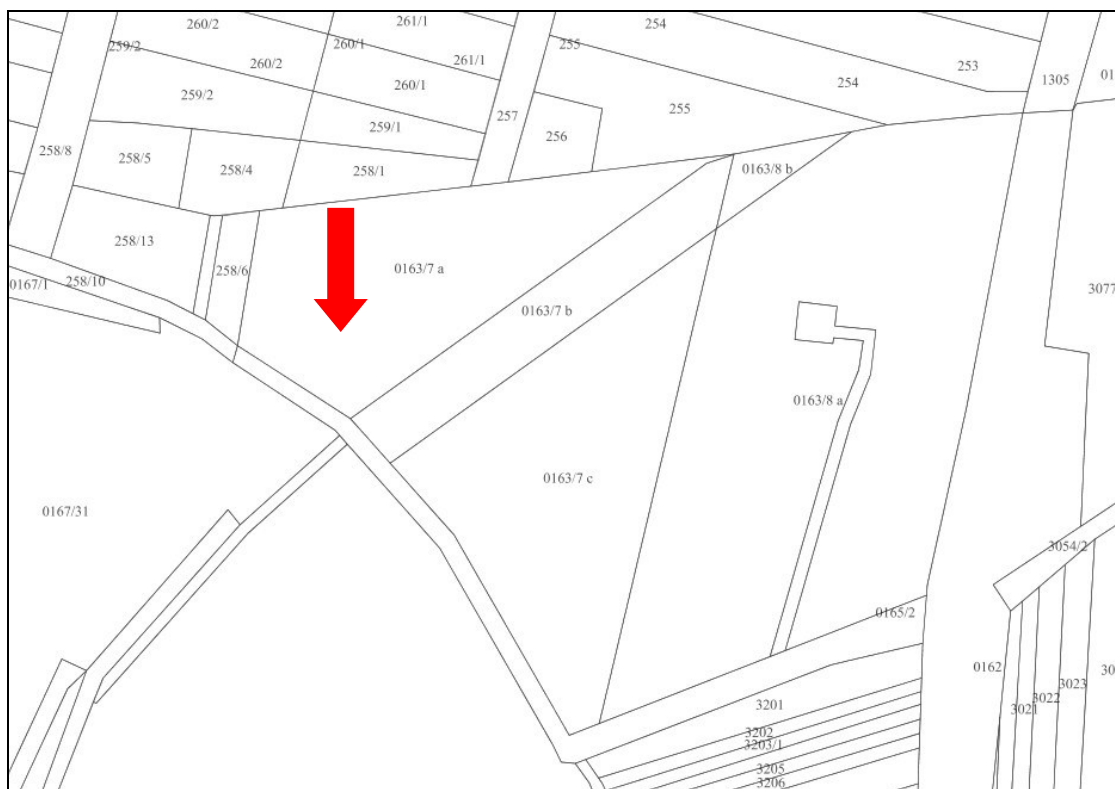


Módosítási terület településen belüli helye. Forrás: Google Earth

Ténylegesen érintett ingatlan a tervezési területen belül a 0163/7 hrsz-ú ingatlan.



Tervezési terület. Forrás: E-Közmű



Módosítással érintett ingatlan alaptérképe. Forrás: E-közmű

Az érintett 0163/7 hrsz-ú külterületi ingatlan „a” jelű alrészlete erdő művelési ágú, „b” jelű alrészlete legelő művelési ágú „c” jelű alrészlete erdő művelési ágú. A „b” jelű alrészleten 2 db középvezetőségű elosztó szabadvezeték halad.

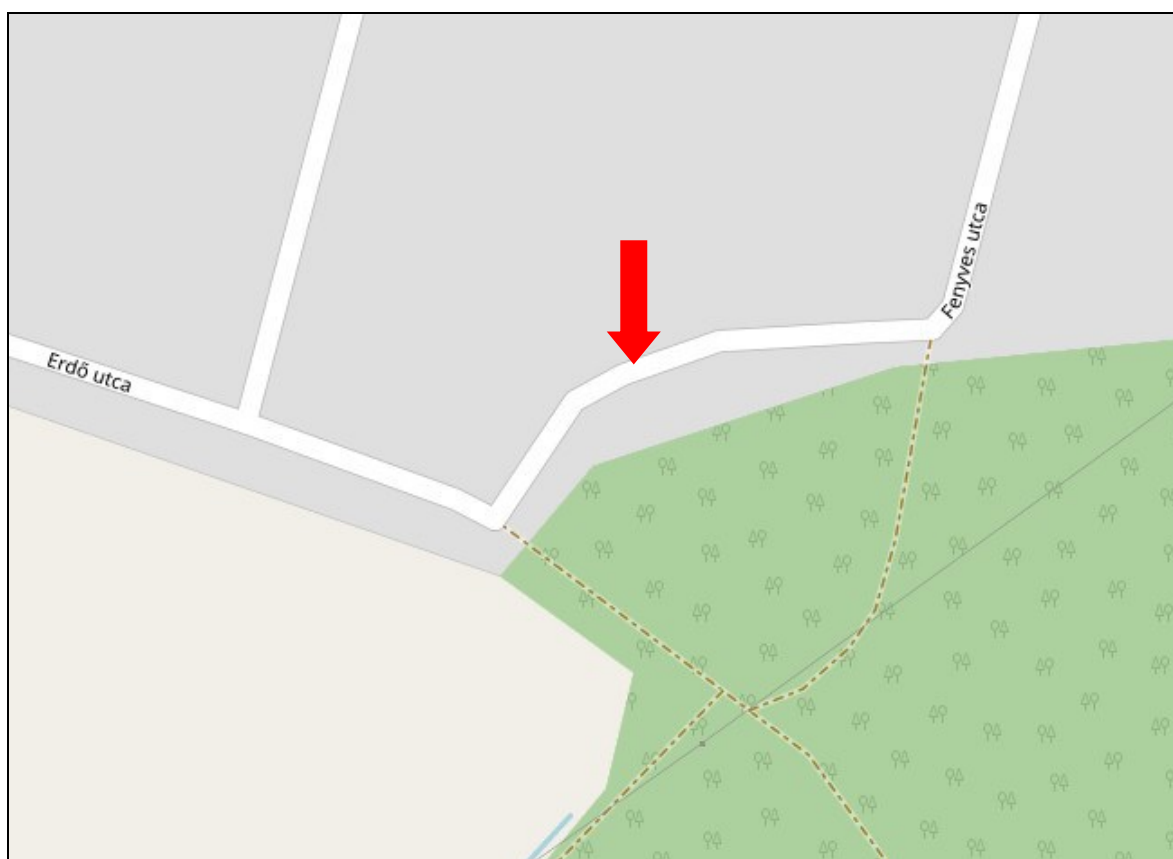
Az ingatlanon keresztül szénhidrogén elosztó vezeték halad.

Az „a” jelű alrészleten út szolgálatom található. Valóságban a szolgálati út nem létezik, mellette lévő nyomvonalat használnak.



Elektromos hálózat. Forrás: E-közmű

Útszakasz jelentősége az, hogy kapcsolatot biztosít 258/10 hrsz-ú Erdő utca és a 257 hrsz-ú Fényves utca között.



Közlekedési kapcsolat. Forrás: KIRA

Az átkötő útszakasz észak-déli része a 258/12 és 258/6 hrsz-ú ingatlanokon, mint nem kiépített közlekedési terület, rendelkezésre áll. A módosítás során a szolgalmi út helyett a meglévő nyomvonalhoz illeszkedően a 0163/7 hrsz-ú ingatlanról kiszabályozásra kerül a meglévő telekhatárokkal párhuzamosan kelet-nyugati irányban 12 méter szabályozási szélességű közlekedési terület az összeköttetés biztosításra.



258/12 és 258/6 hrsz-ú ingatlanok. Forrás: Saját fotó.



Kelet-Nyugati útszakasz. Forrás: Saját fotó.



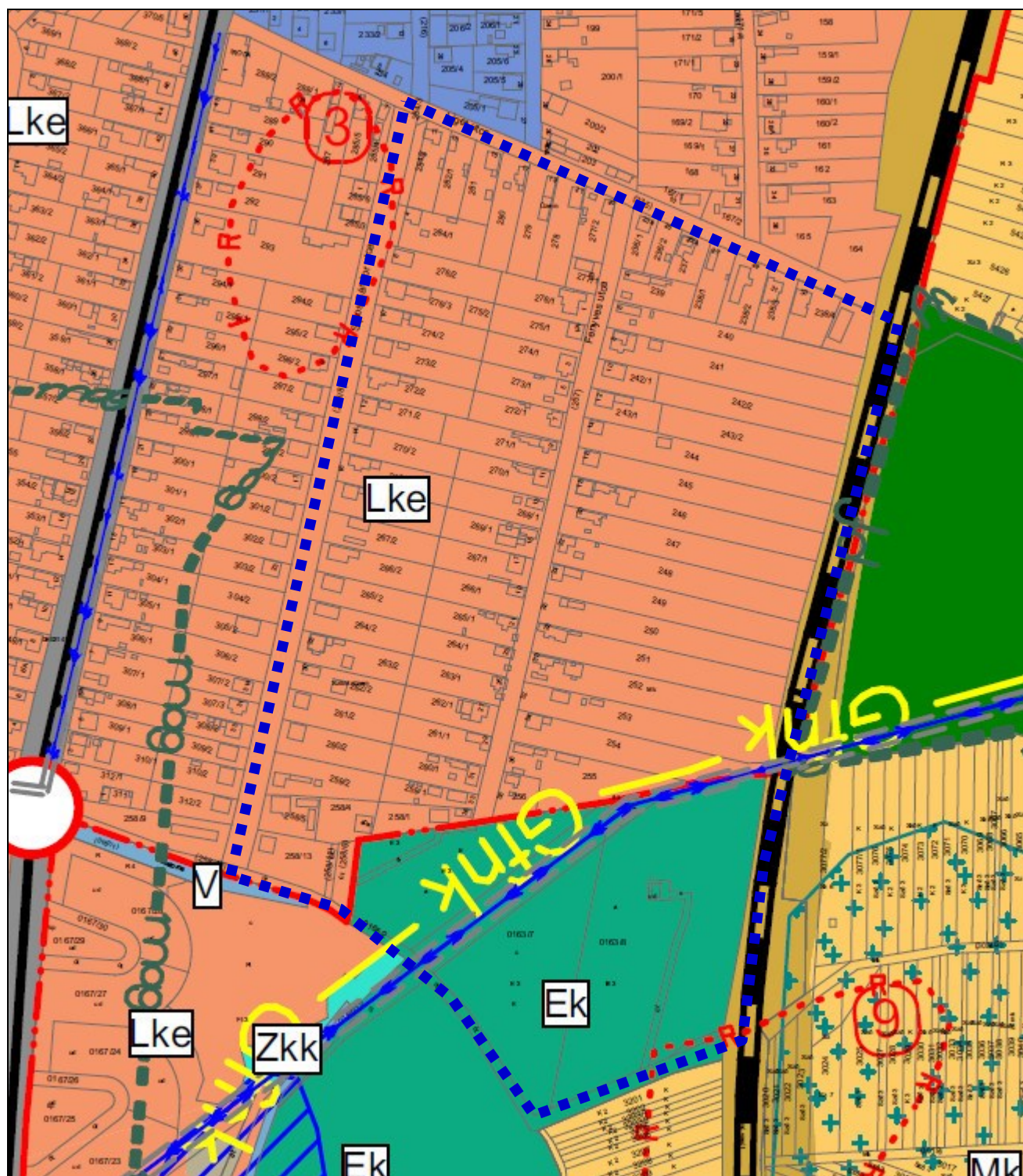
Fenyves utca. Forrás: Saját fotó.

A meglévő nyomvonal nem kiépített homok út. Az önkormányzat az átkötő útszakasz kiépítést tervezi.

Tervezett módosítás bemutatása:

A módosítás során 12 méter szabályozási szélességű közlekedési terület kerül kiszabályozásra 258/10 hrsz-ú Erdő utca és a 257 hrsz-ú Fenyves utca között.

A területre vonatkozó hatályos településszerkezeti terv kivonat



Jelmagyarázat

Beépítésre szánt területek

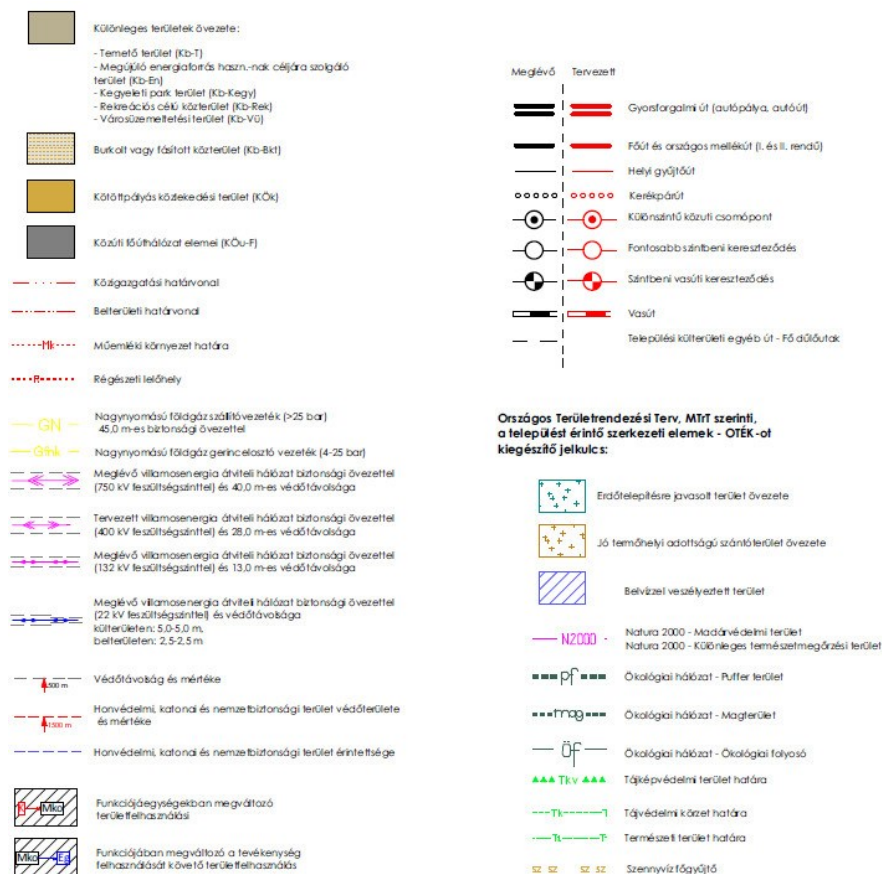
	Kisvárosias lakóterület (Lk)
	Kertvárosias lakóterület (Lke)
	Falusias lakóterület (Lf)
	Településközponti vegyes területe (Vt)
	Intézményi terület (Vi)
	Kereskedelmi szolgáltató terület (Gksz)
	Ipari gazdasági terület (Gip)
	Különleges területek övezete: - Sport és rekreációs terület (K-Sp)

Beépítésre nem szánt területek

	Gazdasági erdőterület (Eg)
	Védelmi célú erdőterület (Ev)
	Közzétér (rekreációs) célú erdőterület (Ek)
	Általános mezőgazdasági terület (Má)
	Korlátozott mezőgazdasági terület (Mko)
	Kertes mezőgazdasági terület (Mk)
	Vízgazdálkodási terület (V)
	Közpark (Zkp)
	Természetközeli terület (Tk)

SZIMBÓLUMOK

	Oktatási központ
	Igazgatási központ
	Kereskedelmi központ
	Alapellátást biztosító egységek
	Egyházi központ
	Művelődési központ
	Egészségügyi központ
	Sport központ
	Szabadidő
	Temető
	Kegyelvi park
	Vízmű
	Csapadékvíz tározó
	Víztorozó
	Szennyvíztisztító
	Strand
	Kirándulás
	Kemping
	Villamos transzp. állomás
	Gázellátó állomás
	Vízvezeték
	Adó-, Vevőtorony, átvízló állomás
	Autóbusz pályaudvar
	Vasútállomás
	Műemlék
	Helyi jelentőségű védett érték



A hatályos településszerkezeti terven az ingatlan közjóléti (rekreációs) célú erdőterület (Ek) besorolása. A tervezett közlekedési terület nem településszerkezeti jelentőségű, ezért ennek településszerkezeti terven történő ábrázolása nem szükséges.

JELMAGYARÁZAT

Beépítésre szánt területek

	Kisvárosias lakóterület (Lk)
	Kertvárosias lakóterület (Lke)
	Falusias lakóterület (Lkf)
	Településközponti vegyes terület (Vt)
	Intézményterület vegyes terület (Vt)
	Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület (Gks)
	Egyéb ipari gazdasági terület (Ge)
	Közüti terület - sport célú terület (K-Sp)

Beépítésre nem szánt területek

	Közüti terület (Zk)
	Közüti terület (Zkp)
	Gazdasági célú erdőterület (Eg)
	Védelmi célú erdőterület (Ev)
	Közüti (rekreációs) célú erdőterület (Ek)
	Általános mezőgazdasági terület (Má)
	Kertes mezőgazdasági terület (Mk)
	Közüti terület - megújuló energiaszolgáltatás céljára szolgáló terület (Kb-En) - temető terület (Kb-T) - kemping terület (Kb-Kegy)
	- burkolat köztér (Kb-Bkt)
	Vízgazdálkodási terület alap szintű övezet, ezen belül - folyóvizek medre és parti sávja (V-F)
	Közüti főút (vasúti) közlekedési terület (Kök)
	Közüti főhálózat elemei közlekedési terület (Köu-F)
	Közüti főhálózat elemei közlekedési terület (Köu-M)
	Magánút

A szabályozás alapjai:

	szabályozási vonal
	építési övezet, övezet határa
	szabályozási szélesség
	építési övezet, övezet jele

Egyéb szabályozási elemek:

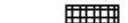
	Kerékpárút (tervezett)
	Telken belüli zöldfelület
	Közüti megközelítő jel

Más jogszabály által elrendelt szabályozási elemek:

Táj- és természetvédelem:

	Ökológiai hálózat - Puffer terület
	Ökológiai hálózat - Ökológiai folyosó
	Tájvédelmi terület határa

Művi értékvédelem:

	Régészeti lelőhely határa
	Műemlék környezeti határa
	Műemlék telke

Egyéb korlátozó tényezők:

	Határterületi terület védőszója és mértéke
	Nagyközépsúlyosú gépjárművek köz- és beltérterületen
	20 kV-os elektromos légvezeték

Egyéb tájékoztató elem:

	72. Telek szám
	Beépítésre szánt terület határvonal
	Telékhatár
	Ingyenhasználati térképen szereplő épület
	Helyrajz szám
	szabályozási terv érvényességi határa
	Belvízzel veszélyeztetett terület határa

A szabályozási terv alapján a 0163/7 hrsz-ú ingatlan érintett része részben közúti főhálózat elemei közlekedési terület, közúti mellékúthálózat terület (Köu-M) övezet, részben közúti (rekreációs) célú erdőterület (Ek).

Hatályos HÉSZ tervezési területre vonatkozó kivonata

38. Közüti mellékúthálózat terület (Köu-M)

38. § (1) A **Köu-M** övezet területe a kiszolgáló (lakó) utak, ezek csomópontjainak, műtárgyainak, csapadékvíz elvezető rendszerének, valamint parkolók, kerékpáros és gyalogos infra-struktúra elemek, közúti-vasúti pályák, iparvágányok, közmű és hírközlési építmények, továbbá üzemi létesítmények és zöldfelületi elemek elhelyezésére szolgál.

(2) A **Köu-M** övezet területén az [\(1\) bekezdés](#) szerinti építményeken túl elhelyezhető a közlekedést kiszolgáló, valamint a területet igénybe vevők ellátását szolgáló iroda, kereskedelmi, szolgáltató (kivéve önálló szálláshely) és raktár épület.

(3) Az övezetben a telek beépítettsége nem haladhatja meg az 5 %-ot.

45. Közjóléti erdőterületek (Ek) részletes előírásai

45. § (1) Az **Ek** övezetbe a közjóléti célt szolgáló, rekreációt, pihenést és szabadidős tevékenységet biztosító célokat szolgáló meglévő és tervezett erdőterületek tartoznak.

(2) Az **Ek** övezet területén a közjóléti rendeltetésnek megfelelő építmények helyezhetők el. Különösen:

- a) szabadidő eltöltést, a rekreációt, a pihenést és a testedzést szolgáló sport építmények,
- b) kulturális és ismeretterjesztési célú építmények, erdei kilátó, kalandpark és kötélpálya,
- c) a terület fenntartásához szolgáló építmények,
- d) erdő és vadgazdálkodási célú épületek és
- e) közlekedési és közműépítmények.

(3) Az **Ek** övezetbe legfeljebb 5%-os beépítettséggel helyezhetők el az épületek és az épületmagasság értéke legfeljebb 6,0 m, mely magassági korlát az erdei kilátóra nem vonatkozik.

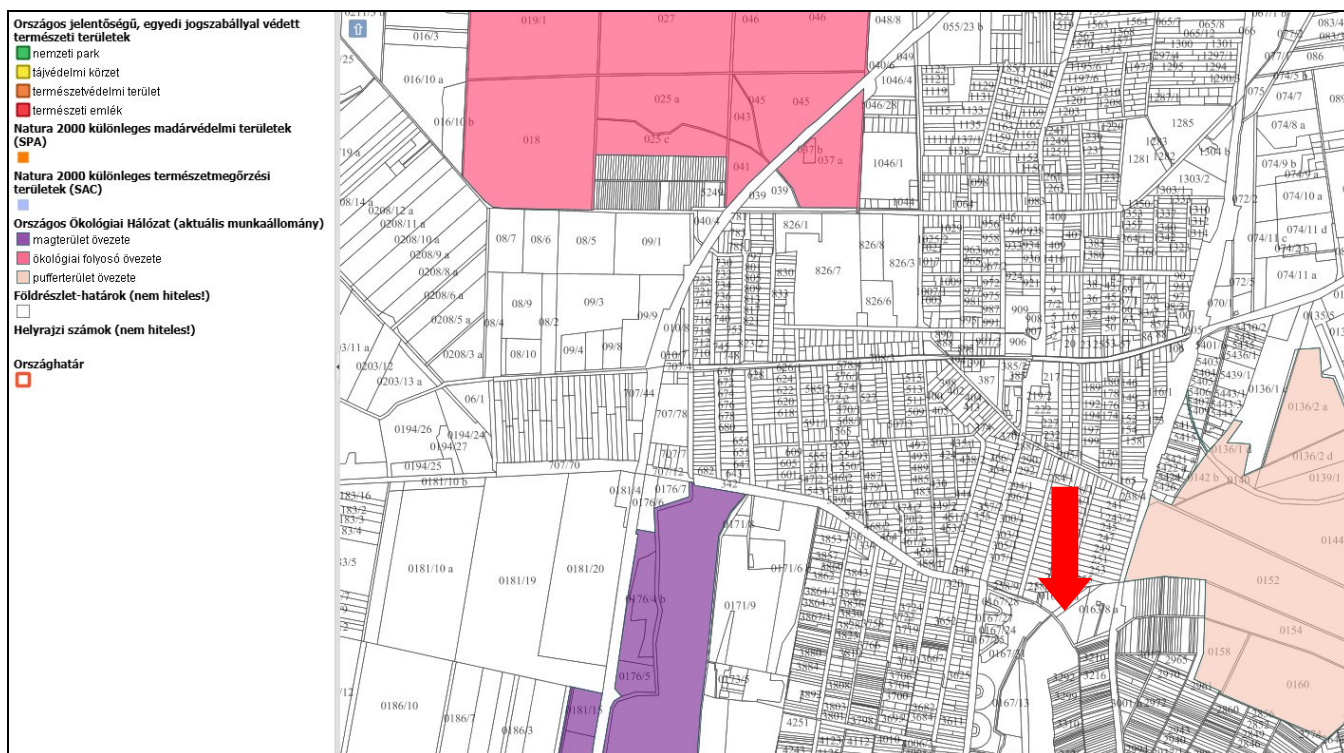
Az új közlekedési terület kiszabályozásához HÉSZ előírásainak módosítása nem szükséges

A tervezett cél elérése érdekében a szabályozási terv módosítása szükséges.

Tájrendezési alátámasztó szakági munkarész

A hatályos településrendezési eszközökhöz kapcsolódó alátámasztó szakági munkarész módosítása jelen eljárás során nem vált szükségessé.

A tervezési terület nem képezi részét ökológia hálózatnak, nem Natura 2000 védettségű terület, nem ex-lege védett és nem található rajta védett természeti érték. Adatszolgáltatás alapján nem természeti terület.



Tervezési terület természetvédelmi érintettsége. Forrás: TIR

Erdészet:

Erdészeti információs rendszer szerint nyilvántartott erdő érinti az ingatlant 88/N jellel, magántulajdonú faanyagtermelő erdő, nem védett.



Nyilvántartott erdők elhelyezkedése Forrás: Erdészeti Információs rendszer

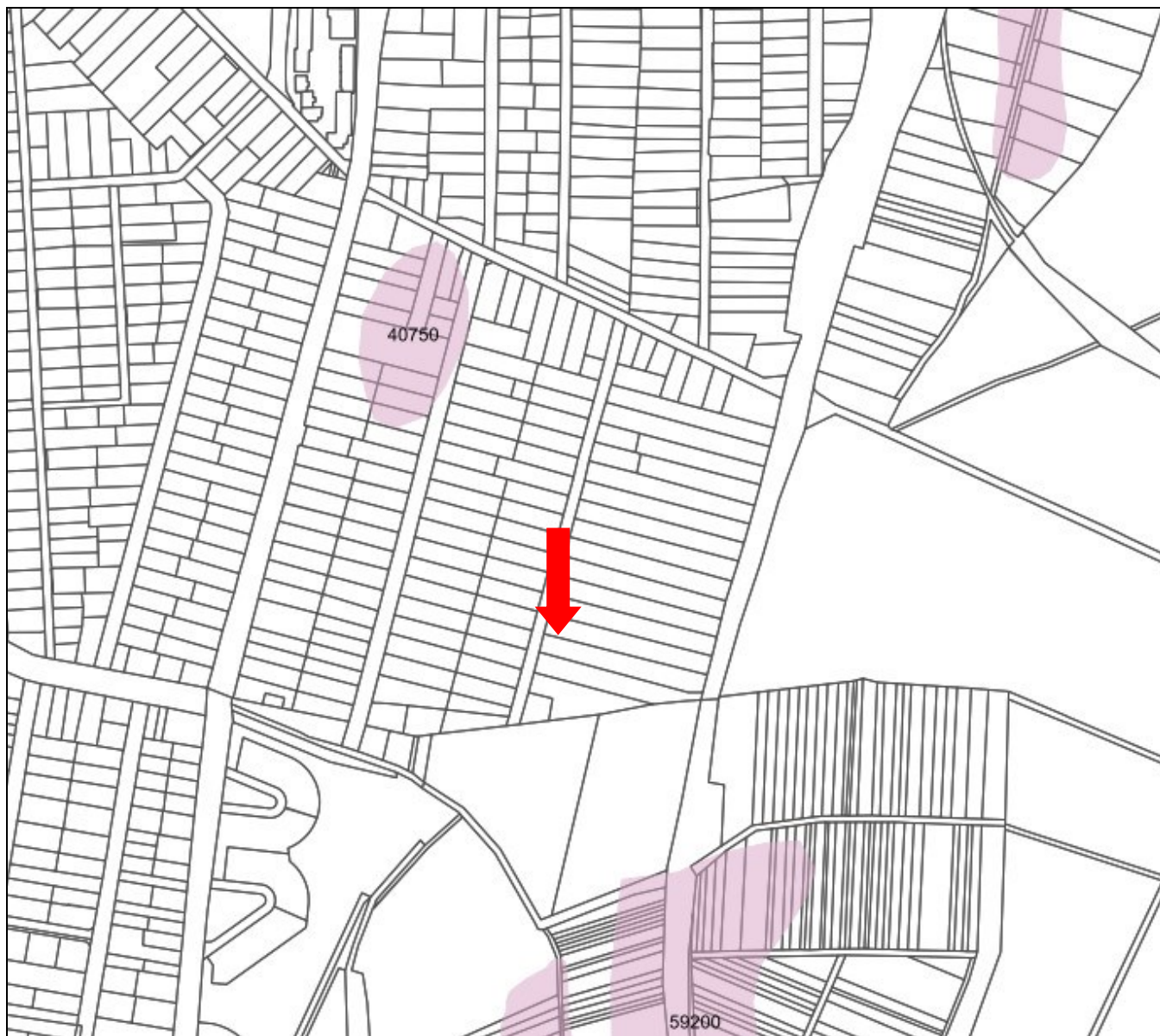
A módosítás során a meglévő közlekedési terület kerül áthelyezésre. Az ingatlan övezeti besorolása változatlan marad.

Környezetalakítási alátámasztó szakági munkarész

Örökségvédelem, településkép:

A tervezési területen belül műemlék nem található.

A tervezési terület nem érintett műemléki környezettel, helyi egyedi védett épülettel. A tervezési területet két régészeti lelőhely érinti 40750 és 59200 számmal. A lelőhelyek szabályozási terven fel vannak tüntetve. A tényleges módosítások ezeket nem érintik. A módosítás nem érinti a világörökségi területet.



Tervezési terület régészeti érintettsége. Forrás: Internet

A Város a

- 91/2017. (XII.20.) Kt. határozattal elfogadott Téglás Településképi Arculati Kézikönyvvvel, valamint
- Téglás Város településképeinek védelméről szóló 16/2017. (XII.21.) önk. rendelettel rendelkezik.

Országosan, helyileg védett épület nem található a módosítással érintett területen, és annak környezetében.

A Településképi Arculati Kézikönyvvvel, valamint a Településkép védelmi rendelettel való összhang vizsgálata tárgyi módosításánál nem releváns.

Közlekedési alátámasztó szakági munkarész

Az ingatlan meglévő közlekedési kapcsolatai alapvetően, ezért a hatályos településrendezési eszközökhöz készített alátámasztó szakági munkarész módosítása nem vált szükségessé.

A tervezett új közlekedési terület az OTÉK 26. § előírásai szerint kiszolgáló útként 12 m szabályozási szélességgel került tervezésre.

Hírközlési (távközlés, műsorszórás) alátámasztó szakági munkarész

A településen meglévő vezetékes és vezeték nélküli hírközlési hálózatok a fejlesztések kapcsán felmerülő igényeket is ki tudják elégíteni, ezért a hatályos településrendezési eszközökhöz készített alátámasztó szakági munkarész módosítása nem vált szükségessé.

Közművesítési (víz, szennyvíz, csapadékvíz, energia) alátámasztó szakági munkarész

A tervezési terület közterületei felől részben közművel ellátott, mivel nem beépítésre szánt ezért nem jelentkezik kézművesesei igény. A módosítás olyan többlet közmű igénnyel nem jár, mely a hatályos településrendezési eszközökhöz készített alátámasztó szakági munkarész módosítását szükségessé tenné.

Az érintett 0163/7 hrsz-ú külterületi ingatlan „b” jelű alrészleten 2 db középvezetű elosztó szabadvezeték halad Az ingatlanon keresztben kisfeszültségű földkábel halad.

Az ingatlanon keresztül szénhidrogén elosztó vezeték halad.

A tervezett út nyomvonalán ivóvíz vezeték halad.

Az átviteli vezetékeket a módosítás és a tervezett útépités nem érinti.



Közművek. Forrás: E-közmű

A módosítás területrendezési tervvel való összhang vizsgálata

Figyelembe veendő magasabb szintű területrendezési tervek:

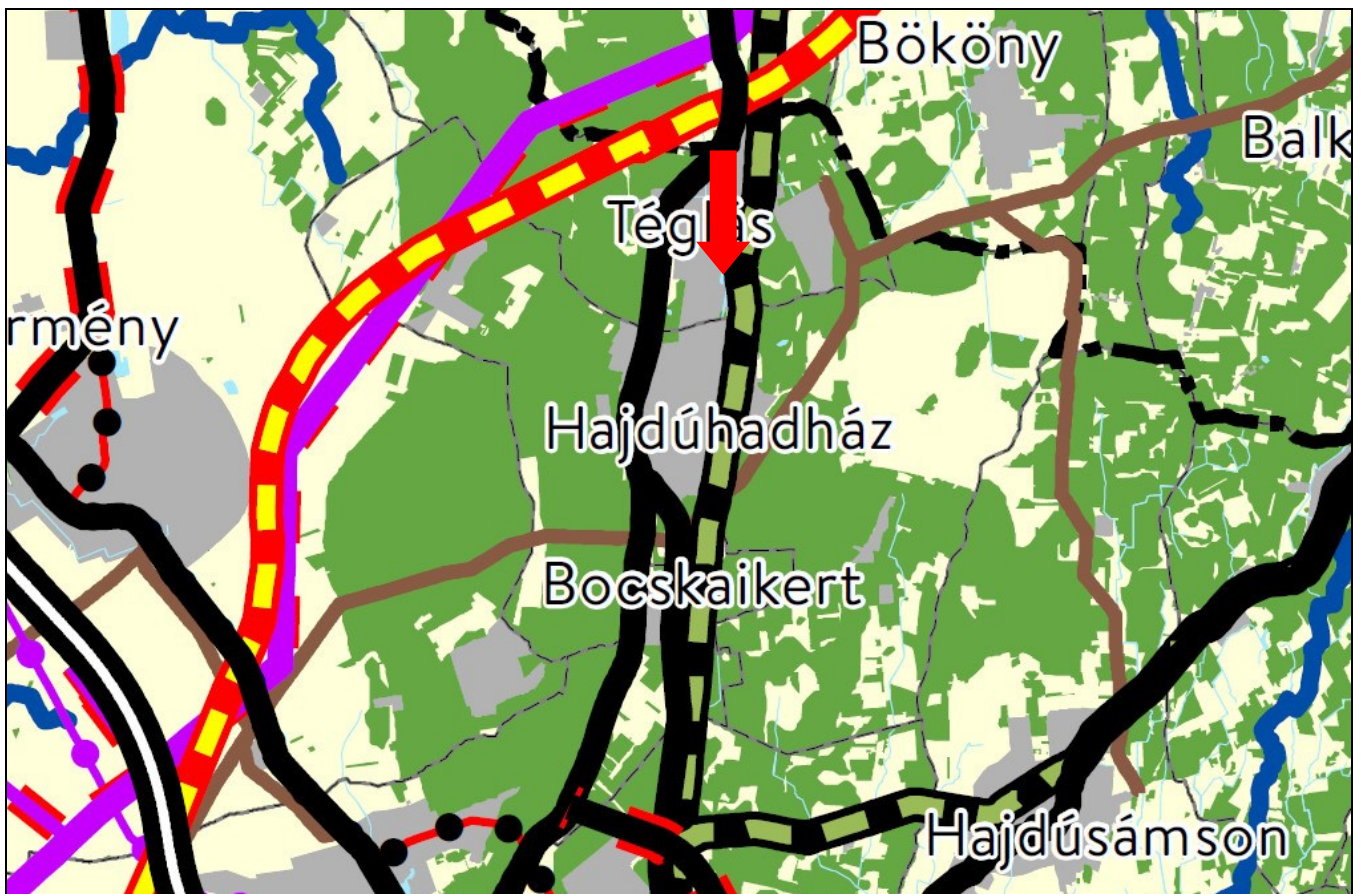
- a 2018. évi CXXXIX. törvénnyel jóváhagyott Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről (MoTrT) és
- a 3/2020. (VI. 29.) HBM Önkormányzat közgyűlésének rendeletével jóváhagyott Hajdú-Bihar Megye Területrendezési terv (MTrT).

A településre jelenleg a következő településrendezési eszközök vannak hatályban:

- 104/2023. (XI.16.) KT határozattal jóváhagyott településszerkezeti terv és leírás.
- 19/2023. (XI.16.) számú rendelettel jóváhagyott helyi építési szabályzat és szabályozási terv.

A módosítási cél elérése területfelhasználás változással nem jár együtt.

Település közigazgatási területére vonatkozó kivonat a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről (MoTrT) Az ország szerkezeti tervéből, jelmagyarázattal:



Vízi létesítmények

	VTT-tározó (meglévő)
	VTT-tározó (tervezett)
	Országos vízkár-elhárítási célú tározó (meglévő)
	Országos vízkár-elhárítási célú tározó (tervezett)
	Kiemelt jelentőségű vízi építmény (meglévő)
	Országos jelentőségű csatorna (meglévő)
	Országos jelentőségű csatorna (tervezett)
	Elsőrendű árvízvédelmi fővédvonal (meglévő)
	Elsőrendű árvízvédelmi fővédvonal (tervezett)

Hulladékgazdálkodási létesítmények

	Veszélyeshulladék-lerakó (meglévő)
	Veszélyeshulladék-égetőmű (meglévő)
	Radioaktív hulladék-tároló (meglévő)

Alaptérképi elemek

	Országhatár
	Megyehatár
	Település közigazgatási határa

Országos területfelhasználási kategóriák

	Erdőgazdálkodási térség
	Mezőgazdasági térség
	Vízgazdálkodási térség
	Települési térség

Közlekedési hálózatok és egyedi építmények

	Gyorsforgalmi út (meglévő)
	Gyorsforgalmi út (tervezett)
	Főút (meglévő)
	Főút (tervezett)
	Nagysebességű vasútvonal (tervezett)
	Egyéb országos törzshálózati vasúti pálya (meglévő)
	Egyéb országos törzshálózati vasúti pálya (tervezett)
	Nemzetközi kereskedelmi repülőtér (meglévő)
	Közös felhasználású katonai és polgári repülőtérre fejleszthető repülőtér (meglévő)
	Országos kerékpárútvonal
	Országos kikötő (meglévő)
	Határkikötő (meglévő)

Energetikai hálózatok és egyedi építmények

	Atomerőmű (meglévő)
	Atomerőmű (tervezett)
	Egyéb 50 MW vagy annál nagyobb névleges teljesítőképességű erőmű (meglévő)
	Egyéb 50 MW vagy annál nagyobb névleges teljesítőképességű erőmű (tervezett)
	750 kV-os átviteli hálózati távvezeték (meglévő)
	750 kV-os átviteli hálózati távvezeték (tervezett)
	400 kV-os átviteli hálózati távvezeték (meglévő)
	400 kV-os átviteli hálózati távvezeték (tervezett)
	220 kV-os átviteli hálózati távvezeték (meglévő)
	220 kV-os átviteli hálózati távvezeték (tervezett)
	Földgázszállító vezeték (meglévő)
	Földgázszállító vezeték (tervezett)
	Kőolajszállító vezeték (meglévő)
	Termékvezeték (meglévő)

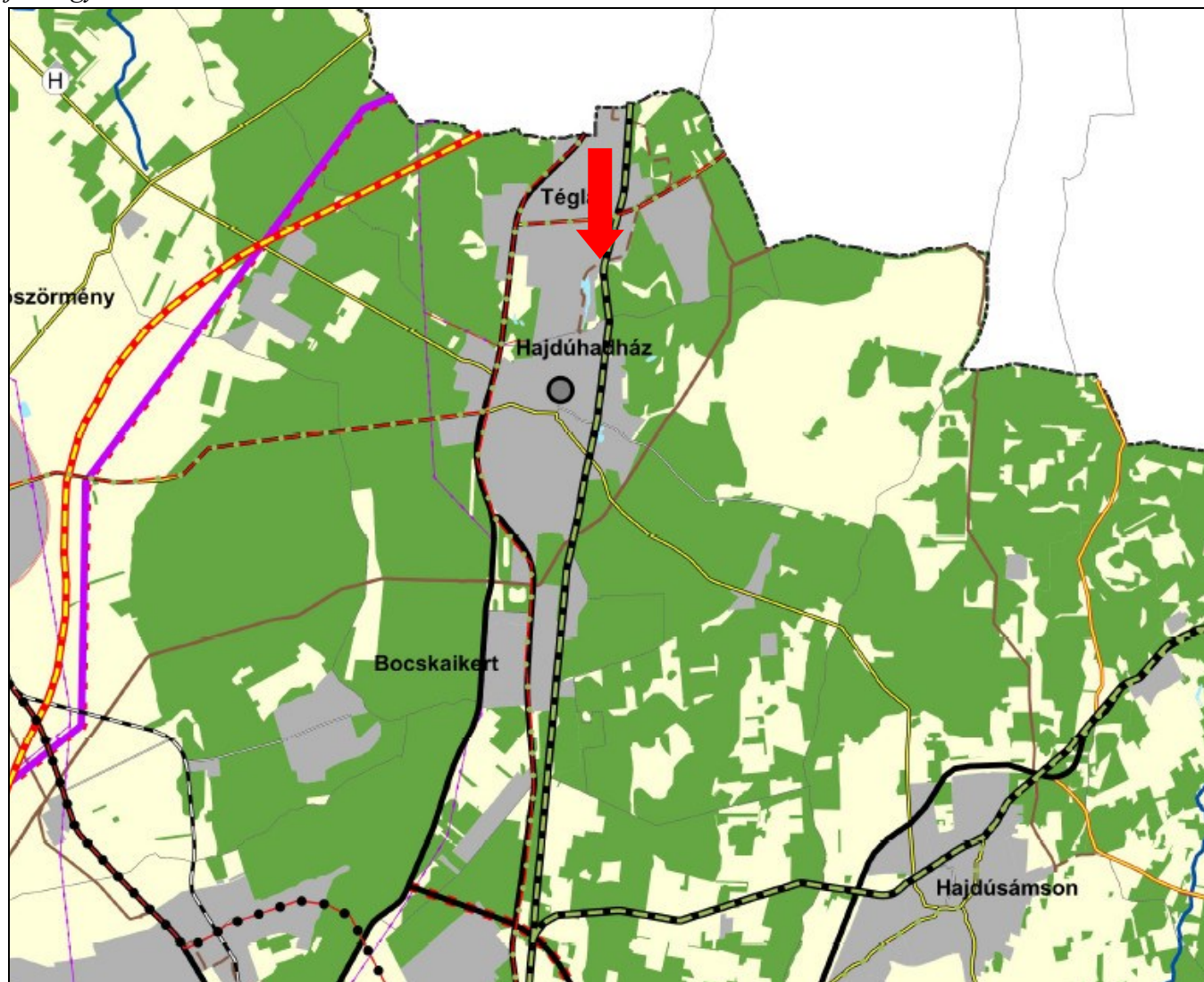
A tervezési terület települési térség.

A módosítás során nem történik új beépítésre szánt terület kijelölése.

A tervezett módosítás nincs hatással az országos jelentőségű infrastruktúra térbeli rendjére, nem ütközik térségi területfelhasználási vagy övezeti szabályokba.

A tervezett módosítás nincs hatással és nem is irányul a 4/1-9. és 4/11. mellékletekben szereplő országos műszaki infrastruktúra-hálózatok elemei és egyedi építményei, valamint a 4/10. melléklet 1. pontjában szereplő VTT-tározók meghatározására, kijelölésére!

Település közigazgatási területére vonatkozó kivonat Hajdú-Bihar Megye Területrendezési Tervéből, jelmagyarázattal:



A tervezési terület települési térség.

Mivel nem történik településszerkezeti terv módosítás, ennek okán további területrendezési terv igazolás nem történik.

JELMAGYARÁZAT

TERÜLETSZERKEZET, TERÜLETHASZNÁLAT

Térségi területfelhasználási kategóriák

-  Erdőgazdálkodási térség
-  Mezőgazdasági térség
-  Vízgazdálkodási térség
-  Települési térség

Településrendszer elemei

-  Regionális térszervező központ
-  Térségi térszervező központ

TÉRSÉGI JELENTŐSÉGŰ

MŰSZAKI INFRASTRUKTÚRA-HÁLÓZAT ÉS EGYEDI ÉPÍTMÉNYEK

Közlekedési hálózatok és egyedi építmények

Gyorsforgalmi út

-  Meglévő
-  Tervezett

Főút

-  Meglévő
-  Tervezett

Térségi szerepű összekötő út

-  Meglévő
-  Tervezett

Mellékút

-  Meglévő egyéb mellékút
-  Tervezett egyéb mellékút

Közüti híd

-  Meglévő

Közüi határátkelő

-  Meglévő
-  Tervezett

Nagysebességű vasútvonal

-  Tervezett

Egyéb országos törzshálózati vasúti pálya

-  Meglévő

Országos vasúti mellékvonal

-  Meglévő
-  Tervezett

Vasúti határátkelő

-  Meglévő

Nemzetközi kereskedelmi repülőtér

-  Meglévő

Országos kerékpárútvonal

-  Meglévő
-  Tervezett

Térségi kerékpárútvonal

-  Meglévő térségi kerékpárútvonal
-  Tervezett térségi kerékpárútvonal

Kompátkelőhely

-  Meglévő

Térségi logisztikai központ

-  Meglévő térségi logisztikai központ
-  Tervezett térségi logisztikai központ

Energetikai hálózatok és egyéb építmények

5-50 MW névleges teljesítőképességű erőmű

-  Meglévő
-  Tervezett

50MW vagy annál nagyobb névleges teljesítőképességű erőmű

-  Meglévő

Kőolajszállító vezeték

-  Meglévő

Földgázszállító vezeték

-  Meglévő

Földgázelosztó vezeték

-  Meglévő

Termékvezeték

-  Meglévő

750 kV-os átviteli hálózati távvezeték

-  Meglévő

400 kV-os átviteli hálózati távvezeték

-  Meglévő
-  Tervezett

220 kV-os átviteli hálózati távvezeték

-  Meglévő

Térségi ellátást biztosító 132 kV-os elosztó hálózat

-  Meglévő
-  Tervezett

Átvitelt befolyásoló 132 kV-os elosztó hálózat

-  Tervezett

Vízi létesítmények

Elsőrendű árvízvédelmi fővédvonal

-  Meglévő

Országos jelentőségű csatorna

-  Meglévő

Térségi csatorna

-  Meglévő
-  Tervezett

Országos vízkár-elhárítási célú tározó

-  Meglévő

VTT-tározó

-  Tervezett

1 millió m³-t meghaladó térfogatú vízkár-elhárítási célú tározó

-  Meglévő

Kiemelt jelentőségű vízi építmény

-  Meglévő

Hulladékgazdálkodás

Térségi hulladékkezelő

-  Meglévő térségi hulladékkezelő

Veszélyeshulladék lerakó

-  Meglévő

ALAPTÉRKÉPI ELEMEL

-  Országhatár

-  Település közigazgatási határa

-  Megyehatár

Térségi repülőtér

-  Meglévő térségi repülőtér
-  Tervezett térségi repülőtér

TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV BIOLÓGIAI AKTIVITÁSÉRTÉK SZÁMÍTÁSI EREDMÉNY, A KELETKEZETT ÉRTÉKTÖBBLET KÉSŐBBI FELHASZNÁLHATÓSÁGA

A magyar építészettről szóló C. törvény (a továbbiakban: Méptv.) 8. § (3) bekezdés b) pont értelmében az újonnan beépítésre szánt területek kijelölésével egyidejűleg a település közigazgatási területének biológiai aktivitás értéke az átminősítés előtti aktivitás értékhez képest nem csökkenhet.

Nem történik új beépítésre szánt terület kijelölése, ezért biológiai aktivitás érték pótlása nem szükséges.

ÚJ BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLET KIJELÖLÉSE

A 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet előírásai szerint:

„78/D. § (4) *Helyi építési szabályzat készítése és módosítása során nem minősül új beépítésre szánt terület kijelölésnek*

a) az olyan építési övezetbe sorolás, amelyet a 2021. július 1-jét megelőzően hatályos szabályok alapján készült településszerkezeti terv már beépítésre szánt területként határozott meg, azzal, hogy a helyi építési szabályzat készítése, módosítása során igazolni kell, hogy a településszerkezeti terv készítésekor teljesítették a kiemelt térségi és megyei területrendezési tervben meghatározott területrendezési követelményeket – ideértve a táj- és természetvédelmi területi övezetek lehatárolását és az övezetre vonatkozó szabályokat –, valamint a településszerkezeti terv készítésekor megfeleltek a természetvédelmi jogszabályoknak,

b) ha a közút elhelyezése céljára szolgáló terület szabályozási szélességének csökkentése miatt növekszik a beépíthető terület nagysága,

c) a településszerkezetet meghatározó infrastruktúrának nem minősülő kiszolgáló út, mezőgazdasági út, kerékpárút és gyalogút megszűnése vagy területének csökkenése abban az esetben sem, ha az a településszerkezeti terven ábrázolásra került.”

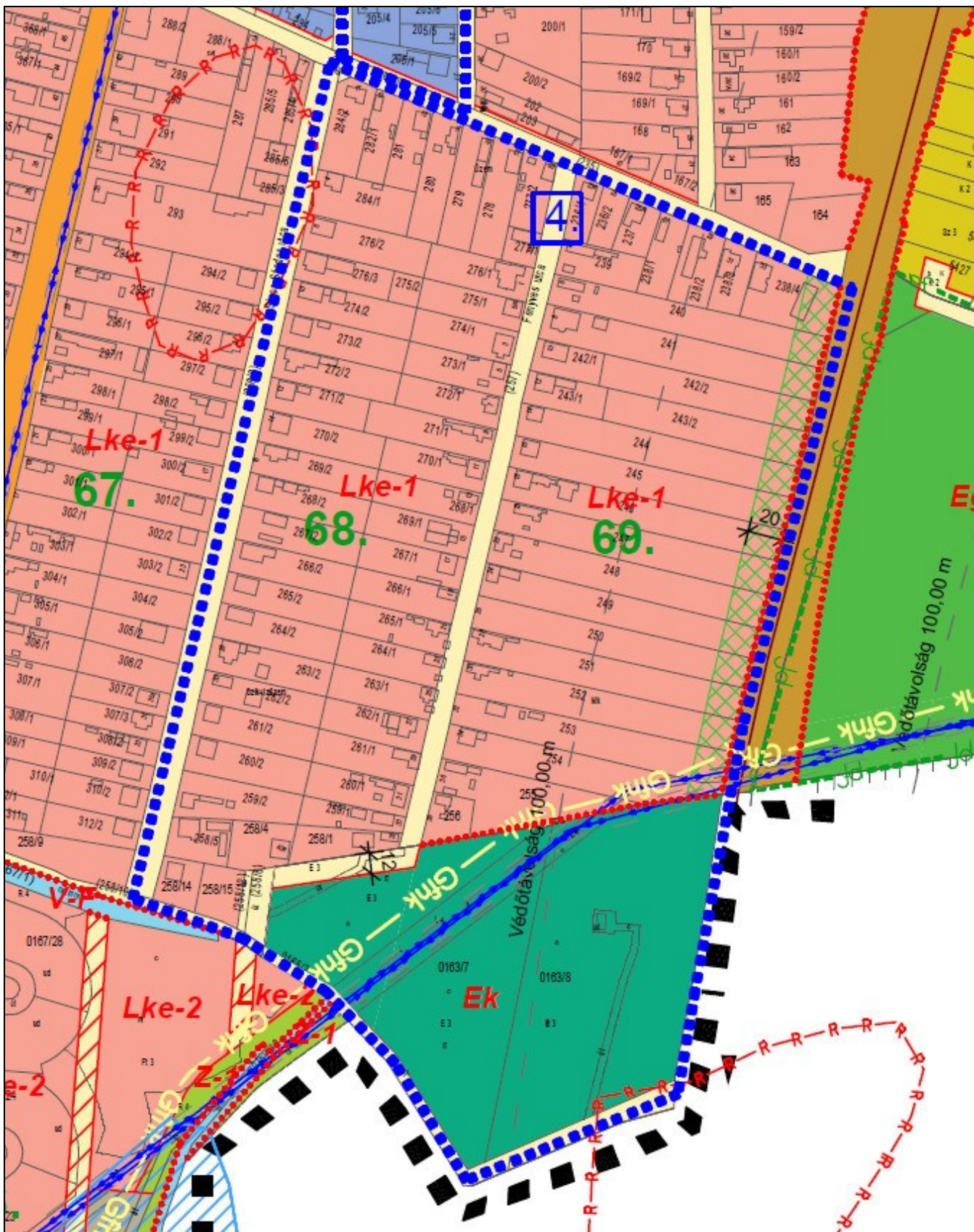
A megszűnő és tervezett közúti főhálózat elemei közlekedési terület, közúti mellékúthálózat terület (Köu-M) övezet. nem szerkezeti jelentőségű elem, ezért nem történik új beépítésre szánt terület kijelölése, ezért a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény 12. § előírásainak teljesülésére vonatkozó nyilatkozat nem szükséges.

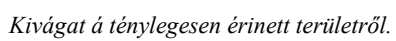
ÖRÖKSÉGVÉDELMI HATÁSTANULMÁNY

Országosan, helyileg védett épület nem található a módosítással érintett területeken, és annak környezetében sem. Legközelebbi védett épület a fejlesztési területtől távolabb, a település belterületén található.

A tervezési területet két régészeti lelőhely érinti 40750 és 59200 számmal. A lelőhelyek szabályozási terven fel vannak tüntetve. A tényleges módosítások ezeket nem érintik. Az településrendezési eszköz készítésénél 2023 évben örökségvédelmi hatástanulmány készült, mely jelen módosításnál is felhasználható.

JAVASOLT SZABÁLYOZÁSI TERV





5. módosítás

Tervezési terület lehatárolása (tervezési terület): Újvárosi utca – Tavasz utca – 3890 hrsz-ú és 4253/2 hrsz-ú magánút (tervezett észak-dél irány új utca) – 3867/2 hrsz-ú és 3867/3 hrsz-ú ingatlanokon tervezet új utca által határolt tömb.

Tervezett módosítási cél: kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület kiterjedésének csökkentése.

A RENDEZÉS ALÁ VONT TERÜLET (TERVEZÉSI TERÜLET) BEMUTATÁSA



Módosítási terület településen belüli helye. Forrás: Google Earth

A módosítással érintett terület az igazgatási terület belterületi részén, a település belterületének déli részén található.

Rendezés alá vont terület (tervezési terület): Újvárosi utca – Tavasz utca – 3890 hrsz-ú és 4253/2 hrsz-ú magánút (tervezett észak-dél irány új utca) – 3867/2 hrsz-ú és 3867/3 hrsz-ú ingatlanokon tervezet új utca által határolt tömb.

Tervezett módosítás: Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület kiterjedésének csökkentése.

Módosítással érintett ingatlanok az igazgatási terület belterületi részén, a település belterületének déli részén találhatóak.

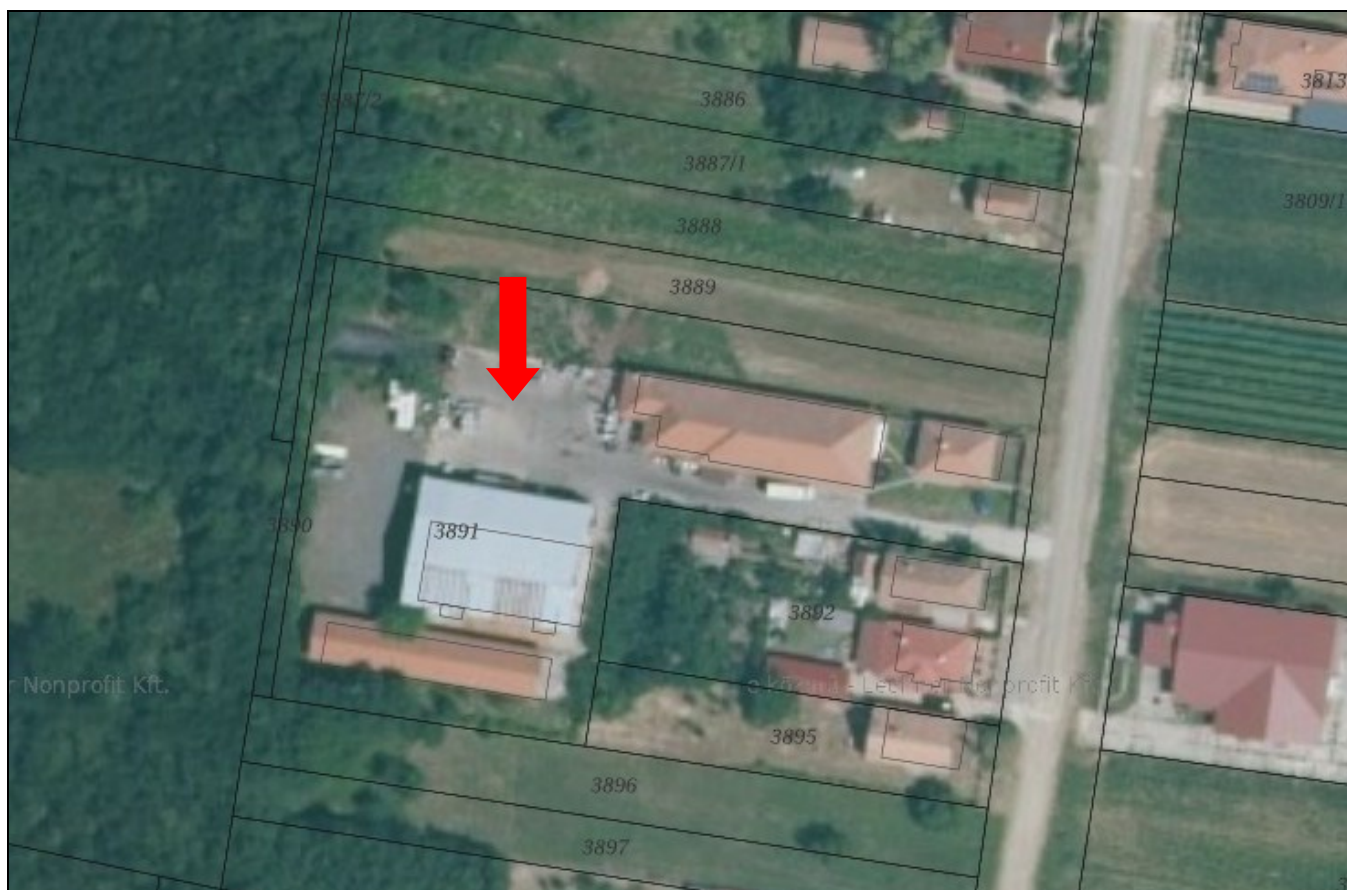


Módosítási terület településen belüli helye. Forrás: Google Earth



Tervezési terület. Forrás: E-Közmű

Ténylegesen a tervezési területen belül a módosítással a 3891 hrsz-ú ingatlan érintett.



Érintett ingatlan Forrás: E-Közmű

A 3891 hrsz-ú ingatlan tulajdonosa kérelmezte az Önkormányzatnál, hogy a tárgyi ingatlan északi beépítettlen része átsorolásra kerüljön kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület építési övezetből a 3889 hrsz-ú ingatlannal megegyező kertvárosias lakóterületbe. Hosszútávon a tulajdonos a két ingatlanrész összevonását tervezi.

A 3891 hrsz-ú- ingatlanon lakóépületen kívül savanyító üzem épületei találhatóak.

A helyszíni szemle során megállapítható, hogy a telek északi részén található lakóépület nyílászárókiosztása megfelel a TÉKA 54. § (5) előírásainak.

„Az épületnek a telek oldalhatárán vagy attól 3,00 méteren belül álló és a telekhatárral 60 foknál kisebb szöget bezáró homlokzati falában és a vízszintessel 30 foknál nagyobb szöget bezáró, a telekhatár felé lejtő tetőfelületén csak nem huzamos tartózkodásra szolgáló helyiség legalább 1,80 m-es parapetmagasságú és helyiségenként legfeljebb 1 db 0,80 m² nyíló felületű ablaka lehet.”

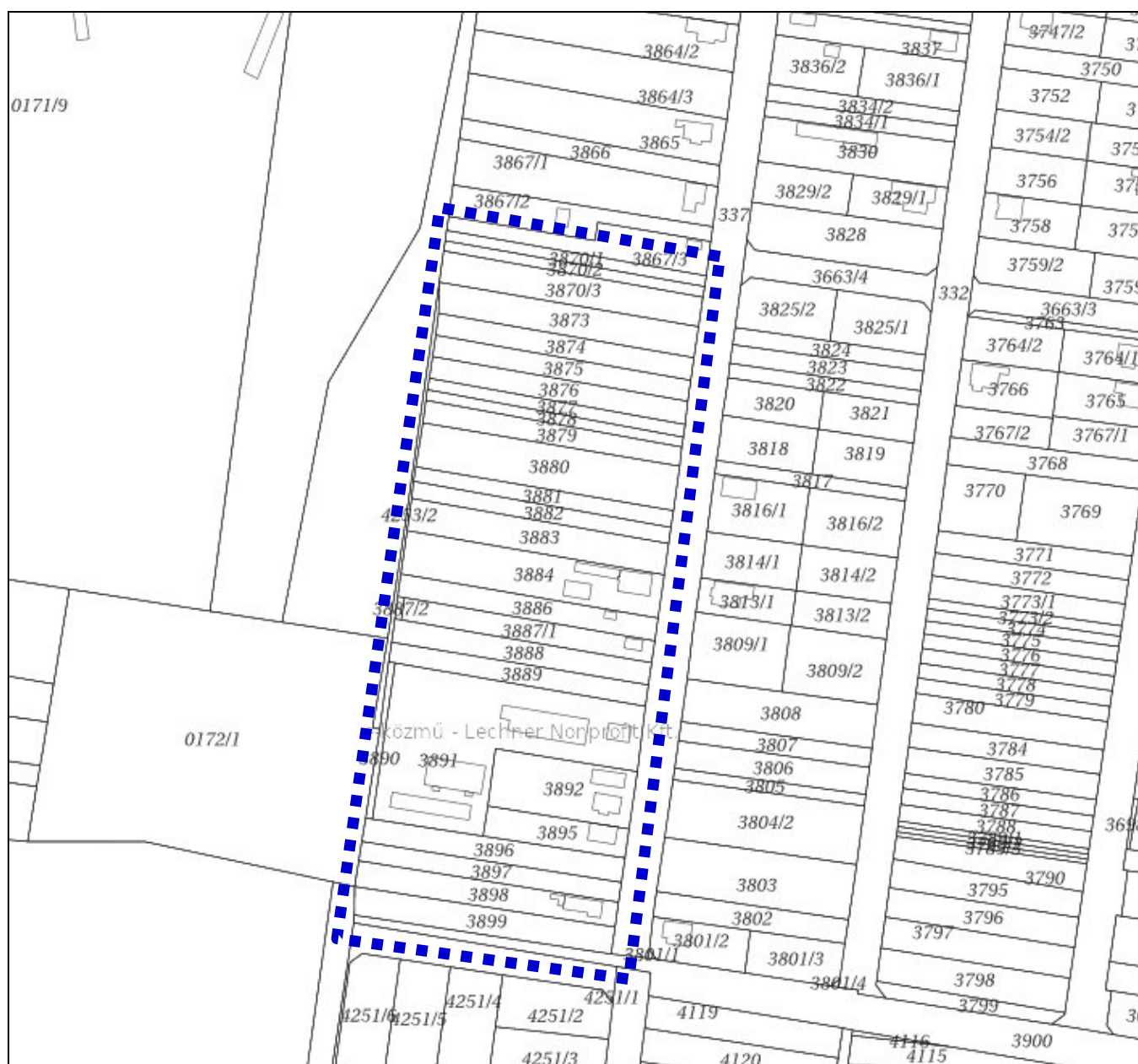
A megfelelőség alapján elvi lehetőség van olyan telekalakítás megvalósítására, mely után a lakóépület oldalhatáron álló beépítési mód szerinti építési helyre kerül.



Lakóépület 3889 hrsz-ú ingatlan felé néző homlokzata. Forrás: Saját fotó



Lakóépület 3889 hrsz-ú ingatlan felé néző homlokzata. Forrás: Saját fotó



Módosítási terület alaptérképe. Forrás: E-közmű

A tervezési területet 4 db közlekedési terület (utca) határolja, melyből kettő kialakított kettő tervezett.

Újvárosi utca – Tavasz utca – 3890 hrsz-ú és 4253/2 hrsz-ú magánút (tervezett észak-dél irány új utca) – 3867/2 hrsz-ú és 3867/3 hrsz-ú ingatlanokon tervezet új utca.

Tervezett módosítás bemutatása:

A 3891 hrsz-ú ingatlan tulajdonosa kérelmezte az Önkormányzatnál, hogy a tárgyi ingatlan északi beépítettlen része átsorolásra kerüljön kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület építési övezetből a 3889 hrsz-ú ingatlannal megegyező kertvárosias lakóterületbe. Hosszútávon a tulajdonos a két ingatlanrész összevonását tervezi.

A területre vonatkozó hatályos településszerkezeti terv kivonat



Jelmagyarázat

Beépítésre szánt területek

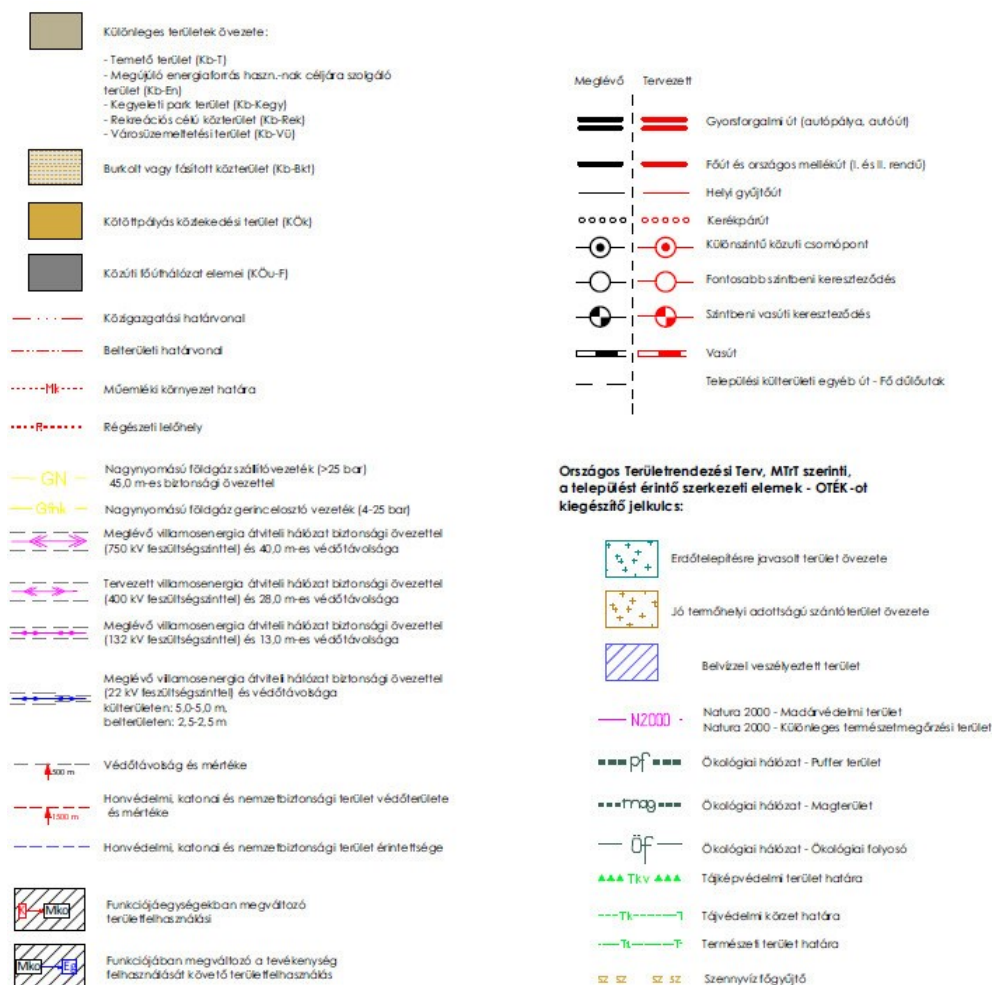
	Kisvárosias lakóterület (Lk)
	Kertvárosias lakóterület (Lke)
	Falusias lakóterület (Lf)
	Településközponti vegyes terület (V)
	Intézményi terület (Vi)
	Kereskedelmi szolgáltató terület (Gksz)
	Ipari gazdasági terület (Gip)
	Különleges területek övezete: - Sport és rekreációs terület (K-Sp)

Beépítésre nem szánt területek

	Gazdasági erdőterület (Eg)
	Védelmi célú erdőterület (Ev)
	Közfürdői (rekreációs) célú erdőterület (Ek)
	Általános mezőgazdasági terület (Má)
	Korlátozott mezőgazdasági terület (Mko)
	Kertes mezőgazdasági terület (Mk)
	Vízgyűjtőterület (V)
	Közpark (Zkp)
	Természetközeli terület (Tk)

SZIMBÓLUMOK

	Oktatási központ
	Igazgatási központ
	Kereskedelmi központ
	Alapellátást biztosító egységek
	Egyházi központ
	Művelődési központ
	Egészségügyi központ
	Sport központ
	Szabadidő
	Temető
	Kegyeleti park
	Víznyelő
	Csapadékvíz tározó
	Víztorló
	Szennyvíztisztító
	Strand
	Kirándulás
	Kemping
	Villamos transz. állomás
	Gázfogyasztó állomás
	Víznyelő
	Adó-, Vevőtorony, átvittelező állomás
	Autóbusz pályaudvar
	Vasútállomás
	Műemlék
	Helyi jelentőségű védett érték



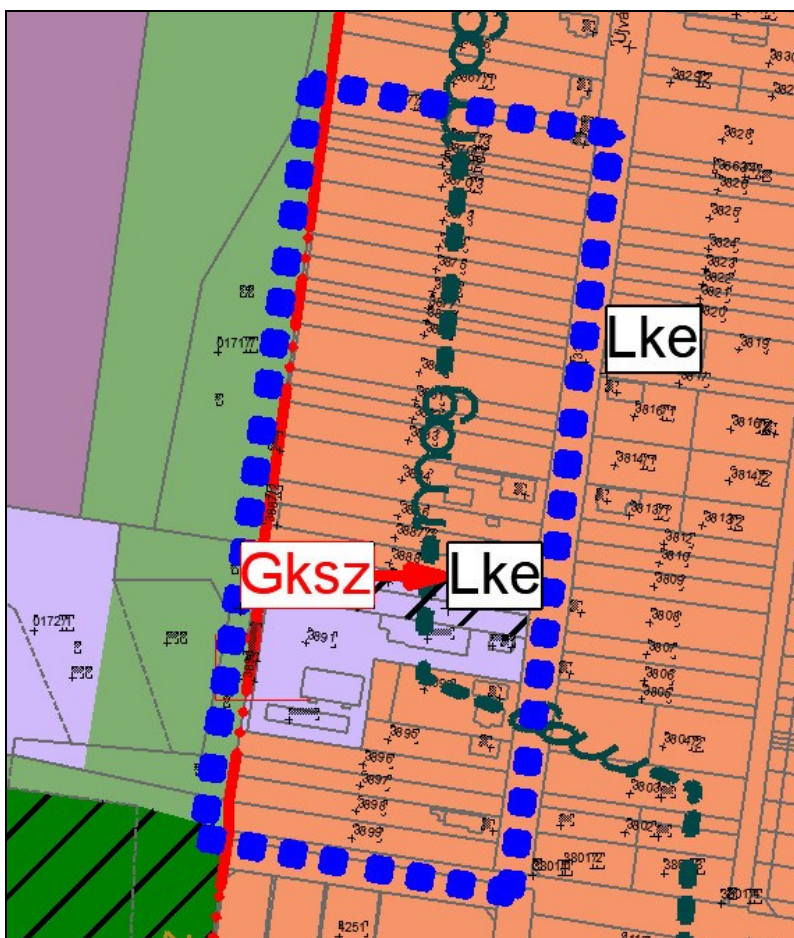
A hatályos településszerkezeti terven a 3891 hrsz-ú ingatlan kereskedelmi szolgáltató terület (Gksz) besorolású.

Ennek részbeni módosítása szükséges a tulajdonos kérésére.

A településszerkezeti terven a szabályozási tervtől eltérően tévesen, a 3889 hrsz-ú ingatlan is kereskedelmi szolgáltató terület (Gksz) besorolású. Ennek javítása szükséges kertvárosias lakóterület (Lke) területre.

Változás részletes ismertetése

Módosítás során kereskedelmi szolgáltató terület (Gksz) területfelhasználás (3891 hrsz-ú ingatlan északi része) átsorolása történik kertvárosias lakóterület (Lke) területfelhasználásba 0,212 ha területen. (Gksz→Lke).



*A módosítási javaslatok piros nyíllal jelöltek. Változás tervlap
Forrás: Saját szerkesztés*

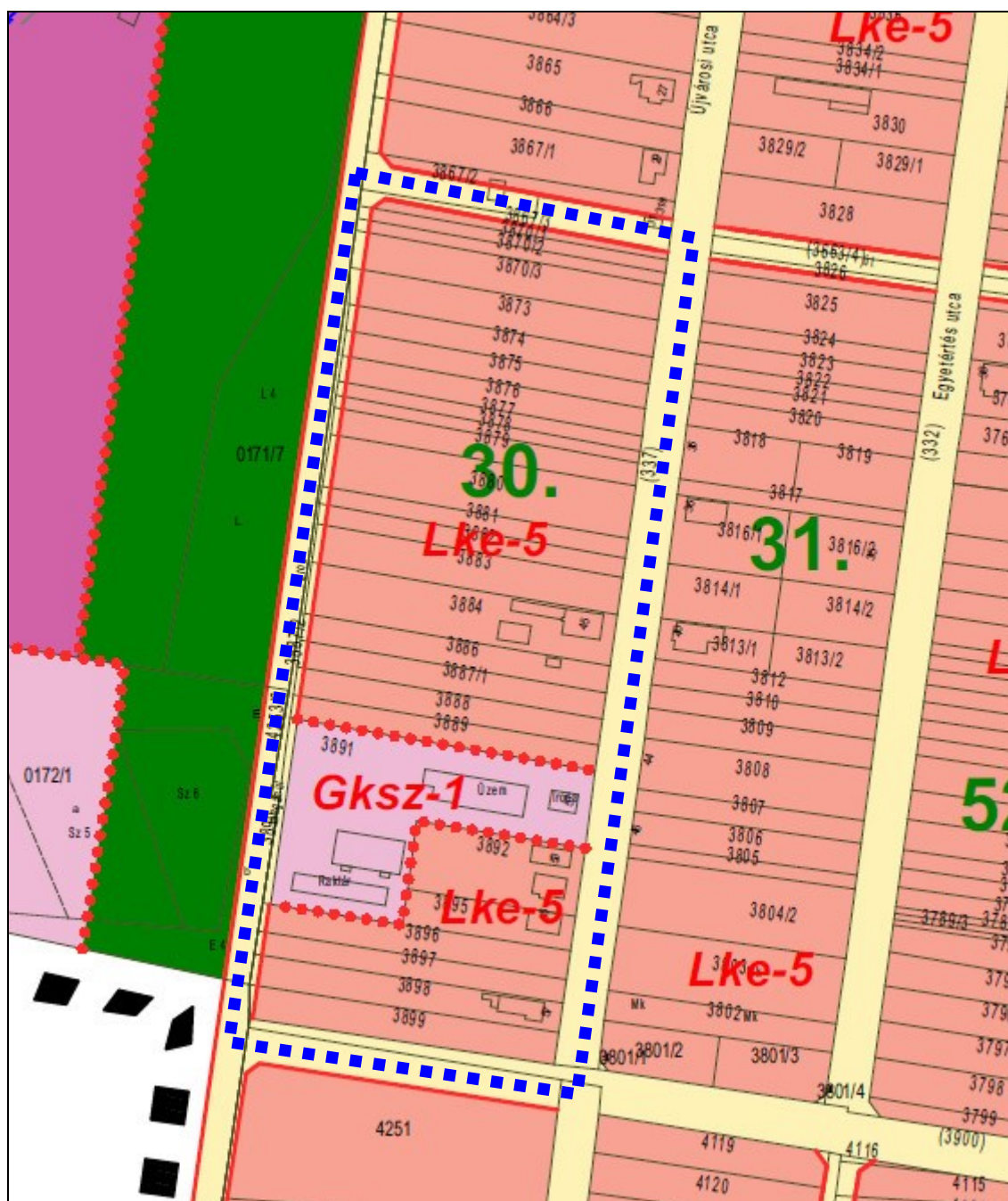
Településszerkezeti terv módosítása szükséges, azonban új beépítésre szánt terület kijelölése nem szükséges.

Módosítandó a szerkezeti terv leírás 26. oldalán található területi mérleg táblázat.

4. A TELEPÜLÉS TERÜLETI MÉRLEGE

Beépítésre szánt terület		
Megnevezés	színkód	terület – felhasználás kiterjedése (ha)
Kisvárosias lakóterület (Lk)		22,70
Kertvárosias lakóterület (Lke)		263,40
Falusias lakóterület (Lf)		55,59
Településközpont vegyes terület (Vt)		24,29
Intézményi terület (Vi)		13,12
Kereskedelmi szolgáltató terület (Gksz)		74,02
Egyéb ipari gazdasági terület (Ge)		311,36
Különleges terület: - Sport és rekreációs terület (K-Sp)		4,75
Összesen		769,29
Beépítésre nem szánt terület		
Megnevezés	színkód	terület – felhasználás kiterjedése (ha)
Közüti főhálózat területei (KÖu-F)		40,48
Kötőtpályás (vasúti) közlekedési létesítmények területe (KÖk)		16,96
Gazdasági erdőterület (Eg)		543,84
Közjóléti erdőterület (Ek)		139,67
Védelmi rendeltetésű erdőterület (Ev)		137,93
Általános mezőgazdasági terület (Má)		1461,24
Kertes mezőgazdasági terület (Mk)		193,80
Korlátozott használatú mezőgazdasági terület (Mkor)		442,61
Vizgazdálkodási területek (V)		19,93
Közpark (Zkp)		1,98
Közkert (Zkk)		0,19
Természetközeli terület (Tk)		37,84
Burkolt vagy fásított közterület (Kb-Bk)		1,43
Különleges terület: - Rekreációs célú közterület (Kb-Rek) - Kegyeleti park terület (Kb-Kegy) - Megújuló energiaforrás haszn.—nak céljára szolgáló terület (Kb-En) - Temető terület (Kb-T) - Városüzemeltetési terület (Kb-Vü)		25,28
Összesen		3063,01
Mindösszesen		3832,30

A területre vonatkozó hatályos helyi építési szabályzat és szabályozási terv kivonat



JELMAGYARÁZAT

Beépítésre szánt területek

	Kötvárosias lakóterület (Lk)
	Kertvárosias lakóterület (Lke)
	Falusias lakóterület (Lf)
	Településközponti vegyes terület (Vt)
	Intézményterület vegyes terület (Vt)
	Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület (Gkszt)
	Egyéb ipari gazdasági terület (Ge)
	Különleges terület - sport célú terület (K-Sp)

Beépítésre nem szánt területek

	Közkert terület (Zk)
	Közpark (Zkp)
	Gazdasági célú erdőterület (Eg)
	Védelmi célú erdőterület (Ev)
	Közkert (rekreációs) célú erdőterület (Ek)
	Általános mezőgazdasági terület (Má)
	Kertes mezőgazdasági terület (Mk)
	Különleges terület - megújuló energiatechnológiák hasznosításának céljára szolgáló terület (Kb-En) - temető terület (Kb-T) - kegyeleti park terület (Kb-Kege)
	- burkolat köztér (Kb-Bkt)
	Vízgyűjtő-kezelési terület alap szintű övezetei, ezen belül - folyóvizek medre és partisávja (V-F)
	Közföldhasználati (vasúti) közlekedési terület (Kök)
	Közföldhasználati elemek közlekedési terület (Kök-F)
	Közföldhasználati elemek közlekedési terület (Kök-M)
	Magánút

A szabályozás alapelvei:

	Szabályozási vonal
	Építési övezet, övezet határa
	Szabályozási szélesség
	Építési övezet, övezet jele

Egyéb szabályozási elemek:

	Kerékpárút (tervezett)
	Telken belüli zöldfelület
	Kötelező megismerendő jel

Más jogszabály által elrendelt szabályozási elemek:

Táj- és természetvédelem:

	Ökológiai hálózat - Puffer terület
	Ökológiai hálózat - Ökológiai folyosó
	Tájképvédelmi terület határa

Művi értékvédelem:

	Régészeti lelőhely határa
	Műemlék környezeti határa
	Műemlék telke

Egyéb korlátozó tényezők:

	Határvédelmi terület védősávja és mértéke
	Nagyközépsúlyosú gázvezeték kül- és beltérleten
	20 kV-os elektromos légvezeték

Egyéb tájékoztató elem:

	Telket ömbszám
--	----------------

Alaptérképi elemek:

	Beépítésre szánt terület határvonal
	Telkhatár
	Ingatlannyilvántartási térképen szereplő épület
	Helyrajtszám
	Szabályozási terv érvényességi határa
	Beltérlet vesztévesztett terület határa

Szabályozási terv a tervezési területet Lke-5 kertvárosias lakóterület építési övezetbe és Gkszt-1 kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület építési övezetbe sorolja.

Hatályos HÉSZ tervezési területre vonatkozó kivonata

30. Kertvárosias lakóterületek (Lke)

30. § (1) A kertvárosias lakóterület (a továbbiakban: **Lke**) laza beépítésű, összefüggő nagy kertes, legfeljebb négy önálló rendeltetési egységet magába foglaló, 7,5 méteres beépítési magasságot meg nem haladó, elsősorban lakó rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgál.

(2) Az **Lke** építési övezetek területén az [\(1\) bekezdés](#) szerinti lakó rendeltetésen kívül

a) a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató,

b) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,

c) kulturális,

d) szállás jellegű,

e) sport és

f) a kertvárosi lakóterület sajátos használatát nem korlátozó, attól védelmet nem igénylő kézműipari rendeltetést tartalmazó épület helyezhető el.

(3) Az **Lke** építési övezetek területén nem helyezhető el munkásszálló, üzemanyagtöltő és sportépítmény.

(4) A (2) d) pont szerinti épület 2500 m² telekterületig legfeljebb 4 vendégszobát tartalmazhat.

(5) Az építési helyen belül a fő rendeltetést kiszolgáló, kiegészítő rendeltetések (különösen: gépkocsi és egyéb tároló, kerti építmény, hobbi, barkácsolóhely és szabadidős tevékenységek épületei) a fő rendeltetésű épület mögött helyezhetők el és az így beépített terület legfeljebb a telek beépíthető területének 50%-a lehet.

(6) Az **Lke** építési övezetek területén lakásonként legfeljebb 2 db kerti tető helyezhető el.

(7) Az **Lke** építési övezetek területén saját használatú fürdőmedence csak építési helyen belül vagy hátsó kertben helyezhető el továbbá előkertben hulladékartály-tároló legfeljebb 4 m² alapterülettel, a kerítés részeként létesíthető.

(8) Az **Lke** építési övezetek területén a rendeltetési egységenként biztosítandó telekhányad 400 m². Nem lakás esetén minden megkezdett 80 m² nettó szintterület egy rendeltetésnek minősül.

(9) Az **Lke-5** építési övezetek területén építési övezeti mutató szerinti kialakítható telekterület méret betartása mellett szabályozott eltérés alkalmazásával a kedvezőbb településképi illeszkedését biztosító esetekben az előírt telekszélesség (utcai homlokvonallal) mérete a [13. §](#) (3) előírásától eltérően 15 %-al csökkenthető.

(10) Az **Lke** építési övezetek területén, oldalhatáron álló beépítési móddal szabályozott építési övezetek esetén az építési hely egyik határvonalának az építési telek északi, északkeleti vagy észak-nyugati oldalhatárának kell lennie. Ettől eltérni csak a telektömb kialakult állapota szerint lehetséges.

(11) Az építési övezetre meghatározott közművesítés mértékét és módját a [4. melléklet](#) határozza meg.

(12) Az **Lke** építési övezetek szabályozási határértékeit a [3. melléklet 2. pontja](#) tartalmazza.

2. Kertvárosias lakóterület építési övezetei

1	A	B	C	D	E		F	G
	Építési övezet jele	Beépítés módja	Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Az újonnan kialakítható telek legkisebb		Zöldfelület legkisebb mértéke (%)	
					területe (m ²)	szélessége/ mélysége (m)		
2	Lke-1	oldalhatáron álló	5,5	30	500	16/-	50	
3	Lke-2	szabadon álló	7,0	35	350	-/-	45	
4	Lke-3	lkres	7,0	35	350	-/-	45	
5	Lke-4	zárt sorú csoportos	7,5	35	1000	-/-	45	
6	Lke-5	oldalhatáron álló	5,5	30	600	14/-	50	

35. Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület (Gksz)

35. § (1) Az építési övezet elsősorban a nem jelentős zavaró hatású kereskedelmi, szolgáltató, gazdasági tevékenységi célú rendeltetést tartalmazó épületek elhelyezésére szolgál.

(2) Az építési övezet területén nem jelentős zavaró hatású kereskedelmi, szolgáltató, gazdasági tevékenységi célú és raktározási célú építmények, továbbá azok működéséhez szükséges kiszolgáló, kiegészítő rendeltetések céljára szolgáló építmények helyezhetők el.

(3) A **Gksz** építési övezet területén

a) önálló lakóépület nem helyezhető el,
b) egy telken, a gazdasági tevékenységi célú épületen belül kizárólag egy, a használó és a személyzet elhelyezését biztosító szolgálati és egy tulajdonosi lakás alakítható ki. A szolgálati lakás legfeljebb 120 m², a tulajdonosi legfeljebb 150 m² nettó alapterületű lehet.

c) a működéshez szükséges őrző-védő épület legfeljebb 80 m², míg a motor és kerékpár tároló legfeljebb 100 m² nettó szintterületű lehet.

(4) A (2) bekezdésen meghatározott rendeltetéseken túl a kereskedelmi-gazdasági szolgáltató terület sajátos építési használatát nem korlátozó, attól nem igénylő

- a) iroda,
- b) szociális,
- c) oktatási,
- d) sport és
- e) üzemanyagtöltő

rendeltetést tartalmazó épület is elhelyezhető.

(5) A **Gksz** építési övezet területén csak olyan rendeltetés és beépítés megengedett, amely az érintett területhez csatlakozó, lakó rendeltetés elhelyezését lehetővé tevő építési övezet területén a zajterhelési állapotot nem növeli.

(6) Az építési övezetre meghatározott közművesítés mértékét és módját a 4. melléklet határozza meg.

(7) A **Gksz** építési övezetek szabályozási határértékeit a 3. melléklet 7. pontja tartalmazza.

7. Kereskedelmi, - szolgáltató gazdasági terület építési övezetei

	A	B	C	D	E	F	G
1	Építési övezet jele	Beépítés módja	Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m) *	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Az újonnan kialakítható telek legkisebb		Zöldfelület legkisebb mértéke (%)
					területe (m ²)	szélessége/ mélysége (m)	
2	Gksz-1	szabadon álló	7,5	40	1500	25/-	25
3	Gksz-2	szabadon álló	16,5	50	4000	30/-	20

*Az épületmagasság megengedett legnagyobb értéke a technológia pontszerű építményrészek legfeljebb 5 méter értékkel növelhető.

A HÉSZ előírások módosítása nem szükséges.

Változások részletes ismertetése

A 3891 hrsz-ú ingatlan tulajdonosa kérelmezte az Önkormányzatnál, hogy a tárgyi ingatlan északi beépítettlen része átsorolásra kerüljön kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület építési övezetből a 3889 hrsz-ú ingatlannal megegyező kertvárosias lakóterületbe. Hosszútávon a tulajdonos a két ingatlanrész összevonását tervezi.

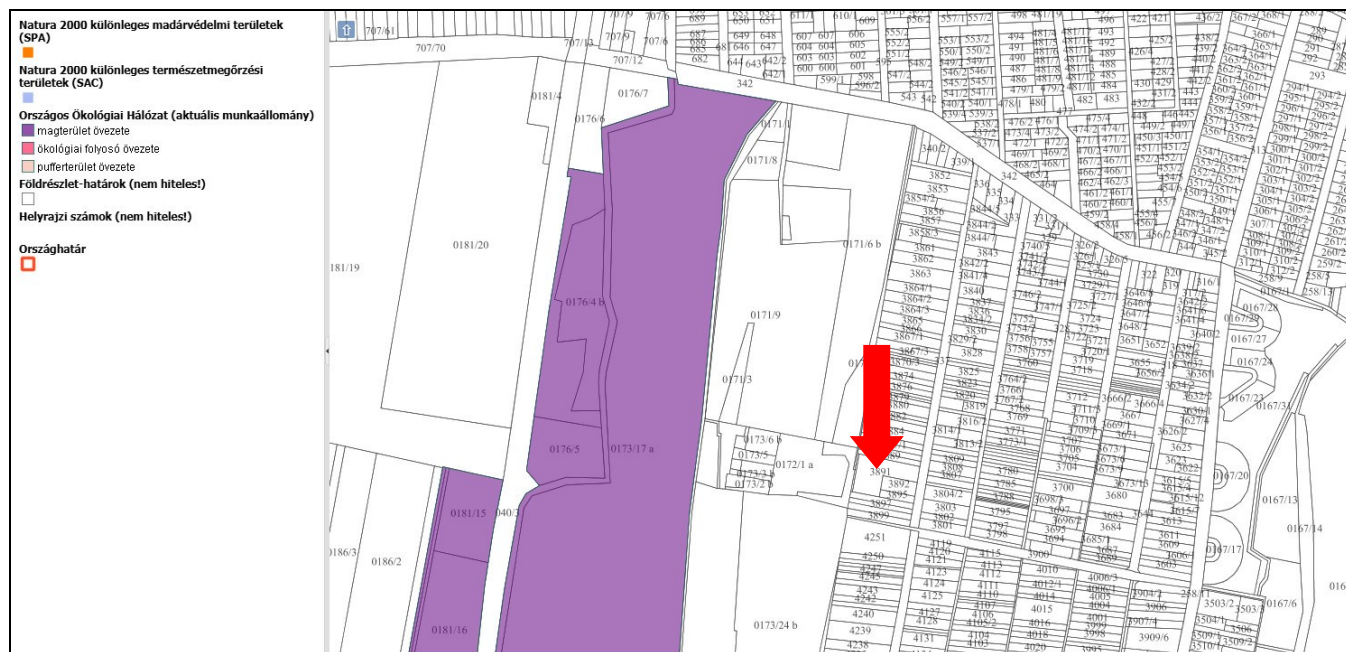
Módosítás során kereskedelmi szolgáltató terület (Gksz-1) építési övezetű terület egy része átsorolása történik kertvárosias lakóterület (Lke-5) építési övezetbe 0,212 ha területen.

A tervezett cél elérése érdekében a szabályozási terv módosítása szükséges.

Tájérendezési alátámasztó szakági munkarész

A hatályos településrendezési eszközökhöz kapcsolódó alátámasztó szakági munkarész módosítása jelen eljárás során nem vált szükségessé.

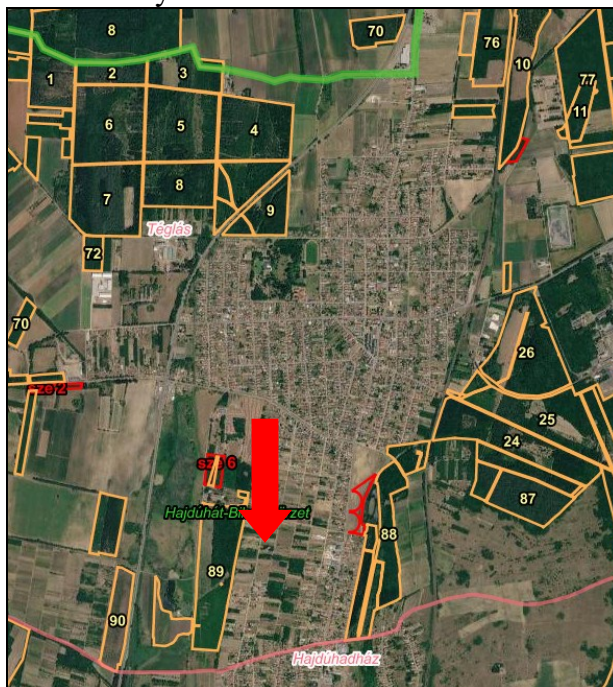
A tervezési terület nem képezi részét ökológia hálózatnak, nem Natura 2000 védettségű terület, nem exlege védett és nem található rajta védett természeti érték. Adatszolgáltatás alapján nem természeti terület.



Tervezési terület természetvédelmi érintettsége. Forrás: TIR

Erdészet:

Erdészeti információs rendszer szerint nyilvántartott erdő tervezési területen nem található.



Nyilvántartott erdők elhelyezkedése Forrás: Erdészeti Információs rendszer

Környezetalakítási alátámasztó szakági munkarész

Örökségvédelem, településkép:

A tervezési területen belül műemlék nem található.

A tervezési terület nem érintett műemléki környezettel, helyi egyedi védett épülettel és régészeti lelőhellyel. A tényleges módosítások ezeket nem érintik. A módosítás nem érinti a világörökségi területet.



Tervezési terület régészeti érintettsége. Forrás: Internet

A Város a

- 91/2017. (XII.20.) Kt. határozattal elfogadott Téglás Településképi Arculati Kézikönyvvel, valamint
- Téglás Város településképiének védelméről szóló 16/2017. (XII.21.) önk. rendelettel rendelkezik.

Országosan, helyileg védett épület nem található a módosítással érintett területen, és annak környezetében.

A Településképi Arculati Kézikönyvvel, valamint a Településkép védelmi rendelettel való összhang vizsgálata tárgyi módosításánál nem releváns.

Közlekedési alátámasztó szakági munkarész

Az ingatlan meglévő közlekedési kapcsolatai nem változnak, ezért a hatályos településrendezési eszközökhöz készített alátámasztó szakági munkarész módosítása nem vált szükségessé.

Hírközlési (távközlés, műsorszórás) alátámasztó szakági munkarész

A településen meglévő vezetékes és vezeték nélküli hírközlési hálózatok a fejlesztések kapcsán felmerülő igényeket is ki tudják elégíteni, ezért a hatályos településrendezési eszközökhöz készített alátámasztó szakági munkarész módosítása nem vált szükségessé.

Közművesítési (víz, szennyvíz, csapadékvíz, energia) alátámasztó szakági munkarész

A tervezési terület közterületei felől minden közművel ellátott, beépített terület. A módosítás olyan többlet közmű igénytel nem jár, mely a hatályos településrendezési eszközökhöz készített alátámasztó szakági munkarész módosítását szükségessé tenné.



Közművek. Forrás: E-közmű

A módosítás területrendezési tervvel való összhang vizsgálata

Figyelembe veendő magasabb szintű területrendezési tervek:

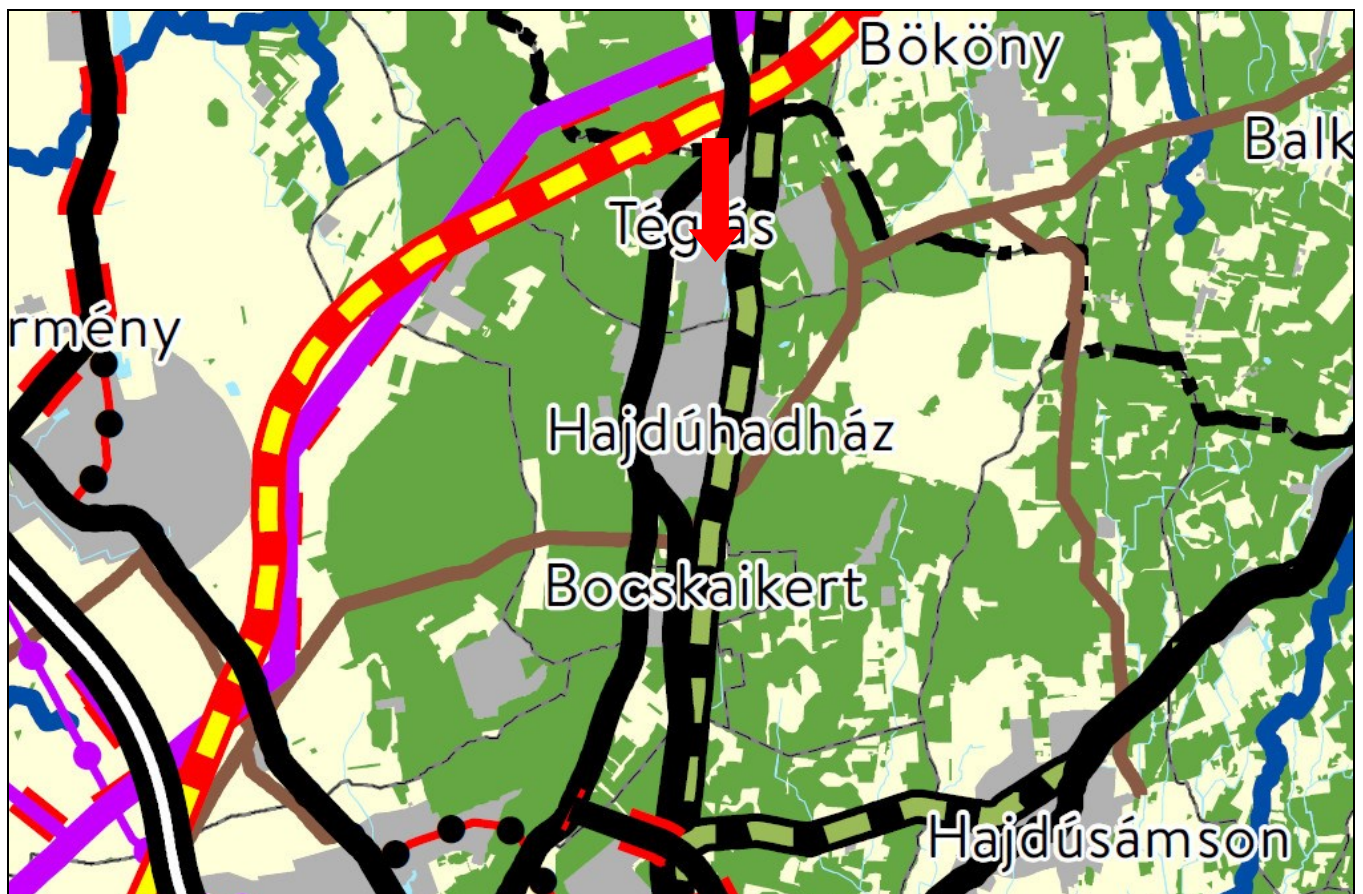
- a 2018. évi CXXXIX. törvénnyel jóváhagyott Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről (MoTrT) és
- a 3/2020. (VI. 29.) HBM Önkormányzat közgyűlésének rendeletével jóváhagyott Hajdú-Bihar Megye Területrendezési terv (MTrT).

A településre jelenleg a következő településrendezési eszközök vannak hatályban:

- 104/2023. (XI.16.) KT határozattal jóváhagyott településszerkezeti terv és leírás.
- 19/2023. (XI.16.) számú rendelettel jóváhagyott helyi építési szabályzat és szabályozási terv.

A módosítási cél elérése területfelhasználás változással jár együtt.

Település közigazgatási területére vonatkozó kivonat a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről (MoTrT) Az ország szerkezeti tervéből, jelmagyarázattal:



Vízi létesítmények

	VTT-tározó (meglévő)
	VTT-tározó (tervezett)
	Országos vízkár-elhárítási célú tározó (meglévő)
	Országos vízkár-elhárítási célú tározó (tervezett)
	Kiemelt jelentőségű vízi építmény (meglévő)
	Országos jelentőségű csatorna (meglévő)
	Országos jelentőségű csatorna (tervezett)
	Elsőrendű árvízvédelmi fővédvonal (meglévő)
	Elsőrendű árvízvédelmi fővédvonal (tervezett)

Hulladékgazdálkodási létesítmények

	Veszélyeshulladék-lerakó (meglévő)
	Veszélyeshulladék-égetőmű (meglévő)
	Radioaktív hulladék-tároló (meglévő)

Alaptérképi elemek

	Országhatár
	Megyehatár
	Település közigazgatási határa

Országos területfelhasználási kategóriák

	Erdőgazdálkodási térség
	Mezőgazdasági térség
	Vízgazdálkodási térség
	Települési térség

Közülekedési hálózatok és egyedi építmények

	Gyorsforgalmi út (meglévő)
	Gyorsforgalmi út (tervezett)
	Főút (meglévő)
	Főút (tervezett)
	Nagysebességű vasútvonal (tervezett)
	Egyéb országos törzshálózati vasúti pálya (meglévő)
	Egyéb országos törzshálózati vasúti pálya (tervezett)
	Nemzetközi kereskedelmi repülőtér (meglévő)
	Közös felhasználású katonai és polgári repülőtérre fejleszthető repülőtér (meglévő)
	Országos kerékpárút
	Országos kikötő (meglévő)
	Határkikötő (meglévő)

Energetikai hálózatok és egyedi építmények

	Atomerőmű (meglévő)
	Atomerőmű (tervezett)
	Egyéb 50 MW vagy annál nagyobb névleges teljesítőképességű erőmű (meglévő)
	Egyéb 50 MW vagy annál nagyobb névleges teljesítőképességű erőmű (tervezett)
	750 kV-os átviteli hálózati távvezeték (meglévő)
	750 kV-os átviteli hálózati távvezeték (tervezett)
	400 kV-os átviteli hálózati távvezeték (meglévő)
	400 kV-os átviteli hálózati távvezeték (tervezett)
	220 kV-os átviteli hálózati távvezeték (meglévő)
	220 kV-os átviteli hálózati távvezeték (tervezett)
	Földgázszállító vezeték (meglévő)
	Földgázszállító vezeték (tervezett)
	Kőolajszállító vezeték (meglévő)
	Termékvezeték (meglévő)

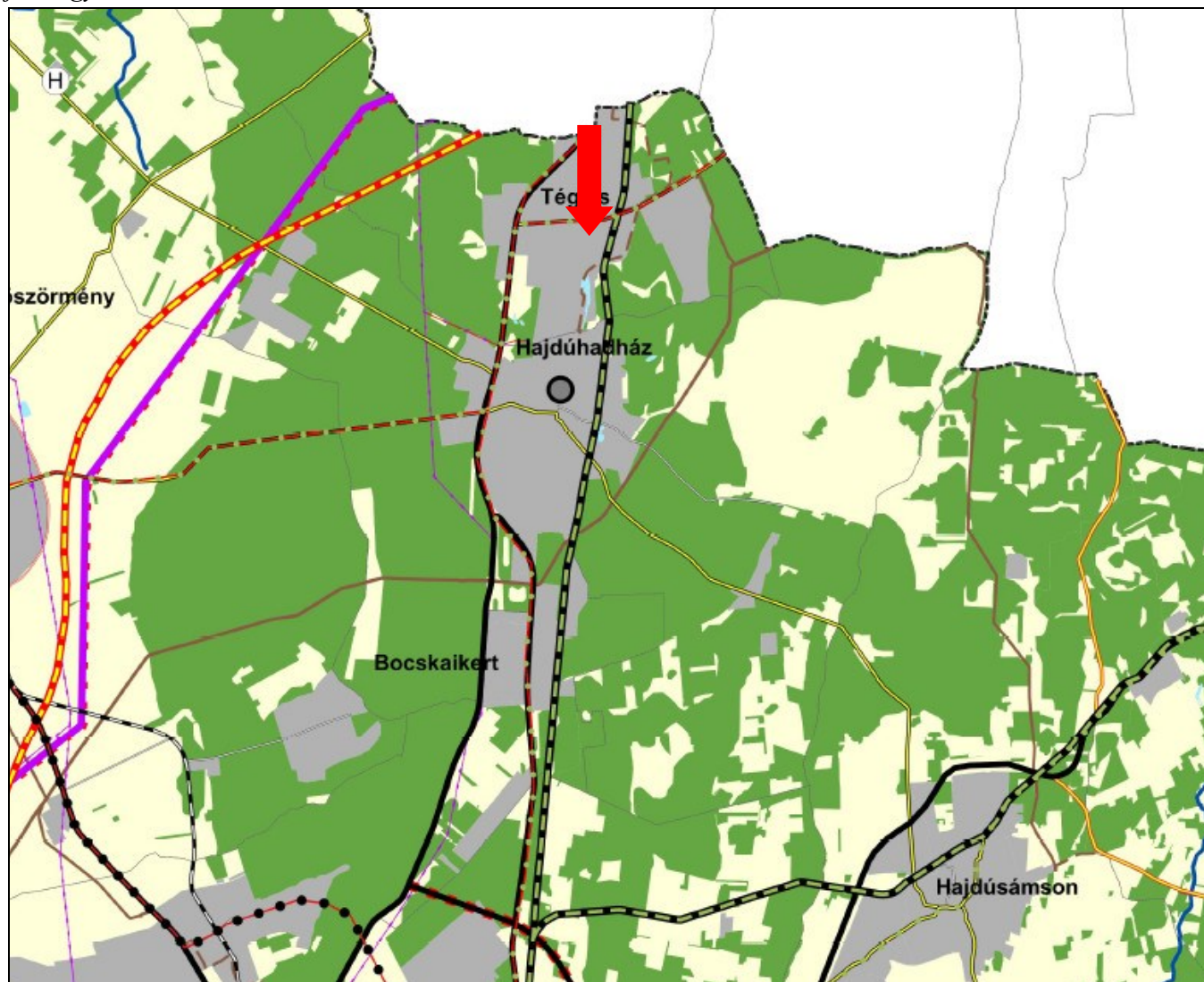
A tervezési terület települési térség.

A módosítás során nem történik új beépítésre szánt terület kijelölése.

A tervezett módosítás nincs hatással az országos jelentőségű infrastruktúra térbeli rendjére, nem ütközik térségi területfelhasználási vagy övezeti szabályokba.

A tervezett módosítás nincs hatással és nem is irányul a 4/1-9. és 4/11. mellékletekben szereplő országos műszaki infrastruktúra-hálózatok elemei és egyedi építményei, valamint a 4/10. melléklet 1. pontjában szereplő VTT-tározók meghatározására, kijelölésére!

Település közigazgatási területére vonatkozó kivonat Hajdú-Bihar Megye Területrendezési Tervéből, jelmagyarázattal:



A tervezési terület települési térség.

JELMAGYARÁZAT

TERÜLETSZERKEZET, TERÜLETHASZNÁLAT

Térségi területfelhasználási kategóriák

-  Erdőgazdálkodási térség
-  Mezőgazdasági térség
-  Vízgazdálkodási térség
-  Települési térség

Településrendszer elemei

-  Regionális térszervező központ
-  Térségi térszervező központ

TÉRSÉGI JELENTŐSÉGŰ

MŰSZAKI INFRASTRUKTÚRA-HÁLÓZAT ÉS EGYEDI ÉPÍTMÉNYEK

Közlekedési hálózatok és egyedi építmények

Gyorsforgalmi út

-  Meglévő
-  Tervezett

Főút

-  Meglévő
-  Tervezett

Térségi szerepű összekötő út

-  Meglévő
-  Tervezett

Mellékút

-  Meglévő egyéb mellékút
-  Tervezett egyéb mellékút

Közüti híd

-  Meglévő

Közüti határátkelő

-  Meglévő
-  Tervezett

Nagysebességű vasútvonal

-  Tervezett

Egyéb országos törzshálózati vasúti pálya

-  Meglévő

Országos vasúti mellékvonal

-  Meglévő
-  Tervezett

Vasúti határátkelő

-  Meglévő

Nemzetközi kereskedelmi repülőtér

-  Meglévő

Országos kerékpárútvonal

-  Meglévő
-  Tervezett

Térségi kerékpárútvonal

-  Meglévő térségi kerékpárútvonal
-  Tervezett térségi kerékpárútvonal

Kompátkelőhely

-  Meglévő

Térségi logisztikai központ

-  Meglévő térségi logisztikai központ
-  Tervezett térségi logisztikai központ

Energetikai hálózatok és egyéb építmények

5-50 MW névleges teljesítőképességű erőmű

-  Meglévő
-  Tervezett

50MW vagy annál nagyobb névleges teljesítőképességű erőmű

-  Meglévő

Kőolajszállító vezeték

-  Meglévő

Földgázszállító vezeték

-  Meglévő

Földgázelosztó vezeték

-  Meglévő

Termékvezeték

-  Meglévő

750 kV-os átviteli hálózati távvezeték

-  Meglévő

400 kV-os átviteli hálózati távvezeték

-  Meglévő
-  Tervezett

220 kV-os átviteli hálózati távvezeték

-  Meglévő

Térségi ellátást biztosító 132 kV-os elosztó hálózat

-  Meglévő
-  Tervezett

Átvitelt befolyásoló 132 kV-os elosztó hálózat

-  Tervezett

Vízi létesítmények

Elsőrendű árvízvédelmi fővédvonal

-  Meglévő

Országos jelentőségű csatorna

-  Meglévő

Térségi csatorna

-  Meglévő
-  Tervezett

Országos vízkár-elhárítási célú tározó

-  Meglévő

VTT-tározó

-  Tervezett

1 millió m³-t meghaladó térfogatú vízkár-elhárítási célú tározó

-  Meglévő

Kiemelt jelentőségű vízi építmény

-  Meglévő

Hulladékgazdálkodás

Térségi hulladékkezelő

-  Meglévő térségi hulladékkezelő

Veszélyeshulladék lerakó

-  Meglévő

ALAPTÉRKÉPI ELEMOK

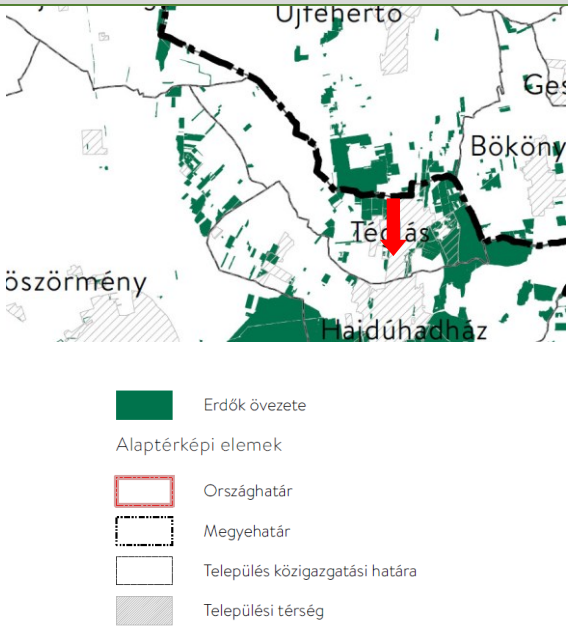
-  Országhatár
-  Település közigazgatási határa
-  Megyehatár

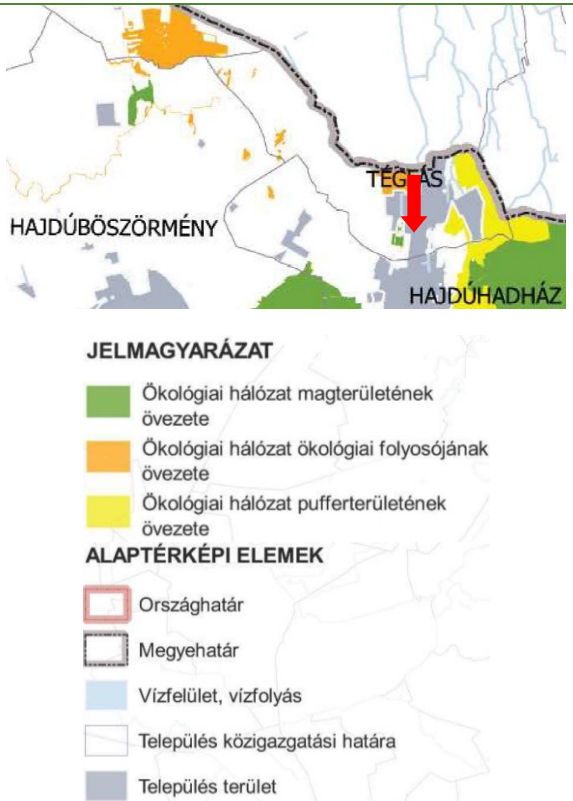
Térségi repülőtér

-  Meglévő térségi repülőtér
-  Tervezett térségi repülőtér

Összefoglaló táblázat a térségi övezetekkel való érintettség vizsgálatáról

MoTrT tv.		A közigazgatási terület érintettsége	1 módosítás	Teendő
ökol. hálózat magterület övezete	MoTrT 3/1 melléklet	Érinti.	Nem érinti.	Nincs.
ökol. hálózat ökológiai folyosó övezete		Érinti.	Nem érinti.	Nincs.
ökológiai hálózat puffertörzének övezete		Érinti.	Nem érinti.	Nincs.
Kiváló termőhelyi adottságú szántóterület övezete	MoTrT 3/2 melléklet	Nem érint.	Nem érinti	Nincs.

MoTrT tv.		A közigazgatási terület érintettsége	1 módosítás	Teendő
Erdők övezete	 Erdők övezete Alaptérképi elemek - Országhatár - Megyehatár - Település közigazgatási határa - Települési térség MoTrT 3/3 melléklet	Érinti.	Nem érinti.	Nincs.
Világörökségi és világörökség várományos terület övezete	 Világörökségi területek által érintett települések Világörökségi várományos területek által érintett települések Világörökségi és világörökség várományos területek által érintett települések Alaptérképi elemek - Országhatár - Megyehatár - Település közigazgatási határa - Települési térség MoTrT 3/4 melléklet	Nem érinti.	Nem érinti.	Nincs.

MoTrT tv.		A közigazgatási terület érintettsége	1 módosítás	Teendő
Honvédelmi és katonai célú övezet területe	 MoTrT 3/5 melléklet	Nem érinti.	Nem érinti.	Nincs.
Az ökológiai hálózat övezetei ökol. hálózat magterület övezete	 HBMTTrT 3/1 melléklet	Érinti.	Nem érinti	Nincs.
ökol. hálózat ökológiai folyosó övezete		Érinti.	Nem érinti.	Nincs.

ökológiai hálózat puffer területének övezete		Érinti.	Nem érinti.	Nincs.
HBM MTrT		A közigazgatási terület érintettsége	1 módosítás	Teendő
Kiváló és jó termőhelyi adottságú szántóterület övezete	 JELMAGYARÁZAT  Jó termőhelyi adottságú szántók övezete  Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete HBMTrT 3/2 melléklet	Érinti.	Nem érinti.	Nincs.

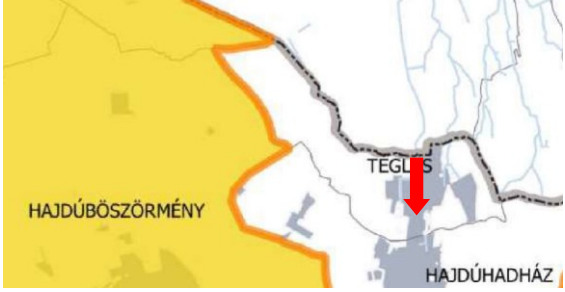
HBM MTrT		A közigazgatási terület érintettsége	1 módosítás	Teendő
Erdők övezete	 JELMAGYARÁZAT - Erdők övezete - Erdőtelepítésre javasolt terület övezete HBMTrT 3/3 melléklet	Érnti.	Nem érinti.	
Tájképvédelmi terület övezete	 JELMAGYARÁZAT Tájképvédelmi terület övezete HBMTrT 3/4 melléklet	Érinti	Nem érinti.	Nincs.

HBM MTrT		A közigazgatási terület érintettsége	1 módosítás	Teendő
Világörökség és világörökség várományos területek övezete	 JELMAGYARÁZAT - Világörökségi területek által érintett települések - Világörökségi várományos területek által érintett települések - Világörökségi és világörökségi várományos területek által érintett települések HBMTrT 3/5 melléklet	Nem érinti.	Nem érinti.	Tényleg es lehatárolás nem érinti.
Vízminőség-védelmi terület övezete	 JELMAGYARÁZAT - Vízminőség védelmi terület övezete 1 Fokozottan érzékeny vízminőség-védelmi terület 2 Közepesen érzékeny vízminőség-védelmi terület 3 Kevésbé érzékeny vízminőség-védelmi terület - Országos jelentőségű csatorna - Meglévő HBMTrT 3/6 melléklet	Érinti.	Érinti.	Vonatkozó szabályokat hatályos HÉSZ tartalmazza.

HBM MTrT		A közigazgatási terület érintettsége	1 módosítás	Teendő
Nagyvízi meder és a VTT tározók övezete	HBMTrT 3/7 melléklet	Nem érinti	Nem érinti	Nincs.
Honvédelmi és katonai célú terület	HBMTrT 3/8 melléklet	Érinti.	Érinti.	Az övezet a település rendezési tervben tényleges kiterjedésével lehatárolásra került. A módosítás nem érinti.

HBM MTrT		A közigazgatási terület érintettsége	1 módosítás	Teendő
Ásványi nyersanyag vagyon övezete	 JELMAGYARÁZAT Ásványi nyersanyagvagyon övezete HBMTrT 3/9 melléklet	Nem érinti.	Nem érinti.	Nincs.
A Rendszeresen belvízjárta terület övezete	 JELMAGYARÁZAT Rendszeresen belvízjárta terület övezete Országos jelentőségű csatorna Meglévő HBMTrT 3/10 melléklet	Érinti.	Nem érinti.	Nincs.

HBM MTrT		A közigazgatási terület érintettsége	1 módosítás	Teendő
Tanyás területek övezete	 JELMAGYARÁZAT  Tanyás területek övezete HBMTrT 3/11 melléklet	Nem érinti.	Nem érinti.	Nincs.
A városkörnyéki településegységek övezete	 JELMAGYARÁZAT  Városkörnyéki településegységek határa HBMTrT 3/12 melléklet	Érinti.	Érinti.	Nincs.

HBM MTrT		A közigazgatási terület érintettsége	1 módosítás	Teendő
A gyógytényezőkkel rendelkező települések övezete	 JELMAGYARÁZAT  A gyógytényezőkkel rendelkező települések övezete HBMTrT 3/13 melléklet	Nem érinti.	Nem érinti.	Nincs.
A klímaváltozással fokozottan érintett területek övezete	 JELMAGYARÁZAT  közepesen aszályos  erősen aszályos  nagyon erősen aszályos HBMTrT 3/14 melléklet	Érinti.	Erősen aszályos	Nincs.
HBM MTrT		A közigazgatási terület érintettsége	1 módosítás	Teendő

A csillagos égbolt park övezete	HBMTrT 3/15 melléklet	Nem érinti		Nincs.
A kis háttérfényű zónában lévő kivilágított telephelyek listája	HBMTrT 3/16 melléklet	Nem érinti.		Nincs.

A településrendezési eszközök tervezete megfelel a 2018. évi CXXXIX. tv., továbbá a Hajdú-Bihar Megyei Területrendezési Terv terület-felhasználási, szerkezeti és övezeti előírásainak, nem ellentétes annak területrendezési térségi ajánlásaival.

1/2. melléklet: Hajdú-Bihar Megye településeinek területi mérlege

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Sor-szám	Település	Térségi területfelhasználási kategóriák szerinti megoszlás							
		Erdőgazdálkodási térség		Mezőgazdasági térség		Vízgazdálkodási térség		Települési térség	
		ha	%	ha	%	ha	%	ha	%
69	Téglás	2331	61	668	17	10	0	824	22

A tervezési területek települési térségen belül helyezkednek el, ezért a terület mérleg változatlan maradt.

TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV BIOLÓGIAI AKTIVITÁSÉRTÉK SZÁMÍTÁSI EREDMÉNY, A KELETKEZETT ÉRTÉKTÖBBLET KÉSŐBBI FELHASZNÁLHATÓSÁGA

A magyar építészetéről szóló C. törvény (a továbbiakban: Méptv.) 8. § (3) bekezdés b) pont értelmében az újonnan beépítésre szánt területek kijelölésével egyidejűleg a település közigazgatási területének biológiai aktivitás értéke az átminősítés előtti aktivitás értékhez képest nem csökkenhet.

Nem történik új beépítésre szánt terület kijelölése, ezért biológiai aktivitás érték pótlása nem szükséges.

ÚJ BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLET KIJELÖLÉSE

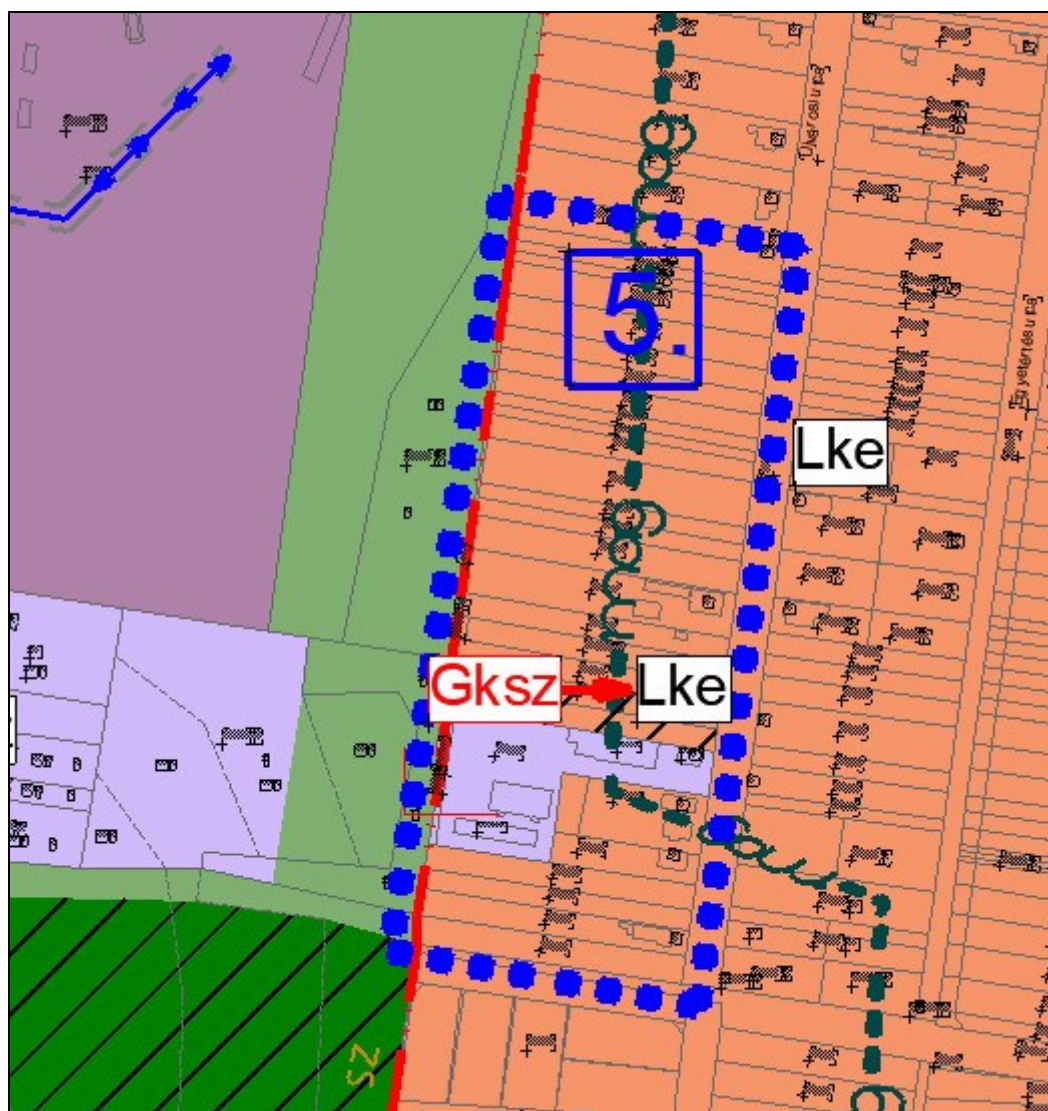
Nem történik új beépítésre szánt terület kijelölése.

ÖRÖKSÉGVÉDELMI HATÁSTANULMÁNY

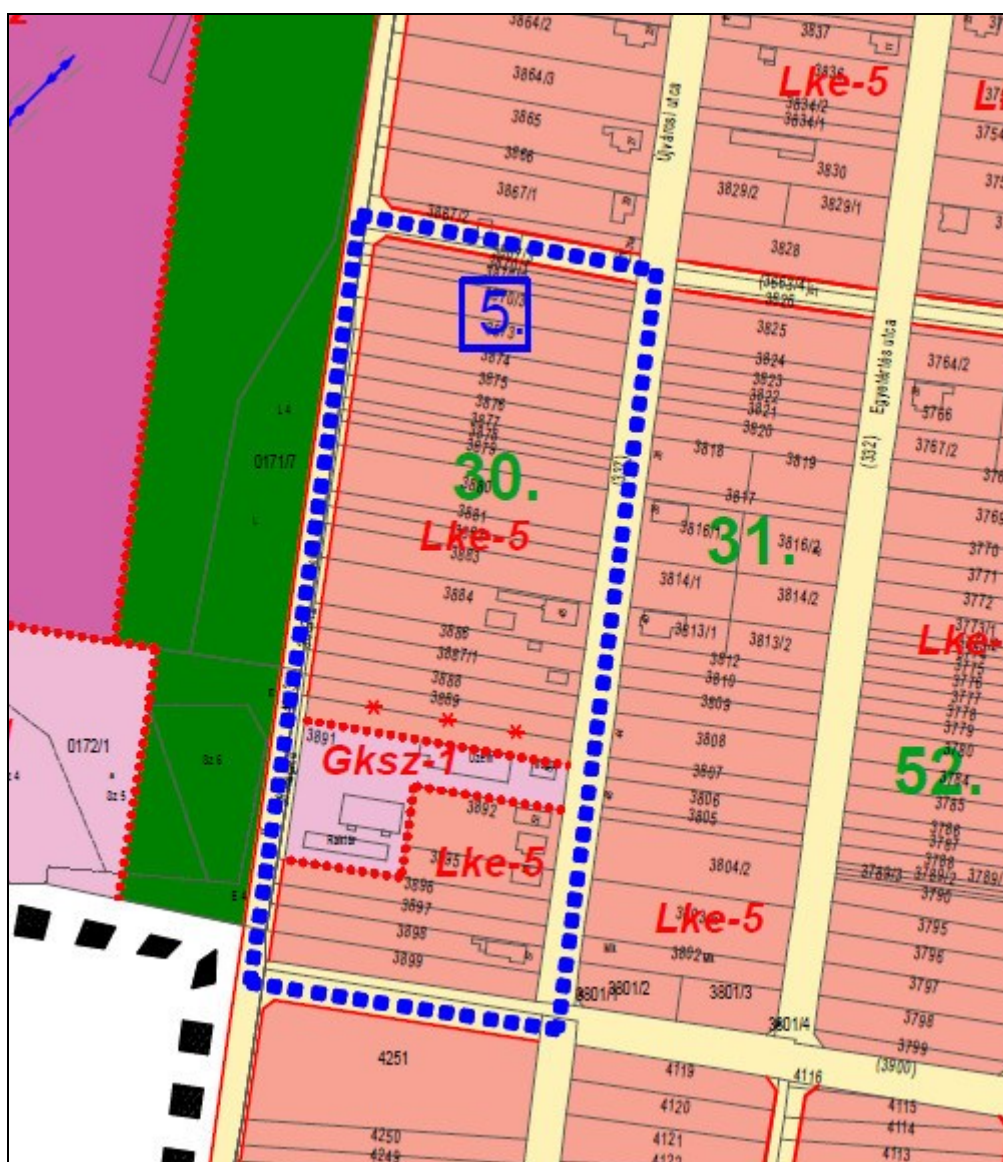
Országosan, helyileg védett épület nem található a módosítással érintett területeken, és annak környezetében sem. Legközelebbi védett épület a fejlesztési területtől távolabb, a település belterületén található.

A tervezési területen belül régészeti területi érintettség - a rendelkezésre álló adatok alapján – nem található.

JAVASOLT TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV



JAVASOLT SZABÁLYOZÁSI TERV



6. módosítás

Tervezési terület lehatárolása (tervezési terület): Pozsár Gyula utca – Kossuth Lajos utca – Tóalj utca és Nádas utca által határolt tömb.
Tervezett módosítási cél: 5 hrsz-ú ingatlan érintő szabályozási vonal pontosítása.

A RENDEZÉS ALÁ VONT TERÜLET (TERVEZÉSI TERÜLET) BEMUTATÁSA



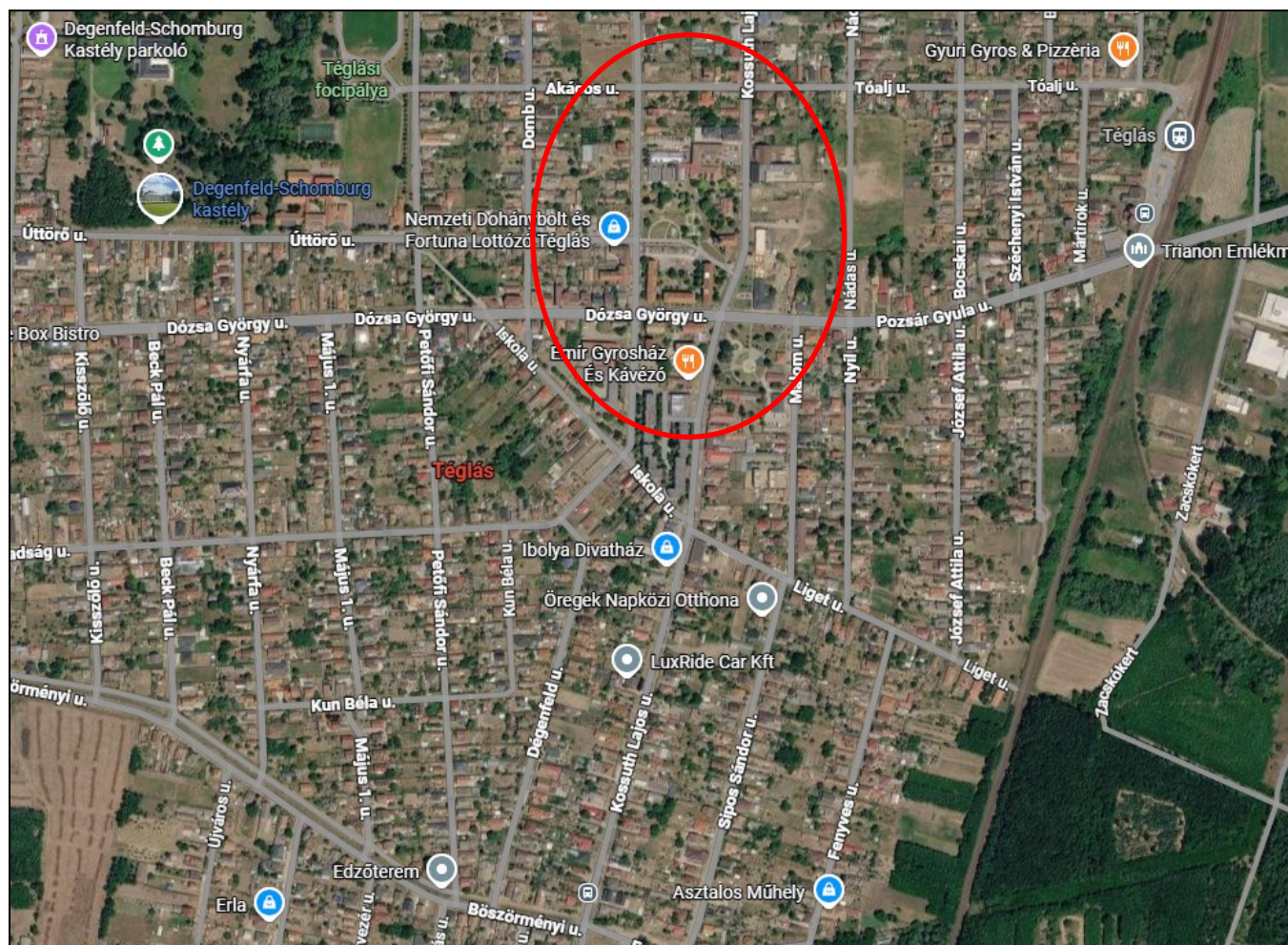
Módosítási terület településen belüli helye. Forrás: Google Earth

A módosítással érintett terület az igazgatási terület belterületi részén, a település belvárosában található. Rendezés alá vont terület (tervezési terület): Pozsár Gyula utca – Kossuth Lajos utca – Tóalj utca és Nádas utca által határolt tömb.

Tervezett módosítás: 5 hrsz-ú ingatlan érintő szabályozási vonal pontosítása.

Módosítással érintett ingatlan a település belvárosában található.

A tervezési területen belül ténylegesen a módosítással az 5 hrsz-ú ingatlan érintett. Az ingatlan az önkormányzat tulajdonában áll, beépítetlen (műhold foton lévő épület elbontásra került).



Módosítási terület településen belüli helye. Forrás: Google Earth



Tervezési terület. Forrás: E-Közmű

A 5 hrsz-ú ingatlan feletti ingatlanokat a Kossut Lajos utca szélességének 17,5 méterre történő növelésének érdekében szabályozási vonal érinti. A 4 hrsz-ú ingatlan, mint egy 5 métert visszaugrik a Kossuth Lajos utca javára.

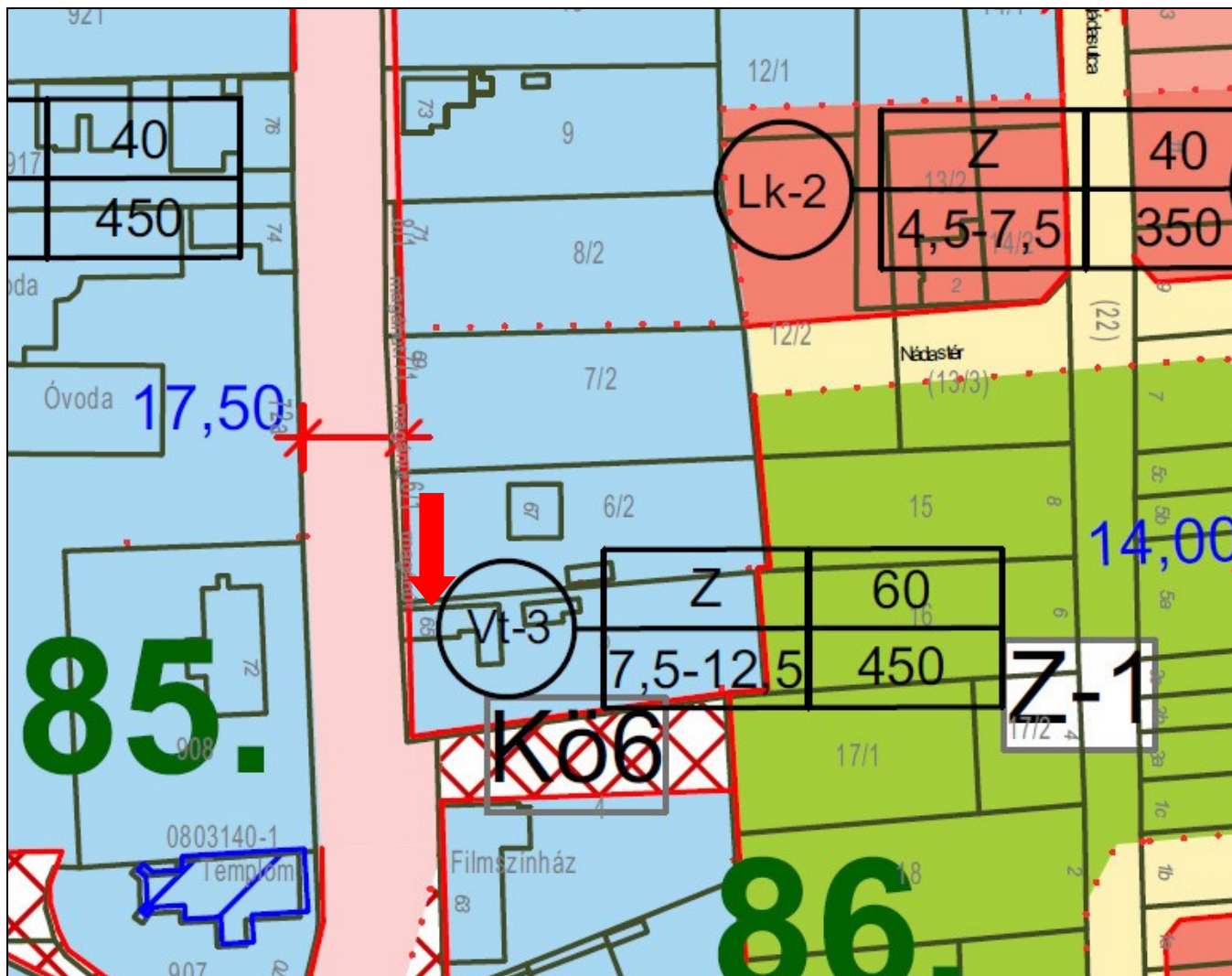


5 hrsz-ú ingatlan a 4 hrsz-ú ingatlanról. Forrás: Saját fotó



Kossuth Lajos utca. Forrás: Saját fotó

Téglás Város Önkormányzata Képviselő-testületének hatályon kívül helyezett 18/2011.(X.26.) önkormányzati rendelete a város szabályozási tervéről és helyi építési szabályzatáról 8. melléklete belterületi szabályozási terve szerint a 5 hrsz-ú ingatlant szabályozási vonal érintette.



Hatályon kívül helyezett szabályozási terv. Forrás: njt.hu

A 2023 évben elfogadott új településrendezési eszköz készítése során az ingatlan esetén a szabályozási vonal törlésre került, valamint a szabályozási szélesség az ingatlannyilvántartási állapotnak megfelelően 18 méterre korigálásra került.

A 18 méteres szabályozási szélesség kialakításhoz a hibásan törölt szabályozási vonalra továbbra is szükség van.



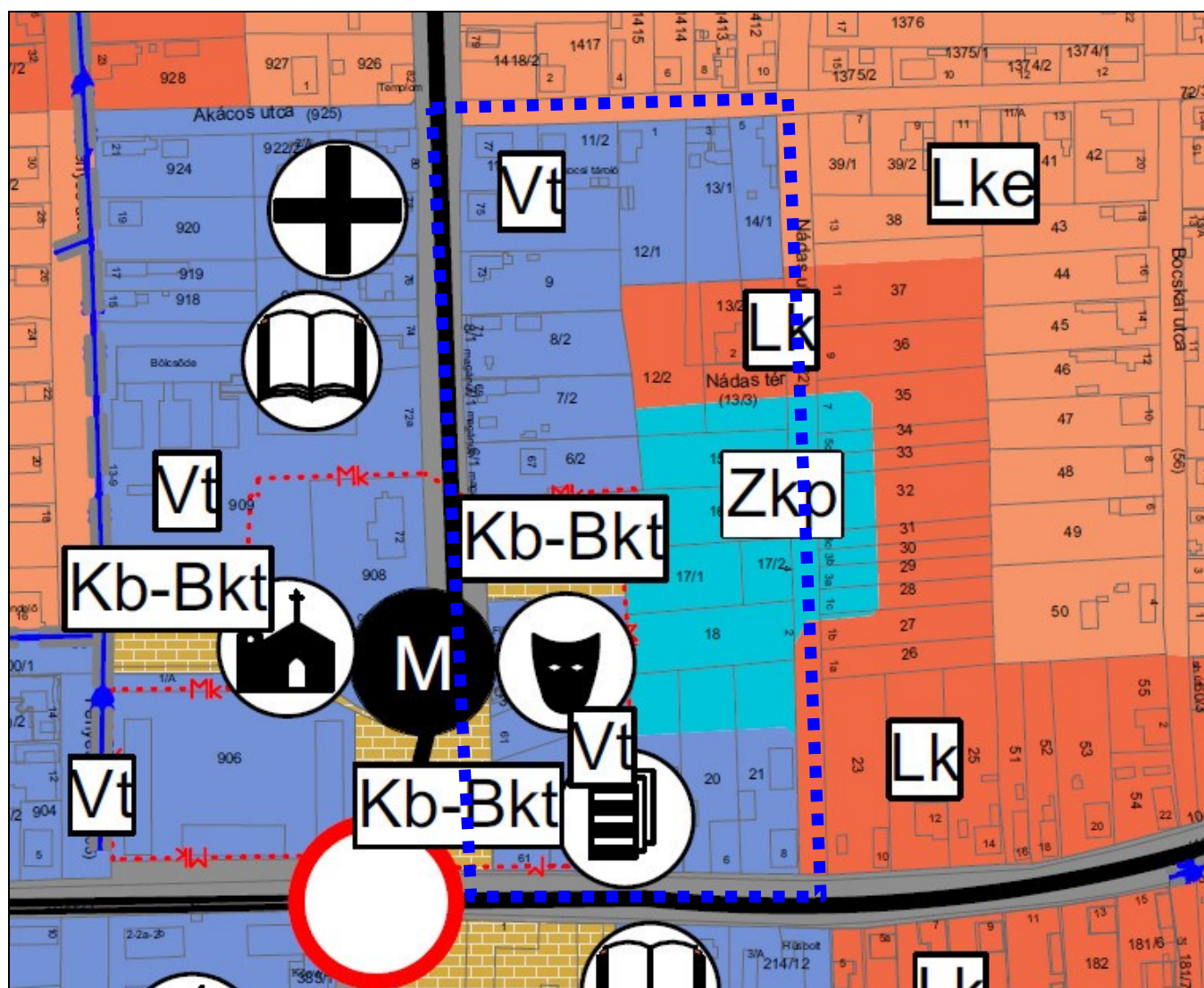
Módosítási terület alaptérképe. Forrás: E-közmű

A tervezési területet 4 db közlekedési terület (utca) határolja.

Pozsár Gyula utca (104/3 hrsz) – Kossuth Lajos utca (1189 hrsz) – Tóalj utca (1419 hrsz) és Nádas utca (22 hrsz).

A 2023 évben elfogadott településrendezési eszközben rajz technikai hiba miatt törölte a 5 hrsz-ú ingatlan érintő szabályozási vonalat. A közterület kialakítása miatt a szabályozási vonal további fenntartása szükséges.

A területre vonatkozó hatályos településszerkezeti terv kivonat



Jelmagyarázat

Beépítésre szánt területek

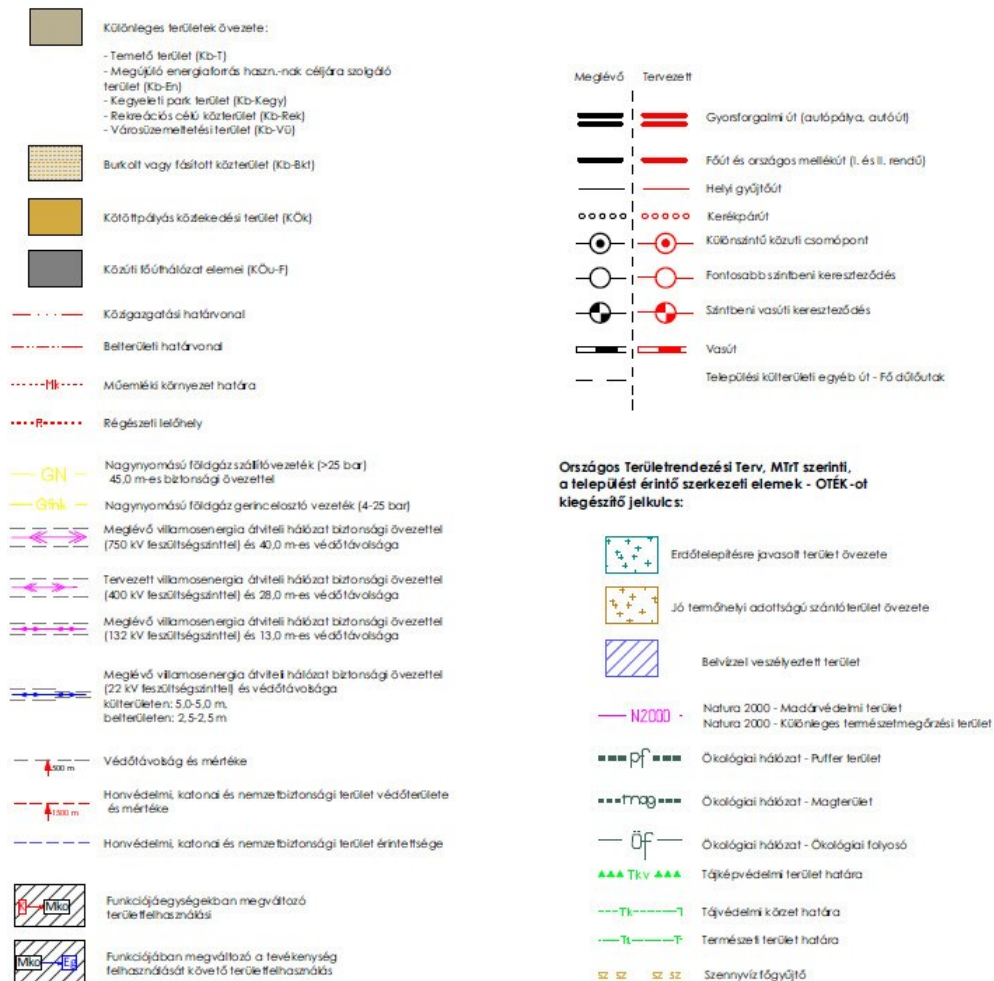
	Kisvárosias lakóterület (Lk)
	Kertvárosias lakóterület (Lke)
	Fakusias lakóterület (Lf)
	Településközponti vegyes területe (V)
	Intézményi terület (Vi)
	Kereskedelmi szolgáltató terület (Gisz)
	Ipari gazdasági terület (Gip)
	Különleges területek övezete: - Sport és rekreációs terület (K-Sp)

Beépítésre nem szánt területek

	Gazdasági erdő terület (Eg)
	Védelmi célú erdőterület (Ev)
	Közfürdő (rekreációs) célú erdőterület (Ek)
	Általános mezőgazdasági terület (Má)
	Korlátozott mezőgazdasági terület (Mko)
	Kertes mezőgazdasági terület (Mk)
	Vízgazdálkodási terület (V)
	Közpark (Zkp)
	Természetközeli terület (Tk)

SZIMBÓLUMOK

	Oktatási központ
	Igazgatási központ
	Kereskedelmi központ
	Alapellátást biztosító egységek
	Egyház központ
	Művelődési központ
	Egészségügyi központ
	Sport központ
	Szabadidő
	Temető
	Kegyeleti park
	Víznyom
	Csapadékvíz tározó
	Víztorozó
	Szennyvíztisztító
	Strand
	Kirándulás
	Kemping
	Villamos transzp. állomás
	Gázfogyasztó állomás
	Víznyom
	Adó-, Vevőtorony, átviteli állomás
	Autóbusz pályaudvar
	Vasútállomás
	Műemlék
	Helyi jelentőségű védett érték



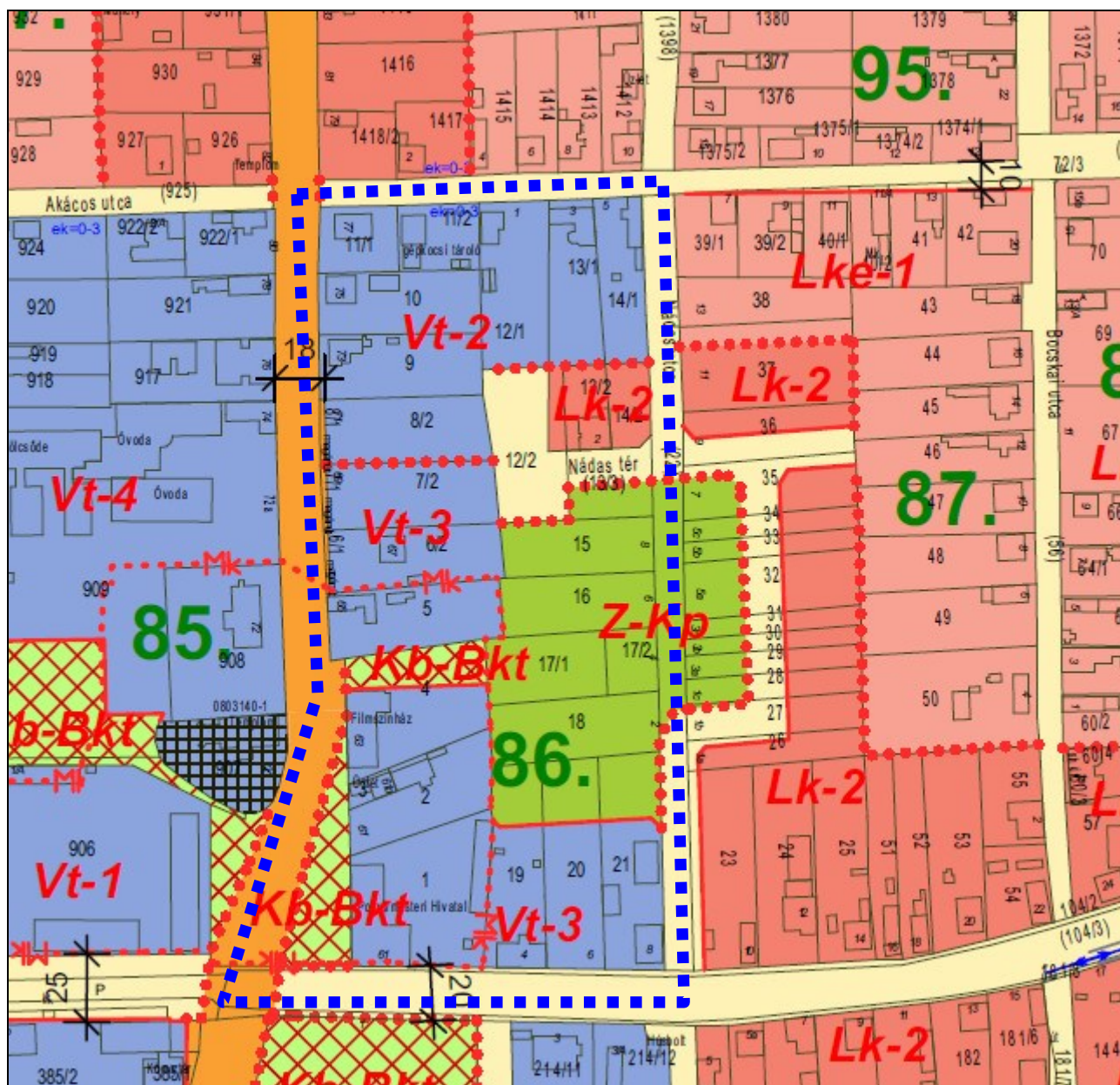
Országos Területrendezési Terv, MTR szerinti, a települést érintő szerkezeti elemek - OTÉK -ot kiegészítő jelkulcs:



A hatályos településszerkezeti terven az ingatlan településközpont vegyes terület (Vt) besorolása.

Ennek módosítása nem szükséges.

A területre vonatkozó hatályos helyi építési szabályzat és szabályozási terv kivonat



JELMAGYARÁZAT

Beépítésre szánt területek

	Kisvárosias lakóterület (Kk)
	Kertvárosias lakóterület (Kke)
	Falusias lakóterület (Kkf)
	Településközpont vegyes területe (Vt)
	Intézményterület vegyes területe (Vt)
	Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület (Gks)
	Egyéb ipari gazdasági terület (Ge)
	Különleges terület - sport célú terület (K-Sp)

Beépítésre nem szánt területek

	Közkert terület (Zk)
	Közpark (Zkp)
	Gazdasági célú erdőterület (Eg)
	Védelmi célú erdőterület (Ev)
	Közpályás (rekreációs) célú erdőterület (Ek)
	Általános mezőgazdasági terület (Má)
	Kertes mezőgazdasági terület (Mk)
	Különleges terület - megújuló energiaszolgáltatás hasznosításának céljára szolgáló terület (Kb-En) - temető terület (Kb-T) - kemping terület (Kb-Kegy)
	- burkolat köztér (Kb-Bkt)
	Vízgazdálkodási terület alap szintű övezete, ezen belül - folyóvizek medre és partisávja (V-F)
	Központi pályás (vasúti) közlekedési terület (Kök)
	Központi fővárosi elemi közlekedési terület (Köu-F)
	Központi fővárosi elemi közlekedési terület (Köu-M)
	Magánút

A szabályozás alapelvei:

	Szabályozási vonal
	Építési övezet, övezet határa
	20 Szabályozási szélesség
	Lke-1 Építési övezet, övezet jele

Egyéb szabályozási elemek:

	Kerékpárút (tervezett)
	Telken belüli zöldfelület
	Kötelező megismerendő jel

Más jogszabály által elrendelt szabályozási elemek:

Táj- és természetvédelem:

	Ökológiai hálózat - Puffer terület
	Ökológiai hálózat - Ökológiai folyosó
	Tájvédelmi terület határa

Művi értékvédelem:

	Régészeti lelőhely határa
	Műemlék környezeti határa
	Műemlék telke

Egyéb korlátozó tényezők:

	1000 m Hornvédelmi terület védőszója és mértéke
	Gfnek Nagyközépsúlyosú gázvezeték kül- és beltérleten
	20 kV-os elektromos légvezeték

Egyéb tájékoztató elem:

	72. Telektömb száma
	Alaptérképi elemek: Beépítésre szánt terület határvonal
	Telkhatár
	Ingyanynyílvántartási térképen szereplő épület
	01.15 Helyrajz szám
	Szabályozási terv érvényességi határa
	Belvizei veszélyeztetett terület határa

Szabályozási terv alapján az érintett ingatlan Vt-3 településközpont terület építési övezet. Szabályozási vonal nem érinti.

Hatályos HÉSZ tervezési területre vonatkozó kivonata

32. Településközpont területek (Vt)

32. § (1) A településközponti terület elsősorban lakó és olyan települési szintű egyéb rendeltetést szolgáló épület elhelyezésére szolgál, amely nincs zavaró hatással a lakó rendeltetésre.

(2) A településközpont területen elhelyezhető épület az [\(1\) bekezdés](#) szerinti lakó rendeltetésen kívül:

- a) igazgatási, iroda,
- b) kereskedelmi, szolgáltató, szállás,
- c) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
- d) kulturális, közösségi szórakoztató
- e) sport és
- f) a terület azon részén, amelyben a gazdasági célú használat az elsődleges, egyéb közösségi szórakoztató

rendeltetéseket tartalmazhatják.

(3) A Vt építési övezetek területén nem helyezhető el munkásszálló.

(4)¹ A Vt építési övezetek területén az építési helyen belül a fő rendeltetést kiszolgáló, kiegészítő rendeltetések (különösen: gépkocsi és egyéb tároló, kerti építmény, hobbi és szabadidős tevékenységek) is elhelyezhetők.

(5) Oldalhatáron álló beépítési mód esetén az épületet legalább 10,0 méter mélységig az építési oldalt képező telekhatártól számított 1,0 méteren belül kell elhelyezni. Ettől eltérni a szabadon álló épületelhelyezés biztosító telekméret esetén, valamint telepítési távolság biztosítása érdekében, továbbá az utcai telekhatár és az építési hely szerinti telekhatár 15 foknál nagyobb szöget bezáró eseteiben lehetséges.

(6) Az építési övezetre meghatározott közművesítés mértékét és módját a [4. melléklet](#) határozza meg.

(7) A Vt építési övezetek szabályozási határértékeit a [3. melléklet 4. pontja](#) tartalmazza.

4. Településközpont terület építési övezetei

	A	B	C	D	E	F	G
1	Építési övezet jele	Beépítés módja	Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m) *	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Az újonnan kialakítható telek legkisebb		Zöldfelület legkisebb mértéke (%)
					területe (m ²)	szélessége/ mélysége (m)	
2	Vt-1	szabadon álló	12,5	40	720	18/30	25
3	Vt-2	zárt sorú	7,5	40	450	15/30	30
4	Vt-3	zárt sorú	12,5	60	450	15/30	20
5	Vt-4	oldalhatáron álló	7,5	40	450	16/-	30
6	Vt-5	szabadon álló	5,5	80	320	-/-	10

* = kivétel a templom épülete, mely esetén az épületmagasság a torony mértékével növelhető.

A HÉSZ előírások módosítása nem szükséges.

Változások részletes ismertetése

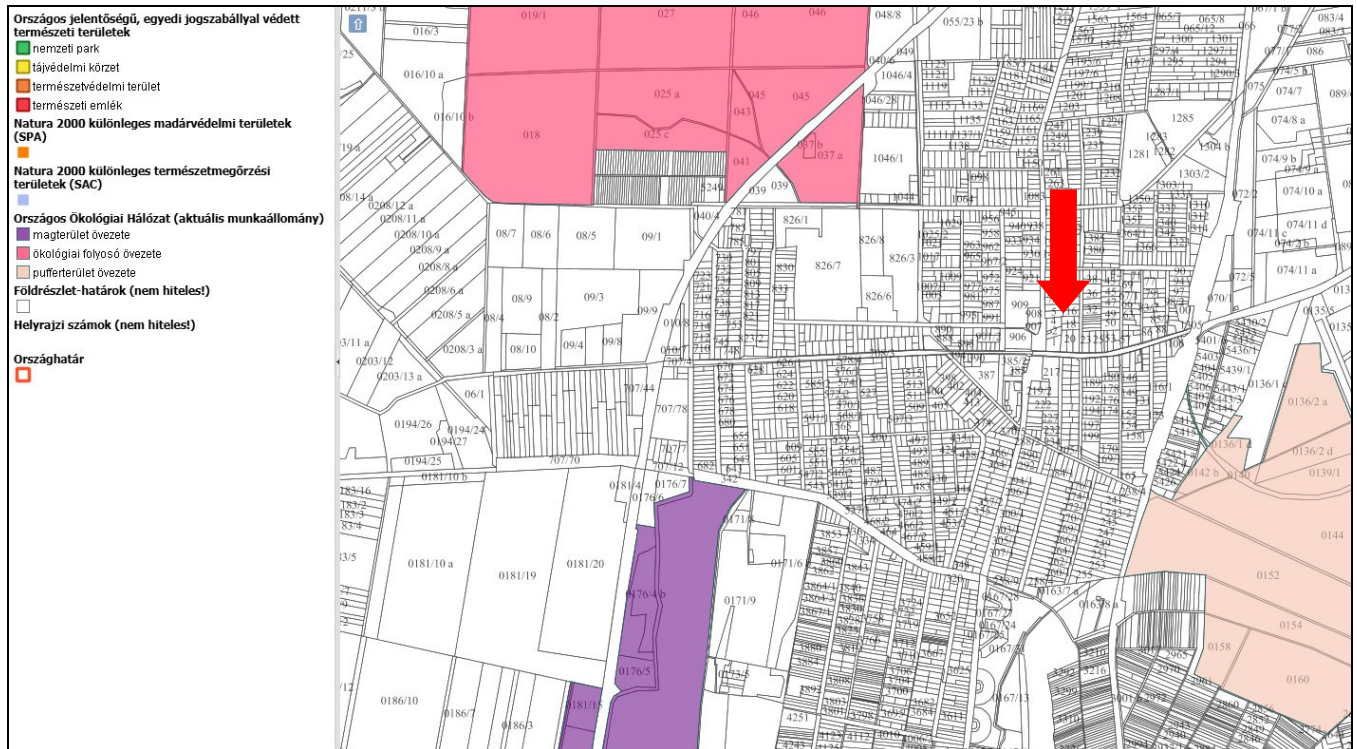
A 2023 évben elfogadott településrendezési eszközben rajz technikai hiba miatt törölte a 5 hrsz-ú ingatlan érintő szabályozási vonalat. A közterület kialakítása miatt a szabályozási vonal további fenntartása szükséges.

A tervezett cél elérése érdekében a szabályozási terv módosítása szükséges.

Tájrendezési alátámasztó szakági munkarész

A hatályos településrendezési eszközökhöz kapcsolódó alátámasztó szakági munkarész módosítása jelen eljárás során nem vált szükségessé.

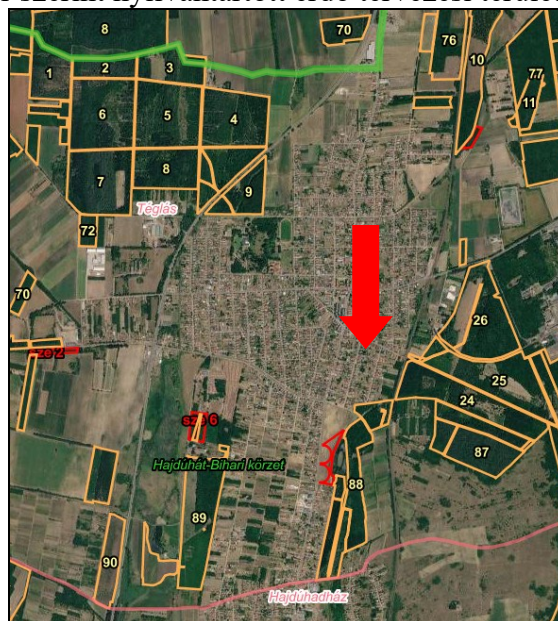
A tervezési terület nem képezi részét ökológia hálózatnak, nem Natura 2000 védettségű terület, nem ex-lege védett és nem található rajta védett természeti érték. Adatszolgáltatás alapján nem természeti terület.



Tervezési terület természetvédelmi érintettsége. Forrás: TIR

Erdészet:

Erdészeti információs rendszer szerint nyilvántartott erdő tervezési területen nem található.



Nyilvántartott erdők elhelyezkedése Forrás: Erdészeti Információs rendszer

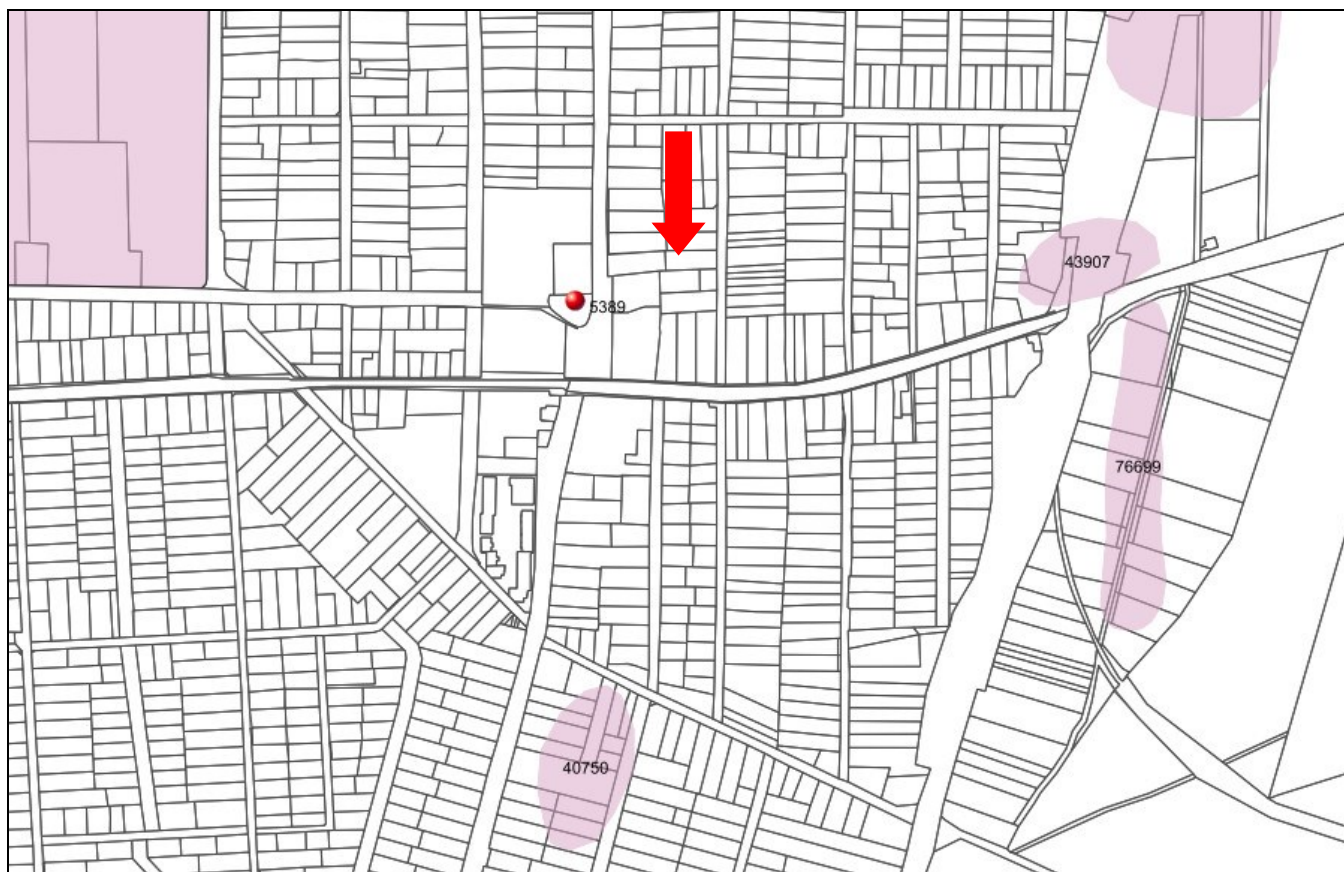
Környezetalakítási alátámasztó szakági munkarész

Örökségvédelem, településkép:

A tervezési területen belül műemlék nem található.

Tervezési terület és a ténylegesen érintett ingatlan a Reformárus templom műemléki környezetével. a műemléki környezet a szabályozási terven feltüntetett.

A tervezési terület nem érintett helyi egyedi védett épülettel és régészeti lelőhellyel. A tényleges módosítások ezeket nem érintik. A módosítás nem érinti a világörökségi területet.



Tervezési terület régészeti érintettsége. Forrás: Internet

A Város a

- 91/2017. (XII.20.) Kt. határozattal elfogadott Téglás Településképi Arculati Kézikönyvvel, valamint
- Téglás Város településképének védelméről szóló 16/2017. (XII.21.) önk. rendelettel rendelkezik.

Országosan, helyileg védett épület nem található a módosítással érintett területen, és annak környezetében.

A Településképi Arculati Kézikönyvvel, valamint a Településkép védelmi rendelettel való összhang vizsgálata tárgyi módosításánál nem releváns.

Közlekedési alátámasztó szakági munkarész

Az ingatlan meglévő közlekedési kapcsolatai nem változnak, ezért a hatályos településrendezési eszközökhöz készített alátámasztó szakági munkarész módosítása nem vált szükségessé.

Hírközlési (távközlés, műsorszórás) alátámasztó szakági munkarész

A településen meglévő vezetékes és vezeték nélküli hírközlési hálózatok a fejlesztések kapcsán felmerülő igényeket is ki tudják elégíteni, ezért a hatályos településrendezési eszközökhöz készített alátámasztó szakági munkarész módosítása nem vált szükségessé.

Közművesítési (víz, szennyvíz, csapadékvíz, energia) alátámasztó szakági munkarész

A tervezési terület közterületei felől minden közművel ellátott, beépített terület. A módosítás olyan többlet közmű igénnyel nem jár, mely a hatályos településrendezési eszközökhöz készített alátámasztó szakági munkarész módosítását szükségessé tenné.



Közművek. Forrás: E-közmű

A módosítás területrendezési tervvel való összhang vizsgálata

Figyelembe veendő magasabb szintű területrendezési tervek:

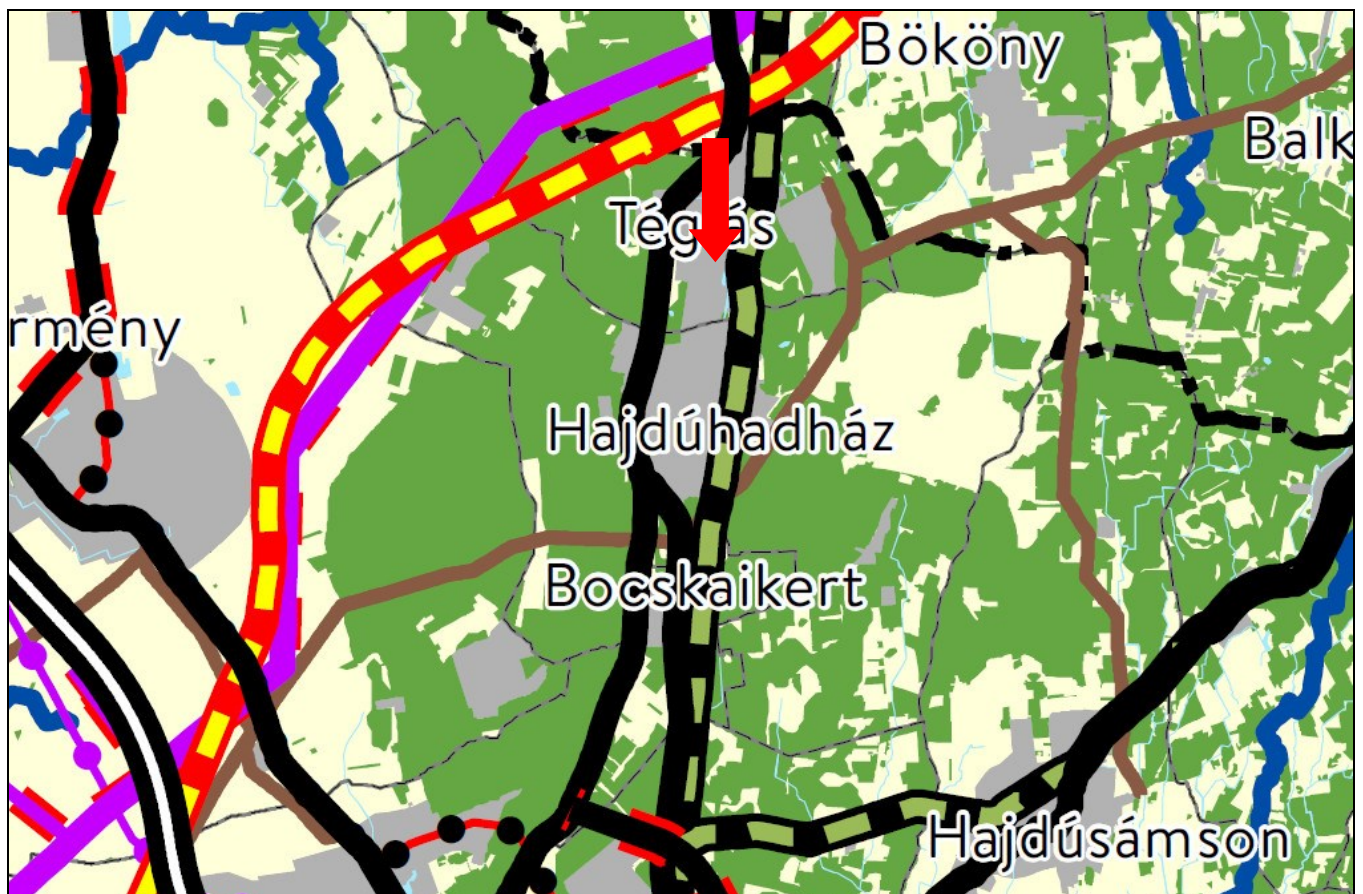
- a 2018. évi CXXXIX. törvénnyel jóváhagyott Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről (MoTrT) és
- a 3/2020. (VI. 29.) HBM Önkormányzat közgyűlésének rendeletével jóváhagyott Hajdú-Bihar Megye Területrendezési terv (MTrT).

A településre jelenleg a következő településrendezési eszközök vannak hatályban:

- 104/2023. (XI.16.) KT határozattal jóváhagyott településszerkezeti terv és leírás.
- 19/2023. (XI.16.) számú rendelettel jóváhagyott helyi építési szabályzat és szabályozási terv.

A módosítási cél elérése területfelhasználás változással nem jár együtt.

Település közigazgatási területére vonatkozó kivonat a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről (MoTrT) Az ország szerkezeti tervéből, jelmagyarázattal:



Vízi létesítmények

	VTT-tározó (meglévő)
	VTT-tározó (tervezett)
	Országos vízkár-elhárítási célú tározó (meglévő)
	Országos vízkár-elhárítási célú tározó (tervezett)
	Kiemelt jelentőségű vízi építmény (meglévő)
	Országos jelentőségű csatorna (meglévő)
	Országos jelentőségű csatorna (tervezett)
	Elsőrendű árvízvédelmi fővédvonal (meglévő)
	Elsőrendű árvízvédelmi fővédvonal (tervezett)

Hulladékgazdálkodási létesítmények

	Veszélyeshulladék-lerakó (meglévő)
	Veszélyeshulladék-égetőmű (meglévő)
	Radioaktív hulladék-tároló (meglévő)

Alaptérképi elemek

	Országhatár
	Megyehatár
	Település közigazgatási határa

Országos területfelhasználási kategóriák

	Erdőgazdálkodási térség
	Mezőgazdasági térség
	Vízgazdálkodási térség
	Települési térség

Közülekedési hálózatok és egyedi építmények

	Gyorsforgalmi út (meglévő)
	Gyorsforgalmi út (tervezett)
	Főút (meglévő)
	Főút (tervezett)
	Nagysebességű vasútvonal (tervezett)
	Egyéb országos törzshálózati vasúti pálya (meglévő)
	Egyéb országos törzshálózati vasúti pálya (tervezett)
	Nemzetközi kereskedelmi repülőtér (meglévő)
	Közös felhasználású katonai és polgári repülőtérre fejleszthető repülőtér (meglévő)
	Országos kerékpárút
	Országos kikötő (meglévő)
	Határkikötő (meglévő)

Energetikai hálózatok és egyedi építmények

	Atomerőmű (meglévő)
	Atomerőmű (tervezett)
	Egyéb 50 MW vagy annál nagyobb névleges teljesítőképességű erőmű (meglévő)
	Egyéb 50 MW vagy annál nagyobb névleges teljesítőképességű erőmű (tervezett)
	750 kV-os átviteli hálózati távvezeték (meglévő)
	750 kV-os átviteli hálózati távvezeték (tervezett)
	400 kV-os átviteli hálózati távvezeték (meglévő)
	400 kV-os átviteli hálózati távvezeték (tervezett)
	220 kV-os átviteli hálózati távvezeték (meglévő)
	220 kV-os átviteli hálózati távvezeték (tervezett)
	Földgázszállító vezeték (meglévő)
	Földgázszállító vezeték (tervezett)
	Kőolajszállító vezeték (meglévő)
	Termékvezeték (meglévő)

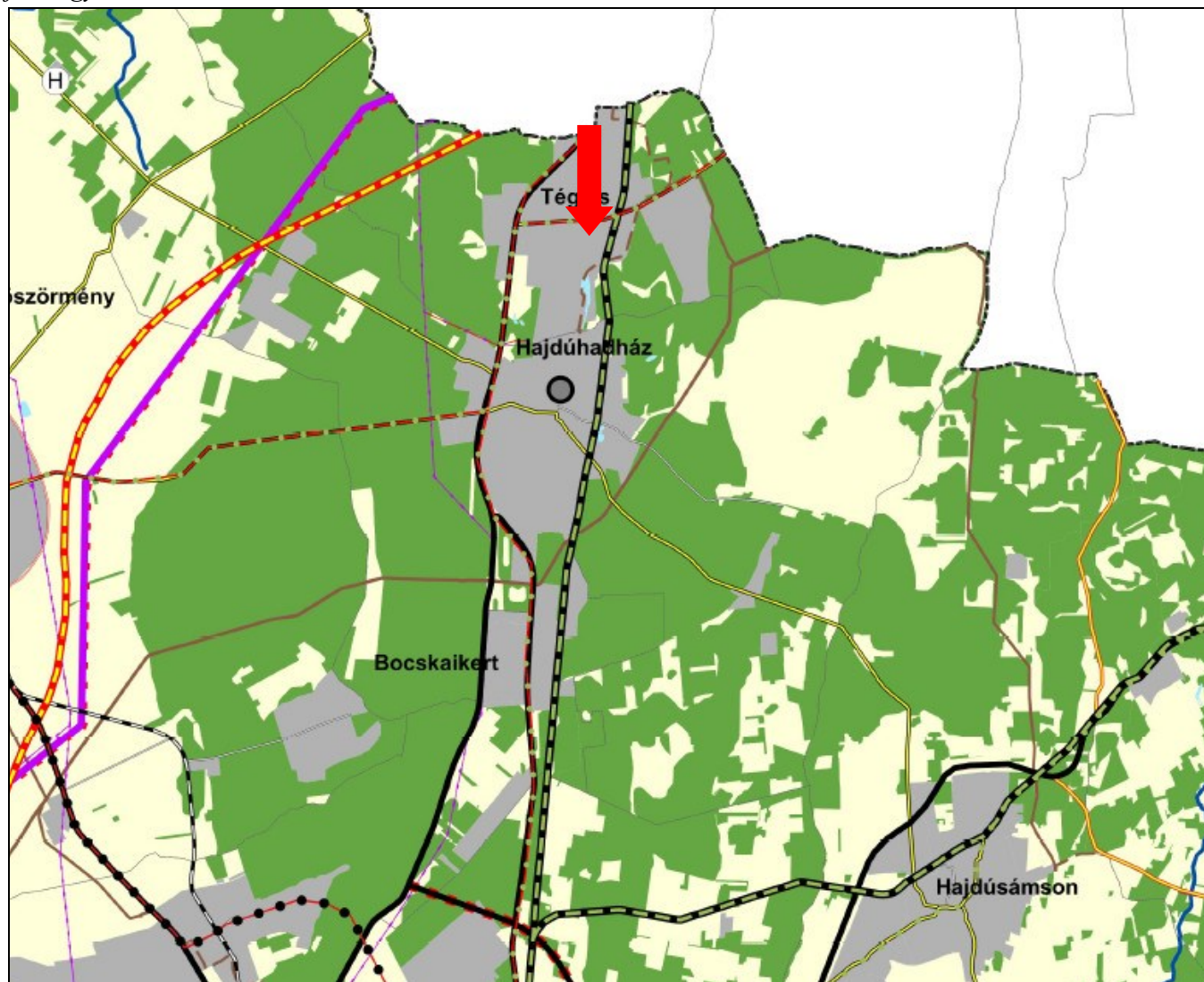
A tervezési terület települési térség.

A módosítás során nem történik új beépítésre szánt terület kijelölése.

A tervezett módosítás nincs hatással az országos jelentőségű infrastruktúra térbeli rendjére, nem ütközik térségi területfelhasználási vagy övezeti szabályokba.

A tervezett módosítás nincs hatással és nem is irányul a 4/1-9. és 4/11. mellékletekben szereplő országos műszaki infrastruktúra-hálózatok elemei és egyedi építményei, valamint a 4/10. melléklet 1. pontjában szereplő VTT-tározók meghatározására, kijelölésére!

Település közigazgatási területére vonatkozó kivonat Hajdú-Bihar Megye Területrendezési Tervéből, jelmagyarázattal:



A tervezési terület települési térség.

Mivel nem történik településszerkezeti terv módosítás, ennek okán további területrendezési terv igazolás nem történik.

JELMAGYARÁZAT

TERÜLETSZERKEZET, TERÜLETHASZNÁLAT

Térségi területfelhasználási kategóriák

-  Erdőgazdálkodási térség
-  Mezőgazdasági térség
-  Vízgazdálkodási térség
-  Települési térség

Településrendszer elemei

-  Regionális térszervező központ
-  Térségi térszervező központ

TÉRSÉGI JELENTŐSÉGŰ

MŰSZAKI INFRASTRUKTÚRA-HÁLÓZAT ÉS EGYEDI ÉPÍTMÉNYEK

Közlekedési hálózatok és egyedi építmények

Gyorsforgalmi út

-  Meglévő
-  Tervezett

Főút

-  Meglévő
-  Tervezett

Térségi szerepű összekötő út

-  Meglévő
-  Tervezett

Mellékút

-  Meglévő egyéb mellékút
-  Tervezett egyéb mellékút

Közüti híd

-  Meglévő

Közüti határátkelő

-  Meglévő
-  Tervezett

Nagysebességű vasútvonal

-  Tervezett

Egyéb országos törzshálózati vasúti pálya

-  Meglévő

Országos vasúti mellékvonal

-  Meglévő
-  Tervezett

Vasúti határátkelő

-  Meglévő

Nemzetközi kereskedelmi repülőtér

-  Meglévő

Országos kerékpárútvonal

-  Meglévő
-  Tervezett

Térségi kerékpárútvonal

-  Meglévő térségi kerékpárútvonal
-  Tervezett térségi kerékpárútvonal

Kompátkelőhely

-  Meglévő

Térségi logisztikai központ

-  Meglévő térségi logisztikai központ
-  Tervezett térségi logisztikai központ

Energetikai hálózatok és egyéb építmények

5-50 MW névleges teljesítőképességű erőmű

-  Meglévő
-  Tervezett

50MW vagy annál nagyobb névleges teljesítőképességű erőmű

-  Meglévő

Kőolajszállító vezeték

-  Meglévő

Földgázszállító vezeték

-  Meglévő

Földgázelosztó vezeték

-  Meglévő

Termékvezeték

-  Meglévő

750 kV-os átviteli hálózati távvezeték

-  Meglévő

400 kV-os átviteli hálózati távvezeték

-  Meglévő
-  Tervezett

220 kV-os átviteli hálózati távvezeték

-  Meglévő

Térségi ellátást biztosító 132 kV-os elosztó hálózat

-  Meglévő
-  Tervezett

Átvitelt befolyásoló 132 kV-os elosztó hálózat

-  Tervezett

Vízi létesítmények

Elsőrendű árvízvédelmi fővédvonal

-  Meglévő

Országos jelentőségű csatorna

-  Meglévő

Térségi csatorna

-  Meglévő
-  Tervezett

Országos vízkár-elhárítási célú tározó

-  Meglévő

VTT-tározó

-  Tervezett

1 millió m³-t meghaladó térfogatú vízkár-elhárítási célú tározó

-  Meglévő

Kiemelt jelentőségű vízi építmény

-  Meglévő

Hulladékgazdálkodás

Térségi hulladékkezelő

-  Meglévő térségi hulladékkezelő

Veszélyeshulladék lerakó

-  Meglévő

ALAPTÉRKÉPI ELEMOK

-  Országhatár
-  Település közigazgatási határa
-  Megyehatár

Térségi repülőtér

-  Meglévő térségi repülőtér
-  Tervezett térségi repülőtér

TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV BIOLÓGIAI AKTIVITÁSÉRTÉK SZÁMÍTÁSI EREDMÉNY, A KELETKEZETT ÉRTÉKTÖBBLET KÉSŐBBI FELHASZNÁLHATÓSÁGA

A magyar építészettről szóló C. törvény (a továbbiakban: Méptv. 8. § (3) bekezdés b) pont értelmében az újonnan beépítésre szánt területek kijelölésével egyidejűleg a település közigazgatási területének biológiai aktivitás értéke az átminősítés előtti aktivitás értékhez képest nem csökkenhet.

Nem történik új beépítésre szánt terület kijelölése, ezért biológiai aktivitás érték pótlása nem szükséges.

ÚJ BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLET KIJELÖLÉSE

Nem történik új beépítésre szánt terület kijelölése.

ÖRÖKSÉGVÉDELMI HATÁSTANULMÁNY

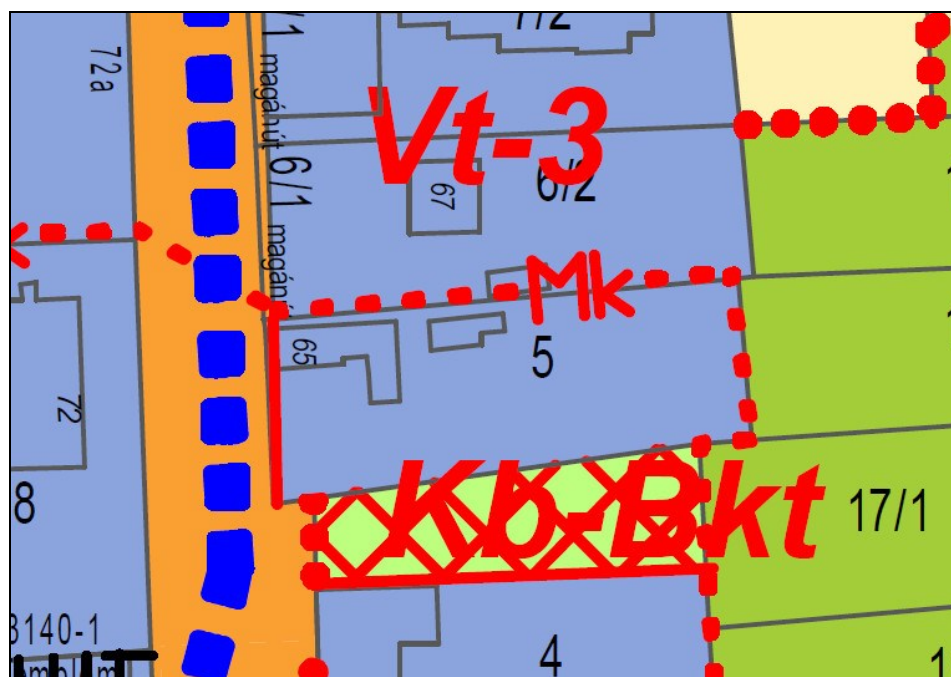
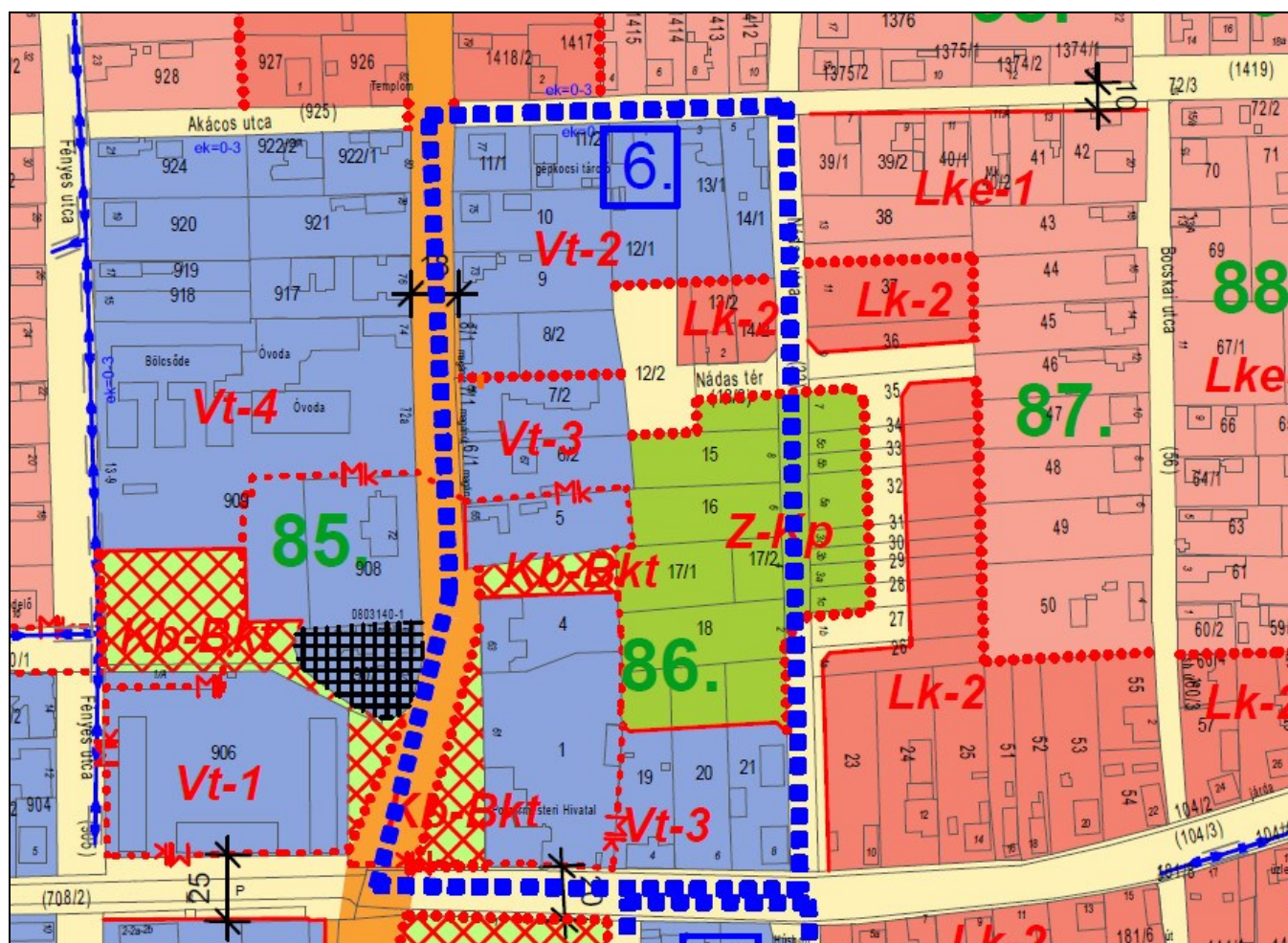
Országosan, helyileg védett épület nem található a módosítással érintett területeken, és annak környezetében sem. Legközelebbi védett épület a fejlesztési területtől távolabb, a település belterületén található.

A tervezési területen belül régészeti területi érintettség - a rendelkezésre álló adatok alapján – nem található.

Tervezési terület és a ténylegesen érintett ingatlan a Reformárus templom műemléki környezetével. a műemléki környezet a szabályozási terven feltüntetett.

Az településrendezési eszköz készítésénél 2023 évben örökségvédelmi hatástanulmány készült, mely jelen módosításnál is felhasználható.

JAVASOLT SZABÁLYOZÁSI TERV



5 hrsz-ú ingatlant érintő kivágat.

A JAVASOLT VÁLTOZÁS (MÓDOSÍTÁS) KÖRNYEZETI HATÁSAI, ÉS A VÁRHATÓ KÖRNYEZETI HATÁS ELDÖNTÉSÉHEZ KAPCSOLÓDÓ TÁJÉKOZTATÁS

A javasolt változás (módosítás) környezeti hatásai

Az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005.(I.11.) Korm. rendelet 1 § rendelkezik arról, hogy mely esetekben kötelező a környezeti vizsgálat lefolytatása, továbbá arról is, hogy a várható környezeti hatás jelentőségének eseti meghatározása alapján dönthető el a környezeti vizsgálat szükségessége a település egy részére készülő szabályozási tervnél, illetve helyi építési szabályzatnál és azok módosítása esetén. A Korm. rendelet rendelkezik arról is, hogy a terv, illetve program kidolgozásáért felelős szerv (a továbbiakban: kidolgozó) állapítja meg, hogy a terv, illetve program beletartozik-e a környezeti vizsgálat szükségességének eseti eldöntésére kötelezett körbe.

Környezeti hatások táblázatos összefoglalója:

Környezeti elemek melyekre a módosítás hatással lehet	1.jelű módosítás	2.jelű módosítás	3.jelű módosítás	4.jelű módosítás	5.jelű módosítás	6.jelű módosítás
zaj, rezgés	0	0	0	0	0	0
levegő	0	0	0	0	0	0
víz	0	0	0	0	0	0
föld	0	0	0	0	0	0
élővilág	0	0	0	0	0	0
táj	0	0	0	0	0	0
ember, társadalom	+1	+1	+1	+1	+1	+1
település	+1	+1	+1	+1	+1	+1
településökológia	0	0	0	+1	0	0

Jelmagyarázat:

+2	igen kedvező környezeti hatás változás
+1	kedvező környezeti hatás változás
0	nincs környezeti hatás változás
-1	kismértékű kedvezőtlen környezeti hatás változás

Módosítás tárgya	A módosítás környezeti hatásainak összefoglaló értékelése
1. sz. módosítás	A helyi társadalomra pozitív a változás, hiszen valós igényeken alapuló beruházások megvalósulását segíti. Összességében a szabályozás által lehetővé váló fejlesztések pozitív változást eredményezhetnek mind az épített környezet, mind a helyi társadalom szempontjából.
2. sz. módosítás	A helyi társadalomra pozitív a változás, hiszen valóságnak megfelelően módosul a szabályozás.
3. sz. módosítás	A helyi társadalomra pozitív a változás, hiszen valós igényeken alapuló beruházások megvalósulását segíti. Összességében a szabályozás által lehetővé váló fejlesztések pozitív változást eredményezhetnek mind az épített környezet, mind a helyi társadalom szempontjából.
4. sz. módosítás	A helyi társadalomra pozitív a változás, hiszen valós igényeken alapuló beruházások megvalósulását segíti. Összességében a szabályozás által lehetővé váló fejlesztések pozitív változást eredményezhetnek mind az épített környezet, mind a helyi társadalom szempontjából.
5. sz. módosítás	A helyi társadalomra, mind a gazdasági szereplőkre pozitív a változás, hiszen valós igényeken alapuló beruházás valósulhat meg. Összességében a szabályozás által lehetővé váló fejlesztések pozitív változást eredményezhetnek mind az épített környezet, mind a helyi társadalom szempontjából.
6. sz. módosítás	A helyi társadalomra, mind a gazdasági szereplőkre pozitív a változás, hiszen valós igényeken alapuló beruházás valósulhat meg. Összességében a szabályozás által lehetővé váló fejlesztések pozitív változást eredményezhetnek mind az épített környezet, mind a helyi társadalom szempontjából.

A 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet előírásai alapján a várható környezeti hatás eldöntéséhez kapcsolódó tájékoztatás:

Tervezési feladat (terv, illetve program címe, típusa, tartalma, tervezési terület):

A módosítás hat beavatkozási ponton történik.

1. módosítás:

Hész több ponton történő szöveges módosítása (7 ponton).

2. módosítás:

Tervezési terület lehatárolása (tervezési terület): Dózsa György utca – Iskola utca és Domb utca által határolt tömb.

Tervezett módosítási cél: a tervezési területen belül a 394 hrsz-ú ingatlan téves szabályozási tervi besorolásának javítása.

3. módosítás:

Tervezési terület lehatárolása (tervezési terület): Pozsár Gyula utca – Nyíl utca – Liget utca és Malom utca által határolt tömb.

Tervezett módosítási cél: a tervezési területen belül a valóságos beépítésnek megfelelő beépítési előírások meghatározása.

4. módosítás:

Tervezési terület lehatárolása (tervezési terület): Liget utca – Sipos Sándor utca – Erdő utca és 100 számú Budapest-Záhony vasútvonal által határolt tömb.

Tervezett módosítási cél: a tervezési területen belül meglévő útszabályozás pontosítása.

5. módosítás:

Tervezési terület lehatárolása (tervezési terület): Újvárosi utca – Tavasz utca – 3890 hrsz-ú és 4253/2 hrsz-ú magánút (tervezett észak-dél irány új utca) – 3867/2 hrsz-ú és 3867/3 hrsz-ú ingatlanokon tervezet új utca által határolt tömb.

Tervezett módosítási cél: kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület kiterjedésének csökkentése.

6. módosítás:

Tervezési terület lehatárolása (tervezési terület): Pozsár Gyula utca – Kossuth Lajos utca – Tóalj utca és Nádas utca által határolt tömb.

Tervezett módosítási cél: 5 hrsz-ú ingatlan érintő szabályozási vonal pontosítása.

Új beépítésre szánt terület kijelölése nem történik.

A terv, illetve a program célja:

Településrendezési eszközök módosítása, a településrendezési eszközökben foglalt helyi építési szabályzat és szabályozási terv módosítása a tényleges beruházás vagy meglévő viszonyok kapcsán szükségesek, melyek helyhez kötött fejlesztésnek minősülnek.

A módosítások lényege és az eredeti tervhez, illetve programhoz mért jelentősége:

A fejlesztési célok elérése érdekében a helyi építési szabályzat és szabályozási terv módosítása szükséges, a dokumentációban részletezettek szerint. A módosítások az eredeti terv célját érdemben nem változtatják meg.

2/2005. (I.11.) Korm.rendelet 2. sz. mellékletében foglalt szempontokra adott tervezői válaszok:

1. a terv, illetve program milyen mértékben

a) szab keretet tevékenységek későbbi megvalósítása lehetőségeinek a tevékenység telepítési helyére, jellegére, méretére, működési feltételeire vagy természeti erőforrás felhasználásának mértékére, helyére, elosztására vonatkozóan;

A terv lehetőséget teremt beruházásra úgy, hogy szabályozott keretet szab a településrendezési eszközökben.

b) befolyásol más tervet vagy programot – ideértve azt is, ha az a tervhierarchiában elfoglalt helyéből következik –, azokra vonatkozóan előírásokat, szempontokat tartalmaz, vagy bármilyen más módon hatással lehet másik terv, illetve program tartalmára, megvalósítására;

Nem befolyásol más tervet vagy programot, a megyei területrendezési tervvel nem ellentétes.

c) fontos a környezeti megfontolások beillesztése szempontjából, különös tekintettel a fenntartható fejlődés elősegítésére;

Nem jelentős.

d) vonatkozik olyan területre vagy kérdéskörre, ahol környezeti problémák vannak;

Nem vonatkozik.

e) jelentős a környezettel kapcsolatos közösségi jogszabályok (mint pl. a hulladékgazdálkodással, vízgazdálkodással, vízgyűjtő-gazdálkodással összefüggő tervek, programok stb.) végrehajtása szempontjából.

Nem releváns.

2. A várható környezeti hatások

a) időtartama, gyakorisága és bekövetkezésének valószínűsége, visszafordíthatósága alapján;

Visszafordíthatatlan környezeti hatás nem keletkezik.

b) összeadódhatnak vagy felerősíthetik egymást;

Nem várható egymással összeadódó, felerősítő hatások.

c) az országhatáron áttérjednek;

Az országhatáron áttérjedő hatással nem kell számolni.

d) olyan környezeti változásokat idézhetnek elő, amelyek az emberi egészségre, a környezetre kockázatot jelentenek (mint pl. a balesetek okozta változások stb.);

Emberi egészségre, környezetre kockázatot jelentő hatással nem kell számolni.

e) nagyságrendje és területi kiterjedése alapján (földrajzilag, illetve az érintett lakosság számát tekintve);

Területi kiterjedés a lehatárolt tömbökre terjed ki.

f) olyan területet érintenek, amelyek hazai (országos vagy helyi), közösségi vagy más nemzetközi szintű védeltséget élveznek;

A módosítások a községben található természeti értékekben, a védett területekben és a védeltségre tervezett területekben nem okoznak változást, azokra ráhatásuk nincs.

g) feltételezhetően a 4. számú melléklet 3.5.2. és 3.6.2. pontjaiban felsorolt következményeket idézik elő;

A tervezett módosításoknak környezeti konfliktusokat kiváltó hatása nem várható.

h) miatt a vízgyűjtő-gazdálkodás egyes szabályairól szóló kormányrendeletben a vizekre és a védett területekre meghatározott környezeti célkitűzések elérése, illetve megtartása megghiúsul, a vizek vagy a védett területek állapotromlása következik be.

Ilyen hatás nem várható.

3. A várhatóan érintett terület értékes, illetve sérülékeny, mert

a) a környezeti elemek, rendszerek vagy a kulturális örökség szempontjából különleges;

Nem különlegesek.

b) a területen a környezetvédelmi határértékeket [Kvt. 4. § s), t), u) pontjai] elérő vagy azt meghaladó igénybevétel, kibocsátás, illetve szennyezettség van;

Nincs. Környezetvédelmi határértéket meghaladó igénybevétel, kibocsátás nem keletkezik.

c) a terület hasznosítása, használata intenzív (mint pl. intenzív mezőgazdasági, erdőgazdasági termelés, termelés, sűrűn beépített terület stb.).

Intenzitás növekedés nem várható.

Össességében megállapítható, hogy a módosítás szerinti fejlesztés megvalósulása a tervszerű kidolgozás esetén nem jelenthet negatív környezeti hatást sem helyi szinten, sem országhatáron áttérjedően.

Tematika

Az Önkormányzat a környezeti vizsgálat eseti eldöntéséhez kéri a környezet védelméért felelős (közigazgatási) szervek véleményét a környezeti vizsgálat szükségességének eseti eldöntéséről és szükség esetén az alábbi tematikáról.

Tematika

2.1. A települési környezetértékelés folyamatának, a terv vagy program tartalmi körvonalainak, fő céljainak, más tervekhez való viszonyának, valamint egyéb lényeges tervekkel és programokkal való kapcsolatának bemutatása. A terv alapján megvalósítandó alternatíva kiválasztásának okai, beleértve az alternatívák vizsgálatának leírását és a szükséges információk összeállítása során felmerült bármilyen nehézséget.

2.2. A településterv környezeti értékelést igénylő változásainak azonosítása, rövid ismertetése.

2.3 A valószínűsíthetően jelentősen érintett területek környezeti jelenlegi állapotának bemutatása, kiemelten a környezeti szempontból különösen fontos területeket érintően, azok lényeges szempontjai és valószínűsíthető fejlődése, illetve a terv megvalósulásának elmaradása esetén annak valószínűsíthető fejlődése.

2.4. A településterv várható környezeti hatásainak, következményeinek feltárása:

a) A településterv egészének általános értékelése, a tervi elemek, intézkedések összevetése a releváns környezet- és természetvédelmi célokkal (nemzetközi, közösségi, országos és helyi), illetve annak bemutatása, hogy a településterv kidolgozása során miképpen vették figyelembe ezeket, illetve bármely egyéb környezeti szempontot

b) A településterv részletes értékelése, a településtervben foglaltak megvalósulása esetén a környezeti következmények feltárása, értékelése:

ba) a településterv egésze szempontjából meghatározó környezeti állapotjellemzők bemutatása,

bb) a településrendezési és szakági javaslatok környezetvédelmi összefüggéseinek bemutatása, a várható (közvetlen és közvetett) környezeti hatások, beleértve a biológiai sokféleségre, a lakosságra, az emberi egészségre, az állat- és növényvilágra, a talajra, a vízre, az éghajlati tényezőkre, az anyagi javakra, a kulturális örökségre (beleértve az építészeti és régészeti örökséget), a tájra, valamint a fenti tényezők közötti kölcsönhatásokra gyakorolt hatásokat; környezeti feltételek, a feltárt konfliktusok alapján szükséges intézkedések meghatározása: környezeti elemenként, hatótényezőnként és környezeti rendszerenként, melyet a *ba)* pont esetén a Megalapozó vizsgálatnak, e pont esetén az Alátámasztó javaslatnak a releváns (természeti, táji, örökségvédelmi és a környezet védelmével kapcsolatos) szakági munkarészei tartalmazhatnak, és amelyeket a környezeti értékelés hivatkozással mutat be.

c) Tervi elemek részletes értékelése, a 2.1. pontban azonosított tervi elemek tekintetében feltárásra és értékelésre kerülnek a megvalósulásuk esetén a várható jelentős környezeti (közvetlen és közvetett)

hatások, beleértve a biológiai sokféleségre, a lakosságra, az emberi egészségre, az állat- és növényvilágra, a talajra, a vízre, az éghajlati tényezőkre, az anyagi javakra, a kulturális örökségre (beleértve az építészeti és régészeti örökséget), a tájra, valamint ezen tényezők közötti kölcsönhatásokra gyakorolt hatásokat, a közvetett módon hatást kiváltó tényezők miatt fellépő hatások – a tervi elem települési szintű jellege által megkövetelt részletezettséggel.

2.5. A településterv és a tervi elemek részletes értékeléséből levont következtetések

a) azon környezeti jellemzők, környezeti rendszerek azonosítása, amelyekre jelentős hatással vannak a tervi elemek,

b) azon fejlesztések, tervi elemek azonosítása, amelyek környezeti szempontból negatív hatást gyakorolnak, és annak csökkentése valamilyen intézkedést igényel.

2.6. A megvalósulás során várható jelentős kedvezőtlen környezeti hatások megelőzésére, elkerülésére, csökkentésére, minél teljesebb ellensúlyozására irányuló településtervi intézkedések, és ezen intézkedések várható hatékonyságának bemutatása.

2.7. Monitoringjavaslat-értékelés a fellépő környezeti hatásokra.

2.8. A 2.1–2.7. pontokban megadott valamennyi információra kiterjedő közérthető összefoglaló.

Méptv. 74. § SZERINTI MEGFELELÉS VIZSGÁLATA

A településfejlesztés és a településrendezés célja a lakosság életminőségének és a település versenyképességének javítása érdekében a fenntartható fejlődést szolgáló településszerkezet és a jó minőségű környezet kialakítása, a közérdek érvényesítése az országos, a térségi, a települési és a jogos magánérdekek összhangjának biztosításával, a természeti, táji és építészeti értékek gyarapítása és védelme, valamint az erőforrások kíméletes és környezetbarát hasznosításának elősegítése.

A településrendezésnek csak egyik eleme a településtervezés, ezért a követelmények akkor teljesülhetnek maradéktalanul, ha a rendezés egyéb összetevőiben - mint a közigazgatás, városgazdálkodás, fejlesztési beavatkozások, stb. - egyaránt figyelembe lesznek véve.

Az egyes módosítások e követelményekkel való érintettségét az alábbi táblázat tartalmazza:

Méptv. 74. § szerinti fenntarthatósági követelmények		Módosítások jele					
		1.sz.	2.sz.	3.sz.	4.sz.	5.sz.	6.sz.
(1) bek. A településfejlesztés és a településrendezés célja a lakosság életminőségének és a település versenyképességének javítása érdekében							
a)	a fenntartható fejlődést szolgáló településszerkezet és a jó minőségű környezet kialakítása,	1	1	1	1	1	1
b)	a közérdek érvényesítése az országos, a térségi és a települési érdek, valamint a jogos magánérdekek összhangjának biztosításával,	0	0	0	0	0	0
c)	a természeti, táji és építészeti értékek gyarapítása és védelme, az erőforrások kíméletes és környezetbarát hasznosításának elősegítése.	0	0	0	0	0	0
(2) bek. A településtervek megalkotása és módosítása során, valamint a településrendezési sajátos jogintézmények alkalmazásakor figyelemmel kell lenni							
a)	a népesség fizikai, szellemi és lelki igényeire, különös tekintettel a családok, a fiatalok, az idősek, a fogyatékossgal élő és akadálymentesítési igénnyel élő személyek szükségleteire, az oktatás, a kultúra, a sport, a szabadidő és az üdülés, valamint a civil szervezetek, vallási közösségek működési feltételeinek lehetőségeire,	0	0	0	0	0	0
b)	a helyi népesség identitásának erősítésére, kulturális örökségük sokféleségének és gazdagságának megőrzésére,	0	0	0	0	0	0
c)	történeti vagy településképi jelentőségű építészeti örökség és településrész védelmére, megőrzésére és méltó hasznosítására,	0	0	0	0	0	0

d)	a népesség megélhetését biztosító gazdasági érdekekre, a munkahelyek megőrzésének és új munkahelyek teremtésének érdekére, valamint az infrastrukturális erőforrások optimális kihasználására,	0	0	0	0	0	0
e)	a mező- és erdőgazdaság, a bányászat, a közlekedés, a hírközlés és a közüzemi ellátás területi igényére, és az energiaellátás, a vízellátás és szennyvízkezelés, valamint a hulladékkezelés biztosítására,	0	0	0	0	0	0
f)	a klíma-, a környezet-, a természet- és a tájvédelem szempontjaira, valamint a termőfölddel, a felszíni és felszín alatti vizekkel való takarékos gazdálkodásra,	0	0	0	0	0	0
g)	a szakszerű csapadékvíz-gazdálkodásra – amely előnyben részesíti a csapadékvíz összegyűjtését és helyben tartását, zöldfelületi kezelését az adottságok és a lehetőségek figyelembevételével – és a vízkárelhárítás területi igényére,	0	0	0	0	0	0
h)	a honvédelem, a nemzetbiztonság és a katasztrófavédelem érdekeire.	0	0	0	0	0	0

ielmagyarázat:

0: nincs követelmény, a módosítás ezzel összefüggésben nem releváns

1: érintettség vagy részleges érintettség megállapítható

Az érintettségből következő, a vonatkozó követelmények teljesülése az egyes módosítási pontoknál.

A módosítás igazodik az infrastrukturális erőforrások optimális kihasználásának követelményéhez, mivel a már meglévő, kiépített hálózatokat kívánja továbbra is igénybe venni. A valós igényekhez igazodó fejlesztések megvalósítása kapcsán a gazdaság fejlődhet és a lakosság életminőségére is pozitív a hatása.

Előzőek alapján a településrendezés figyelembe vette:

- a fenntartható fejlődést szolgáló településszerkezet és a jó minőségű környezet kialakítása,
- a népesség megélhetését biztosító gazdasági érdekekre, a munkahelyek megőrzésének és új munkahelyek teremtésének érdekére, valamint az infrastrukturális erőforrások optimális kihasználására.

JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK

TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV ÉS LEÍRÁS MÓDOSÍTÁS

(Jóváhagyandó munkarész)

Téglás Város Önkormányzat Képviselő-testületének

...../2026. (... ..) KT számú határozata

a

Téglás Város településszerkezeti terv és leírásról

szóló 104/2023. (XI. 16.) KT számú határozat módosításáról

Téglás Város Önkormányzata Képviselő testülete Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13.§ (1) 1. pontjában és a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény 22.§ (1) bekezdése, továbbá a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet 58. § (1) bekezdés d) pont felhatalmazása alapján

1. Téglás Város 104/2023. (XI. 16.) KT számú határozattal elfogadott Településszerkezeti terv leírás 26. oldalán található „A TELEPÜLÉS TERÜLETI MÉRLEGE” táblázatot a következő táblázatra módosítja.

4. A TELEPÜLÉS TERÜLETI MÉRLEGE

Beépítésre szánt terület		
Megnevezés	színkód	terület – felhasználás kiterjedése (ha)
Kisvárosias lakóterület (Lk)		22,70
Kertvárosias lakóterület (Lke)		263,61
Falusias lakóterület (Lf)		55,59
Településközpont vegyes terület (Vt)		24,29
Intézményi terület (Vi)		13,12
Kereskedelmi szolgáltató terület (Gksz)		73,80
Egyéb ipari gazdasági terület (Ge)		311,36
Különleges terület: - Sport és rekreációs terület (K-Sp)		4,75
Összesen		769,29
Beépítésre nem szánt terület		
Megnevezés	színkód	terület – felhasználás kiterjedése (ha)
Közüti főhálózat területei (KÖu-F)		40,48
Kötőpályás (vasúti) közlekedési létesítmények területe (KÖk)		16,96
Gazdasági erdőterület (Eg)		543,84
Közföldi erdőterület (Ek)		139,67
Védelmi rendeltetésű erdőterület (Ev)		137,93
Általános mezőgazdasági terület (Má)		1461,24
Kertés mezőgazdasági terület (Mk)		193,80
Korlátozott használatú mezőgazdasági terület (Mkor)		442,61
Vízgazdálkodási területek (V)		19,93
Közpark (Zkp)		1,98
Közkert (Zkk)		0,19
Természetközeli terület (Tk)		37,84
Burkolt vagy fásított közterület (Kb-Bk)		1,43
Különleges terület: - Rekreációs célú közterület (Kb-Rek) - Kegyeleti park terület (Kb-Kegy) - Megújuló energiaforrás haszn.—nak céljára szolgáló terület (Kb-En) - Temető terület (Kb-T) - Városüzemeltetési terület (Kb-Vü)		25,28
Összesen		3063,01
Mindösszesen		3832,30

Téglás Város 104/2023. (XI. 16.) KT számú határozattal elfogadott Településszerkezeti tervét a jelen határozat 1. számú mellékletét képező „Újvárosi utca – Tavasz utca – 3890 hrsz-ú és 4253/2 hrsz-ú magánút (tervezett észak-dél irány új utca) – 3867/2 hrsz-ú és 3867/3 hrsz-ú ingatlanokon tervezet új utca által határolt tömb.” feliratú, „T-1” rajzszámú (dátum: 2026. 09.)” tervlap szerint módosítja.

Felelős: Szabó Csaba polgármester

Határidő: 2026.

Szabó Csaba
polgármester

kmf

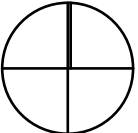
Szilágyi József László
jegyző

1. sz. melléklet (dátum: 2026. 09. hó)

Településszerkezeti terv módosítása

(tervezet)

Téglás Város Önkormányzat Képviselő-testületének
/2026. (.....) számú önk. határozatához
 104/2023. (XI.16.) önk. határozat
 melléklete

MEGBÍZÓ: TÉGLÁS VÁROS Önkormányzat		A MUNKA MEGNEVEZÉSE: Téglás Város Településrendezési Terv Módosítása	
TERVEZŐK:  Kótai Csaba okl. településmérnök TT 09-0543 			
RAJZ MEGNEVEZÉSE: Újvárosi utca - Tavasz utca - 3890 hrsz-ú és 4253/2 hrsz-ú magánút (tervezett észak-dél irány új utca) - 3867/2 hrsz-ú és 3867/3 hrsz-ú ingatlanokon tervezet új utca által határolt tömb szerkezeti terve		DÁTUM: 2026.09.hó	RAJZSZÁM: T-1

HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT ÉS SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁS

(Jóváhagyandó munkarész)

TÉGLÁS VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK

..... / 2026. Önk. rendelete

Téglás helyi építési szabályzatáról szóló

19/2023. (XI.16.) önkormányzati rendelete módosításáról

[1] E rendelet célja, hogy a jogszabály lehetővé tegye a Hész több ponton történő szöveges módosítását, a Dózsa György utca – Iskola utca és Domb utca által határolt tömb tervezési területen belül a 394 hrsz-ú ingatlan téves szabályozási tervi besorolásának javítását, a Pozsár Gyula utca – Nyíl utca – Liget utca és Malom utca által határolt tömb területen belül a valóságos beépítésnek megfelelő beépítési előírások meghatározását, a Liget utca – Sipos Sándor utca – Erdő utca és 100 számú Budapest-Záhony vasútvonal által határolt tömb területen belül meglévő útszabályozás pontosítását, a): Újvárosi utca – Tavasz utca – 3890 hrsz-ú és 4253/2 hrsz-ú magánút (tervezett észak-dél irány új utca) – 3867/2 hrsz-ú és 3867/3 hrsz-ú ingatlanokon tervezet új utca által határolt tömbön belül kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület kiterjedésének csökkentését és Pozsár Gyula utca – Kossuth Lajos utca – Tóalj utca és Nádas utca által határolt tömbön belül 5 hrsz-ú ingatlan érintő szabályozási vonal pontosítását.

[2] Téglás Város Önkormányzata Képviselő-testülete a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény 225. § (8) bekezdés előírásában kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdésében, Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13.§ (1) bekezdés 1. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendeletben biztosított véleményezési jogkörében eljáró: Hajdú-Bihar Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítési Iroda, Hajdú-Bihar Vármegyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály, Hortobágyi Nemzeti Park Igazgatóság, Hajdú-Bihar Vármegyei Kormányhivatal Tűzvédelmi, Iparbiztonsági és Vízügyi Hatósági Főosztály (Területi Vízügyi Hatóság), Hajdú-Bihar Vármegyei Kormányhivatal Tűzvédelmi, Iparbiztonsági és Vízügyi Hatósági Főosztály (Területi Vízügyi Hatóság), Tiszántúli Vízügyi Igazgatóság, Hajdú-Bihar Vármegyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság, Hajdú-Bihar Vármegyei Kormányhivatal Népegészségügyi Főosztály Közegészségügyi Osztály, Budapest Főváros Kormányhivatala Országos Közúti és Hajózási Hatósági Főosztály Gyorsforgalmi Ütőgyi Osztály, Építési és Közlekedési Minisztérium, Építési és Közlekedési Minisztérium Léginavigációs és Repülőtéri Hatósági, Honvédelmi Minisztérium Állami Légügyi Főosztály, Hajdú-Bihar Vármegyei Kormányhivatal Közlekedési, Műszaki Engedélyezési, Mérésügyi és Fogyasztóvédelmi Főosztály Ütőgyi Osztály, Hajdú-Bihar Vármegyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály Építésügyi, Építésfelügyeleti és Örökségvédelmi Osztály, Hajdú-Bihar Vármegyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály Növény-és Talajvédelmi Osztály, Hajdú-Bihar Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földügyi Igazgatási Osztály, Hajdú-Bihar

Vármegyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály Erdőfelügyeleti Osztály, Honvédelmi Minisztérium Hatósági Főosztály, Hajdú-Bihar Vármegyei Rendőr-főkapitányság Rendészeti Igazgatóság Közlekedésrendészeti Osztály, Szabályozott Tevékenységek Felügyeleti Hatósága Bányászati és Gépipari Főosztály Miskolci Bányafelügyeleti Osztály, Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság Hivatala, Budapest Főváros Kormányhivatala Népegészségügyi Osztály I., Hajdú-Bihar Vármegye Önkormányzat Hivatala, Hajdúböszörmény Város Önkormányzata, Hajdúhadház Város Önkormányzata, Bökény Község Önkormányzata Önkormányzata, Újfehértó Város Önkormányzata, Hajdúdorog Város Önkormányzata továbbá a Korm. rendelet 29. § a) pontjában meghatározott partnerek véleményének kikérésével, valamint a Korm. rendelet 68. § (2) bekezdés d) pontjában meghatározott feladatkörében az állami főépítési hatáskörben eljáró Hajdú-Bihar Vármegyei Kormányhivatal záró szakmai véleményének kikérésével a város helyi építési szabályzatáról szóló 19/2023. (XI.16.) önk. rendelet módosításáról a következőket rendeli el:

1. §

A Téglás Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 19/2023. (XI.16.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Alaprendelet) 13. § (2) bekezdése a következőre módosul:

“(2) Kertvárosias és falusias lakó építési övezetekben az utcaképet alakító épületek- kivéve az ott elhelyezhető középületeket - ritmusának biztosítása érdekében a kialakításra kerülő telkek az utcavonalon legfeljebb 50,0 méter szélességűek lehetnek, az újonnan kialakítható legnagyobb telekterület mérete pedig nem haladhatja meg a 2500 m²-t. A szélességi előírást saroktelek esetén nem kell alkalmazni.”

2. §

Alaprendelet 13. §-a következő (6) bekezdéssel egészül ki:

“(6) Újonnan nyúlványos telek nem alakítható.”

3. §

Alaprendelet 18. § (4) bekezdése a következőre módosul:

“(4) Előkertek legkisebb mélységének mérete:

- a) a rendelet eltérő rendelkezése vagy a Szabályozási terv eltérő jelölése hiányában a 5 méter.
- b) amennyiben az oldalhatáron álló beépítési móddal szabályozott meglévő építési telek kötelező, utca felőli építési vonalon mért szélessége nem teszi lehetővé egy legalább 7,0 méter szélességű épület elhelyezését, akkor az épület a szabályozotthoz képest olyan előkert mélységgel is elhelyezhető, ahol legalább 7,0 m szélességű épület megépíthető.”

4. §

Alaprendelet 19. §-a következő (7) bekezdéssel egészül ki:

“(7) Lakóterület építési övezetek esetén az építési övezeti előírások alapján elhelyezhető rendeltetési egységek építési helyen belül, több önálló főépítményben is elhelyezhetők.”

5. §

Alaprendelet 20. §-a következő (6) bekezdéssel egészül ki:

“(6) Pozsár Gyula utca – Nyíl utca – Liget utca és Malom utca által határolt területen a Vt-6 jelű építési övezet esetén, ha a közvetlenül szomszédos mindkét telken az épület előkert kialakításával áll, úgy az épületet 3 méterre az utca vonalától visszahúzva kell elhelyezni.”

6. §

Alaprendelet 24. § (3) bekezdése a következőre módosul:

“(3) A kötelező építési vonal alkalmazásának szabályai:

- a) zártosorú beépítés esetén a 20. § előírásai alkalmazandók,
- b) oldalhatáron álló és szabadon álló beépítési mód és előkertes építési helyen történő épületelhelyezés esetén épület úgy helyezhető el, hogy az előkertti építési határvonalat, mint kötelező építési vonalat az épület legalább egy ponton érintse.
- c) oldalhatáron álló és szabadon álló beépítési mód és előkert nélküli építési helyen történő épületelhelyezés esetén az épületnek legalább 50%-ban az utcai telekhatárra, mint kötelező építési vonalra kell illeszkednie.”

7. §

Alaprendelet 30. § (5) bekezdése a következőre módosul:

“(5) Az építési helyen belül a fő rendeltetést kiszolgáló, kiegészítő rendeltetések (különösen: egyéb tároló, kerti építmény, hobbi, barkácsműhely és szabadidős tevékenységek épületei) a főépítmény mögött helyezhetők el és az így beépített terület legfeljebb a telek beépíthető területének 50%-a lehet. Gépjármű tároló főépítményben vagy a mögött, önállóan is elhelyezhető.”

8. §

Alaprendelet 301 § (6) bekezdés d) pontja a következőre módosul:

“d) a mező és erdőgazdálkodás céljára szolgáló rendeltetésű épületeket a lakózóna mögött, az előkert határvonalától mért 35 és 60 méter közötti gazdasági zónában kell elhelyezni. ugyanitt elhelyezhető a fő rendeltetést kiszolgáló, kiegészítő rendeltetések (különösen: egyéb tároló, kerti építmény, hobbi, barkácsműhely és szabadidős tevékenységek épületei), Gépjármű tároló főépítményben vagy a mögött, önállóan is elhelyezhető.”

9. §

Az Alaprendelet 1. melléklete az 1. melléklet [Sz-1 jelű (dátum: 2026. 09. hó) szabályozási tervlap, mely a Dózsa György utca – Iskola utca és Domb utca által határolt területre érvényes] szerint módosul.

10. §

Az Alaprendelet 1. melléklete a 2. melléklet [Sz-2 jelű (dátum: 2026. 09. hó) szabályozási tervlap, mely a Pozsár Gyula utca – Nyíl utca – Liget utca és Malom utca által határolt területre érvényes] szerint módosul.

11. §

Az Alaprendelet 1. melléklete a 3. melléklet [Sz-3 jelű (dátum: 2026. 09. hó) szabályozási tervlap, mely a Liget utca – Sipos Sándor utca – Erdő utca és 100 számú Budapest-Záhony vasútvonal által határolt területre érvényes] szerint módosul.

12. §

Az Alaprendelet 1. melléklete a 4. melléklet [Sz-4 jelű (dátum: 2026. 09. hó) szabályozási tervlap, mely az Újvárosi utca – Tavasz utca – 3890 hrsz-ú és 4253/2 hrsz-ú magánút (tervezett észak-dél irányú új utca) – 3867/2 hrsz-ú és 3867/3 hrsz-ú ingatlanokon tervezet új utca által határolt területre érvényes] szerint módosul.

13. §

Az Alaprendelet 1. melléklete a 5. melléklet [Sz-5 jelű (dátum: 2026. 09. hó) szabályozási tervlap, mely a Pozsár Gyula utca – Kossuth Lajos utca – Tóalj utca és Nádas utca által határolt területre érvényes] szerint módosul.

14.§

Az Alaprendelet 3. melléklet 2. táblázata „Kertvárosias lakóterület építési övezetei” a 6. melléklet szerint módosul.

15.§

Az Alaprendelet 3. melléklet 3. táblázata „Falusias lakóterület építési övezetei” a 7. melléklet szerint módosul.

16.§

Az Alaprendelet 3. melléklet 4. táblázata „Településközpont terület építési övezetei” a 8. melléklet szerint módosul.

17.§

Az Alaprendelet 4. melléklet táblázata „Sajátos használatához tartozó építési övezetek közművesítettségi mértékére vonatkozó előírás” a 9. melléklet szerint módosul.

18. §

Záró rendelkezések

- (1) Ez a rendelet 2026. hó ... napon lép hatályba. Rendelkezéseit a hatálybalépést követően induló ügyekben alkalmazni kell.
- (2) A hatálybalépést megelőzően érkezett és jogerősen még el nem bírált ügyekben jelen rendelet akkor alkalmazható, ha a rendelet a kérelem tárgyára vonatkozóan kedvezőbb előírásokat tartalmaz.

Téglás, 2026. hó nap

Szabó Csaba
polgármester

Szilágyi József László
jegyző

Az önkormányzati törvényben biztosított jogkörömben eljárva a/2026. (... ..) önk. rendeletet, mely Téglás Város helyi építési szabályzatáról szóló **19/2023. (XI.16.)** önkormányzati rendelet módosításáról szól 2026. hó napján kihirdetem.

Téglás 2026. hó nap

Szilágyi József László
jegyző

1. melléklet a .../2026. (... ...) önk. rendelethez szabályozási terv módosítás [Sz-1 jelű (dátum: 2026. 09. hó) szabályozási tervlap, mely a Dózsa György utca – Iskola utca és Domb utca által határolt területre érvényes].

TERVEZÉSI TERÜLET
SZABÁLYOZÁSI TERVE M 1:3000
1. számú melléklet
Téglás Város Önkormányzat Képviselő-testületének
../2026. (.....) számú önk. rendelethez
19/2023. (XI.16.) önk. rendelet
melléklete

JELMAGYARÁZAT

Beépítésre szánt területek

- Kisvárosias lakóterület (Lk)
- Kertvárosias lakóterület (Lke)
- Falusias lakóterület (Lf)
- Településközpont vegyes területe (Vt)
- Intézményterület vegyes területe (Vi)
- Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület (Gksz)
- Egyéb ipari gazdasági terület (Ge)
- Különleges terület
- sport célú terület (K-Sp)

Beépítésre nem szánt területek

- Közkert terület (Zkk)
- Közpark (Zkp)
- Gazdasági célú erdőterület (Eg)
- Védelmi célú erdőterület (Ev)
- Közijóltai (rekreációs) célú erdőterület (Ek)
- Általános mezőgazdasági terület (Má)
- Kertes mezőgazdasági terület (Mk)
- Különleges terület
- megújuló energiaforrások hasznosításának céljára szolgáló terület (Kb-En)
- temető terület (Kb-T)
- kegyeleti park terület (Kb-Kegy)
- burkolt köztér (Kb-Bkt)
- Vízgazdálkodási terület alap szintű övezetei, ezen belül
- folyóvizek medre és partí sávja (V-F)
- Kötőttpályás (vasúti) közlekedési terület (Kök)
- Közüti fűhálózat elemei közlekedési terület (Köu-F)
- Közüti fűhálózat elemei közlekedési terület (Köu-M)
- Magánút

A szabályozás alapelemei :

- Szabályozási vonal
- Építési övezet, övezet határa
- Szabályozási szélesség
- Lke-1** Építési övezet, övezet jele

Egyéb szabályozási elemek :

- Kerékpárút (tervezett)
- Telken belüli zöldfelület
- Kötelező megszüntető jel

Más jogszabály által elrendelt szabályozási elemek :

Táj- és természetvédelem :

- Ökológiai hálózat - Puffer terület
- Ökológiai hálózat - Ökológiai folyosó
- Tájképvédelmi terület határa
- Művi értékvédelem :
- Régészeti lelőhely határa
- Műemléki környezet határa
- Műemlék telke

Egyéb korlátozó tényezők :

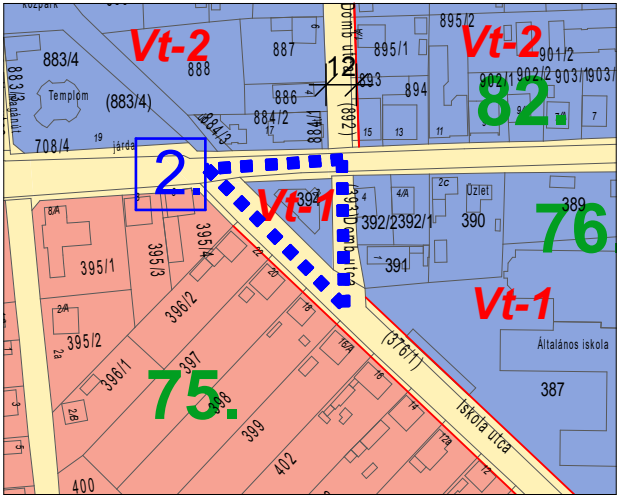
- Honvédelmi terület védősávja és mértéke
- Nagyközépnymosás gázvezeték kül- és belterületen
- 20 kV-os elektromos légvezeték

Egyéb tájékoztató elem :

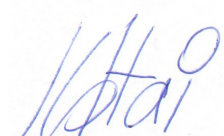
- Telektömb sorszáma

Alaptérképi elemek :

- Beépítésre szánt terület határvonal
- Telekhatár
- Ingatlannyilvántartási térképen szereplő épület
- Helyrajzi szám
- Szabályozási terv érvényességi határa
- Belvízzel veszélyeztetett terület határa



Az alaptérkép az állami alapadatok felhasználásával készült!

MEGBÍZÓ: TÉGLÁS VÁROS Önkormányzat		A MUNKA MEGNEVEZÉSE: Téglás Város Települési Térségen Belüli Területek Szabályozási Terv Módosítása	
TERVEZŐK: 		Kótai Csaba okl. településmérnök TT 09-0543	
RAJZ MEGNEVEZÉSE: Dózsa György utca - Iskola utca és Domb utca által határolt tömb szabályozási terve		DÁTUM: 2026.09.hó	RAJZSZÁM: Sz-1

2. melléklet a .../2026. (... ...) önk. rendelethez szabályozási terv módosítás [Sz-2 jelű (dátum: 2026. 09. hó) szabályozási tervlap, mely a Pozsár Gyulautca – Nyíl utca – Liget utca és Malom utca által határolt területre érvényes].

TERVEZÉSI TERÜLET
SZABÁLYOZÁSI TERVE M 1:3000
2. számú melléklet

Téglás Város Önkormányzat Képviselő-testületének
../2026. (.....) számú önk. rendelethez
19/2023. (XI.16.) önk. rendelet
melléklete

JELMAGYARÁZAT

Beépítésre szánt területek

- Kisvárosias lakóterület (Lk)
Kertvárosias lakóterület (Lke)
Falusias lakóterület (Lf)
Településközpont vegyes területe (Vt)
Intézményterület vegyes területe (Vi)
Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület (Gksz)
Egyéb ipari gazdasági terület (Ge)
Különleges terület
- sport célú terület (K-Sp)

Beépítésre nem szánt területek

- Közkert terület (Zkk)
Közpark (Zkp)
Gazdasági célú erdőterület (Eg)
Védelmi célú erdőterület (Ev)
Közületi (rekreációs) célú erdőterület (Ek)
Általános mezőgazdasági terület (Má)
Kertes mezőgazdasági terület (Mk)
Különleges terület
- megújuló energiaforrások hasznosításának céljára szolgáló terület (Kb-En)
- temető terület (Kb-T)
- kegyeleti park terület (Kb-Kegy)
- burkolt köztér (Kb-Bkt)
Vízgazdálkodási terület alap szintű övezetei, ezen belül
- folyóvizek medre és parti sávja (V-F)
Kötőttpályás (vasúti) közlekedési terület (Kök)
Közüti főhálózat elemei közlekedési terület (Köu-F)
Közüti főhálózat elemei közlekedési terület (Köu-M)
Magánút

A szabályozás alapelemei :

- Szabályozási vonal
Építési övezet, övezet határa
Szabályozási szélesség
Építési övezet, övezet jele

Egyéb szabályozási elemek :

- Kerékpárút (tervezett)
Telken belüli zöldfelület
Kötelező megszüntető jel

Más jogszabály által elrendelt szabályozási elemek :

Táj- és természetvédelem :

- Ökológiai hálózat - Puffer terület
Ökológiai hálózat - Ökológiai folyosó
Tájképvédelmi terület határa

Művi értékvédelem :

- Régészeti lelőhely határa
Műemlék környezeti határa
Műemlék telke

Egyéb korlátozó tényezők :

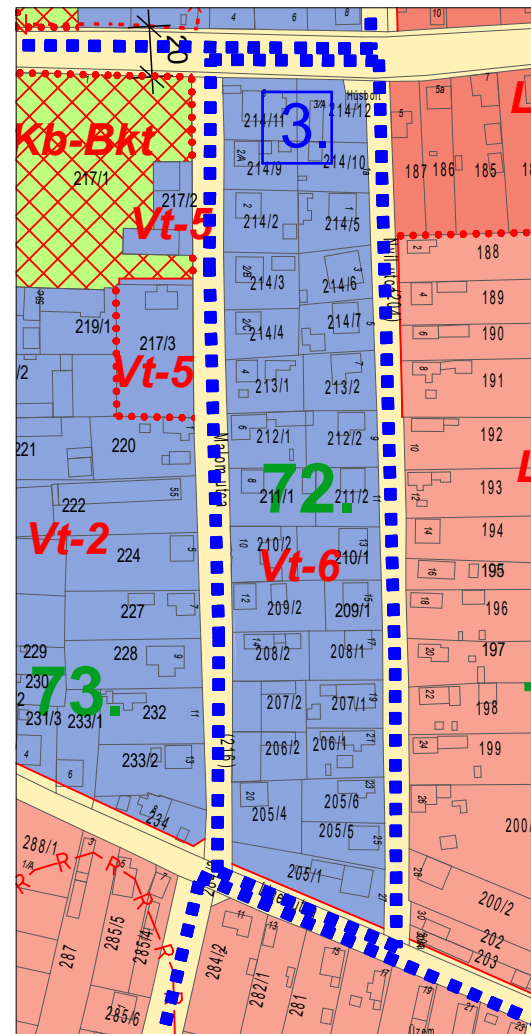
- Honvédelmi terület védősávja és mértéke
Nagyközépnymású gázvezeték kül- és belterületen
20 kV-os elektromos légvezeték

Egyéb tájékoztató elem :

- Telektömb sorszáma

Alaptérképi elemek :

- Beépítésre szánt terület határvonal
Telekhatár
Ingatlannyilvántartási térképen szereplő épület
Helyrajzi szám
Szabályozási terv érvényességi határa
Belvízzel veszélyeztetett terület határa



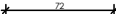
Az alaptérkép az állami alapadatok felhasználásával készült!

MEGBÍZÓ: TÉGLÁS VÁROS Önkormányzat		A MUNKA MEGNEVEZÉSE: Téglás Város Települési Térségen Belüli Területek Szabályozási Terv Módosítása	
TERVEZŐK: Kótai Csaba okl. településmérnök TT 09-0543		É	
RAJZ MEGNEVEZÉSE: Pozsár Gyula utca - Nyíl utca - Liget utca és Malom utca által határolt tömb szabályozási terve		DÁTUM: 2026.09.hó	RAJZSZÁM: Sz-2

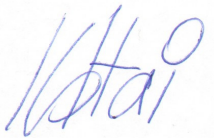
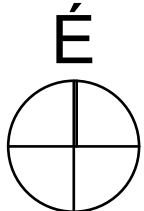
3. melléklet a .../2026. (... ...) önk. rendelethez szabályozási terv módosítás [Sz-3 jelű (dátum: 2026. 09. hó) szabályozási tervlap, mely a Liget utca – Sipos Sándor utca – Erdő utca és 100 számú Budapest-Záhony vasútvonal által határolt területre érvényes].

3. számú melléklet
Téglás Város Önkormányzat Képviselő-testületének
../2026. (.....) számú önk. rendelethez
19/2023. (XI.16.) önk. rendelet
melléklete



- | | |
|---|--|
|  | Szabályozási vonal |
|  | Építési övezet, övezet határa |
|  | Szabályozási szélesség |
|  | Építési övezet, övezet jele |
| Egyéb szabályozási elemek : | |
|  | Kerékpárút (tervezett) |
|  | Telken belüli zöldfelület |
|  | Kötelező megszüntető jel |
| Más jogszabály által elrendelt szabályozási elemek : | |
| Táj- és természetvédelem : | |
|  | Ökológiai hálózat - Puffer terület |
|  | Ökológiai hálózat - Ökológiai folyosó |
|  | Tájképvédelmi terület határa |
| Művi értékvédelem : | |
|  | Régészeti lelőhely határa |
|  | Műemléki környezet határa |
|  | Műemlék telke |
| Egyéb korlátozó tényezők : | |
|  | Honvédelmi terület védősávja és mértéke |
|  | Nagyközépnyomású gázvezeték kül- és belterületen |
|  | 20 kV-os elektromos légvezeték |
| Egyéb tájékoztató elem : | |
|  | Telektömb sorszáma |
| Alaptérképi elemek : | |
|  | Beépítésre szánt terület határvonal |
|  | Telekhatár |
|  | Ingatlanlánytvántartási térképen szereplő épület |
| 0115 | Helyrajzi szám |
|  | Szabályozási terv érvényességi határa |
|  | Belvízell veszélyeztetett terület határa |

Az alaptérkép az állami alapadatok felhasználásával készült!

MEGBÍZÓ: TÉGLÁS VÁROS Önkormányzat		A MUNKA MEGNEVEZÉSE: Téglás Város Települési Térségen Belüli Területek Szabályozási Terv Módosítása	
TERVEZŐK:  Kótai Csaba okl. településmérnök TT 09-0543 			
RAJZ MEGNEVEZÉSE: Liget utca - Sipos Sándor utca - Erdő utca és 100 számú Budapest-Záhony vasútvonal által határolt tömb szabályozási terve		DÁTUM: 2026.09.hó	RAJZSZÁM: Sz-3

4. melléklet a .../2026. (... ...) önk. rendelethez szabályozási terv módosítás [Sz-4 jelű (dátum: 2026. 09. hó) szabályozási tervlap, mely az Újvárosi utca – Tavasz utca – 3890 hrsz-ú és 4253/2 hrsz-ú magánút (tervezett észak-dél irány új utca) – 3867/2 hrsz-ú és 3867/3 hrsz-ú ingatlanokon tervezet új utca által határolt területre érvényes].

TERVEZÉSI TERÜLET
SZABÁLYOZÁSI TERVE M 1:3000

4. számú melléklet
Téglás Város Önkormányzat Képviselő-testületének
../2026. (.....) számú önk. rendelethez
19/2023. (XI.16.) önk. rendelet
melléklete

JELMAGYARÁZAT

Beépítésre szánt területek

- Kisvárosias lakóterület (Lk)
- Kertvárosias lakóterület (Lke)
- Falusias lakóterület (Lf)
- Településközpont vegyes területe (Vt)
- Intézményterület vegyes területe (Vi)
- Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület (Gksz)
- Egyéb ipari gazdasági terület (Ge)
- Különleges terület
- sport célú terület (K-Sp)

Beépítésre nem szánt területek

- Közkert terület (Zkk)
- Közpark (Zkp)
- Gazdasági célú erdőterület (Eg)
- Védelmi célú erdőterület (Ev)
- Közületi (rekreációs) célú erdőterület (Ek)
- Általános mezőgazdasági terület (Má)
- Kertes mezőgazdasági terület (Mk)
- Különleges terület
- megújuló energiaforrások hasznosításának céljára szolgáló terület (Kb-En)
- temető terület (Kb-T)
- kegyeleti park terület (Kb-Kegy)
- burkolt köztér (Kb-Bkt)
- Vízgazdálkodási terület alap szintű övezetei, ezen belül
- folyóvizek medre és partí sávja (V-F)
- Kötőttpályás (vasúti) közlekedési terület (Kök)
- Közüti fűhálózat elemei közlekedési terület (Köu-F)
- Közüti fűhálózat elemei közlekedési terület (Köu-M)
- Magánút

A szabályozás alapelemei :

- Szabályozási vonal
- Építési övezet, övezet határa
- Szabályozási szélesség
- Építési övezet, övezet jele

Egyéb szabályozási elemek :

- Kerékpárút (tervezett)
- Telken belüli zöldfelület
- Kötelező megszüntető jel

Más jogszabály által elrendelt szabályozási elemek :

Táj- és természetvédelem :

- Ökológiai hálózat - Puffer terület
- Ökológiai hálózat - Ökológiai folyosó
- Tájképvédelmi terület határa

Művi értékvédelem :

- Régészeti lelőhely határa
- Műemléki környezet határa
- Műemlék telke

Egyéb korlátozó tényezők :

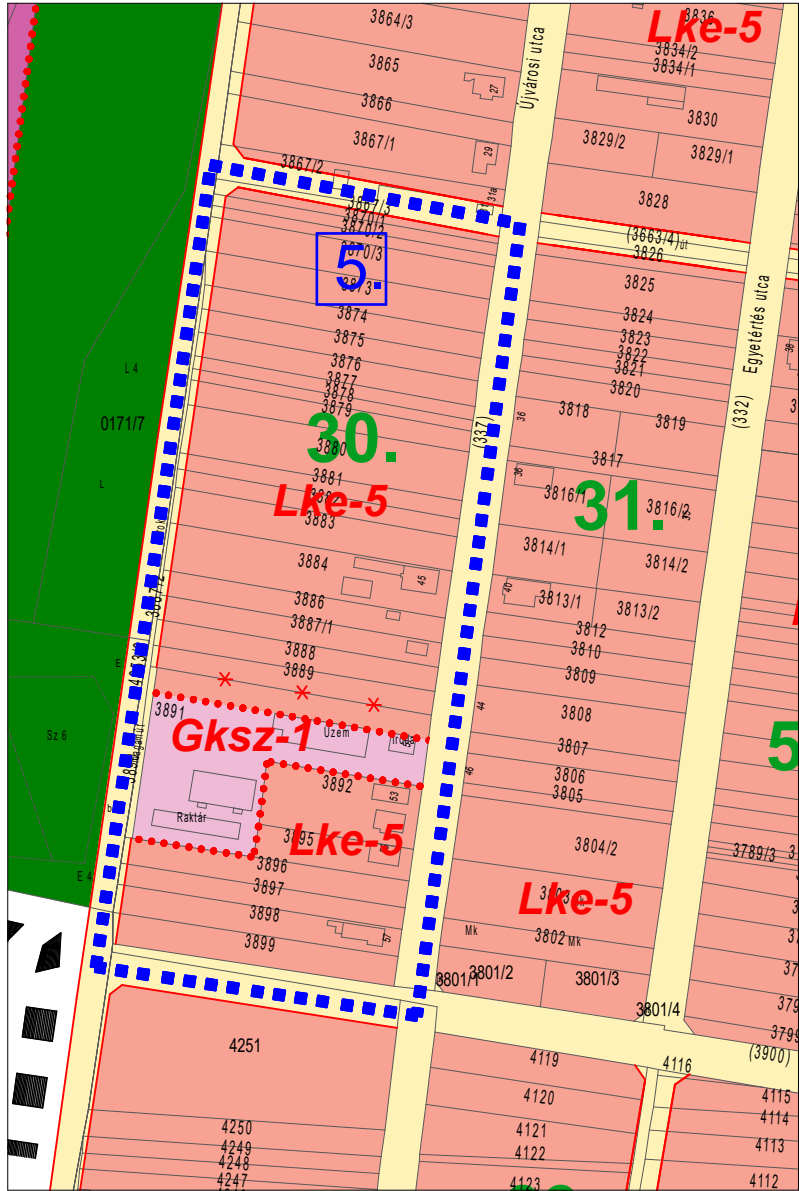
- Honvédelmi terület védősávja és mértéke
- Nagyközépnymosás gázvezeték kül- és belterületen
- 20 kV-os elektromos légvezeték

Egyéb tájékoztató elem :

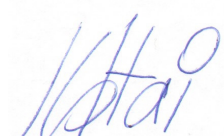
- Telektömb sorszáma

Alaptérképi elemek :

- Beépítésre szánt terület határvonal
- Telekhatár
- Ingtatlannilvántartási térképen szereplő épület
- Helyrajzi szám
- Szabályozási terv érvényességi határa
- Belvízzel veszélyeztetett terület határa



Az alaptérkép az állami alapadatok felhasználásával készült!

MEGBÍZÓ: TÉGLÁS VÁROS Önkormányzat		A MUNKA MEGNEVEZÉSE: Téglás Város Települési Térségen Belüli Területek Szabályozási Terv Módosítása	
TERVEZŐK: 		Kótai Csaba okl. településmérnök TT 09-0543	
RAJZ MEGNEVEZÉSE: Újvárosi utca - Tavasz utca - 3890 hrsz-ú és 4253/2 hrsz-ú magánút (tervezett észak-dél irány új utca) - 3867/2 hrsz-ú és 3867/3 hrsz-ú ingatlanokon tervezet új utca által határolt tömb szabályozási terve		DÁTUM: 2026.09.hó	RAJZSZÁM: Sz-4

5. melléklet a .../2026. (... ...) önk. rendelethez szabályozási terv módosítás [Sz-5 jelű (dátum: 2026. 09. hó) szabályozási tervlap, mely a Pozsár Gyula utca – Kossuth Lajos utca – Tóalj utca és Nádas utca által határolt területre érvényes].

TERVEZÉSI TERÜLET
SZABÁLYOZÁSI TERVE M 1:3000
5. számú melléklet
Téglás Város Önkormányzat Képviselő-testületének
../2026. (.....) számú önk. rendelethez
19/2023. (XI.16.) önk. rendelet
melléklete

JELMAGYARÁZAT

Beépítésre szánt területek

- Kisvárosias lakóterület (Lk)
- Kertvárosias lakóterület (Lke)
- Falusias lakóterület (Lf)
- Településközpont vegyes területe (Vt)
- Intézményterület vegyes területe (Vi)
- Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület (Gksz)
- Egyéb ipari gazdasági terület (Ge)
- Különleges terület
- sport célú terület (K-Sp)

Beépítésre nem szánt területek

- Közkert terület (Zkk)
- Közpark (Zkp)
- Gazdasági célú erdőterület (Eg)
- Védelmi célú erdőterület (Ev)
- Közületi (rekreációs) célú erdőterület (Ek)
- Általános mezőgazdasági terület (Má)
- Kertes mezőgazdasági terület (Mk)
- Különleges terület
- megújuló energiaforrások hasznosításának céljára szolgáló terület (Kb-En)
- temető terület (Kb-T)
- kegyeleti park terület (Kb-Kegy)
- burkolt köztér (Kb-Bkt)
- Vízgazdálkodási terület alap szintű övezetei, ezen belül
- folyóvizek medre és partí sávja (V-F)
- Kötőútpályás (vasúti) közlekedési terület (Kök)
- Közüti fűhálózat elemei közlekedési terület (Köu-F)
- Közüti fűhálózat elemei közlekedési terület (Köu-M)
- Magánút

A szabályozás alapelemei :

- Szabályozási vonal
- Építési övezet, övezet határa
- Szabályozási szélesség
- Lke-1** Építési övezet, övezet jele

Egyéb szabályozási elemek :

- Kerékpárút (tervezett)
- Telken belüli zöldfelület
- Kötelező megszüntető jel

Más jogszabály által elrendelt szabályozási elemek :

Táj- és természetvédelem :

- Ökológiai hálózat - Puffer terület
- Ökológiai hálózat - Ökológiai folyosó
- Tájképvédelmi terület határa

Művi értékvédelem :

- Régészeti lelőhely határa
- Műemléki környezet határa
- Műemlék telke

Egyéb korlátozó tényezők :

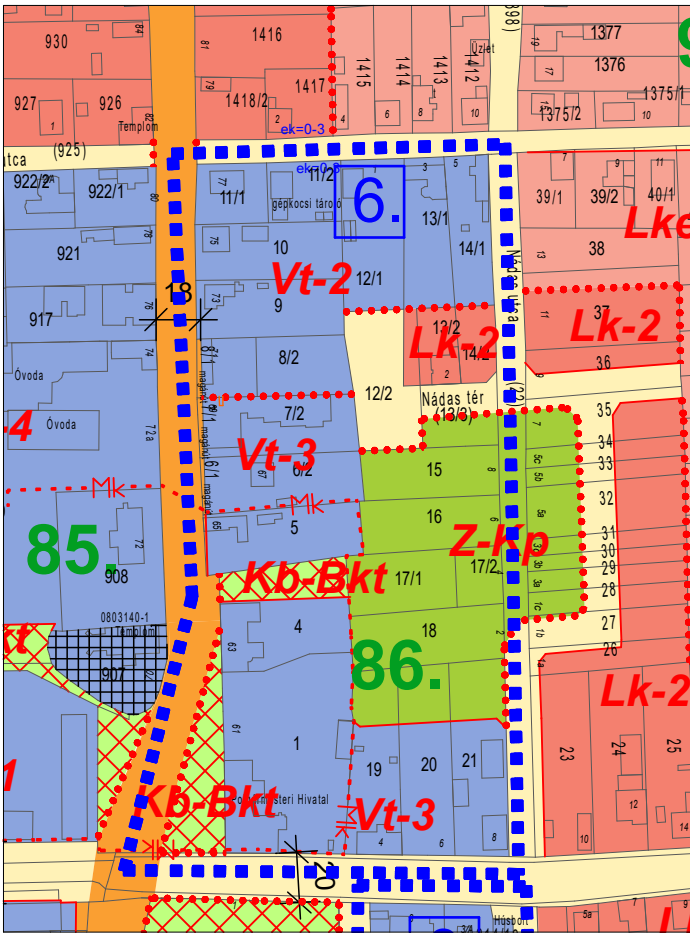
- Honvédelmi terület védősávja és mértéke
- Nagyközépnymású gázvezeték kül- és belterületen
- 20 kV-os elektromos légvezeték

Egyéb tájékoztató elem :

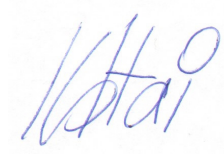
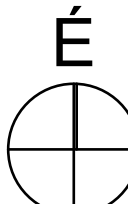
- Telektömb sorszáma

Alaptérképi elemek :

- Beépítésre szánt terület határvonal
- Telekhatár
- Ingatlannyilvántartási térképen szereplő épület
- Helyrajzi szám
- Szabályozási terv érvényességi határa
- Belvízzel veszélyeztetett terület határa



Az alaptérkép az állami alapadatok felhasználásával készült!

MEGBÍZÓ: TÉGLÁS VÁROS Önkormányzat		A MUNKA MEGNEVEZÉSE: Téglás Város Települési Térségen Belüli Területek Szabályozási Terv Módosítása	
TERVEZŐK:  Kótai Csaba okl. településmérnök TT 09-0543			
RAJZ MEGNEVEZÉSE: Pozsár Gyula utca - Kossuth Lajos utca - Tóalj utca és Nádas utca által határolt tömb szabályozási terve		DÁTUM: 2026.09.hó	RAJZSZÁM: Sz-5

6. melléklet a .../2026. (... ..) önk. rendelethez

Az Alaprendelet 3. melléklet 2. táblázata helyébe a következő rendelkezés lép:

2. Kertvárosias lakóterület építési övezetei

1	A Építési övezet jele	B Beépítés módja	C Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)	D Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	E Az újonnan kialakítható telek legkisebb/legnagyobb			G Zöldfelület legkisebb mértéke (%)
					területe (m ²)	szélessége (m)	mélysége (m)	
2	Lke-1	oldalhatáron álló	5,5	30	500/középület kivételével 2500	16/középület és saroktelek kivételével 50	-/-	50
3	Lke-2	szabadon álló	7,0	35	350/középület kivételével 2500	-/ középület és saroktelek kivételével 50	-/-	45
4	Lke-3	Ikres	7,0	35	350/középület kivételével 2500	-/ középület és saroktelek kivételével 50	-/-	45
5	Lke-4	zárt sorú csoportos	7,5	35	1000/középület kivételével 2500	-/ középület és saroktelek kivételével 50	-/-	45
6	Lke-5	oldalhatáron álló	5,5	30	600/középület kivételével 2500	14/ középület és saroktelek kivételével 50	-/-	50

7. melléklet a .../2026. (... ..) önk. rendelethez

Az Alaprendelet 3. melléklet 3. táblázata helyébe a következő rendelkezés lép:

3. Falusias lakóterület építési övezetei

1	A Építési övezet jele	B Beépítés módja	C Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)	D Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	E Az újonnan kialakítható telek legkisebb/legnagyobb			G Zöldfelület legkisebb mértéke (%)
					területe (m ²)	szélessége (m)	mélysége (m)	
2	Lf-1	oldalhatáron álló	5,5	30	600/középület kivételével 2500	16/ középület és saroktelek kivételével 50	-/-	40

8. melléklet a .../2026. (... ...) önk. rendelethez

Az Alaprendelet 3. melléklet 4. táblázata helyébe a következő rendelkezés lép:

4. Településközpont terület építési övezetei

	A	B	C	D	E	F	G
1	Építési övezet jele	Beépítés módja	Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m) *	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Az újonnan kialakítható telek legkisebb		Zöldfelület legkisebb mértéke (%)
					területe (m ²)	szélessége/ mélysége (m)	
2	Vt-1	szabadon álló	12,5	40	720	18/30	25
3	Vt-2	zárt sorú	7,5	40	450	15/30	30
4	Vt-3	zárt sorú	12,5	60	450	15/30	20
5	Vt-4	oldalhatáron álló	7,5	40	450	16/-	30
6	Vt-5	szabadon álló	5,5	80	320	-/-	10
7	Vt-6	zárt sorú	7,5	80	320	-/-	10

* = kivétel a templom épülete, mely esetén az épületmagasság a torony mértékével növelhető.

9. melléklet a .../2026. (... ..) önk. rendelethez

Az Alaprendelet 4. melléklet táblázata helyébe a következő rendelkezés lép:

Sajátos használathoz tartozó építési övezetek közművesítettség mértékére vonatkozó előírás

sorszám	A	B	C
	Sajátos használat szerinti terület	Építési övezet jele	Közművesítettség mértéke
1.	Kisvárosias lakóterület	Lk-1	Teljes
		Lk-2	Teljes
		Lk-3	Teljes
2.	Kertvárosias lakóterület	Lke-1	Teljes
		Lke-2	Teljes
		Lke-3	Teljes
		Lke-4	Teljes
		Lke-5	Teljes
3.	Falusias lakóterület	Lf-1	Teljes
4.	Településközponti vegyes terület	Vt-1	Teljes
		Vt-2	Teljes
		Vt-3	Teljes
		Vt-4	Teljes
		Vt-5	Teljes
		Vt-6	Teljes
6.	Intézményi terület	Vi-1	Teljes
		Vi-2	Teljes
7.	Egyéb ipari gazdasági terület	Ge-1	Teljes
		Ge-2	Teljes
5.	Kereskedelmi, szolgáltató terület	Gksz-1	Teljes
		Gksz-2	Teljes
8.	Különleges sportolási célú terület	K-Sp	Részleges

ELŐZETES HATÁSVIZSGÁLAT

(a jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. tv. 17.§ szerint)

I. A tervezett jogszabály valamennyi jelentősnek ítélt hatását, különösen

I.1. Társadalmi, gazdasági, költségvetési hatások

a) Társadalmi hatások

A jogszabálynak - és az ezzel együtt alkalmazandó településrendezési eszközöknek - a társadalomra összességében pozitív, népességmegtartó és foglalkoztatás erősítő hatása várható.

Az önkormányzat célja a helyi sajátosságok és adottságok figyelembevételével valós fejlesztési igényeken alapuló, a fejlesztési céljaihoz igazodó területfelhasználás és építési övezeti besorolás megteremtése a településrendezési eszközök módosításával.

b) Gazdasági hatások

Gazdasági hatása nem jelentős.

c) Költségvetési hatások

A módosítás megvalósítása magánforrásból történik.

I.2. Környezeti és egészségügyi következményei

A terv módosítás megvalósulásából következő változás a területen rendezett környezetet biztosít. A módosítás hozzájárul a munkaerő településen tartásához.

Táj és természeti környezet:

A módosítások a településképi arculati kézikönyv ajánlásaival és a településképi rendelet előírásaival összhangban tervezettek.

Épített környezet:

A módosítás műemléket nem érint, műemléki környezetet nem érint, a tervezett módosításból következő szabályozás nem befolyásolja a védett épített környezeti elemeket.

A tervezett módosítás megvalósulása esetén az épített környezet megfelelő színvonalon történő fejlesztéshez hozzájárulhat.

I.3. Adminisztratív terheket befolyásoló hatások

A módosítás az eddigi adminisztratív terheket nem befolyásolja.

II. A jogszabály megalkotásának szükségessége, jogalkotás elmaradásának következményei

Az Önkormányzat a helyi szabályok kialakításával elősegíti a valós fejlesztési igényeken alapuló köz- és magán (gazdasági), településfejlesztési célok megvalósíthatóságát.

Amennyiben a rendelet módosítása nem történik meg, akkor ez a település fejlődésének gátjává válhat, a település népességmegtartó képességét csökkentheti.

III. A jogszabály alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti tárgyi és pénzügyi feltételek

A rendelet alkalmazása az Önkormányzat számára nem jár sem személyi, sem szervezeti, sem tárgyi feltételek változtatásával.

JOGSZABÁLYTERVEZET INDOKOLÁSA

(a jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. tv. 18.§ szerint)

A jelenlegi szabályozás nem teszi lehetővé a tervezett telekegyesítést, ezért módosításra van szükség. Az Önkormányzat Képviselő-testülete a döntésével hozzájárult a tervezett fejlesztéshez igazodó településrendezési eszközök módosításához.

Az önkormányzat célja a valós fejlesztési célokhoz igazodó területfelhasználás és építési övezeti besorolás megteremtése a településrendezési eszközök módosításával. Ezzel kívánja az Önkormányzat elősegíteni, hogy a városban lévő lakosok helyben megmaradjanak.

1. §: Meglévő előírást módosít telekalakítás vonatkozásában.
2. §: Meglévő előírást egészít ki telekalakítás vonatkozásában.
3. §: Meglévő előírást módosít előkert vonatkozásában.
4. §: Meglévő előírást egészít ki beépítés általános szabályai vonatkozásában.
5. §: Meglévő előírást egészít ki beépítés általános szabályai vonatkozásában.
6. §: Meglévő előírást módosít építési vonal alkalmazásának szabályai vonatkozásában.
7. §: Meglévő előírást módosít gépjárműtároló vonatkozásában.
8. §: Meglévő előírást módosít gépjárműtároló vonatkozásában.
9. §: A tervezési területre vonatkozó szabályozási terv módosítás történik.
10. §: A tervezési területre vonatkozó szabályozási terv módosítás történik.
11. §: A tervezési területre vonatkozó szabályozási terv módosítás történik.
12. §: A tervezési területre vonatkozó szabályozási terv módosítás történik.
13. §: A tervezési területre vonatkozó szabályozási terv módosítás történik.
14. §: Az Alaprendelet 3. számú mellékletét egészíti ki az új paraméterekkel.
15. §: Az Alaprendelet 3. számú mellékletét egészíti ki az új paraméterekkel.
16. §: Az Alaprendelet 3. számú mellékletét egészíti ki az új építési övezet paramétereivel.
17. §: Az Alaprendelet 4. számú mellékletét egészíti ki az új építési övezet paramétereivel.
18. §: Hatályba léptető rendelkezések.