



Téglás Város Településrendezési Eszközének HÉSZ módosítása – Rövid eljárás

Településrendezési
eszköz



419/2021. (VII. 15.)
Korm. rendelet
szerinti partnerségi
véleményezéshez

Tervező:

Art Vital Tervező, Építő és
Kereskedelmi Kft.
(C-15-1062)

2025. november hó

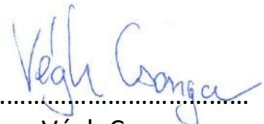
Aláírólap

Felelős tervező:



.....
Végh József
TT-15-0023
É/1-15-0124

Tervező munkatárs:



.....
Végh Csongor

Települési főépítész:



.....
Bíró-Balogh Anikó

Tartalomjegyzék

1. Előzmények	4
1.1. <i>A megbízás tárgya</i>	4
1.2. <i>Településrendezési cél / a módosítás során elérendő célok</i>	5
1.3. <i>Adatszolgáltatások</i>	5
1.4. <i>Az eljárás típusa</i>	6
1.5. <i>A hatályos településrendezési eszközök bemutatása</i>	6
1.6. <i>A hatályos településkép-védelmi dokumentumok</i>	7
2. Tervezési terület és hatásterület bemutatása	7
2.1. <i>Tervezési terület</i>	7
2.2. <i>Hatásterület</i>	7
3. A Méptv. 74. § szerinti, a fenntartható fejlődést biztosító előírásoknak való megfelelés vizsgálata	11
4. Új beépítésre szánt terület kijelölésével kapcsolatos nyilatkozat	13
5. A biológiai aktivitásérték változása	14
6. Magasabb szintű tervekkel való összhang vizsgálata	15
7. A településkép védelemmel való összhang vizsgálata	18
8. A szabályozási terv módosításának koncepciója	19
9. Rendelet-tervezet	20
Melléklet:	
1. Téglás Város Önkormányzata Képviselő-testületének együttes döntése	22
2. Főépítész feljegyzés a tartalom meghatározásáról	23

1. Előzmények

1.1. A megbízás tárgya

A Téglás Város Önkormányzata Képviselő-testülete 2023 novemberében hagyta jóvá az új településrendezési eszközeit a teljes közigazgatási területre vonatkozóan. A Téglás Város helyi építési szabályzatáról szóló 19/2023. (XI. 16.) önkormányzati rendelet (továbbiakban: HÉSZ) 2023. december 16-án lépett hatályba.

Jelen módosítási eljárás tárgyát egy 2025 júniusában a Hajdú-Bihar Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítészeti Irodához érkezett telekalakítási eljárás során észlelt, HÉSZ-ből hiányzó előírás pótlása képezi. A telekalakítási dokumentációban foglaltak alapján az ingatlan tulajdonosa a 0173/39 hrsz.-ú telek megosztását tervezte. A HÉSZ 2. számú mellékletét képező, S-2 jelű külterületi szabályozási terv szerint a 0173/39 hrsz.-ú telek Kb-Rek jelű különleges beépítésre nem szánt rekreációs célú közterület övezetként került rögzítésre, azonban megállapítást nyert, hogy a HÉSZ nem rögzíti az övezetbe tartozó előírásokat.

A 0173/39 hrsz.-ú ingatlanra a rekreációs terület kijelölést Téglás Város Önkormányzata Képviselő-testületének 24/2021. (XI. 26.) önkormányzati rendeletével hagyta jóvá, és épült be az akkor hatályos 18/2021. (X. 26.) önkormányzati rendelettel jóváhagyott helyi építési szabályzatba, tehát nem a 2023. évi új településrendezési eszközök elfogadásával került kijelölésre a Kb-Rek övezet, hanem egy korábban szerzett építési jog jogfolytonosságának biztosítása történt meg.

Az új településrendezési eszközöknek a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet szerinti véleményezési eljárása során, 2023 szeptemberében a véleményezési szakaszra benyújtott helyi építési szabályzat tervezete még tartalmazta a Kb-Rek övezetre vonatkozó előírásokat az 54. § (1)-(4) bekezdésben, ezen véleményezési dokumentációval kapcsolatos véleményüket az államigazgatási szervek megadták, a helyi építési szabályzat tervezetével kapcsolatban ellenvéleményük nem volt. A szabályozási előírás megszüntetésére vonatkozó partneri javaslat az önkormányzathoz nem érkezett, és az önkormányzat sem kívánta a szabályozást megszüntetni. Előbbieket támasztja alá az is, hogy a Kb-Rek övezeti besorolású területek a szabályozási tervlapokon továbbra is szerepeltek.

A záró szakmai véleményezési szakaszra benyújtott helyi építési szabályzat tervezet szerkesztési hiba miatt sajnos már nem tartalmazta a Kb-Rek övezetre vonatkozó előírásokat, azonban a településszerkezeti terv és a szabályozási terv továbbra is rögzítette az övezetet. Ebből kifolyólag a helyi építési szabályzat tervezet jóváhagyása is ezen előírások nélkül történt meg.

A fentiek alapján a megbízás tárgya a Kb-Rek jelű különleges beépítésre nem szánt rekreációs célú közterület övezet előírásainak a HÉSZ-ben történő rögzítése.

1.2. Településrendezési cél / a módosítás során elérendő célok

A módosítás célja a város közigazgatási területét érintően két helyen rögzített Kb-Rek jelű különleges beépítésre nem szánt rekreációs célú közterület övezetre vonatkozó építési előírások rögzítése a HÉSZ-ben a településrendezési eszköz módosításával, az építési jogok folytonosságának biztosítása érdekében.

Téglás Város jelenleg hatályos településrendezési eszközei (teljes közigazgatási területre vonatkozó településszerkezeti terv és Helyi Építési Szabályzat) melyeket az Önkormányzat képviselő-testülete a 2023. évben állapított meg:

- a 104/2023. (XI.16.) számú határozattal a településszerkezeti tervét és
- a 19/2023. (XI.16.) önkormányzati rendelettel a helyi építési szabályzatát.

A Képviselő-testületnek a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm. rendelet) 59. §-ban foglaltak alapján a fejlesztéssel összefüggő településrendezési eszközök módosításáról döntést kellett hoznia. A Korm. rendelet 59. § (2) bekezdése szerinti együttes döntést, és az annak mellékletét képező főépítési feljegyzést Téglás Város Önkormányzata Képviselő-testülete a 89/2025. (IX. 25.) határozatával fogadták el.

A településrendezési eszközök módosítása Téglás Város kül- és belterületén, két helyen kijelölt Kb-Rek övezetbe sorolt ingatlanokat érint, azonban az ingatlanok besorolásában, övezeti határában, tehát a rajzi munkarészekben változás nem történik, csak a HÉSZ-ben kerülnek rögzítésre az övezetre vonatkozó előírások, annak érdekében, hogy az építési és egyéb jogok biztosítottak legyenek, illetve a tulajdonosok részéről a tervezett telekalakítás végrehajtható legyen.

1.3. Adatszolgáltatások

A településrendezési eszköz módosítása az E-TÉR felületén kérhető adatszolgáltatás alapján készült. Továbbá a dokumentáció készítése során az alábbi adatszolgáltatásként átadott dokumentumok kerültek figyelembevételre és felhasználásra.

Önkormányzat:

- A település hatályos településfejlesztési és településrendezési eszközei,
- a hatályban lévő településképvédelmi dokumentumok,
- a hatályos településrendezési eszközöknek a 2023. évi véleményezési eljárásában keletkezett dokumentumok,
- a korábban hatályos 18/2021. (X. 26.) önkormányzati rendelettel jóváhagyott helyi építési szabályzat.

1.4. Az eljárás típusa

Az egyeztetési eljárás típusának nem volt egyértelműen meghatározható, ezért a települési főépítész 2025. augusztus 19. napján kelt, PH/4260-6/2025. ügyiratszámú levelében megkereste a Hajdú-Bihar Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítészt, hogy a Korm. rendelet 59. § (3) bekezdése alapján szíveskedjen megadni javaslatát az eljárás típusára vonatkozóan.

Az Állami Főépítész 2025. augusztus 25. napján kelt, HB/14-ÁF/00192-2/2025. ügyiratszámú tájékoztatásában az eljárás típusára az alábbi javaslatot adta:

„Az ügy előzményeinek áttekintése során megállapítottam, hogy a Hajdú-Bihar Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítési Iroda a Téglás Város teljes közigazgatási területére vonatkozó településrendezési eszközeinek készítése során a véleményezési eljárás szakaszban a HB/14-ÁF/00910-2/2023. számú ügyiratszámon véleményezte a „Kb-REK” jelű, rekreációs célú különleges területre vonatkozó előírásokat. Ezen - véleményezett - előírások azonban tévesen nem kerültek be a záró szakmai dokumentációba, ezért a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm. rendelet) 69. § (1) bekezdés b) pontja értelmében a fenti hivatkozási számú megkereső levelében tervezett módosítás előírásnak minősül.

A fentiekben foglaltak alapján, felhatalmazással a Korm. rendelet 59. § (3) bekezdésben foglaltakra, a tárgyit módosítás rövid egyeztetési eljárásban történő véleményeztetését javaslom.”

A településrendezési eszközök módosítási javaslata tartalmában a 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet szerinti tartalommal készül, míg egyeztetési eljárás tekintetében a Korm. rendelet 69. §-a szerinti rövid eljárásrend keretén belül fog lefolytatásra kerülni.

Jelen eljárás a Korm. rendelet 62. § (1) bekezdés b) pontja szerinti partneri véleményeztetésre irányul.

A terv egyeztetése az E – TÉR digitális egyeztető felületen történik.

1.5. A hatályos településrendezési eszközök bemutatása

Téglás Város Önkormányzata Képviselő-testületének a 104/2023. (XI.16.) határozattal megállapított településszerkezeti terve, valamint a a 19/2023. (XI.16.) önkormányzati rendelettel megállapított helyi építési szabályzata.

Jelen módosítás kizárólag a helyi építési szabályzat szöveges munkarészét érinti.

1.6. A hatályos településképvédelmi dokumentumok

Téglás Város Önkormányzata Képviselő-testületének a 202/2017. (X. 26.) számú határozatával elfogadott Településképi Arculati Kézikönyve, és a 28/2017. (X. 26.) számú önkormányzati rendelettel jóváhagyott Településképvédelmi rendelete.

2. Tervezési terület és hatásterület bemutatása

2.1. Tervezési terület

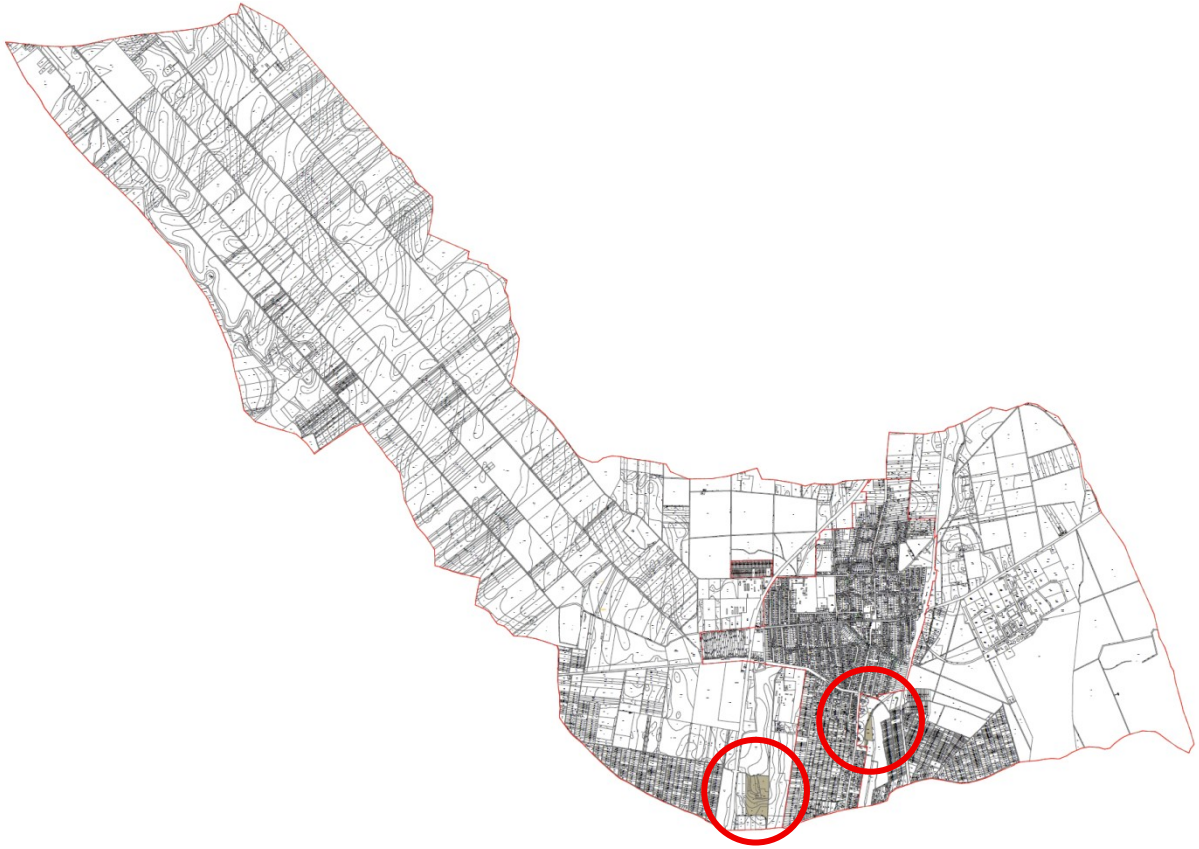
Jelen módosítás a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. Korm. rendelet szerinti tartalmi követelményeknek megfelelően készül. A módosítás céljának figyelembevételével tervezési terület nem kerül lehatárolásra tekintettel arra, hogy a rajzi munkarészben nem történik változás, kizárólag a HÉSZ szöveges munkarésze módosul.



a HÉSZ övezeti előírás bevezetésével érintett két terület sárga ponttal jelölve

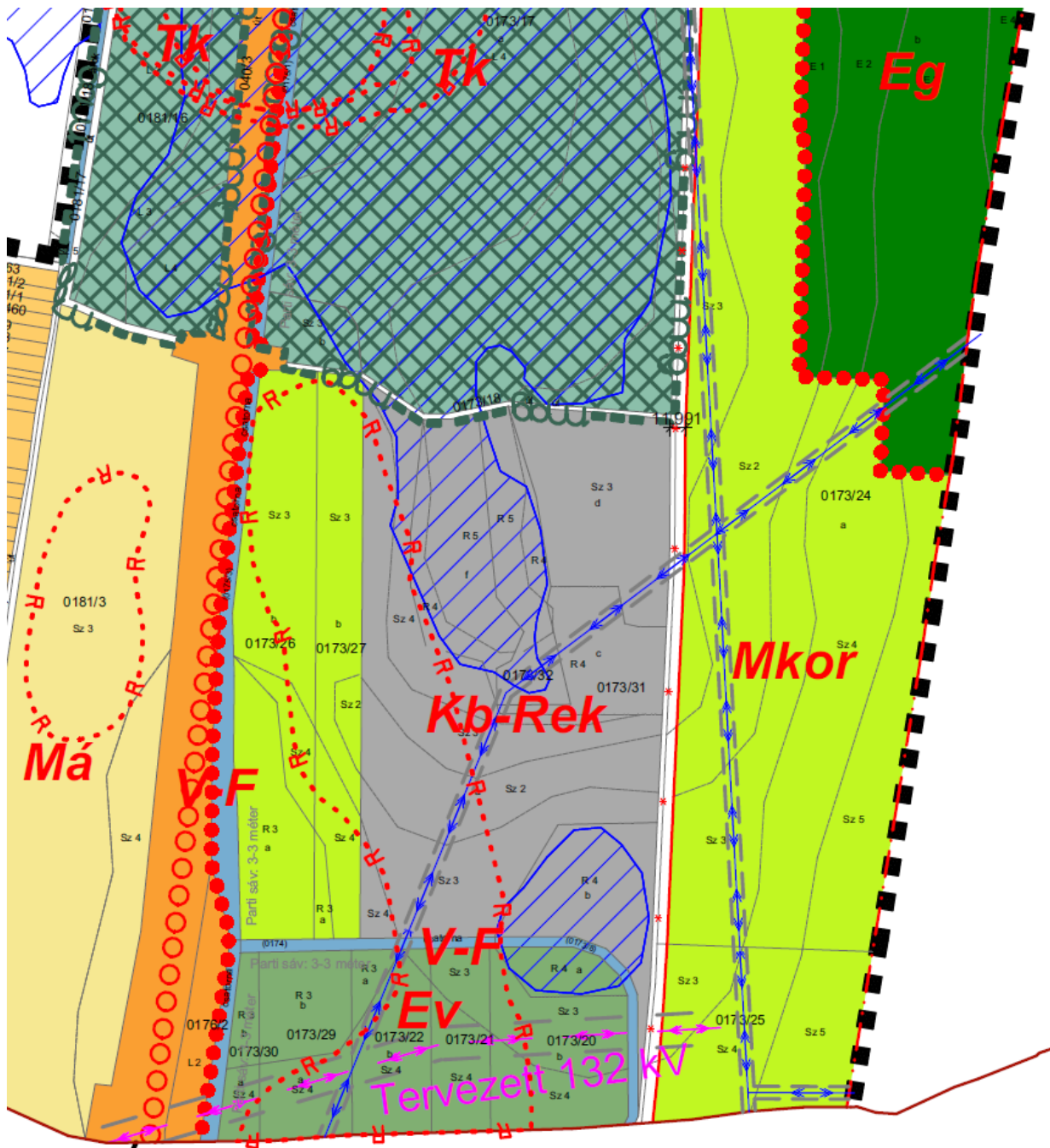
2.2. Hatásterület

Hatásterületként a szabályozási terven két helyen rögzített Kb-Rek jelű övezet területei értelmezhetők (érintett ingatlanok a belterületen: 0167/13, 0167/11, 0167/16, 0167/40 hrsz., érintett ingatlanok a külterületen: 0173/38, 0173/39, 0173/40 hrsz.), azonban mivel a területek kiterjedésében, felhasználásában, beépíthetőségében, stb., nem történik változás, így a hatásterület kijelölése nem releváns, újonnan fellépő hatásokkal nem kell számolni.



"Kb-Rek" - Különleges rekreációs célú terület lehatárolásának bemutatása

Átnézeti térkép (saját szerkesztés)



A „Kb-Rek” különleges rekreációs célú terület a külterületi szabályozási, S-2 terven

3. A Méptv. 74. § szerinti, a fenntartható fejlődést biztosító előírásoknak való megfelelés vizsgálata

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,
- b) a közérdek érvényesítése az országos, a térségi, a települési és a jogos magánérdekek összhangjának biztosításával,
- c) 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. A településtervezési szempontokat a Méptv. 74. § (2) bekezdés részletezi.

A 74. § (2) szerinti követelmények	Módosítások összessége	Az érintettségből következő, a vonatkozó követelmények teljesülése:
<i>„(2) A településtervek megalkotása és módosítása során, valamint a településrendezési sajátos jogintézmények alkalmazásakor figyelemmel kell lenni...”</i>		
<i>a) a népesség fizikai, szellemi és lelki igényeire, különös tekintettel a családok, a fiatalok, az idősek, a fogyatékkal 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,</i>	0	A HÉSZ módosítás nincs hatással ezen pont elemeire.
<i>b) a helyi népesség identitásának erősítésére, kulturális örökségük sokféleségének és gazdagságának megőrzésére,</i>	0	A HÉSZ módosítás nincs hatással ezen pont elemeire.
<i>c) a történeti vagy településképi jelentőségű építészeti örökség és településrész védelmére, megőrzésére és méltó hasznosítására,</i>	1	A HÉSZ módosításával a terület hasznosításának feltételei kerülnek biztosításra.
<i>d) a népesség megélhetését biztosító gazdasági érdekekre, a munkahelyek megőrzésének és új munkahelyek teremtésének érdekére, valamint az infrastrukturális erőforrások optimális kihasználására,</i>	1	A HÉSZ előírások kiegészítésével a későbbi fejlesztések akár munkahelyteremtést is eredményezhetnek.
<i>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,</i>	0	A HÉSZ módosítás nincs hatással ezen pont elemeire.
<i>f) a klíma-, a környezet-, a természet- és a tájvédelem szempontjaira, valamint a termőfölddel, a felszíni és felszín alatti vizekkel való takarékos gazdálkodásra,</i>	0	A HÉSZ módosítás nincs hatással ezen pont elemeire.
<i>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,</i>	0	A HÉSZ módosítás nincs hatással ezen pont elemeire.
<i>h) a honvédelem, a nemzetbiztonság és a katasztrófavédelem érdekeire.</i>	0	A HÉSZ módosítás nincs hatással ezen pont elemeire.

A 3.§ szerinti építészeti alapelvek	Módosítások összessége	Az érintettségéből következő, a vonatkozó követelmények teljesülése:
„(1) Az épített környezet védelme és alakítása során érvényesíteni kell (elvek 4.-15. §)		
a) a polgári jó ízlés és az építészeti minőség elvét,	0	A Kb-Rek övezettel érintett területen építészeti érték nem található. Egy esetleges későbbi beépítés során a településképi előírások betartása biztosítja az építészeti minőségnek való megfelelést.
b) a szükséges minimum elvét,	0	A szükséges építési előírások kerülnek beemelésre a HÉSZ-be. A területek lehatárolása nem változik.
c) a hagyományokon és a mai tudáson alapuló helybe illesztés elvét,	0	A HÉSZ módosítás nincs rá hatással.
d) a természeti rendszerek megőrzésének elvét,	0	Új beépítésre szánt területi kijelölése nem történik. A zöldterület nagysága nem kerül csökkentésre a módosítással.
e) a barnamezős területek elsődlegességének elvét,	0	A HÉSZ módosítás szempontjából nem releváns.
f) az építészeti örökség megóvásának és méltó hasznosításának elvét,	0	Védett építészeti érték nincs a módosítással érintett területen.
g) az emberi életminőség és az egyetemes tervezés elvét,	0	A HÉSZ módosítás szempontjából nem releváns.
h) a hazai ellátásbiztonság elvét,	0	A HÉSZ módosítás szempontjából nem releváns.
i) a digitalizáció elvét,	0	A jogszabályi előírások maradéktalan betartása mellett kerül lefolytatásra a véleményezési eljárás.
j) a szabályozó felelősségének elvét.	0	A módosítással teljesül a szabályozó felelőssége, mivel a korábbi eljárásban tévesen kimaradt előírás kerül beépítésre a HÉSZ-be.

Jelmagyarázat:

0: nincs követelmény, a módosítás ezzel összefüggésben nem releváns

1: érintettség vagy részleges érintettség megállapítható.

4. Új beépítésre szánt terület kijelölésével kapcsolatos nyilatkozat

A Méptv. 8. § (3) bekezdésének előírásai:

„(3) Az új beépítésre szánt területek kijelölése során a következő feltételeknek együttesen meg kell felelni, és ezt az önkormányzatnak külön önkormányzati határozattal – amely a településrendezési terv mellékletét képezi – igazolni kell:

- a) a 7. § (2) bekezdésében, valamint az (1) és (2) bekezdésben foglaltak teljesülését,*
- b) számítással igazolva, hogy a település közigazgatási területének biológiai aktivitás értéke az új beépítésre szánt területkijelöléssel nem csökken,*
- c) hogy új lakóterület kijelölése esetén a szilárd burkolatú úton való megközelítés biztosított lesz, a közműkapacitás a közműszolgáltató nyilatkozata szerint rendelkezésre áll – vagy ha nem áll rendelkezésre, a közműpótló műtárgyak az ingatlanon belül biztosítottak lesznek –, valamint az óvodai, általános iskolai és egészségügyi alapellátás a településen vagy a kijelölt új lakóterület legfeljebb 5 km-es környezetében a kijelölést követő 3 éven belül biztosított lesz,*
- d) hogy a település már beépítésre kijelölt területén belül nincs olyan szabad, építési tevékenységgel nem érintett terület vagy barnamezős terület, amely az új beépítést előírányzó rendeltetésnek és használatnak megfelel, és*
- e) a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (a továbbiakban: Trtv.) új beépítésre szánt terület kijelölésére vonatkozó követelményeinek teljesülését.”*

Nem történik új beépítésre szánt terület kijelölés, így a Méptv. és az MoTrT. 12. § előírásának teljesülésére vonatkozó nyilatkozat nem indokolt.

5. A biológiai aktivitásérték változása

Méptv. 16. § 7.: Biológiai aktivitásérték: egy adott területen a jellemző növényzetnek a település ökológiai állapotára és az emberek egészségi állapotára kifejtett hatását mutató érték.

A Méptv. 8. § (3) bekezdés b) pontja rögzíti, hogy „számítással igazolva, hogy a település közigazgatási területének biológiai aktivitás értéke az új beépítésre szánt területkijelöléssel nem csökken”.

A Korm. rendelet szerint:

78. §. (5) Településrendezési eszköz 2027. június 30-ig történő módosításakor a területek biológiai aktivitásértékének számítása során

a) a 9. mellékletet kell alkalmazni azzal, hogy az építési övezetek alatt beépítésre szánt területeket, az övezetek alatt beépítésre nem szánt területeket kell érteni, és

b) a 18. §-t kell alkalmazni azzal, hogy az (5) bekezdésben az építési övezetek alatt beépítésre szánt területeket, az övezetek alatt beépítésre nem szánt területeket kell érteni. ó

18. § (1) Az egy hektár területnagyságot meghaladó új beépítésre szánt terület kijelölésével járó településtervezési eszköz módosítása során, ideértve azt az esetet is, ha az új beépítésre szánt részterületek nagysága összesen haladja meg az egy hektárt, a Méptv. 8. § (3) bekezdés b) pontjában meghatározott követelmény teljesülése érdekében, az újonnan kijelölt beépítésre szánt területtel összefüggő biológiai aktivitásérték

a) egyenleg fenntartását a rendezési terv alátámasztó munkarésében kell igazolni, és

b) egyenleg fenntartásához szükséges zöldfelületi követelményeket a helyi építési szabályzatnak kell tartalmaznia.

(2) A településtervezési szabályzat a biológiai aktivitásérték számítására vonatkozó műszaki elvárásokat is tartalmaz.

Jelen településrendezési eszközök módosítása során a Város területén újonnan beépítésre szánt terület kijelölésére nem került sor. A fenti rendelkezés értelmében jelen esetben nem szükséges a település területére biológiai aktivitás érték változását számítással igazolni.

6. Magasabb szintű tervekkel való összhang vizsgálata

MaTrT. MEGFELELÉS



Jelmagyarázat:

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

módosítással érintett területek

Forrás: országos szerkezeti terv

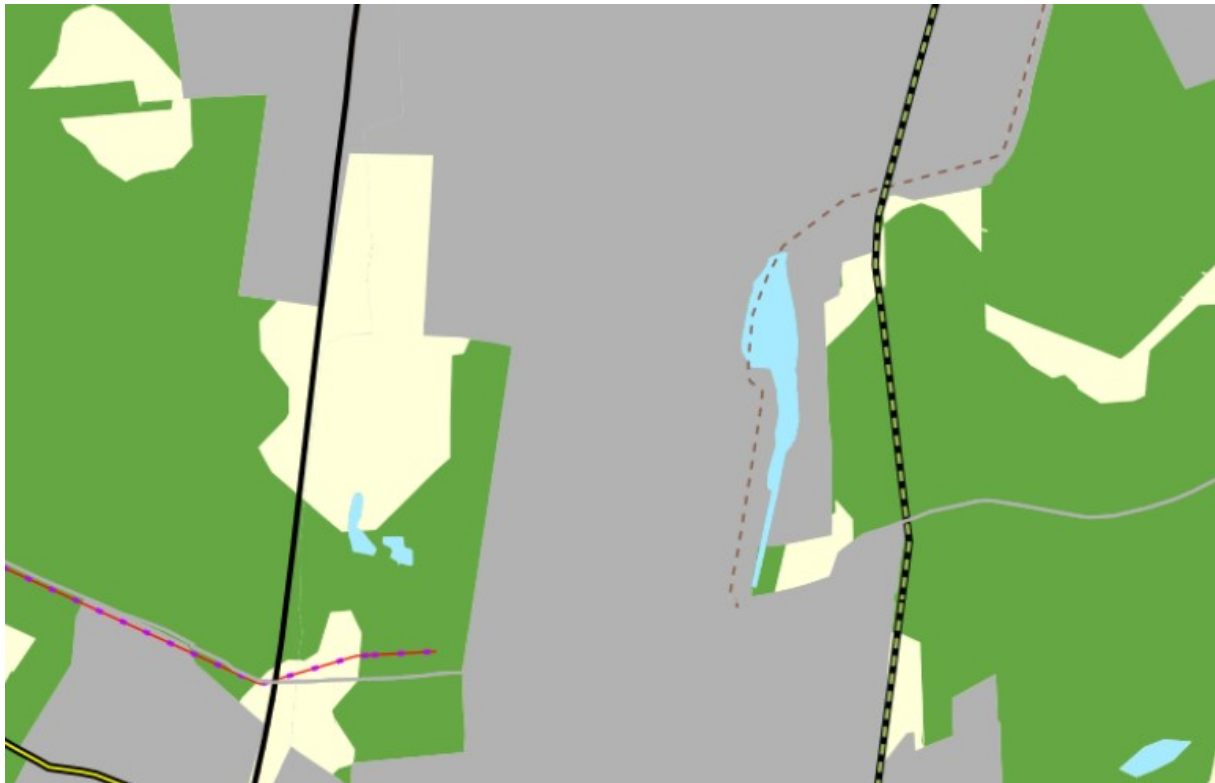
Az országos szerkezeti terv részlete alapján a tervezéssel érintett ingatlanok érintettek mind az erdőgazdálkodási, a mezőgazdasági, a vízgazdálkodási és a települési térséggel is. A hatályos településrendezési eszközökben kijelölt területfelhasználás, illetve övezet nem változik, így az összhang biztosított.

MTRT MEGFELELÉS

A Hajdú-Bihar megye Területrendezési Tervéről szóló 3/2020. (VI. 29.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: MTrT) szerinti megfelelés igazolása – A MTrT 2. rajzi melléklete: a Térségi szerkezeti terv – a **tervezési területek jellemzően a települési térség, valamint mező- és az erdőgazdálkodási térségi övezetbe tartoznak.**

Az egyik tervezési terület belterületen a települési térségen belül található, a másik tervezési terület külterületen a mező- és az erdőgazdálkodási térségen belül helyezkedik el. A módosítás szempontjából a MTrT követelményeinek való megfelelés nem indokolt, tekintettel arra, hogy területfelhasználás változás, valamint új beépítésre szánt terület kijelölése nem történik. A módosítás során kizárólag a korábbi elírás javítása érdekében, a HÉSZ szöveges munkarészének a Kb-Rek övezet előírásainak pótlása történik meg.

A MTrT 2. rajzi melléklete: a Térségi szerkezeti terv Téglás város területére.



Forrás: megyei szerkezeti terv

- Erdőgazdálkodási térség
- Mezőgazdasági térség
- Vízgazdálkodási térség
- Települési térség
- Sajátos területfelhasználású térség

Az országos és térségi jelentőségű műszaki infrastruktúra hálózatok és egyedi építmények
Az ország szerkezeti tervén ábrázolt és az MoTrT 4/1.- 4/11 számú mellékleteiben meghatározott országos közlekedési infrastruktúra-hálózatok és a műszaki infrastruktúra egyedi építményei, az országos jelentőségű építmények, az 50 MW és annál nagyobb névleges teljesítőképességű erőművek, a villamosenergia-átviteli hálózat távvezetékei, továbbá a nemzetközi és hazai szénhidrogénszállító-vezetékek, az országos vízi létesítmények, az országos hulladékgazdálkodási létesítmények esetén és a MTrT-ben rögzített közlekedési infrastruktúra-hálózatok és a műszaki infrastruktúra egyedi építményei a villamosenergia hálózat távvezetékei, továbbá a hazai szénhidrogénszállító-vezetékek esetében változás nem tervezett.

A MTrT 4.§.(1) és a MoTrT. 19. § (1) bekezdésében meghatározott országos övezetek közül:

övezet neve	település érintettsége	tervezési terület érintettsége
a) az ökológiai hálózat magterületének, ökológiai folyosó területének és pufferterületének övezetei 3/1. melléklet;	érintett	puffer területtel érintett
b) a kiváló és a jó termőhelyi adottságú szántók övezetei 3/2. melléklet;	érintett	nem érintett
c) az erdők és az erdőtelepítésre javasolt terület övezete 3/3. melléklet;	érintett	erdők övezetével a keleti területrészen, az erdőtelepítés övezetével a nyugati területrészen érintett
d) a tájképvédelmi terület övezete 3/4.	érintett	nem érintett

melléklet;		
e) a világörökségi és világörökségi várományos területek övezete által érintett települések a 3/5. melléklet;	nem érintett	nem érintett
f) a vízminőség-védelmi terület övezete a 3/6. melléklet;	érintett	érintett
g) az árvízvédelmi területeket, ezen belül a nagyvízi meder övezete és a VTT-tározók övezete 3/7. melléklet;	nem érintett	nem érintett
h) a honvédelmi és katonai célú terület övezete által érintett települések 3/8. melléklet	nem érintett	nem érintett

A módosítás szempontjából a követelményeinek való megfelelés nem indokolt, tekintettel arra, hogy területfelhasználás változás, valamint új beépítésre szánt terület kijelölése nem történik.

(2) A MoTrT 19. § (3) bekezdésében és a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI. 14.) MvM rendeletben meghatározott megyei övezetek közül:

Az övezet neve	A település érintettsége	A tervezési területek érintettsége
a) az ásványi nyersanyagvagyon övezetét a 3/9. melléklet;	nem érintett	nem érintett
b) a rendszeresen belvízjárta terület övezetét a 3/10. melléklet;	érintett	érintett
c) a tanyás területek övezetébe tartozó településeket a 3/11. melléklet tartalmazza;	nem érintett	nem érintett

A módosítás szempontjából a követelményeinek való megfelelés nem indokolt, tekintettel arra, hogy területfelhasználás változás, valamint új beépítésre szánt terület kijelölése nem történik.

A MTRT 4.§ (3) és a MoTrT 24. §-a alapján egyedileg meghatározott megyei övezetek közül:

övezet neve	település érintettsége	tervezési terület érintettsége
a) a városkörnyéki településgyűttesek övezetébe tartozó településeket a 3/12. melléklet tünteti fel,	nem érintett	nem érintett
b) a gyógytényezőkkel rendelkező településeket a 3/13. melléklet tünteti fel;	nem érintett	nem érintett
c) a klímaváltozással fokozottan érintett térség övezete a 3/14. melléklet tünteti fel;	érintett – erősen aszályos	érintett – erősen aszályos
d) a csillagos égbolt park övezete a 3/15. melléklet tartalmazza.	nem érintett	nem érintett

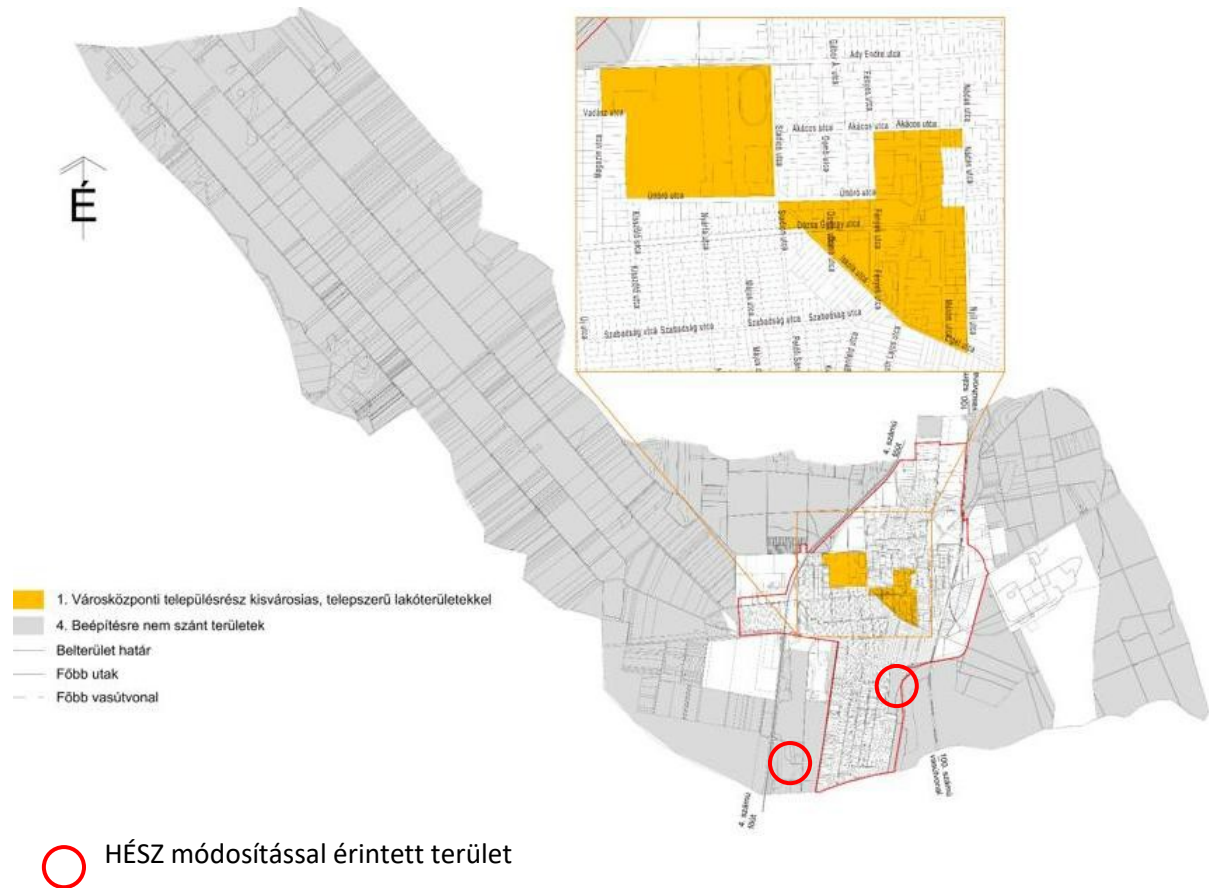
A módosítás szempontjából a követelményeinek való megfelelés nem indokolt, tekintettel arra, hogy területfelhasználás változás, valamint új beépítésre szánt terület kijelölése nem történik.

7. A településkép védelemmel való összhang vizsgálata

Téglás Város Önkormányzata Képviselő-testülete a 91/2017. (XII. 20.) határozatával fogadta el a **Téglás Város Településképi Arculati Kézikönyvét** és a 16/2017. (XII. 21.) önkormányzati rendelettel hagyta jóvá **Téglás Város Településképének védelmi rendeletét**.

A tervezési területek közül a keleti a belterületi, a nyugati a külterületi településrész részét képezi. A településkép védelmi rendelet 1. melléklete alapján megállapítható, hogy az érintett területek **településképi szempontból nem meghatározó területen találhatók**.

Országosan, vagy helyileg védett épület egyedi védett tájérték a módosítással érintett területrészen nincs.



8. Helyi Építési Szabályzat módosítása (hibajavítás)

A hatályos HÉSZ f nem tartalmazza a módosítás tárgyát képező előírást.

A HÉSZ hibajavítás bemutatása:

A hatályos településrendezési eszközöknek a véleményezési eljárása során, 2023 szeptemberében a véleményezési szakaszra benyújtott helyi építési szabályzat tervezete még tartalmazta a Kb-Rek övezetre vonatkozó előírásokat az 54. § (1)-(4) bekezdésben, ezen véleményezési dokumentációval kapcsolatos véleményüket az államigazgatási szervek megadták, a helyi építési szabályzat tervezetével kapcsolatban ellenvéleményük nem volt. A szabályozási előírás megszüntetésére vonatkozó partneri javaslat az önkormányzathoz nem érkezett, és az önkormányzat sem kívánta a szabályozást megszüntetni. Előbbieket támasztja alá az is, hogy a Kb-Rek övezeti besorolású területek a szabályozási tervlapokon továbbra is szerepeltek.

A záró szakmai véleményezési szakaszra benyújtott helyi építési szabályzat tervezet szerkesztési hiba miatt sajnos már nem tartalmazta a Kb-Rek övezetre vonatkozó előírásokat, azonban a településszerkezeti terv és a szabályozási terv továbbra is rögzítette az övezetet. Ebből kifolyólag a helyi építési szabályzat tervezet jóváhagyása is ezen előírások nélkül történt meg.

A fentiek alapján a Kb-Rek jelű különleges beépítésre nem szánt rekreációs célú közterület övezet előírásainak a HÉSZ-ben történő rögzítése szükséges.

56/A. Különleges rekreációs célú közterület Kb-Rek

56/A. § (1) A **Kb-Rek** övezet a szabadidő eltöltése, a rekreáció, egészségmegőrzés, valamint ezzel összefüggő szolgáltató funkciók és ezeket kiszolgáló építmények elhelyezésére szolgál.

(2) A **Kb-Rek** övezet területén elhelyezhetők az (1) bekezdés szerinti építmények. Különösen: a fő rendeltetéssel összefüggő, azt kiszolgáló kereskedelmi, vendéglátó, szállás és sportolási célú építmények.

(3) Az övezetben a fentiekén kívül elhelyezhető a szabadtéri szabadidő sport építményei, különösen horgászto, szabadtéri strand, játszótér, továbbá kiszolgáló épületei, különösen portaépület, szociális épület, raktár.

(4) A beépítés módja szabadon álló, a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke 10%, A legnagyobb épületmagasság értéke 5,5 méter.

9. Rendelet-tervezet

Téglás Város Önkormányzata Képviselő-testületének .../.... (...) önkormányzati rendelete Téglás Város helyi építési szabályzatáról szóló 19/2023. (XI. 16.) önkormányzati rendelet módosításáról

[1] A rendelet célja Téglás Város területén található Kb-Rek jelű övezetekhez kapcsolódó szöveges előírásoknak a helyi építési szabályzatban történő rögzítése.

[2] Téglás Város Önkormányzata Képviselő-testülete a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény (a továbbiakban: Méptv.) 225. § (8) bekezdés 1. pontjában kapott felhatalmazás alapján, Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában, valamint a Méptv. 22. § (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva, a településrendezési tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (továbbiakban:Korm. rendelet) 78. § (1) bekezdés b) pontja alapján a 62. § (1) bekezdés a) pontjában meghatározott feladatkörében eljáró állami főépítési, népegészségügyi, ingatlanügyi, örökségvédelmi, környezetvédelmi és természetvédelmi, erdészeti, közlekedési hatáskörben eljáró Hajdú-Bihar Vármegyei Kormányhivatal, bányafelügyeleti hatáskörében eljáró Szabályozott Tevékenységek Felügyeleti Hatósága, Hortobágyi Nemzeti Park Igazgatósága, légiközlekedési hatóság, katonai légügyi hatóság, közlekedési, és a természetes gyógy-tényezők hatáskörében eljáró Budapest Főváros Kormányhivatala, Agrárminisztérium, Nemzeti Média és Hírközlési Hatóság Hivatala, Hajdú-Bihar Vármegyei Önkormányzat, honvédelmiért felelős miniszter, Hajdú-Bihar Vármegyei – polgári védelmi, valamint területi vízvédelmi és területi vízügyi hatóságként is eljáró - Katasztrófavédelmi Igazgatóság, Országos Vízügyi Főigazgatóság, Tiszántúli Vízügyi Igazgatóság, Hajdú-Bihar Vármegyei Rendőr-főkapitányság, továbbá a Korm. rendelet szerint bejelentkezett partnerek véleményének kikérésével, valamint a Korm. rendelet 69. § (1) bekezdés b) pontjában biztosított véleményezési jogkörében eljáró Hajdú-Bihar Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítésze záró szakmai véleménye figyelembevételével a következőket rendeli el:

1. §

A Téglás Város helyi építési szabályzatáról szóló 19/2023. (XI. 16.) önkormányzati rendelet a következő alcímmel egészül ki:

„56/A. Különleges rekreációs célú közterület Kb-Rek

56/A. §

(1) A Kb-Rek övezet a szabadidő eltöltése, a rekreáció, egészségmegőrzés, valamint ezzel összefüggő szolgáltató funkciók és ezeket kiszolgáló építmények elhelyezésére szolgál.

(2) A Kb-Rek övezet területén elhelyezhetők az (1) bekezdés szerinti építmények. Különösen: a fő rendeltetéssel összefüggő, azt kiszolgáló kereskedelmi, vendéglátó, szállás és sportolási célú építmények.

(3) Az övezetben a fentiekén kívül elhelyezhető a szabadtéri szabadidő sport építményei, különösen horgásztó, szabadtéri strand, játszótér, továbbá kiszolgáló épületei, különösen portaépület, szociális épület, raktár.

(4) A beépítés módja szabadon álló, a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke 10%. A legnagyobb épületmagasság értéke 5,5 méter.”

2. §

Ez a rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba, és a kihirdetését követő második napon hatályát veszti.

Szilágyi József László sk.
jegyző

Szabó Csaba sk.
polgármester

Melléklet:

1. Téglás Város Önkormányzata Képviselő-testületének együttes döntése

**K i v o n a t a Téglás Város Önkormányzata Képviselő-testületének
2025. szeptember 25-én megtartott ülésének jegyzőkönyvéből:**

Téglás Város Önkormányzata Képviselő-testületének 89/2025. (IX.25.) határozata:

Téglás Város Önkormányzata Képviselő-testülete 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 Téglás Város helyi építési szabályzatáról szóló 19/2023. (XI.16.) önkormányzati rendeletét a külterületi szabályozási terve szerinti „Kb-REK” jelű, rekreációs célú különleges területre vonatkozó előírások kapcsán.
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 főépítész feljegyzést a 1. melléklet szerint.
5. Felkéri a főépítészt, az 1. pontban meghatározott területrésze/ingatlanokra vonatkozó településrendezési eszközök rövid eljárásban történő módosításának véleményeztetésére.
6. Az önkormányzat felhatalmazza a polgármestert a településrendezési terv egyeztetésével kapcsolatos feladatok ellátására.

Határidő: azonnal

Felelős: Szabó Csaba polgármester

A kivonat hiteles:
Téglás, 2025. szeptember 25.

Szabó Erika



2. Főépítési feljegyzés a tartalom meghatározásáról

a 89/2025. (IX.25.) határozat 1. melléklete

FELJEGYZÉS

Téglás Város helyi építési szabályzatáról szóló 19/2023. (XI.16.) önkormányzati rendeletének módosításával összefüggésben a külterületi szabályozási terve szerinti „Kb-REK” jelű, rekreációs célú különleges területre vonatkozó előírások 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 településrendezési eszközök készítésénél és módosításánál, azonban azokat a tervezési cél megvalósulása érdekében – figyelemmel az érintett tervezési területre, tervezési feladatra és annak települési összefüggéseire – aktualizálni kell amennyiben szükséges.

Az alátámasztó javaslat felhasználhatósága

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

A telepítési tanulmányterv felhasználhatósága

Nem készült telepítési tanulmányterv.

Örökségvédelmi hatástanulmány

Amennyiben érinti a módosítás a régészeti lelőhelyet, abban az esetben az örökségvédelmi hatástanulmány kiegészítése szükségessé válhat.

Településkép védelmi rendelet

Jelen településrendezési eszköz módosításához a településképi rendelet módosítása nem szükséges.

Téglás, 2025. szeptember 17.



Biró-Balogh Anikó
mb. főépítész