



Téglás Város Településrendezési eszköz módosítása Véleményezési dokumentáció (egyszerűsített eljárás)

Környezeti vizsgálat
szükségességének
eldöntéséhez,
valamint partnerségi
egyeztetéshez
készített
dokumentáció



a 2/2005. (I.11.)
Korm. rendelet
szerinti környezeti
vizsgálat
szükségességének
eldöntéséhez

419/2021. (VII.15.) korm.
rendelet 65.§ szerinti
partnerségi
véleményezéshez
készített dokumentáció

Tervező:

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

2026.augusztus hó



ALÁÍRÓLAP

Téglás város
Településrendezési eszközeinek
módosításához



Téglás város
külterületén lévő 0194/16 hrsz.-ú
ingatlan övezeti besorolásának módosítása
lakó funkció megvalósíthatóságához

Település tervező, Építész vezető tervező, Ügyvezető

Végh József
TT 15-0124
É/1 15-0124

Tervező munkatárs:

Végh Csongor

Építész tervező:

F. Balku Katalin
É-15-0038

Mb. főépítész:

Bíró-Balogh Anikó

TARTALOMJEGYZÉK

Aláírólap	2
Tartalomjegyzék	3
1. ELŐZMÉNYEK	4
1.1. A megbízás tárgya	4
1.2. Településrendezési cél, a módosítás során elérendő eredmények	5
1.3. Adatszolgáltatások	5
1.4. Az eljárás típusa, a dokumentáció meghatározottságai	5
1.5. A hatályos településrendezési eszközök	7
1.6. A hatályos településképvédelmi dokumentumok	7
2. A TERVEZÉSI TERÜLET KÖRNYEZETÉNEK, HATÁSTERÜLETÉNEK BEMUTATÁSA	7
2.1. Tervezési terület bemutatása	7
2.2. Hatásterület bemutatása	23
3. BEÉPÍTÉSI TERV BEMUTATÁSA	29
3.1. Terület megközelítése	30
3.2. Területfelhasználás, telepítés, meglévő épületek	32
3.3. Épületek, építmények	32
3.4. Zöldfelületek	32
3.5. Parkolás	33
3.6. Közművek, egyéb infrastruktúra igények	33
4. A HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK	35
4.1. Településszerkezeti terv (TSZT)	35
4.2. Helyi Építési szabályzat (HÉSZ)	37
5. SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ – JAVASLAT A SZABÁLYOZÁS MÓDOSÍTÁSÁRA	42
5.1. A hatályos településszerkezeti terv módosítási javaslata	43
5.2. A helyi építési szabályzat és szabályozási terv módosítási javaslata	44
6. A MÓDOSÍTÁS VÁRHATÓ KÖRNYEZETI HATÁSAI	48
7. A MÉPTV. 74. § SZERINTI, A FENNTARTHATÓ FEJLŐDÉST BIZTOSÍTÓ ELŐÍRÁSOKNAK VALÓ MEGFELELÉS VIZSGÁLATA	57
8. A BIOLÓGIAI AKTIVITÁSÉRTÉK VÁLTOZÁSA	58
9. MAGASABB SZINTŰ TERVEKKEL (TERÜLETRENDEZÉSI TERVEK) VALÓ ÖSSZHANG VIZSGÁLATA	59
10. A TELEPÜLÉSKÉP ALAKÍTÁSA, TELEPÜLÉSKÉP VÉDELEMMEL VALÓ ÖSSZHANG VIZSGÁLATA	72
11. A MÓDOSÍTÁS LÉNYEGI ÖSSZEFOGLALÁSA	74
12. HATÁROZAT-TERVEZET	75
13. RENDELETTERVEZETI JAVASLAT	77
14. MELLÉKLETEK	80

1. ELŐZMÉNYEK

1.1. A megbízás tárgya

A jelen tervezési megbízást megelőzően, Téglás város egyik mértékadó agrár vállalkozója megbízásából telepítési tanulmányterv készítésére került sor. A telepítési tanulmányterv a városi főépítész által megadott tematika szerint került összeállításra, melynek elkészítését követően Téglás város képviselőtestülete 12/2026. (I.29.) számú határozatában megállapította, hogy „a telepítési tanulmányterv tartalma összhangban áll a település településfejlesztési és településrendezési céljaival, ezért az jóváhagyásra kerül.” (a határozat a jelen dokumentáció 1. számú mellékletét képezi).

Előbbieket követően került sor a jelen dokumentáció összeállítására, melyre vonatkozóan a további lényegi információk a következők:

A tervezési terület a célmegvalósító saját tulajdonát képező, Téglás város külterületén elhelyezkedő 0194/16 hrsz.-ú, mintegy 6,5 ha területű ingatlan. A településrendezési eszköz módosítás célja a terület kedvezőbb hasznosíthatóságának biztosítása. Előbbiek a jelenlegi korlátozott mezőgazdasági hasznosítás helyett a környezetben egyébként jellemző általános mezőgazdasági hasznosítás lehetőségének megteremtését célozzák.

A tervezett módosítás során vizsgálat tárgyát képezi a területen meglévő néhány kisebb gazdasági hasznosítású épületen túl a tulajdonos saját lakhatásának biztosítását célzó családi ház megvalósítási lehetőségének biztosítása.

A tervezési munka előkészítő szakaszában tanulmányoztuk a tervezési területre vonatkozó, jelenleg érvényes településrendezési eszközöket és előzetesen tájékoztunk a jelenlegi övezeti besorolást megalapozó körülmények, kötelezettségek vonatkozásában. A tervezés megalapozása céljából megbízóval közösen helyszíni bejárást tartottunk és a helyszíni körülményekről, adottságokról fotódokumentációt készítettünk.

A Környezeti vizsgálat szükségességének eldöntéséhez, valamint partnerségi egyeztetéshez készített dokumentáció a 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet 4. melléklet és az önkormányzati főépítész feljegyzés szerinti tartalommal készül annak figyelembevételével, hogy a hivatkozott kormányrendeletben foglalt tartalmi elemek összevonhatók, elhagyhatók, vagy kiegészíthetők.

A jelen dokumentáció a településrendezési eszközök módosításának megalapozása céljából került összeállításra.

1.2. Településrendezési cél, a módosítás során elérendő eredmények

A jelen módosítás alapvető célja, hogy sor kerüljön a területen tervezett lakófunkció megvalósításához szükséges településrendezési feltételek megteremtésére. Előbbiek az érintett terület, illetve a környezetben meglévő övezeti besorolások vizsgálatával, az egyéb fejlesztési szándékok, így különösen a 4. sz. főközlekedési út várható új nyomvonalának figyelembevételével kerülnek végrehajtásra.

Előbbiekkel összefüggésben a teljes terület megközelítésének, közlekedési kapcsolatainak és közműellátásának felülvizsgálata, áttekintése egyaránt aktuális. További feladatként jelentkezik az előbbi szándékok megvalósítását lehetővé tevő településrendezési szempontok áttekintése.

Az előbbiek kapcsán kijelölt tervezési terület, valamint a hatásterület a továbbiakban kerül részletesen bemutatásra.

1.3. Adatszolgáltatások

A településrendezési eszközök javaslata a tervezési alaptérkép, mint az állami alapadatok felhasználásával készült, a tervező részére az E-TÉR felületén adatszolgáltatásként kapott ingatlan-nyilvántartási alaptérkép digitális állománya alapján. A településrendezési eszközök módosítása során az alábbi önkormányzat által adatszolgáltatásként átadott dokumentációk kerültek figyelembevételre és felhasználásra:

- a település hatályos településfejlesztési és településrendezési eszközei,
- a hatályban lévő településkép-védelmi dokumentumok,
- a Célmegvalósító részéről átadott dokumentumok,
- a főépítész többszöri egyeztetése a módosítások önkormányzati érdekű megalapozásához.

1.4. Az eljárás típusa, a dokumentáció meghatározottságai

Jelen dokumentáció a tervezési terület vonatkozásában az E-TÉR felületén kívül történő
- az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet szerinti környezeti vizsgálat eldöntéséhez, és
- az E-TÉR felületén történő partneri véleményezéshez készült.

A 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet 1.§ (3) bekezdése értelmében a település egy részére készülő rendezési tervnél és helyi építési szabályzatnál a rendelet szerinti környezeti vizsgálat szükségességét várható környezeti hatása jelentőségének eseti meghatározása alapján kell eldönteni.

A véleményezési eljárás típusa a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021.(VII.15.) Korm. rendelet *(továbbiakban: Korm. rendelet)* szerinti egyszerűsített egyeztetési eljárás, figyelemmel arra, hogy a Korm. rendelet 68.§ (1) bekezdés bb.) pontjában rögzített alábbi feltételek

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

1. a településszerkezetet meghatározó műszakiinfrastruktúra-főhálózat nem változik,

2. nem történik új beépítésre szánt terület kijelölése, és

3. nem történik zöld, vízgazdálkodási, erdő- és természetközeli terület megszüntetése.

A település jelenleg hatályos településrendezési eszközei az OTÉK 2012. augusztus 6-án hatályos településrendezési követelményeinek és jelmagyarázatának figyelembevételével készült.

KÖRNYEZETI VIZSGÁLAT SZÜKSÉGESSÉGÉNEK ELDÖNTÉSÉHEZ ÉS PARTNERSÉGI VÉLEMÉNYEZÉSHEZ
A településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet

135. § (1) A 2012. augusztus 6-án hatályos településfejlesztési koncepció, integrált településfejlesztési stratégia és településrendezési eszközök **2027. június 30-ig történő módosítása** során a települési önkormányzat a módosítást az **OTÉK 2012. augusztus 6-án hatályos II. és III. Fejezete, a 111. § (1) és (2) bekezdése, valamint 1. számú melléklete figyelembevételével készíti el.**

A Korm. rendelet VIII. fejezete rögzíti a településtervek egyeztetésének és elfogadásának eljárási szabályait, **melyet a településrendezési eszközök véleményezési eljárása során is alkalmazni kell.**

A Korm. rendelet 59.-60.§ határozza meg az Általános követelményeket, ahol az 59.§ (2) bekezdése meghatározza, hogy a településrendezési eszközök módosításához a képviselő-testületnek mivel kapcsolatban kell döntést hoznia.

A Korm. rendelet a megalapozó vizsgálat az alátámasztó javaslat és a módosításhoz készült telepítési tanulmánytervvvel összefüggésben arról rendelkezik, a 7.§. (7) pontjában, hogy a megalapozó vizsgálat, az alátámasztó javaslat és településterv módosításához készült **telepítési tanulmányterv felhasználhatóságát az önkormányzati főépítész határozza meg a képviselő-testületnek címzett feljegyzésben.**

A 7.§. (8) bekezdésben rögzítésre került az is, hogy *ezen **feljegyzést a képviselő-testületnek jóvá kell hagynia**, és az a megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat mellékletének részét képezi. A feljegyzésben szereplő tartalom a tervezés során csak a tervezési feladat változása vagy a tervezési terület csökkenése miatt csökkenthető, ugyanakkor a (2) bekezdésben foglalt követelmények teljesülése érdekében, a tervező által a feljegyzés módosítása nélkül kiegészíthető.*

Ezen döntést az Önkormányzat Képviselő-testülete a 12/2026. (I.29.) számú határozatának 1. mellékleteként meghozta. A döntést a dokumentáció 1. sz. mellékletként tartalmazza.

A fejlesztéssel érintett terület rész külterületen belüli elhelyezkedése révén az erdőgazdálkodási és a mezőgazdasági térség részét képezi, térségi övezeti érintettség erdészeti, szántóterületi, ökológiai, vízminőségvédelmi szempontból nincs jelen. A módosítás területe örökségvédelmi szempontból nem érintett. A tervjavaslat az állami alapadatok felhasználásával készült, a tervező részére adatszolgáltatásként átadott, E-TÉR felületén keresztül biztosított ingatlan-nyilvántartási alaptérkép digitális adatállománya alapján. A főépítész feljegyzésében foglaltakra figyelemmel a megalapozó vizsgálat az abban meghatározottak szerinti szakmai tartalommal készítené el. A megalapozó vizsgálatokra és a településfejlesztési koncepcióra épülően készültek el a város településrendezési eszközei.

A településrendezési eszközök módosítási javaslata tartalmában az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (a továbbiakban: OTÉK) 2012. augusztus 06-án hatályos állapota szerinti tartalommal készül, míg egyeztetési eljárás tekintetében a 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet szerinti általános egyeztetési eljárásrend keretén belül fog lefolytatásra kerülni.

Jelen módosítás keretében nem kerül sor a településszerkezeti terv és a szabályozási terv egységes összeszerkesztésére. A teljes településre kiterjedő felülvizsgálat részeként, illetve új terv készítése során kerülhet sor a rajzi munkarészek összeszerkesztésére.

Jelen eljárás az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet 4. §-a szerinti várható környezeti hatások jelentőségének eldöntésére irányul.

A terv egyeztetése a későbbiekben az E – TÉR digitális egyeztető felületen történik

1.5. A hatályos településrendezési eszközök

Téglás Város Önkormányzata Képviselő-testületének

- a 64/2022. (V.26.) számú határozattal elfogadott Településfejlesztési koncepció
- a 104/2023. (XI.16.) számú határozattal elfogadott településszerkezeti terve, valamint a
- a 19/2023. (XI.16.) számú Kt. rendelete Téglás Város helyi építési szabályzatáról és szabályozási tervéről

1.6. A hatályos településképvédelmi dokumentumok

Téglás Város Önkormányzata Képviselő-testületének a 16/2017. (XII.21.) számú önkormányzati rendelettel jóváhagyott Településképvédelmi rendelete (a továbbiakban: TKR)

Téglás Város képviselő-testülete a 91/2017. (XII.20.) számú határozatával fogadta el a Településképi Arculati Kézikönyvét (a továbbiakban: TAK)

2. A TERVEZÉSI TERÜLET ÉS KÖRNYEZETÉNEK, HATÁSTERÜLETÉNEK BEMUTATÁSA

2.1. A tervezési terület bemutatása

A módosítás céljának figyelembevételével a jogszabályi előírásoknak megfelelően került lehatárolásra beazonosítható módon a tervezési terület.

A Korm. rendelet 11. § (5) bekezdése alapján egy adott területre csak egy helyi építési szabályzat állapítható meg, amelynek módosítását legalább telektömbre kell készíteni.

A Méptv. 16. § Fogalommeghatározások szerint:

„122. telektömb: valamennyi oldalról közterület, közlekedési terület, közforgalom elől el nem zárt magánút, egyéb beépítésre nem szánt terület, közigazgatási határvonal, kivételesen belterületi határvonal által határolt telek, telekcsoport, tömbtelek, méretbeli és számbeli korlátozás nélkül”

A tervezési terület meghaladja az egy hektár területet, mely egy telektömbi egységként kezelhető.

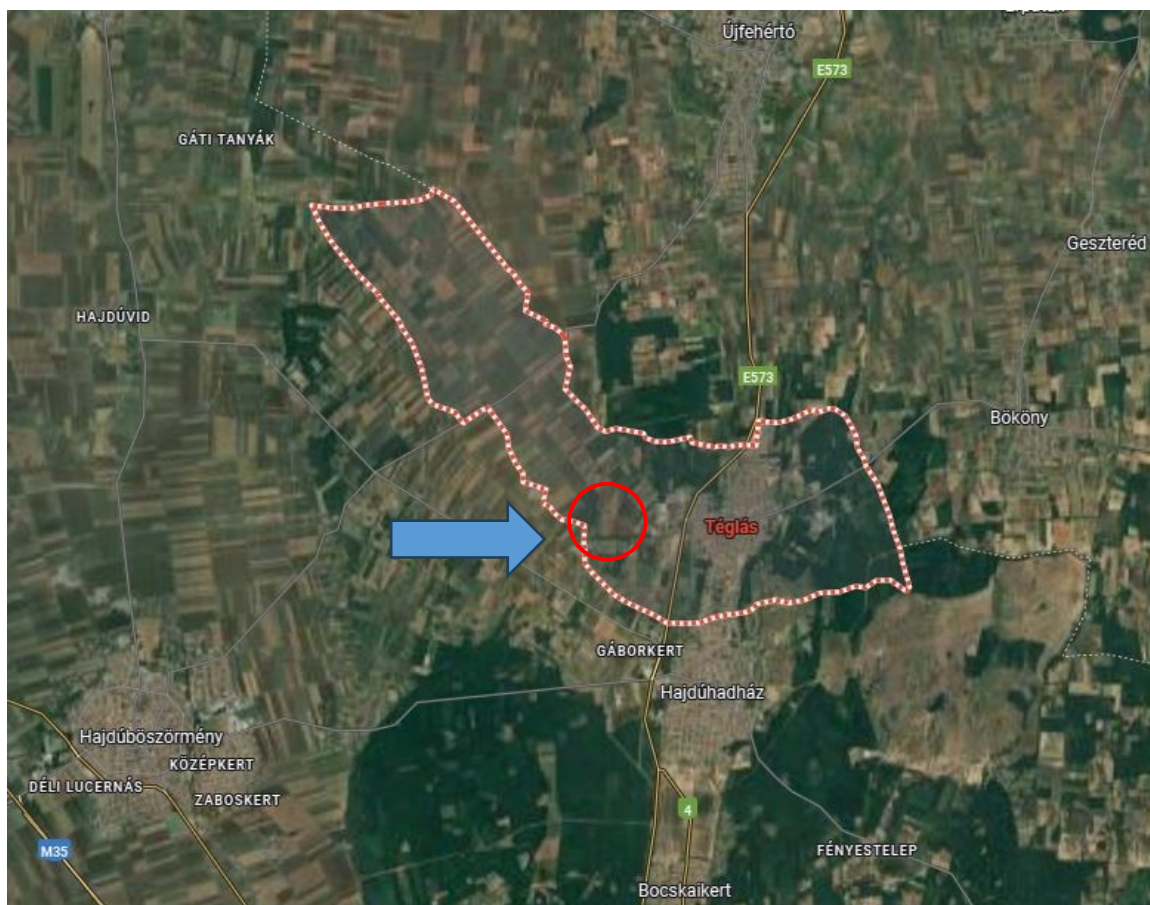
A módosítás a jogszabályi előírásoknak megfelelően a közterületekkel vagy a fentiekben említett beépítésre nem szánt területekkel határolt területrésze készül.

A tervezési terület lehatárolása:

A tervezési terület Téglás város külterületének északnyugati részén, a 4. sz. főközlekedési úttól nyugatra található. A tervezési terület északi része a 4. sz főközlekedési út irányából az aszfaltburkolattal ellátott Szellegföldi úton, a déli része pedig a Böszörményi úton keresztül közelíthető meg. A tervezési területet északon és keleten, valamint a déli határoló erdősávon túl mezőgazdasági művelésű területek, nyugaton erdősült területek, délnyugaton a zártkerti hasznosítású Kis Cserepes kert nevű terület határolják.

Téglás Város Településrendezési eszközeinek módosítása
KÖRNYEZETI VIZSGÁLAT SZÜKSÉGESSÉGÉNEK ELDÖNTÉSÉHEZ ÉS PARTNERSÉGI VÉLEMÉNYEZÉSHEZ

A módosítással érintett terület elhelyezkedése Téglás településen



(Forrás: <https://www.google.com/maps>)

A módosítással érintett terület elhelyezkedése a településen belül



(Forrás: <https://www.google.com/maps>)

A tervezési terület térképi lehatárolása a Google Térképen



(Forrás: <https://www.google.com/maps>)

Téglás Város Településrendezési eszközeinek módosítása
KÖRNYEZETI VIZSGÁLAT SZÜKSÉGESSÉGÉNEK ELDÖNTÉSÉHEZ ÉS PARTNERSÉGI VÉLEMÉNYEZÉSHEZ
A tervezési és hatásterületet bemutató fotók



Szellegföldi út, a tervezési terület É-i részén, DK-i irányban a városközpont felé nézve



Szellegföldi út, a tervezési terület É-i részén külterületen, ÉNy-i irányban a Középső-dűlő felé nézve



A Szellegföldi úthoz történő csatlakozási pont a 0194/16 hrsz.-ú telek É-részén



A Szellegföldi úthoz történő földút csatlakozási pont a 0194/16 hrsz.-ú telek É-részén



A tervezési terület legmagasabb pontjáról kínálkozó látvány D-i irányban a tanyás terület felé



A tervezési terület legmagasabb pontja a Szellegföldi út irányában



A tervezési terület részét képező 0149/16 hrsz.-ú telek DK-i irányban



A tervezési terület részét képező 0149/16 hrsz.-ú telek D-i irányban



A tervezési terület részét képező 0149/16 hrsz.-ú telek DNy-i irányban



A tervezési terület tanyás jellegű területrésze D-i irányban



A tervezési terület tanyás jellegű területrésze D-i irányban



A tanyás jellegű területrészt melletti gyümölcsfasor É-i irányban



A tervezési terület építési helyének területe ÉNy-i irányban



Tanyás jellegű területrészt melletti terület D-i irányban



Gazdasági épület a tervezési terület É-i tanyás jellegű részén



Gazdasági épületek a tervezési terület tanyás jellegű D-i részén



Gazdasági épületekhez vezető bejárat kapuja a tanyás jellegű területen



Tanyás jellegű terület rész melletti terület É-i irányban



Tanyás jellegű terület rész melletti terület D-i irányban



Gazdasági épület a tervezési terület tanyás jellegű területének D-i részén



Gazdasági épület a tervezési terület tanyás jellegű D-i részén K-i irányban



Gazdasági és melléképület a tervezési terület tanyás jellegű terület részének Ny-i oldalán K-i irányban

Téglás Város Településrendezési eszközeinek módosítása
KÖRNYEZETI VIZSGÁLAT SZÜKSÉGESSÉGÉNEK ELDÖNTÉSÉHEZ ÉS PARTNERSÉGI VÉLEMÉNYEZÉSHEZ



A 0194/16 hrsz.-ú telket keresztező 132 kV-os nagyfeszültségű elektromos távvezeték ÉNy-i irányban



A 0194/16 hrsz.-ú telket keresztező nagyfeszültségű elektromos távvezeték panoráma látképe



A 0194/16 hrsz.-ú telket keresztező 132 kV-os nagyfeszültségű elektromos távvezeték DK-i irányban



A 0194/16 hrsz.-ú telek és a mellette lévő, szomszédos 0194/17 hrsz.-ú telek területe DK-irányban



A 0194/16 hrsz.-ú telek és a mellette lévő, szomszédos 0194/17 hrsz.-ú telek területe ÉNy-irányban



A tervezési terület építési helyének területe ÉNy- irányban, háttérben az elektromos távvezetékkel



A tervezési területet keresztező nagyfeszültségű elektromos távvezeték ÉNy-i irányban

2.2. Hatásterület bemutatása

A hatásterület az a térbeli keret, amelyen belül a beavatkozások összes releváns következménye vizsgálendő és értékelendő, figyelembe véve a táji, környezeti, gazdasági és társadalmi összefüggéseket. A hatásterület kijelölésének célja, hogy az adott fejlesztésből eredő pozitív és negatív következmények felmérhetők és kezelhetők legyenek a területen élők és a környezet vonatkozásában.

Közvetlen hatásterületként a konkrétan érintett telek és annak közvetlen környezete értelmezendő. Közvetett hatásterületként az a tágabb térség értelmezendő, ahol a hatások gyengébben, de még észrevehetően érvényesülnek.

Jelen esetben a közvetlen hatásterület azonosnak tekinthető a bemutatott tervezési területtel. A tágabban értelmezett, de érdemi vizsgálatot nem igénylő hatásterületként a település nyugati részén, a Szellegföldi út mentén elhelyezkedő területek értelmezhetők.

A 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 7. § (9) bekezdése:

*„(9) A településterv módosításánál a **megalapozó vizsgálatot és az alátámasztó javaslatot – a szerkezeti összefüggések egyidejű bemutatásával – a módosítás várható hatásának figyelembevételével meghatározott területre kell elkészíteni.** A települési környezeti értékelést a teljes tervezési területre kell elkészíteni.”*

A településrendezési eszközök módosításának várható hatása szerinti hatásterület alapvetően **társadalmi, gazdasági és környezeti** (zaj, rezgés, levegő, víz, föld, növény és élővilág, táj, ember és társadalom, település, településökológia), a környezeti hatáson belül a felsoroltakon túl elsősorban településképi arculati, azaz a terület vizuális feltárulása szempontjából értelmezhető.

A külterületi elhelyezkedés révén a természeti környezet és a külső településképp, illetve ezen belül a tájképvédelmet is jelentő, tájba illesztési szempontból elemezhető a hatás, és annak területe. A közvetlen (szűkebb értelemben vett) hatásterület maga a tervezési terület a közvetlen szomszédos erdőgazdálkodási és mezőgazdasági telkekkel.



(Forrás: kira.kozut.hu)

Feltárási irányok:



A módosítás és környezetének táji-, természeti és környezetvédelmi jellemzői:

A hatásterületet nem érinti természetmegőrzési terület, tájvédelmi körzet, nemzeti park terület, továbbá Natura 2000 természetmegőrzési, illetve madárvédelmi terület sem. Az országos ökológiai hálózat tekintetében nincs érintettsége. A 9. fejezetben: „Magasabb szintű tervekkel (területrendezési tervek) való összhang vizsgálata” részben kerülnek jogszabályi részletezésre, valamint megfelelőségi vizsgálatra is sor kerül.

A hatásterület lehatárolásának elemzése során fontos megemlíteni, hogy a tervezési terület majdnem egésze érintett a megyei területrendezési terv szerinti az erdőtelepítésre javasolt terület övezetével, a tervezési terület egésze viszont érintett a klímaváltozással fokozottan érintett területek övezetével, azon belül az erősen aszályos térségbe tartozik. A települést érintő vármegyei övezetre vonatkozó követelményeket a közigazgatási terület egészére készített koncepció és stratégia rögzíti az átfogó, a módosítással a megfelelő átszellőzési viszonyok biztosítottak, az ökológiai kapcsolatok biztosítása megmarad, a zöldfelületek megtartása és növelése biztosított a mezőgazdaságban és a települési infrastruktúrában. Vízgazdálkodás szempontjából a hatékony vízmegtartó és víztakarékos eljárások bevezetése biztosított a tervezés során. A kockázatos területeken előtérbe kerül az aszálytűrő növénykultúrákra való áttérés, valamint az öntözéses gazdálkodás infrastrukturális fejlesztéseinek kiemelt támogatása, amely kiterjed a felszíni vizek megőrzésére, a helyi vízvisszatartásra és a talaj termőrétegének védelmére.

A tervezett módosítás során érdemi változás nem történik, a tájba illesztés elve szempontjából a javasolt módosítás megfelel a következőknek:

KÖRNYEZETI VIZSGÁLAT SZÜKSÉGESSÉGÉNEK ELDÖNTÉSÉHEZ ÉS PARTNERSÉGI VÉLEMÉNYEZÉSHEZ

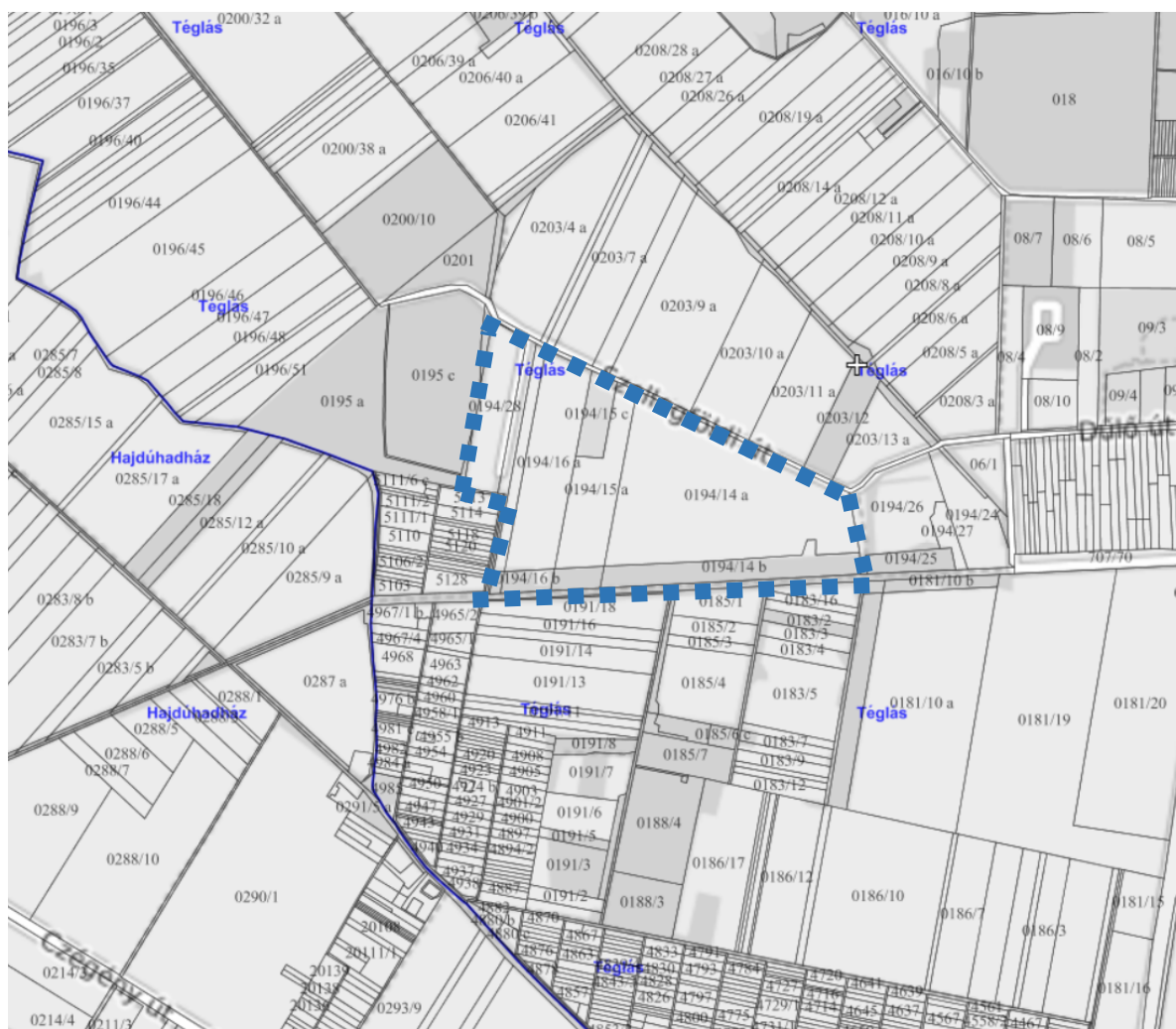
- A meglévő tájhasználatot folytatja, nem hoz létre új, idegen tájhasználati funkciót.
- A meglévő szerkezethez, térarányokhoz és léptékhez igazodik, léptékben és térbeli szerkezetében illeszkedik a környező tájkarakterhez.
- A tájkarakter meghatározó elemeit nem módosítja, nem okoz jelentős tájképi konfliktust vagy idegen tájelem megjelenését.

A tervezett módosítás alapvetően a kialakult tájhasználati rendszerhez illeszkedik. A behatárolt léptékű lakófunkció megvalósulása tájba illeszthető és illeszkedő, csendes, alacsony forgalmú létesítményt eredményez, amely vizuálisan és használatában is átmenetet képezhet az intenzívebben beépített települési környezet és a nyílt táj között.

A táji környezet tekinthető hatásviselőnek, a hatásterületet pedig a környező mezőgazdasági és erdőgazdasági területek jelentik. A tájképi egység megőrzését nem veszélyeztető, a településképp védelmi rendelet tájba illesztési követelményeit is érvényesítő építészeti-műszaki megoldások alkalmazhatók.

A külterületi elhelyezkedés révén a természeti környezet és a külső településképp, illetve ezen belül a tájképvédelmet is jelentő, tájba illesztési szempontból elemezhető a hatás, és annak területe. A közvetlen (szűkebb értelemben vett) hatásterület maga a tervezési terület és a közvetlenül szomszédos erdő-és, mezőgazdasági területek.

Téglás Város Településrendezési eszközeinek módosítása
KÖRNYEZETI VIZSGÁLAT SZÜKSÉGESSÉGÉNEK ELDÖNTÉSÉHEZ ÉS PARTNERSÉGI VÉLEMÉNYEZÉSHEZ



s: web.okir.hu

Natura 2000 különleges természetmegőrzési területek (SAC)



Földrészlet-határok (nem hiteles!)



Helyrajzi számok (nem hiteles!)



Települések



Natura 2000 különleges madárvédelmi területek (SPA)



Országos Ökológiai Hálózat (aktuális munkaállomány)

magterület övezete

ökológiai folyosó övezete

pufferterület övezete

Földrészlet-határok (nem hiteles!)



Módosítással érintett tervezési terület határa: ■ ■ ■ ■

Épített környezet elemei szempontjából jelentkező hatások:

A tervezési területet érintően és annak közvetlen környezetében nincs védett örökségi érték, sem műemlék, sem helyi védett épület, sem régészeti lelőhely.

A terület arculatát alapvetően a területen, vagy annak környezetében elhelyezkedő zöld növényzet, illetve fás, erdősült területek, valamint egyéb mezőgazdasági művelés alatt álló területek határozzák meg. Előbbieken túl minimális számú gazdasági épület, valamint a terület szélső zónáját keresztező elektromos távvezeték jelent érdemi tájképi elemet. A tervezési területen korábbi tanyás használati módra utaló, jelenleg valószínűleg korlátozottan hasznosított, közepes állagú zárt és nyitott jellegű épületek, építmények találhatók. A meglévő épületek részben lakó, részben egyéb gazdasági célt szolgáltak, mai állapotukban elsősorban gazdasági célú hasznosításra alkalmasak.

A terület beépítésre nem szánt lényegi karaktere a tulajdonos saját lakhatását szolgáló, a vonatkozó szabályok által behatárolt, visszafogott léptékű lakófunkció megjelenésével, a terület külterületi karakteréhez igazodó, magastetős, természetközeli anyaghasználatú és színvilágú épület létesítésével alapvetően nem változik. A táji, természeti környezetbe illesztés a környezet fásításával, többszintes növényállomány kialakításával, tájépítészeti eszközök alkalmazásával a jelenlegihez hasonló karakterrel megőrizhető. A jelen módosításban foglaltak alapvetően a tervezési terület északi részét érintik, a további területrészekben érdemi változás a megközelíthetőség és a feltároló látvány szempontjából egyaránt nem várható. Előbbiek alapján a tervezett módosítás a már kialakult utcafépi, táji karaktert és megjelenést érdemben nem változtatja meg és a további tervezés és fejlesztés során tervezett fásítással, a zöldfelületek alakításával jól kezelhető.

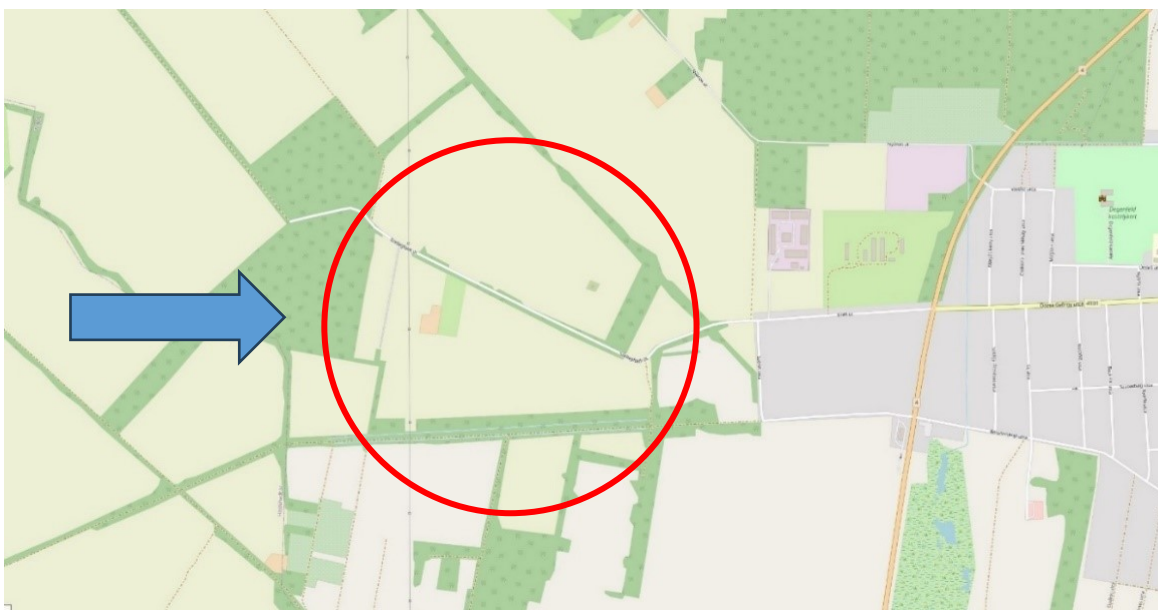
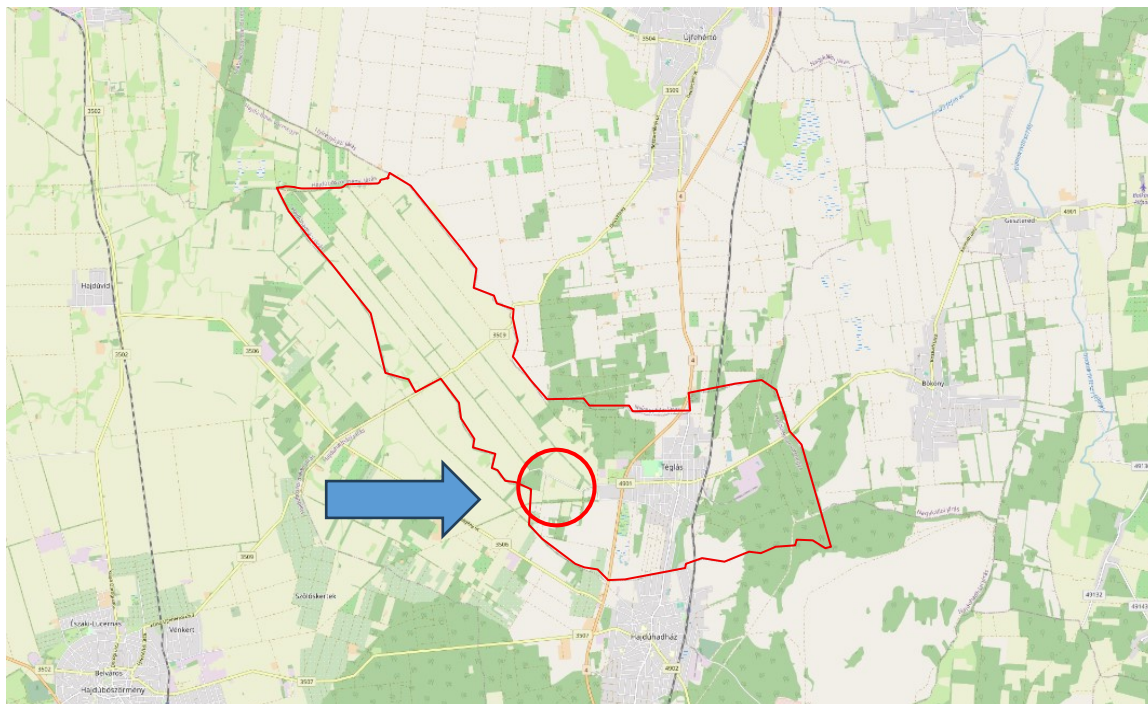
Lényegesen nagyobb természeti, táji beavatkozást és változást fog eredményezni a 4. sz. főközlekedési út már ismert és a tervezési területhez közeli új nyomvonalának kialakítása, azonban az ezzel összefüggő hatások bemutatása és vizsgálata már túlmutat a jelen dokumentum keretein.

A hatásterület környezeti elemre – tájra, a földre, a levegőre, a vízre, az éghajlatra, az épített környezetre és a kulturális örökség elemeire, a környezeti elemek rendszereire, folyamataira, szerkezetére – **gyakorolt hatások összefoglaló elemzése a következő:**

Környezeti elemek szempontjából jelentős negatív hatás nem várható, tekintettel arra, hogy az övezeti besorolás változásával nem jelentkezik figyelemre méltó negatív hatás. A jelenleg kialakult működési, használati módot a tervezett módosítás alapvetően nem változtatja meg. A megközelítés, közlekedés kialakult rendjét a tervezett módosítás lényegileg nem befolyásolja. A területen megvalósítani kívánt új épület a TÉKA által meghatározott keretek között, a 281/2024 (IX.31.) Korm. rendeletben foglalt szabályozás szerint valósulhat meg, várhatóan építési engedélyhez kötött formában. Az előbbiek megvalósítási folyamata biztosítja az érintett szakhatóságok bevonását, és a vonatkozó követelmények betartását.

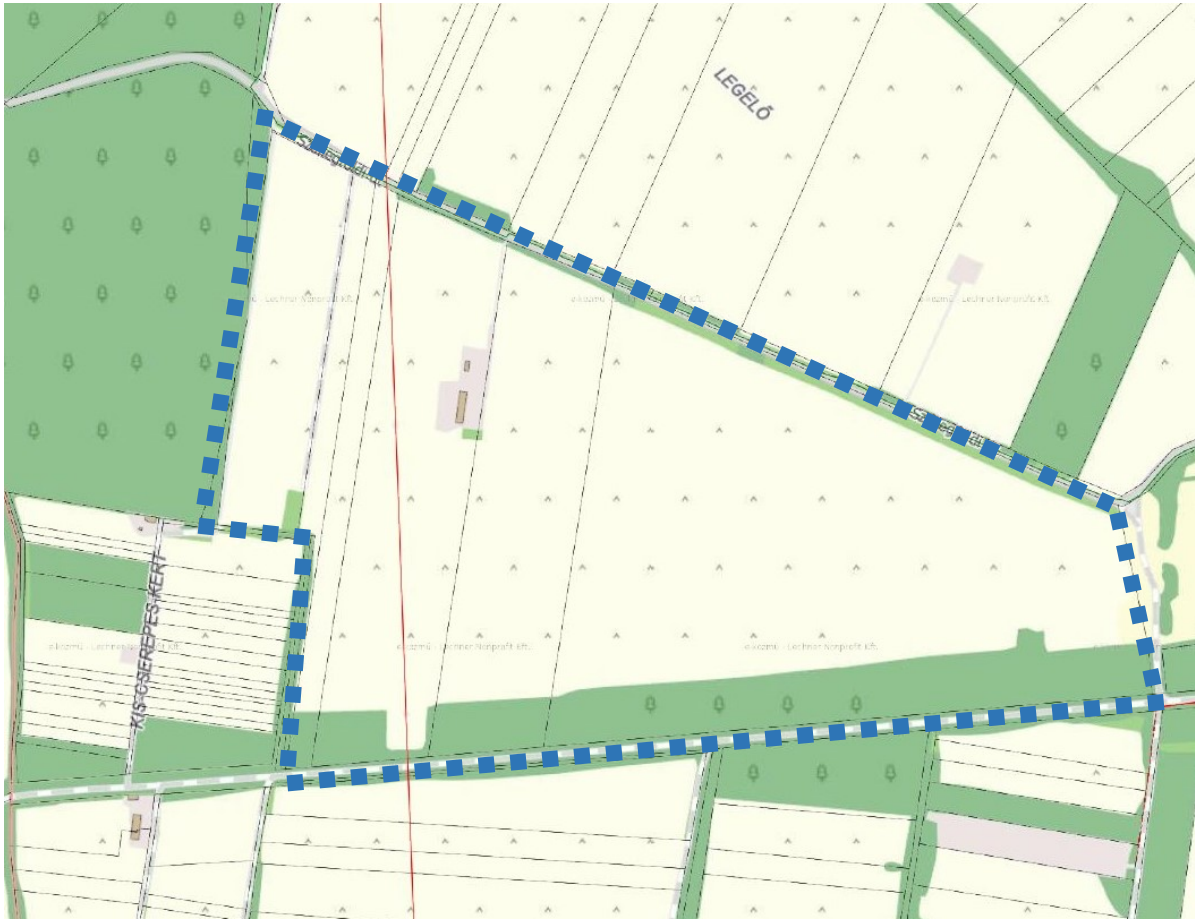
A tervezési területen belül a gazdasági, társadalmi hatások alapvetően az építési övezeti építési szabályokból következnek. A jelenlegi „Mkor” korlátozott használatú mezőgazdasági övezeti besorolást felváltja az „Má/1” általános mezőgazdasági övezeti besorolás. A használat módjából adódó környezetterhelés a korábbi környezetterhelést érdemben nem haladja meg. A tervezési terület környezetében nem találhatók olyan övezeti besorolású területek, melyekre vonatkozóan növekvő környezetterhelés értelmezhető, illetve az ott folyó tevékenységet kedvezőtlen hatás érintené. Az előbbiek szerinti hatásterületek a következő ábrákon kerülnek bemutatásra.

Téglás Város Településrendezési eszközeinek módosítása
KÖRNYEZETI VIZSGÁLAT SZÜKSÉGESSÉGÉNEK ELDÖNTÉSÉHEZ ÉS PARTNERSÉGI VÉLEMÉNYEZÉSHEZ



(Forrás: Openstreetmap.org)

A tervezési terület bemutatása az e-közmű térképen



3. BEÉPÍTÉSI TERV BEMUTATÁSA

A tervezési terület megközelíthetősége, a használati mód részleges módosítása, a kisléptékű, a tulajdonos saját lakhatásának megoldását biztosító részleges beépítési lehetőség, a közművekkel történő ellátás, a környezeti és egyéb hatások és szempontok számba vétele és megoldhatóságának vizsgálata céljából előzetesen telepítési tanulmányterv készült.

A tervezett fejlesztési elképzelések megvalósítása céljából több megoldási lehetőség vizsgálatára került sor, azonban ezek közül a településrendezés szempontjából legkedvezőbb és legkisebb beavatkozást jelentő, ugyanakkor a tervezett fejlesztéseket lehetővé tevő módosítást irányoztunk elő. A jelenlegi településrendezési eszközökben „Mkor” korlátozott használatú mezőgazdasági övezeti besorolást váltja az „Má/1” általános mezőgazdasági övezeti besorolás, mely a tervezési terület adottságai és méretei alapján megfelelő eszköz a tervezett, visszafogott léptékű fejlesztések településrendezési feltételeinek megteremtéséhez.

A fejlesztések során új beépítésre nem kerül sor, ezért az Méptv. 7.§ (2) szerinti követelmények teljesítéséhez csereterületként kijelölendő területek bevonása nem szükséges.

3.1. Terület megközelítése

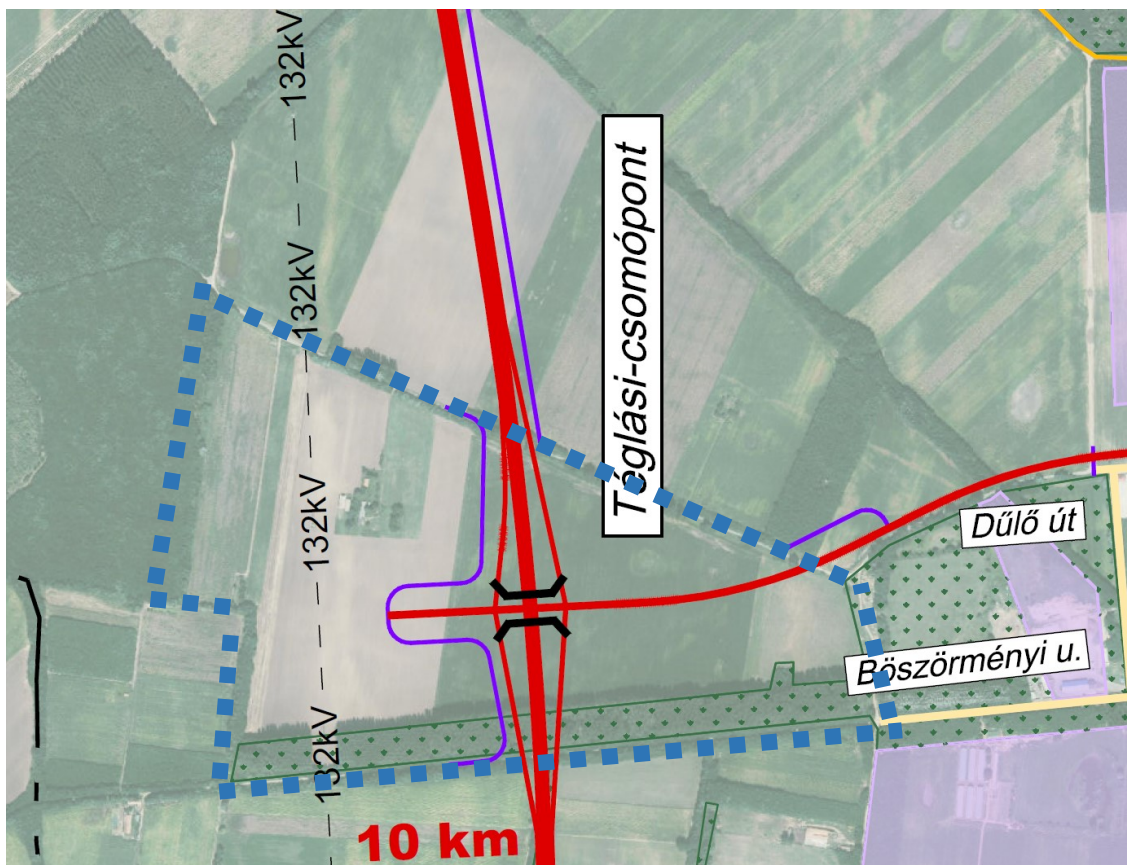
A 0194/16 hrsz.-ú telek megközelíthetősége a burkolt Szellegföldi útról biztosítható, ahonnan egy mezőgazdasági földút halad el a cca. 6,5 hektáros terület északkeleti határánál. A tervezett családi ház a terület magasabb részén, a magaspont közelében kerülne elhelyezésre. A területet érintő jelenlegi mezőgazdasági gépjármű forgalom és a tervezett lakófunkcióhoz kapcsolódó eltérő jellegű forgalom szétválasztása érdekében vizsgálat tárgya a lakóépület északi telekhatárhoz közeli elhelyezése és önálló közúti kapcsolattal történő ellátása.

A fejlesztéssel érintett telek későbbi megközelítésére hatással van a 4. sz. főközlekedési út tervezett fejlesztésével összefüggő új nyomvonal megvalósítása, mely a rendelkezésre álló információk, illetve a városi főépítészttől kapott tájékoztatás szerint a tervezési terület közelében fog elhaladni. A tervezett fejlesztés, a tervezési területet közvetlenül nem érinti, a telek a megvalósítandó létesítménytől távolabb, 100 m-en túl található. Előbbiek miatt külön zajvédelmi műszaki megoldás nem szükséges, illetve nem kerül megvalósításra. A 2023.09.27-i tervzsúri jegyzőkönyvében rögzített döntéseket tartalmazó, környezetvédelmi engedéllyel elfogadott nyomvonal tervrajza az alábbi rajzi mellékletként látható:



(Forrás: HBVM környezetvédelmi engedély tervrajz-átnézeti részlete)

Téglás Város Településrendezési eszközeinek módosítása
KÖRNYEZETI VIZSGÁLAT SZÜKSÉGESSÉGÉNEK ELDÖNTÉSÉHEZ ÉS PARTNERSÉGI VÉLEMÉNYEZÉSHEZ



(Forrás: HBVM környezetvédelmi engedély tervrajz - tervezési terület részlete)

Jelmagyarázat

tervezett út		Natura 2000 terület	
javasolt földutak		ex lege védett (szikes tó, láp)	
meglévő út		ex lege kunhalom	
meglévő vasút		OÖH, magterület	
meglévő vasúti átjáró		OÖH, ökológiai folyosó	
útszám		OÖH, puffterület	
útirány		tájékvédelmi terület	
településnév		helyi védett terület	
települési közigazgatási határ		épület, épített környezet	
megyei közigazgatási határ		ipari/kereskedelmi terület	
meglévő, megszűnő szintbeni csomópont		védendő/rekreációs célú erdő (rendezési terv szerint)	
tervezett hídműtárgy		régészeti lelőhelyek	
megszűnő pihenőhely		vizbázis	
tervezett hatósági ellenőrzőhely		kút	
		külön projektben létesülő vízvisszatartási területek	

Módosítással érintett tervezési terület határa:

(Forrás: HBVM környezetvédelmi engedély tervrajz jelmagyarázata)

3.2. Területfelhasználás, telepítés, meglévő épületek

A megvalósítandó családi ház a terület magasabb, északi részén, a magaspont közelében kerülhet elhelyezésre. A terület középső részén meglévő, korábbi tanyás jellegű használatból származó nyitott és zárt jellegű épületek találhatók.

3.3. Épületek, építmények

A tervezett családi ház a terület magasabb, északi részén, a magaspont közelében kerülhet elhelyezésre. A TÉKA előírásai alapján a megvalósítandó épület bruttó 150 m² területtel, 6 méteres épületmagassággal valósítható meg. Kétféle karakterrel bíró épület vizsgálatát tartottuk célszerűnek a tervezés során. Mindkét típusú épület földszint + I. emelet kialakítású magas-, esetleg alacsony hajlású, vagy lapos-tetővel. Az épület alatt készülhet alagsor, vagy pince is, a terepviszonyok sajátos, karakteres épület koncepció kialakítását teszik lehetővé. Az épületben nappali + étkező + konyha, kamra, 6 hálószoba, vizesblokkok kerülnek elhelyezésre. A szobaszámot a megoldandó lakhatás mögötti tényleges család létszám indokolja.

3.4. Zöldfelületek

A zöldfelületek létrehozása során a kedvező, környezetet gazdagító megjelenésen túl fontos cél a terület korábbi növényállomány egyedeinek lehetőség szerinti, részleges megőrzése, védelme, az ehhez kapcsolódó biológiai diverzitás, fajgazdagság fenntartása, a klimatikus és levegőminőségi kondicionáló képesség javítása. A tervezési területen háromszintes növényállomány telepítése van előírva. A növényfajok megválasztása során a változatosságon túl klímateráns, napjaink gyorsan változó klímájához igazodni képes, kiemelt tűrőképességű fajok telepítése a cél.

A tervezett zöldfelületek alapvető funkciójuk teljesítésén túl lehetőséget adnak a klímateránsra a korszerű műszaki megoldások alkalmazásával, mint például a fenntartható csapadékvíz-gazdálkodási elvek követésével, vízáteresztő burkolatok alkalmazásával. A zöldfelületek részletes tervezéséhez az érintett szakági tervezők (táj- és kertépítész, építész, közmű és közlekedés tervező, stb.) bevonása szükséges. A tervezett parkosítás során lombhullató és örökzöld fák és cserjék, talajtakaró növények, ill. egynyári és évelő növények kerülnek telepítésre, valamint az arra alkalmas helyeken füvesítés készül.

A növények öntözését a gyűjtött csapadékvíz hasznosításával, öntözőberendezéssel vagy részben hagyományos öntözéssel, szükség esetén ásott, vagy fúrt kutas vízpótlás alkalmazásával kell megoldani.

A későbbiekben, az esztétikai és funkcionális követelményeknek való megfelelés céljából, gondoskodni kell a növényállomány szakszerű fenntartásáról (gyomtalanítás, metszés, ifjítás stb.) és öntözéséről. Az épület közvetlen környezete vonatkozásában környezetrendezési terv készül, a telepített növények őshonos, nem invazív fajták.

3.5. Parkolás

A parkolás kiépítése kétállásos garázzsal, valamint igény szerinti további kültéri parkolókkal kerülhet megvalósításra.

3.6. Közművek, egyéb infrastruktúra igények

A tervezett lakóépülethez szükséges közművek a tervezési területen jelenleg nem állnak rendelkezésre. Az elektromos energiaellátás a területhez közeli, déli oldali Böszörményi út felől néhány száz méteres elektromos légvezeték kiépítésével, hálózatfejlesztéssel oldható meg. Energiaszolgáltatóval egyeztetve műszaki alternatívát jelenthet a területen áthaladó magasfeszültségű távvezetékéről történő csatlakozás, transzformátor állomás beiktatásával, ami a tágabban vett környezet jövőbeni energiaellátását is biztosíthatja.

A szükséges további közművek közműpótló berendezések megvalósításával biztosíthatók. A vízellátás helyileg megvalósítandó fúrt kút létesítésével, a keletkező szennyvíz kezelése erre alkalmas korszerű szennyvízkezelő technológia alkalmazásával oldható meg. Előbbiekben túl vizsgálat tárgyát képezi környezetbarát technológiák alkalmazhatóságának biztosítása a napenergia, szélenergia, továbbá a hőszivattyús fűtés-hűtés kiépítésével. A fejlesztés jelentős mértékben autonóm, azaz külső közmű ellátástól függetlenül üzemeltethető kialakítással valósulhat meg.

Téglás Város Településrendezési eszközeinek módosítása
KÖRNYEZETI VIZSGÁLAT SZÜKSÉGESSÉGÉNEK ELDÖNTÉSÉHEZ ÉS PARTNERSÉGI VÉLEMÉNYEZÉSHEZ



Jelmagyarázat:

- Hírközlés
- Szénhidrogén
- Távhő
- Villamos energia
- Vízellátás
- Vízvezetés

Módosítással érintett tervezési terület határa: ■ ■ ■ ■ ■

4. A HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK

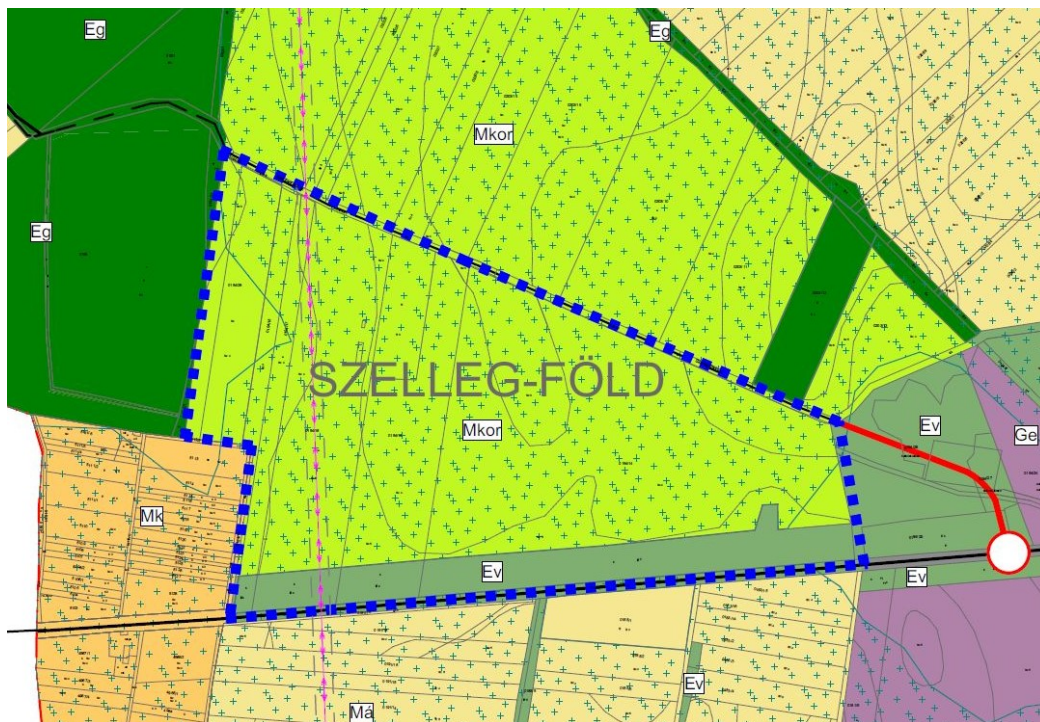
4.1. Településszerkezeti terv (TSZT)

Téglás Város Önkormányzata Képviselő-testületének a 104/2023. (XI.16.) KT. számú határozattal megállapított **településszerkezeti tervének** (a továbbiakban: TSZT) **módosítása indokolt**, tekintettel arra, hogy területfelhasználás változás történik, mely új beépítésre szánt terület kijelölését nem igényli.

A tervezési terület külterületen található, a hatályos TSZT-n beépítésre nem szánt, „Mkor” korlátozott mezőgazdasági terület övezetbe tartozik. A déli, Böszörményi utca mentén adattári, „Ev” védelmi célú erdő terület övezete határolja. A terület Ny-i oldalán adattári, „Eg” gazdasági erdő terület, a DNy-i oldalán, „Mk” kertes mezőgazdasági terület, D-i oldalon, a Böszörményi utca déli részén „Má” általános mezőgazdasági terület, K-i oldalon, a belterületi határon túl, korábbi hulladéklerakó rekultivációját követően kialakított „Ev” védelmi célú erdő erdőterület található. A Szellegföldi úttól É-ra „Mkor” korlátozott mezőgazdasági terület és adattári, „Eg” gazdasági erdő terület helyezkedik el.

A hatályos TSZT módosítása a „T-1” jelű szerkezeti tervlapot érinti a területfelhasználás változások átvezetése érdekében.

Az „Má” övezeti besorolás mellett, „Má/1” övezet kerül bevezetésre a „tanya” kialakíthatósága érdekében.



hatályos településszerkezeti terv részlete

Jelmagyarázat

Beépítésre nem szánt területek

-  Védelmi célú erdőterület (Ev)
-  Korlátozott mezőgazdasági terület (Mkor)

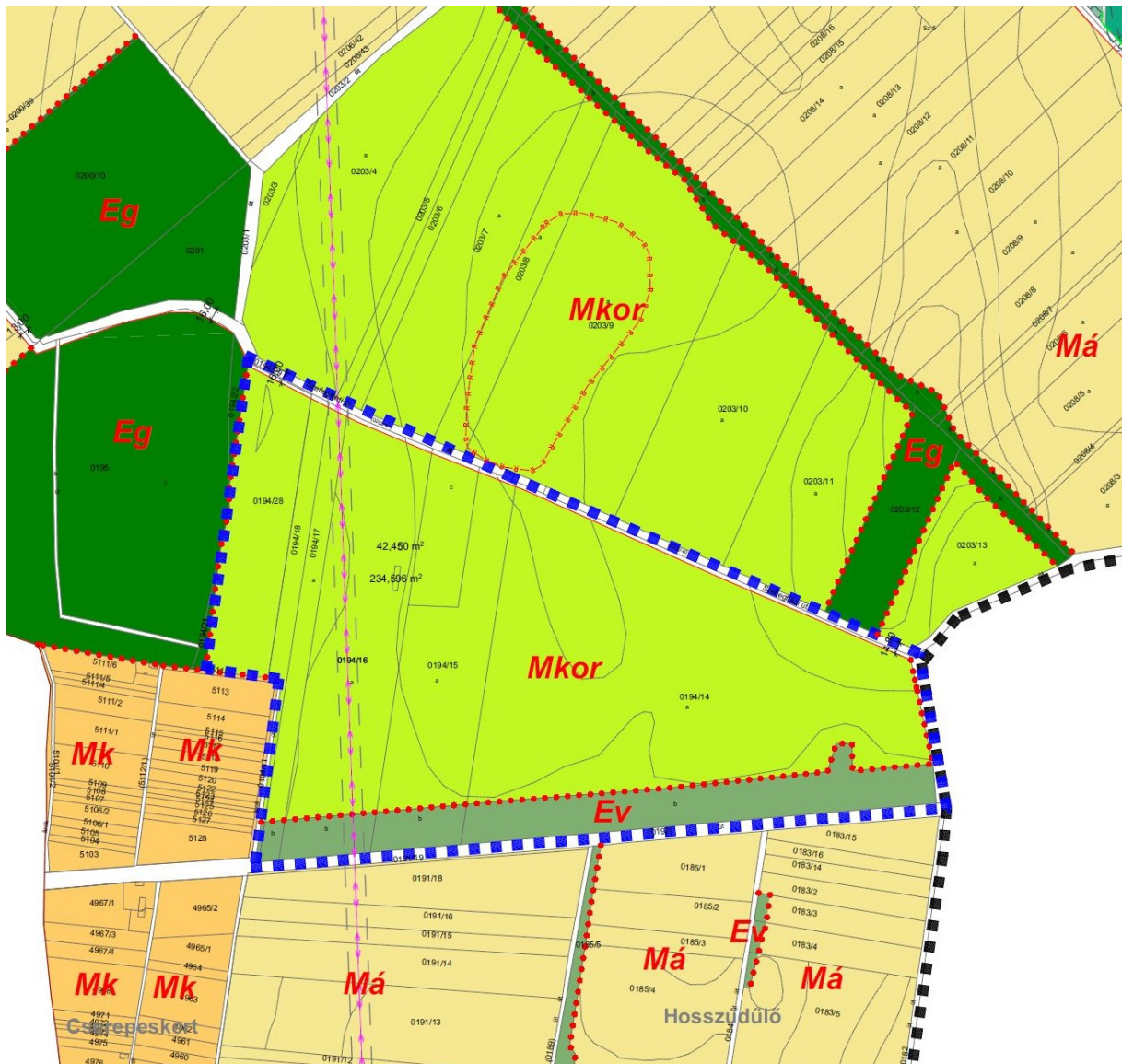
Országos Területrendezési Terv, MTrT szerinti,
a települést érintő szerkezeti elemek - OTÉK-ot
kiegészítő jelkulcs:

-  Erdőtelepítésre javasolt terület övezete
-  Meglévő villamosenergia átviteli hálózat biztonsági övezettel (132 kV feszültséginttel) és 13,0 m-es védőtávolsága
-  Tervezési terület határa

4.2. Helyi építési szabályzat (HÉSZ)

Téglás Város Önkormányzata Képviselő-testülete Téglás város Szabályozási Tervének elfogadásáról és a Helyi Építési Szabályzat (a továbbiakban: HÉSZ) megállapításáról a 19/2023. (XI.16.) Kt. sz. rendelettel döntött.

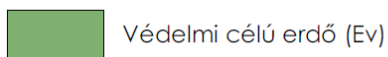
Jelen módosítások keretei között a HÉSZ, és az annak mellékletét képező S-2 jelű Külterületi Szabályozási Terv módosításra kerül.



hatályos szabályozási tervhez tartozó külterületi szabályozási terv részlete

Jelmagyarázat

Beépítésre nem szánt területek



Védelmi célú erdő (Ev)



Korlátozott mezőgazdasági terület (Mkor)

Egyéb korlátozó tényezők:



Meglévő villamosenergia átviteli hálózat biztonsági övezettel
(132 kV feszültség szinttel) és 13,0 m-es védőtávolsága



Tervezési terület határa

A szabályozás alapelemei:

— Szabályozási vonal

..... Övezet határa

+ 77,099 + Szabályozási szélesség

Mkor Övezeti jel

Alaptérképi elemek:

— Közigazgatási határvonal

..... Beépítésre szánt terület határvonal

— Telekhatár



Ingatlannyilvántartási térképen szereplő épület

0115 Helyrajzi szám

■ ■ ■ ■ ■ Szabályozási terv érvényességi határa

A hatályos HÉSZ- módosításához a 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet, valamint a településrendezési és építési követelmények alapszabályzata (TÉKA) szerinti előírások vizsgálata és a módosítás szabályozás céljai szerinti értékelése

BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK

MEZŐGAZDASÁGI TERÜLETEK

47. Mezőgazdasági területek (M) közös előírásai

47.§

- (1) Az övezetbe jellemzően a mezőgazdasági termelés, növénytermesztés, az állattenyésztés, továbbá az ezekkel kapcsolatos termék-feldolgozási és terménytárolási és árusítási mezőgazdasági területek tartoznak.
- (2) Az övezet területén – a HÉSZ adott övezetre vonatkozó eltérő rendelkezésének hiányában a növénytermesztés, állattenyésztés és halászat, továbbá az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás és tárolás építményei helyezhetők el.
- (3) Mezőgazdasági területen a következő övezetek kerültek kijelölésre:
 - a) **Mk** övezet: kertes mezőgazdasági,
 - b) **Má** övezet: általános mezőgazdasági,
 - c) **Mkor** övezet: korlátozott használatú mezőgazdasági.
- (4) A (3) a) és b) pontok szerinti övezetek területén a 2011. október 26-ig az ingatlan-nyilvántartásba nem tanyaként bejegyzett, vagy már jogerős és végrehajtható használatbavételi engedéllyel rendelkező, lakó, idegenforgalmi, vendéglátó, kereskedelmi, szolgáltató, valamint mező- és erdőgazdasági tevékenységgel összefüggő gazdasági rendeltetés megtartható és függetlenül a teleknagyságtól, ezen időpont után egy alkalommal, rendeltetésének megváltoztatása nélkül a mezőgazdasági terület sajátos használatát nem korlátozó, attól védelmet nem igénylő módon bővíthető:
 - a) lakó, idegenforgalmi, vendéglátó, kiskereskedelmi és szolgáltató rendeltetést tartalmazó épület esetén a teleknagyságtól függetlenül legfeljebb bruttó 50 m² alapterülettel,
 - b) mező- és erdőgazdasági tevékenységgel összefüggő gazdasági rendeltetést tartalmazó épület esetén legalább 2000 m² telekterületen legfeljebb 200 m² bruttó alapterülettel és
 - c) a bővítéssel önálló, új rendeltetési egység nem jöhet létre és a telek beépítettsége a 10%-ot nem haladhatja meg.

50. Korlátozott használatú mezőgazdasági területek (Mkor) előírásai

50.§

- (1) Az **Mkor** övezetbe elsősorban a mezőgazdasági művelés azon területei tartoznak, ahol tájgazdálkodási mezőgazdasági tevékenységet folytatnak.
- (2) Az **Mkor** övezet területén gazdasági épület nem helyezhető el.
- (3) Az **Mkor** övezetben a legeltető állattartás építményei kivételével állattartó építmény, továbbá tüvegház és fóliasátor nem helyezhetők el.

51. Mezőgazdasági birtokközpont és tanya kialakítás előírásai

51.§

- (1) Az **Má** és **Mk** övezetek területén az ökológiai hálózat magterületének övezete, ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete területeken, valamint az országos természetvédelemmel érintett területen (művelésből már kivont ilyen státuszú területek kivételével), továbbá a város települési területének határától számított 200 méteren belül új birtokközpont és tanya nem létesíthető.
- (2) Az **Mkor** övezetek területén birtokközpont és tanya kialakítása nem megengedett.

A fenti előírások szerint a 0194/16 hrsz.-ú telek kapcsán az alábbiak rögzíthetők:

- A „tanyás telek” nem érintett ökológiai hálózat magterületével, ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetének területével, valamint az országos természetvédelemmel érintett területével.
- A város települési területének határától számított 683 m-re helyezkedik el a „tanyás telek”, tehát új tanya létesíthető.

ERDŐTERÜLETEK

42. Erdőterületek (E) közös előírásai

42.§

- (1) Az övezetbe tartozó, tervezett erdőterületek mezőgazdasági célú hasznosítása, továbbá a kizárólag napenergiát hasznosító megújuló energiaforrások műtárgyai a vonatkozó külön jogszabályok feltételei szerint helyezhetők el.
- (2) Az övezet területén a 2011. október 26-ig az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett, vagy jogerős és végrehajtható használatbavételi engedéllyel rendelkező, lakó, idegenforgalmi, vendéglátó, kiskereskedelmi és szolgáltató, valamint mező – és erdőgazdasági tevékenységgel összefüggő gazdasági rendeltetés megtartható és függetlenül a

teleknagyságtól, ezen időpont után egy alkalommal, rendeltetésének megváltoztatása nélkül bővíthető az erdőterület sajátos használatát nem korlátozó, attól védelmet nem igénylő módon:

- a) lakó, idegenforgalmi, vendéglátó, kiskereskedelmi és szolgáltató rendeltetést tartalmazó épület esetén legfeljebb nettó 50 m²,
 - b) mező- és erdőgazdasági tevékenységgel összefüggő gazdasági rendeltetést tartalmazó épület esetén legfeljebb nettó 100 m². A bővítéssel önálló, új rendeltetési egység nem jöhet létre.
- (3) A 1 ha-t meghaladó területnagyságú telken legfeljebb az adott övezet szerinti beépítési mértékkel az erdő rendeltetésének megfelelő építmények helyezhetők el.

43. Védelmi rendeltetésű erdőterületek (Ev) részletes előírásai

43.§

- (1) Az Ev övezetbe az elsődlegesen természetvédelmi és környezetvédelmi célokat, így a környezetterhelés megelőzését vagy csökkentését szolgáló meglévő és tervezett, továbbá a védőerdő művelésű, továbbá a terület és településrendezési követelmények teljesítését szolgáló erdőterületek tartoznak.
 - (2) Az Ev övezet területén az épületnek nem minősülő építmények közül a közmű és közlekedési infrastruktúra hálózatok és azok építményei, valamint az erdei kilátó és a magasles, továbbá az erdő és vadgazdálkodási célú épületek helyezhetők el.
 - (3) Az Ev övezet által érintett ökológiai magterület területén épület nem helyezhető el, az épületnek nem minősülő építmények közül az erdő kezeléséhez szükséges műtárgyak helyezhetők el.
- A TÉKA 34. § (6) – (12) és 36. § előírásait helyi építési szabályzat hatálybalépésének időpontjától függetlenül alkalmazni kell, és a helyi építési szabályzat ezekkel ellentétes vagy ezekkel össze nem egyeztethető előírásait nem lehet alkalmazni. Mivel a HÉSZ vonatkozó előírásai részben ellentétesek a TÉKA jelzett előírásaival, ezért a mezőgazdasági területek és a tanya kialakítás HÉSZ szerinti megfelelés vizsgálta nem indokolt. A módosítás erdőterületeket nem érint.

A 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet a településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról (TÉKA) szerinti szabályozás vonatkozó előírásai

136. §

(2) Azon építmények, telekalakítások vagy területhasználatok esetében, amelyek vonatkozásában 2025. június 30-át követően

- a) indul a hatósági eljárás,
- b) történik meg az építési engedélyhez vagy egyszerű bejelentéshez nem kötött, kivitelezési dokumentáció alapján végezhető építési tevékenységre vonatkozó kivitelezési dokumentáció átadása,
- c) kezdik meg a kivitelezési dokumentációhoz nem kötött építési tevékenységet,
- d) indul az építészeti tervtanácsi vagy egyéb eljárás, vagy
- e) kezdik meg a területhasználatot,

az 1. §-t, a 2. §-t, a 4. §-t, a 7. § (6) bekezdését, a 8. § (9) és (10) bekezdését, a 10. § (4) bekezdését, a 21. § (1), (4)–(6) bekezdését, a 22. § (4)–(6) bekezdését, a 29. § (4)–(13) bekezdését, a **34. § (6)–(12) bekezdését**, a 35. §-t, a 36. §-t, a 40. §-t, a 41. § (1) és (2) bekezdését, a 42. §-t, a 43. §-t, a 44. §-t, a 47. § (5), (5a), (8) és (9) bekezdését, a 48. §-t, az 50–52. §-t, az 59. §-t, a 60. §-t, a 67. §-t, a VI–XI. Fejezetet, a 3–7. mellékletet, a felsoroltakkal összefüggésben az 5. § és a 2. melléklet érintett rendelkezéseit, a 34. § (6)–(12) bekezdésével, a 35. §-sal és 36. §-sal összefüggésben az 1. melléklet 2. pontjában foglalt táblázat 12–14. sorának rendelkezéseit, valamint az 51. §-sal összefüggésben az 1. melléklet 1. pontjában foglalt táblázat legkisebb zöldfelületre vonatkozó rendelkezéseit a helyi építési szabályzat hatálybalépésének időpontjától függetlenül alkalmazni kell, és a helyi építési szabályzat ezekkel ellentétes vagy ezekkel össze nem egyeztethető előírásait nem lehet alkalmazni.

34. § (6) – (12)

(6) A (2) bekezdés szerinti mezőgazdasági területeken – a (11) bekezdésben foglalt telek kivételével –, ha a helyi építési szabályzat szigorúbb előírást nem állapít meg,

- a) a 720 m²-t el nem érő területű telken épületet elhelyezni nem szabad,
- b) a 720–1500 m² közötti területnagyságú telken – a helyi építési szabályzatban, annak hiányában az e rendeletben meghatározott beépítettségi szabályok megtartásával – a mezőgazdasági művelés célját szolgáló egy rendeltetési egységet tartalmazó egy gazdasági épület és egy pince helyezhető el,
- c) az 1500 m²-t meghaladó területű telken – a helyi építési szabályzatban, annak hiányában az e rendeletben meghatározott beépítettségi szabályok megtartásával – a (7) bekezdés szerinti épületek és pince helyezhetők el.

(7) Ha a helyi építési szabályzat szigorúbb előírást nem állapít meg, a (6) bekezdés c) pontja szerinti telekméretnek megfelelő mezőgazdasági területen, önállóan vagy vegyesen

- a) a mezőgazdasági géptárolás, a növénytermesztés, az állattartás, az állattenyésztés és a halgazdálkodás, továbbá az ezekkel kapcsolatos termék feldolgozására, tárolására és árusítására szolgáló,
- b) a mezőgazdasággal összefüggő lakó vagy szállásjellegű,
- c) a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó,
- d) hitéleti,

KÖRNYEZETI VIZSGÁLAT SZÜKSÉGESSÉGÉNEK ELDÖNTÉSÉHEZ ÉS PARTNERSÉGI VÉLEMÉNYEZÉSHEZ

e) nevelési, alapfokú oktatási, szakmai továbbképzést biztosító oktatási

épületek helyezhetők el.

(7a) Ha az állami főépítész az eltérési igénnyel megegyező záró szakmai véleményt állít ki, a helyi építési szabályzat megengedheti a (6) bekezdés c) pontja szerinti telken lakó rendeltetésű épület elhelyezését úgy, hogy a lakó rendeltetésű épület bruttó alapterülete az övezetre megengedett beépítettség felét nem haladhatja meg.

(8) Ha a helyi építési szabályzat kifejezetten megengedi, a kertes mezőgazdasági területen egy lakó rendeltetésű épület elhelyezhető, ha a következő feltételek együttesen teljesülnek:

a) a telek nagysága az egy hektárt meghaladja,

b) a lakó rendeltetésű épület bruttó alapterülete a 150 m²-t nem haladja meg és egy rendeltetési egységet tartalmaz, és

c) a közműellátás – ideértve a közműpótló berendezést is – biztosított.

(9) Ha a helyi építési szabályzat kifejezetten megengedi, az általános mezőgazdasági területen egy lakó rendeltetésű épület elhelyezhető, ha a következő feltételek együttesen teljesülnek:

a) a telek nagysága a két hektárt meghaladja,

b) a lakó rendeltetésű épület bruttó alapterülete a 150 m²-t nem haladja meg és egy rendeltetési egységet tartalmaz, és

c) a közműellátás – ideértve a közműpótló berendezést is – biztosított.

(10) A tájgazdálkodási mezőgazdasági területen lakó rendeltetés nem helyezhető el. A helyi építési szabályzat épület elhelyezését megtilthatja.

(11) Mezőgazdasági övezetben lévő, zártkerti művelés alól kivett telken építmény legfeljebb 10%-os beépítettséggel helyezhető el.

(12) A Balaton vízparti területei esetében e §-t a Vízparti Tervvel együttesen kell alkalmazni, azzal, hogy ha a Vízparti Terv szigorúbb előírást állapít meg, e rendelet helyett a Vízparti Terv előírását kell alkalmazni.

A 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet (TÉKA) 36. § - 35. A tanya fejezetre vonatkozó előírásai:

36. § (1) Tanyának minősül az a külterületen, ezen belül általános vagy kertes mezőgazdasági területen fekvő földrészlet, amelyre a következő feltételek együttesen teljesülnek:

a) a földrészlet területének nagysága legalább 1500 m², legfeljebb 10 000 m²,

b) a földrészleten növénytermesztést és állattenyésztést, valamint ezekkel kapcsolatos terménytárolást, termény- vagy termékfeldolgozást végeznek,

c) a földrészleten van gazdasági épület, épületcsoport, valamint lakóépület, amely a b) pont szerinti feladatellátáshoz kapcsolódik,

d) a földrészlet fekvése szerinti település helyi építési szabályzatának szabályozási tervi mellékletében a területet a sajátos használatnak megfelelő általános vagy kertes mezőgazdasági tanyaterület övezetként vagy a tanyát övezeti szabályozási elemként feltüntették, és

e) a d) pontban foglaltakat követően a földrészletet az ingatlan-nyilvántartásba tanya jogi jellegként bejegyezték.

(2) Tanyának minősül a Trtv. hatálybalépése előtt tanyaként az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre vagy jogi jellegként feljegyzésre került terület akkor is, ha

a) a tanya erdőterületen található, vagy

b) az (1) bekezdés a)–d) pontjában foglaltak nem teljesülnek.

(3) Az (1) és (2) bekezdés szerinti tanya területének megengedett beépítettsége legfeljebb 30 százalék lehet, lakóépület legnagyobb megengedett párkánymagassága legfeljebb 4,50 méter.

KÖRNYEZETI VIZSGÁLAT SZÜKSÉGESSÉGÉNEK ELDÖNTÉSÉHEZ ÉS PARTNERSÉGI VÉLEMÉNYEZÉSHEZ

(4) A tanyán legfeljebb kettő lakórendeltetést tartalmazó épület, épületrész helyezhető el oly módon, hogy

a) a lakórendeltetést tartalmazó épület vagy épületrész bruttó alapterülete nem haladhatja meg a tanyán lévő gazdasági épület vagy épületrész, épületcsoport bruttó alapterületét, egyben teljesülnek az (5) bekezdésben foglaltak, és

b) a lakórendeltetést tartalmazó épület megvalósítását – kivéve, ha a tanyának minősülés előtt is volt már a földrészleten gazdasági épület – a gazdasági épület, épületcsoport létesítésével egyidejűleg meg kell kezdeni.

(5) A tanyán

a) a lakórendeltetést tartalmazó épület nagysága

aa) 2000 m²-es telekméretig a (3) bekezdés szerinti beépíthetőség 45 százalékát,

ab) 2001 és 6000 m²-es telekméret között a (3) bekezdés szerinti beépíthetőség 35 százalékát,

ac) 6000 m²-es telekméret felett a (3) bekezdés szerinti beépíthetőség 25 százalékát

nem haladhatja meg, és

b) a tanya területe legalább 60 százalékának a fekvése szerinti általános vagy kertes mezőgazdasági területnek megfelelő művelési ágban kell szerepelnie az ingatlan-nyilvántartásban.

(6) A tanya területén – a (3) és az (5) bekezdés szerinti követelmények betartása mellett – vendéglátó rendeltetést tartalmazó épület is elhelyezhető.

(7) E rendelkezés hatálybalépését követően új tanyát nem lehet létesíteni az országos jelentőségű védett természeti területen.

(8) * Új tanya létesítése esetén az (1) bekezdés d) pontja szerinti feltüntetést követően és az (1) bekezdés e) pontja szerinti jogi jelleg bejegyzést megelőzően kell teljesíteni az (1) bekezdés b) és c) pontjában foglalt követelményeket.

A fenti előírások szerint a 0194/16 hrsz.-ú telekből kialakítandó tanya telkének kapcsán az alábbiak rögzíthetők:

- a telek 1500 – 10.000 m² közötti nagyságú: a tervezett telek 10.000 m²; a feltétel teljesül;

- a telken növénytermesztést és állattenyésztést, valamint ezekkel kapcsolatos terménytárolást, termény- vagy termékfeldolgozást végeznek: a tervezett tanya telkének területén jelenleg szőlőtermesztés, gyümölcstermesztés és terménytárolás, terményfeldolgozás történik; a feltétel teljesül;

- a telken van gazdasági épület, épületcsoport, valamint lakóépület, amely az előző pont szerinti feladatellátáshoz kapcsolódik: a tervezett tanya telken még nincs lakóépület -de a tervezett növénytermesztéshez és gyümölcstermesztéshez kapcsolódó gazdasági épületek és terménytárolásra alkalmas tároló már megépült; a feltétel teljesíthetővé válik;

- a telek a hatályos településrendezési eszközökben általános vagy kertes mezőgazdasági tanyaterület területfelhasználásban és övezetben van meghatározva vagy a tanyajelleget egy övezeti szabályozási elem tünteti fel:

A módosítás arra irányul, hogy a tanya mezőgazdasági általános területfelhasználásba kerüljön átsorolásra és a tanya ezen területen belül övezeti szabályozási elemként legyen feltüntetve

- az előző pontban foglaltaknak megfelelően a telket az ingatlan-nyilvántartásba tanya jogi jellegként bejegyezték: a telek tanya jogi jellege még nem került bejegyzésre, a bejegyzés egyik feltételének teljesítésére szolgál a HÉSZ előzetes módosítása;

- a tervezett tanya területének megengedett beépítettsége legfeljebb 30 százalék lehet, lakóépület legnagyobb megengedett párkánymagassága legfeljebb 4,50 méter lehet: a telek beépítettsége jelenleg 2,77 %, a telken egy kisebb (42 m²) és egy nagyobb (234 m²) gazdasági épület áll; a feltétel a jelenlegi meglévő épületek esetén teljesül;

KÖRNYEZETI VIZSGÁLAT SZÜKSÉGSÉGÉNEK ELDÖNTÉSÉHEZ ÉS PARTNERSÉGI VÉLEMÉNYEZÉSHEZ

- a tervezett tanyán legfeljebb kettő lakórendeltetést tartalmazó épület, épületrész helyezhető el: a telken csak egy tervezett lakóépület megvalósulására kerül sor; a feltétel teljesíthető;
- a tervezett tanyán lévő lakórendeltetést tartalmazó épület vagy épületrész bruttó alapterülete nem haladhatja meg a tanyán lévő gazdasági épület vagy épületrész, épületcsoport bruttó alapterületét: a telken meglévő gazdasági épületek alapterületei: $42 \text{ m}^2 + 234 \text{ m}^2 = 277 \text{ m}^2$ a tervezett lakóépület alapterülete: cca. 300 m². Előbbiek alapján, a telken lévő tervezett lakórendeltetést tartalmazó épület megvalósításával egyidejűleg a gazdasági épületek összterületét is növelni kell a lakóépülettel azonos terület eléréséhez. Előbbiekkel biztosítható a lakófunkció és a gazdasági funkció egyensúlya; a feltétel így teljesíthető;
- a tervezett tanyán a lakórendeltetést tartalmazó épület nagysága 6000 m²-es telekméret felett a 30% beépíthetőség 25 százalékát nem haladhatja meg: a tervezett lakóépület, cca. 300 m² területe 3%-os beépítettségnek felel meg, ami eleget tesz a 7,50 %-os korlátnak; a feltétel teljesíthető;
- a tervezett tanya terület legalább 60 százalékának a fekvése szerinti általános vagy kertes mezőgazdasági területnek megfelelő művelési ágban kell szerepelnie az ingatlannyilvántartásban: a telek „a” alrészlete 4 és 5 minőségi osztályú szántóterület, mely a teljes telek területének 90,55 %-a; a kialakítandó, tervezett tanya 100%-ban szántó művelési ágú mezőgazdasági művelésű területnek felel meg, tehát így a feltétel teljesül;
- a tervezett tanya területén vendéglátó rendeltetést tartalmazó épület is elhelyezhető a beépítettségre vonatkozó előírások betartása mellett: a telken jelenleg vendéglátó rendeltetés létesítése nem tervezett;
- tervezett tanya nem lehet létesíthető országos jelentőségű védett természeti területen: a telek nem része országos jelentőségű védett természeti területnek; a feltétel teljesül.

A módosítás során mezőgazdasági területfelhasználás, mezőgazdasági övezet módosítása történik, hogy az átsorolás szerinti általános mezőgazdasági területen új Má/1 jelű övezetben a tanya övezeti elemként feltüntetésre kerülhessen. A tanyán tervezett új lakó funkció épület a telken belül megvalósíthatók a telekre előírt maximális 30%-os beépítettség betartása mellett:

- A TÉKA 36. § (5) ac) alapján, a telken összesen 750,00 m² alapterületű nagyságú lakórendeltetést tartalmazó épület helyezhető el

5. SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ – JAVASLAT A SZABÁLYOZÁS MÓDOSÍTÁSÁRA

TÉKA követelményeinek értékelése

Országos szintű szakmapolitikai törekvés, hogy a TÉKA egyes ide sorolható előírásai közvetlenül érvényesüljenek a településrendezésben.

A mezőgazdasági területek 34. § (6) – (12) szerinti követelményei ezek közé soroltak. Tehát itt a HÉSZ vonatkozó, ezen előírásokkal ellentétes rendelkezései nem alkalmazhatók a településrendezési eszközök módosításánál. Ez az elhelyezhető rendeltetések körét, a lakó rendeltetésű épületek elhelyezési feltételeit érinti. Fontos szabályozási elv még, hogy a HÉSZ csak szigoríthat a TÉKA előírásain.

A HÉSZ az általános mezőgazdasági területeken elhelyezhető rendeltetések körére és a lakó és egyéb épületek elhelyezésére, - telekterület, beépíthetőség, alapterület- bővítésére ellentétes szabályokat tartalmaz.

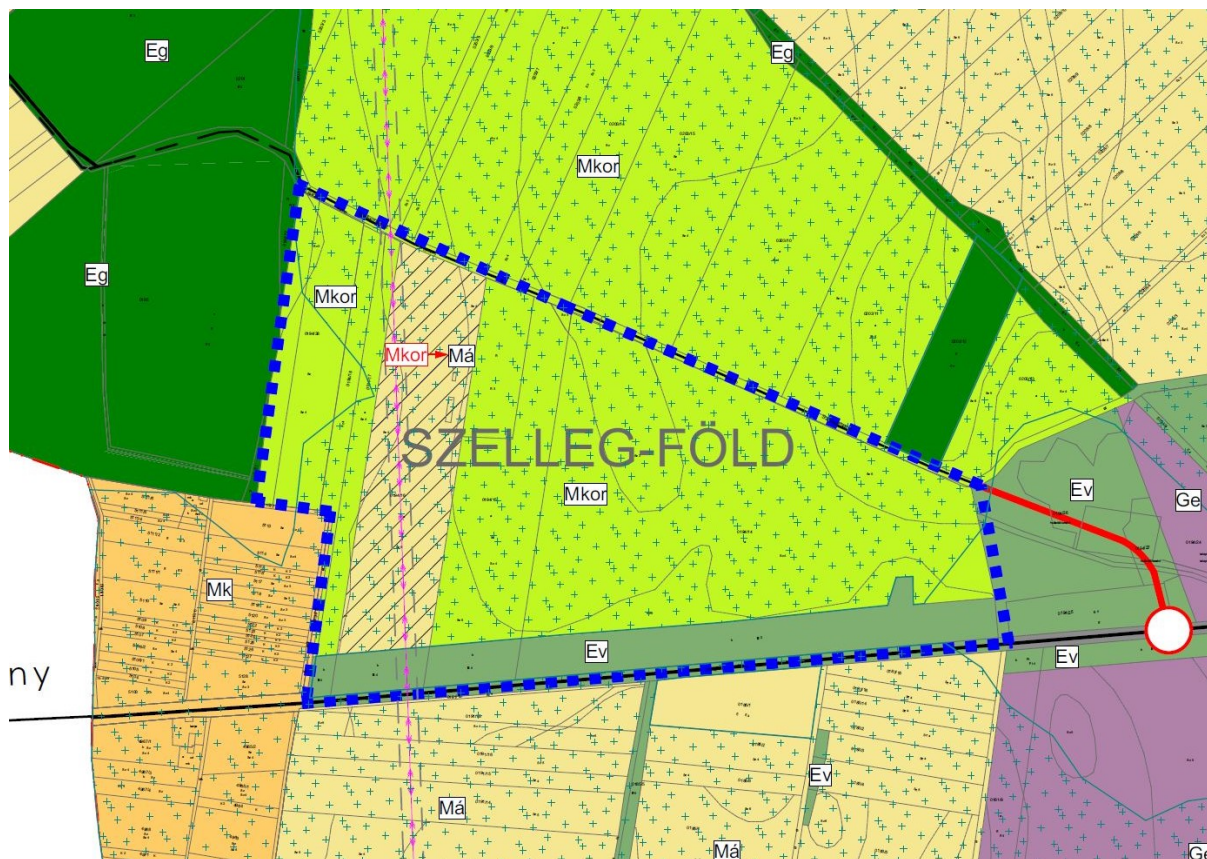
Az előzőekben tett megállapítások figyelembevételével a telek „tanya” jogi jelleg bejegyzése érdekében a helyi építési szabályzat (HÉSZ) módosítása javasolt, egy új „tanya” szabályozási elem bevezetésével és annak egyedi előírásainak meghatározásával. A módosítás során az HÉSZ 2. mellékletét képező S-2 jelű szabályozási tervlapjának módosítása is szükséges a „tanya” szabályozási elem általános mezőgazdasági területen, (a 0194/16 hrsz.-ú telken) történő feltüntetésével.

A településszerkezeti terv területfelhasználási rendszerének módosítása történik. Szerkezeti jelentőségű hálózati elemek (közlekedési, energiaellátó hálózat) módosítására nem kerül sor. Természetközeli terület nem érintett a módosítással. Az érintett „Mkor” övezeti besorolású terület „Má/1” általános mezőgazdasági terület besorolást kap a „tanya” kialakíthatósága érdekében.

5.1. A hatályos településszerkezeti terv módosítási javaslata

A TSZT módosítási javaslatát a T-1m. tervlap mutatja be.

T-1m. jelű tervlap

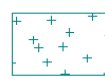
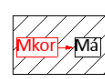
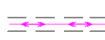


Jelmagyarázat

Beépítésre nem szánt területek

-  Védelmi célú erdőterület (Ev)
-  Korlátozott mezőgazdasági terület (Mkor)

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

-  Erdőtelepítésre javasolt terület övezete
-  Funkciójában megváltozó területfelhasználási egység
-  Meglévő villamosenergia átviteli hálózat biztonsági övezettel (132 kV feszültségszinttel) és 13,0 m-es védőtávolsága

-  Tervezési terület határa

5.2. A helyi építési szabályzat és szabályozási terv módosítási javaslata

A külterületi szabályozási tervlap módosítása szükséges a tervlapok esetében a TSZT-vel való összhang megteremtése érdekében, az ott rögzítésre kerülő területfelhasználás változások átvezetése szükséges a szabályozási terven.

HÉSZ módosítása:

A szabályozási terv és a HÉSZ közötti összhang megteremtése szükségessé teszi a meglévő HÉSZ módosítását. A hatályos HÉSZ a TÉKA mezőgazdasági területek 34. § (6) – (12) szerinti követelményeivel alapvetően ellentétes, önálló – **Má/1 jelű** -övezet és övezeti szabályok megalkotása szükséges.

Tervlapok módosítása:

A szabályozási terv javaslatát a S-2m jelű tervlap mutatja be.

Az elkészült beépítési tervjavaslatot alapul véve, a rendelkezésre álló adatok alapján az alábbi szabályozási javaslat adható.

1.§

Téglás Város helyi építési szabályzatáról és szabályozási tervéről szóló 19/2023. (XI.16.) számú önkormányzati rendelet (továbbiakban: R) kiegészül a 49/A §-al.

„49/A. §

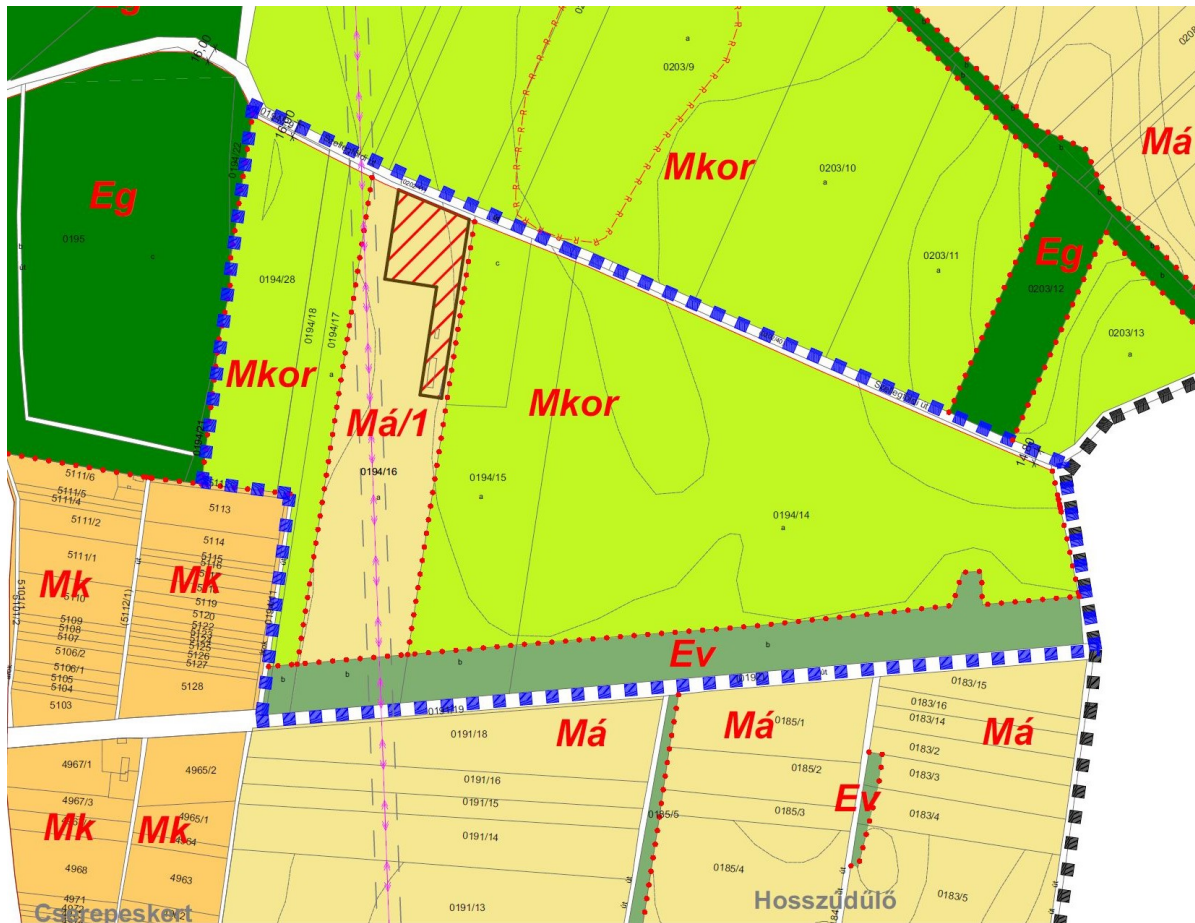
- (1) Az Má/1 övezetben tanya a szabályozási terv szerinti helyen kialakítható. A tanyával nem érintett területen
 - a) a 720 m²-t el nem érő területű telken épületet elhelyezni nem szabad,
 - b) a 720–1500 m² közötti területnagyságú telken legfeljebb **6 %** beépítettséggel a mezőgazdasági művelés célját szolgáló egy rendeltetési egységet tartalmazó egy gazdasági épület és egy pince helyezhető el,
 - c) az 1500 m²-t meghaladó területű telken legfeljebb **4,5 %** beépítettséggel
 - ca) a mezőgazdasági géptárolás, a növénytermesztés, az állattartás, az állattenyésztés és a halgazdálkodás, továbbá az ezekkel kapcsolatos termék feldolgozására, tárolására és árusítására szolgáló,
 - cb) a mezőgazdasággal összefüggő lakó, épületek és pince helyezhetők el.
- (2) Az (1) cb) pont szerinti lakó rendeltetésű épület a következő feltételek együttesen teljesülése esetén helyezhető el:
 - a) a telek nagysága a **három hektárt** meghaladja,
 - b) a lakó rendeltetésű épület bruttó alapterülete a 150 m²-t nem haladja meg és egy rendeltetési egységet tartalmaz, és
 - c) a közműellátás – ideértve a közműpótló berendezést is – biztosított.
- (3) A különállóan megvalósuló lakóépület beépítési magassága legfeljebb 6,0 méter lehet.

2.§.

A R (2) pontjában rögzített, annak 5. mellékletét képező S-1 belterületre vonatkozó szabályozási tervlap a tervezési területre vonatkozóan az 1. melléklet szerint módosul.”

1. melléklet a .../2026. (... ..) rendelethez

S-2m. jelű tervlap



Jelmagyarázat

Beépítésre nem szánt területek

	Védelmi célú erdő (Ev)
	Erdőterület gazdasági (Eg)
	Általános mezőgazdasági terület (Má)
	Korlátozott mezőgazdasági terület (Mkor)
	Kertes mezőgazdasági terület (Mk)

Egyéb korlátozó tényezők:

	Meglévő villamosenergia átviteli hálózat biztonsági övezettel (132 kV feszültség szinttel) és 13,0 m-es védőtávolsága
---	--

A szabályozás alapelemei:

	Szabályozási vonal
	Övezet határa
	Szabályozási szélesség
	Övezeti jel

Alaptérképi elemek:

	Közigazgatási határvonal
	Beépítésre szánt terület határvonal
	Telekhatár
	Ingatlannyilvántartási térképen szereplő épület
	Helyrajzi szám
	Szabályozási terv érvényességi határa
	Tervezési terület határa
	Tanya

6. A MÓDOSÍTÁS VÁRHATÓ KÖRNYEZETI HATÁSAI

AZ EGYES TERVEK, ILLETVE PROGRAMOK KÖRNYEZETI VIZSGÁLATÁRÓL SZÓLÓ 2/2005. (I. 11.) KORM. RENDELET SZERINT

1. § „(3) Várható környezeti hatásuk jelentőségének eseti meghatározása alapján dönthető el a környezeti vizsgálat szükségessége [Kvt. 43. § (5) bekezdés b) pontja]

a) a település egy részére készülő szabályozási tervnél, illetve helyi építési szabályzatnál, továbbá olyan más, a (2) bekezdés b) pontjába tartozó tervnél, illetve programnál, amely helyi szinten kis terület használatát határozza meg;

4. § „(1) Az 1. § (3) bekezdés szerinti terv, illetve program megvalósítása várható környezeti hatásának jelentőségét a 2. számú mellékletben foglalt szempontok és a (2) bekezdés, valamint az 5. § (1) bekezdésében foglalt rendelkezések figyelembevételével kell eldönteni.

(2) A döntéshez a kidolgozó kikéri a **3. számú mellékletben meghatározott környezet védelméért felelős közigazgatási szervek** (a továbbiakban: környezet védelméért felelős szervek) véleményét arról, hogy a hatáskörükbe tartozó környezet- vagy természetvédelmi szakterületet illetően várható-e jelentős környezeti hatás. E szervek véleményük kialakításában a **2. számú mellékletben foglaltak** közül a hatáskörükbe tartozó és a szóban forgó terv, illetve program jellege alapján a tervre, illetve a programra vonatkoztatható szempontokat veszik figyelembe.

...

(3) A kidolgozó a (2) bekezdés szerinti vélemény kérésekor, annak megalapozásához, legalább a következő tájékoztatást küldi meg:

a) a tervezési feladat (terv, illetve program címe, típusa, tartalma, tervezési terület);

b) a terv, illetve program célja;

c) módosítás esetén a módosítás lényege és az eredeti tervhez, illetve programhoz mért jelentősége;

d) a 2. számú mellékletben foglalt szempontok alkalmazásához a rendelkezésére álló és általa adható információ.

(4) A kidolgozó a véleményt a tájékoztatáshoz szükséges információ rendelkezésére állásakor haladéktalanul kikéri, és a **véleményadásra** határidőt állapít meg, amely **legfeljebb 15 nap**.

(5) A kidolgozó az (1) bekezdés szerinti döntéséhez az általa megadott **határidőre beérkezett véleményeket veszi figyelembe.**”

11. § „A terv, illetve program elfogadása után az elfogadó közigazgatási szerv, illetőleg országgyűlési elfogadása esetén a terv, illetve program tervezetét a Kormány elé terjesztő közigazgatási szerv

a) biztosítja a tervhez, illetve programhoz való nyilvános hozzáférést a 13. §-ban foglaltakat is figyelembe véve;

b) **összefoglaló ismertetőt készít a terv, illetve program elfogadásáról, az elfogadás indokairól, az indoklásban kitérve arra is, hogy a vizsgált más ésszerű terv-, illetve programváltozatokkal szemben miért ezt a változatot választották,** továbbá a környezeti szempontok, a környezeti értékelés, a megkapott vélemények és észrevételek figyelembevételéről, a 12. § szerinti monitorozási intézkedésekről;

c) az összefoglaló ismertetőt **megküldi a környezeti vizsgálatba bevont környezet védelméért felelős szervezetnek,** a Kvt. 44. § (2) bekezdés b) pontja szerint az Országos Környezetvédelmi Tanácsnak és annak az országnak, amellyel a 9. § (2) bekezdés szerint konzultációt folytattak a terv, illetve program elfogadásáról, **illetve nyilvánosságra hozza a 8. § (5) bekezdése szerinti valamely formában.**”

KÖRNYEZETI VIZSGÁLAT SZÜKSÉGSÉGÉNEK ELDÖNTÉSÉHEZ ÉS PARTNERSÉGI VÉLEMÉNYEZÉSHEZ

12. § „(1) A tervnek, illetve programnak tartalmaznia kell a megvalósításából eredő jelentős környezeti hatások monitorozására vonatkozó intézkedéseket.

(2) A monitorozási intézkedések kiterjednek különösen

- a) a terv, illetve program kidolgozása során még **előre nem látható káros hatások** bekövetkezésének mielőbbi feltárására;
- b) a káros hatások bekövetkezése esetén **szükséges teendők meghatározására;**
- c) **a monitorozás eredményeinek hozzáférhetővé tételére a környezet védelméért felelős szervek és a nyilvánosság számára.**” ...

A várható környezeti hatás jelentőségének eldöntéséhez az alábbi tájékoztatást adom:

- 1. Korm. rendelet 4. § (3) bekezdésének a) pontjában foglaltak szerint a tervezési feladat (terv, illetve program címe, típusa, tartalma, tervezési terület):**

A terv, illetve a program címe:

Téglás város egyik mértékadó agrár vállalkozója azzal kereste meg az ART VITAL Kft-t, hogy vizsgáljuk meg a saját tulajdonát képező, Téglás város külterületén elhelyezkedő 0194/14-18 és 0194/28 hrsz.-ú tömb 0194/16 hrsz.-ú, mintegy 6,5 ha területű ingatlan jelenlegi övezeti besorolása általi használati, beépítési lehetőségeket. A felülvizsgálat célja a terület kedvezőbb hasznosíthatóságának biztosítása, illetve az ehhez szükséges településrendezési eszköz módosítás előkészítése. Előbbiek a jelenlegi „Mkor” korlátozott mezőgazdasági hasznosítás helyett a környezetben egyébként jellemző „Má/1” általános mezőgazdasági övezet hasznosítás lehetőségének megteremtését, ezzel együtt az övezeti besorolás módosításának szükség szerinti előkészítését, végrehajtását jelentik. A tervezett felülvizsgálat során tervezési feladatként tisztázandó a területen meglévő néhány kisebb gazdasági hasznosítású épületen túl a tulajdonos saját lakhatásának biztosítását célzó családi ház megvalósítási lehetősége.

A terv típusa:

Településrendezési eszközök módosításával összefüggő 2/2005. Korm. rendelet szerinti környezeti vizsgálat szükségességének eldöntésére vonatkozó dokumentáció, valamint a 419/2021. (VII.15.) korm. rendelet 65.§ szerinti partneri véleményezéshez készített dokumentáció.

A terv tartalma:

A hatályos településrendezési eszközök és azok módosítási javaslatának bemutatása és annak alátámasztása.

A tervezési terület lehatárolása:

A tervezési területet külterületen északon a 0202/40 és 0202/41 hrsz.-ú, Szellegföldi út, nyugaton a 0194/21-22 és 0195 hrsz.-ú gazdasági erdőterületek, délnyugaton az 5112/2 és a 0194/11 hrsz.-ú dűlőutak, délen a 0192 hrsz.-ú Böszörményi utca, keleten a belterületbe tartozó 0194/26 hrsz.-ú védelmi célú erdő.

- 2. Korm. rendelet 4. § (3) bekezdésének b) pontjában foglaltak szerint a terv, illetve a program célja:**

A módosítás célja a területfelhasználás és az építési övezet, valamint a beépítési paraméterek rögzítése a terület kedvezőbb hasznosíthatóságának biztosítása lakó funkció megvalósíthatóságához, illetve az ehhez szükséges településrendezési eszköz módosítás előkészítésének megvalósíthatósága.

KÖRNYEZETI VIZSGÁLAT SZÜKSÉGESSÉGÉNEK ELDÖNTÉSÉHEZ ÉS PARTNERSÉGI VÉLEMÉNYEZÉSHEZ

3. Korm. rendelet 4. § (3) bekezdésének c) pontjában foglaltak szerint a módosítás esetén annak lényege és az eredeti tervhez, illetve programhoz mért jelentősége:

A tervezési terület területfelhasználásának és építési övezeti besorolásának és az ehhez tartozó beépítési paraméterek tervezett bővítéshez történő igazítása, a természetvédelem és a településkép, valamint a tájvédelem sérelme nélkül biztosítható.

4. Korm. rendelet 4. § (3) bekezdésének d) pontjában foglaltak szerint a rendelet 2. sz. mellékletben foglalt szempontok alkalmazásához rendelkezésre álló és adható információ:

Szempontok a terv megvalósítása következtében várható környezeti hatások jelentőségének meghatározásához, ahol különösen az alábbiakat kell mérlegelni. Jelentős lehet a hatás a terv jellemzői alapján az alábbi esetekben:

1. A terv 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 tervezett külterületén lévő 0194/16 hrsz.-ú ingatlan, Téglás település belterületének nyugati területrésze, a Böszörményi utca folytatásaként, a tervezési terület helye a telek északi részén a tervezett lakóépületként (TÉKA 34.§ (9) szerint) a HÉSZ és a tájba illesztés szabályait követve, az övezeti előírásoknak megfelelően a védett természeti értékekre, ökológiai hálózatra épített környezeti elemekre nincs hatással. A tervezett változtatások nem eredményeznek új természeti erőforrás-felhasználást, valamint nem jelölnek ki olyan új fejlesztési területet, amely jelentős környezeti hatással járó beruházások megvalósítását alapozná meg.

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, illetve programot.

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

A tervezési terület erdőgazdálkodási, valamint mezőgazdasági térségben helyezkedik el, nincsenek jelentős hatással a környezeti elemekre. A módosítás a fenntartható fejlődés szempontjából kedvezőnek tekinthető, mivel az általános mezőgazdasági terület kijelölése a terület mezőgazdasági hasznosításának fenntartását támogatja, miközben korlátozza a beépítés és az intenzívebb területfelhasználás lehetőségét. A módosítás hozzájárul a táji és természeti adottságok megőrzéséhez, a területfelhasználás egyszerűsítéséhez, valamint a környezeti terhelések megelőzéséhez.

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

Nem, az érintett területen nem jelentkeznek környezeti problémák, a meglévő mezőgazdasági terület övezetének jelenleg is szigorú jogszabályi, környezet- és természetvédelmi előírásoknak kell megfelelnie. Ez alól a jelen tervezési terület módosítása sem lesz kivétel, az előzetes vizsgálatok alapján negatív hatások növekedése nem várható, a terület környezeti terhelése várhatóan nem növekszik.

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

KÖRNYEZETI VIZSGÁLAT SZÜKSÉGESSÉGÉNEK ELDÖNTÉSÉHEZ ÉS PARTNERSÉGI VÉLEMÉNYEZÉSHEZ
Az előző pontban foglaltak alapján nem tartható jelentősnek jelen tervi módosítás hatása a hatásterület szempontjából.

2. A várható környezeti hatások

a) időtartama, gyakorisága és bekövetkezésének valószínűsége, visszafordíthatósága alapján;
Minimális környezeti hatás kizárólag lokálisan a módosítás következtében a területigénybevétellel érintett területrészen részben az építés során jelentkezhet.

b) összeadódhatnak vagy felerősíthetik egymást;
A módosítás környezeti hatása nem jelentős.

c) az országhatáron áttérjednek;
A módosítás környezeti hatása elhanyagolható, az kizárólag lokálisan, az érintett területrész szintjén jelenik meg.

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

e) nagyságrendje és területi kiterjedése alapján (földrajzilag, illetve az érintett lakosság számát tekintve);
A módosítás környezeti hatása elhanyagolható, az kizárólag lokálisan, az érintett területrész szintjén jelenik meg.

f) olyan területet érintenek, amelyek hazai (országos vagy helyi), közösségi vagy más nemzetközi szintű védettséget élveznek;
A módosítás környezeti hatása elhanyagolható, nem érint védett területet. A terület az ökológiai hálózat elemeinek övezeteivel (ökológiai hálózat magterülete, az ökológiai hálózat ökológiai folyosója, az ökológiai hálózat puffer területe) nem érintett.

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

3.5. a terv, illetve program megvalósulásával közvetlenül vagy közvetve környezeti hatást kiváltó tényezők, okok feltárása, különös tekintettel azokra a tervelemekre, tervezett intézkedésekre, amelyek:

3.5.2. olyan társadalmi, gazdasági folyamatokat váltanak ki, vagy ösztönöznek, amelyek közvetett módon környezeti következménnyel járhatnak (különösen azok, amelyek olyan befektetők, termelők vagy fogyasztók magatartást váltanak ki, vagy ösztönöznek, illetve egyéb olyan tendenciákat erősítenek, amelyek természeti erőforrás igénybevételéhez vagy környezetterheléshez vezethetnek, olyan fajta beruházásokat, fejlesztési irányokat részesítenek előnyben, amelyek további környezetterhelő vagy igénybevevő fejlesztéseket vonzanak, ösztönöznek vagy ha kumulatív hatások léphetnek fel);

A területen nem található természeti erőforrás, amelyet befolyásolna, valamint a módosítás környezeti hatása nem jelentős, A módosítás várhatóan nem vált ki olyan társadalmi vagy gazdasági folyamatokat, amelyek közvetett környezeti hatással járnának. Az övezeti változás kis léptékű, egyedi fejlesztési igényhez kapcsolódik. A területfelhasználási mód jellemzően a beépítésre nem szánt mezőgazdasági terület rögzítésével nem változik, nem érinti a település meglévő fő infrastruktúra hálózatát, a zöldfelületi területet, környezetterhelő gazdasági tevékenységet, a védett természeti értékeket, a kulturális örökséget nem érinti negatívan, továbbá nem valószínűsíthető olyan beruházási vagy beépítési folyamat elindulása, amely további környezeti konfliktusokat vagy kumulatív hatásokat

KÖRNYEZETI VIZSGÁLAT SZÜKSÉGESSÉGÉNEK ELDÖNTÉSÉHEZ ÉS PARTNERSÉGI VÉLEMÉNYEZÉSHEZ eredményezze. A módosítás így a fenntartható tájhasználatot és a környezeti teherbíró képesség megőrzését szolgálja.

3.6. az előző pontok szerint meghatározott információkból kiindulva a terv, illetve program megvalósítása esetén várható, a környezetet érő hatások, környezeti következmények előrejelzése:

3.6.2. a közvetett módon hatást kiváltó tényezők fellépése esetén különös tekintettel:

3.6.2.1. új környezeti konfliktusok, problémák megjelenésére, meglévők felerősödésére,

A terület fejlesztése új problémát nem okoz, meglévőt nem erősít fel.

3.6.2.2. környezettudatos, környezetbarát magatartás, életmód lehetőségeinek, feltételeinek gyengítésére vagy korlátozására,

A módosítás következtében a terület fejlesztése során rendezett és minőségi fejlesztés alakulhat ki.

3.6.2.3. a helyi adottságoknak megfelelő optimális térszerkezettől, területfelhasználási módtól való eltérés fenntartására vagy létrehozására,

A módosítás figyelembe veszi a meglévő adottságokat.

3.6.2.4. olyan helyi társadalmi-kulturális, gazdasági-gazdálkodási hagyományok gyengítésére, amelyek a táj eltartó képességéhez alkalmazkodtak,

Nem történik a táj eltartó képességéhez alkalmazkodó hagyomány gyengítése.

3.6.2.5. a természeti erőforrások megújulásának korlátozására,

A területen nem található természeti erőforrások, így azok nem kerülhetnek korlátozásra sem.

3.6.2.6. a nem helyi természeti erőforrások jelentős mértékű használatára vagy a helyi természeti erőforrások túlnyomóan más területen való hasznosítására;

A módosítás során javasolt fejlesztések nem használnak természeti erőforrásokat.

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.

A vizek vagy a védett területek állapotromlása nem következik be.

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

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

A terület nem tekinthető értékesnek, illetve sérülékenynek, mivel a környezeti elemek, rendszerek vagy a kulturális örökség szempontjából nem különleges.

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

A terület nem tekinthető értékesnek, illetve sérülékenynek, mivel a területen a környezetvédelmi határértékeket elérő vagy azt meghaladó igénybevétel, kibocsátás, illetve szennyezettség nem tervezett, nem jelenik meg.

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

A terület nem tekinthető értékesnek, illetve sérülékenynek. A környezeti elemekre igénybevétel, terhelés szempontjából bekövetkező hatások (földre, levegőre, vízre, élővilágra, épített környezetre, ez utóbbi részeként az építészeti és régészeti örökségre) nem változik jelentősen. A környezeti elemek rendszereit, folyamatait, szerkezetét, figyelemmel a tájra, településre, klímára, természeti (ökológiai) rendszerre, a biodiverzitásra, nem érintik hátrányosan.

A fejlesztéssel érintett terület nem tartozik NATURA 2000 területbe a és természetvédelmi terület övezetébe sem, valamint az országos ökológiai hálózat övezeti területeibe sem.

Új környezeti konfliktusok, problémák megjelenése, meglévők felerősödése, nem várható.

KÖRNYEZETI VIZSGÁLAT SZÜKSÉGESSÉGÉNEK ELDÖNTÉSÉHEZ ÉS PARTNERSÉGI VÉLEMÉNYEZÉSHEZ

A külterülethez köthető természeti értékek, védett területek és a védettségre tervezett területek szempontjából nem hoz változást.

A tájképvédelmi terület övezete nem érinti, így negatív hatás nem várható.

A HÉSZ módosítása természetvédelmi, örökségvédelmi kérdéseket nem vet fel, és a környezeti elemekre sem gyakorol hatást.

Környezeti hatások táblázatos összefoglalója

A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI MÓDOSÍTÁS KÖRNYEZETI HATÁSAI	
a hatásviselő környezeti elemek melyekre a módosítás hatással lehet	A tervezett fejlesztés során az építés feltételeinek megteremtése és annak megvalósítása: zöldfelület, építési hely és építmény létrehozása
Zaj, rezgés	0
levegő	0
víz	0
föld	0
növény és élővilág	0
táj	0
Ember, társadalom	+1
település	+1
településökológia	0

Jelmagyarázat:

+1 = kedvező környezeti hatás, változás
0= nincs környezeti hatás, változás
-1 = terhelő környezeti hatás, változás

Összefoglalás: szempontok a terv megvalósítása következtében várható környezeti hatások jelentőségének meghatározásához

A TERV/PROGRAM HATÁSA EGYÉBE TERVEKRE, PROGRAMOKRA	A terv, illetve program milyen mértékben szab keretet tevékenységek későbbi megvalósítása lehetőségeinek a tevékenység telepítési helyére, jellegére, méretére, működési feltételeire vagy természeti erőforrás felhasználásának mértékére, helyére, elosztására vonatkozóan	Nincs hatása
	Befolyásol más tervet vagy programot, azokra vonatkozóan előírásokat, szempontokat tartalmaz, vagy bármilyen más módon hatással lehet másik terv, illetve program tartalmára, megvalósítására	Nem
	Fontos a környezeti megfontolások beillesztése szempontjából, különös tekintettel a fenntartható fejlődés elősegítésére	Nem
	Vonatkozik olyan területre vagy kérdéskörre, ahol környezeti problémák vannak	Nem
	Jelentős a környezettel kapcsolatos közösségi jogszabályok végrehajtása szempontjából	Nem
VÁRHATÓ KÖRNYEZETI HATÁSOK	Időtartama, gyakorisága és bekövetkezésének valószínűsége, visszafordíthatósága alapján	Nem
	Összeadódhatnak vagy felerősíthetik egymást	Nem
	Az országhatáron áttérjednek	Nem

Téglás Város Településrendezési eszközeinek módosítása
KÖRNYEZETI VIZSGÁLAT SZÜKSÉGSÉGÉNEK ELDÖNTÉSÉHEZ ÉS PARTNERSÉGI VÉLEMÉNYEZÉSHEZ

	Olyan környezeti változásokat idézhetnek elő, amelyek az emberi egészségre, a környezetre kockázatot jelentenek	Nem
	Nagyságrendje és területi kiterjedése alapján	Nem
	Olyan területet érintenek, amelyek hazai (országos vagy helyi), közösségi vagy más nemzetközi szintű védeltséget élveznek	Nem
	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	Nem
TERÜLET ÉRTÉKE, SÉRÜLÉKENYSÉGE	A környezeti elemek, rendszerek vagy a kulturális örökség szempontjából különleges	Nem
	A területen a környezetvédelmi határértékeket [Kvt. 4. § s), t), u) pontjai] elérő vagy azt meghaladó igénybevétel, kibocsátás, illetve szennyezettség van	Nem
	A terület hasznosítása, használata intenzív	Nem

Monitoring: a javaslat elemei nem igényelnek település szintű monitoringozást.

A tervezett módosítás megfelel a fenntartható fejlődés dimenzióinak.

Azaz:

- a környezeti elemek és rendszerek terhelhetőségét meg nem haladó használatot jelent
- biztosított az érintett terület rész környezetében a környezeti értékek megtartása, megőrzése
- a nyersanyagfelhasználásban és kibocsátásokban mértéktartó.

Közérthető összefoglaló

Épített környezeti szempontból az épített környezeti hatás nem jelentős, a tervezett fejlesztések nem befolyásolják az épített környezetet. Jelentős hatása tájképi szempontból értelmezhető, melyet javasolt védőfásítással kezelni. A településképi hatása nem jelentős, tekintettel arra, hogy a TKR szerint

KÖRNYEZETI VIZSGÁLAT SZÜKSÉGESSÉGÉNEK ELDÖNTÉSÉHEZ ÉS PARTNERSÉGI VÉLEMÉNYEZÉSHEZ nem a meghatározó terület részét képezi a közvetlen fejlesztéssel érintett terület. Műemlék, helyi védett épület nem található a közvetlen környezetben. Régészeti érintettség nincs jelen. Javasolt a védelmi intézkedések betartása.

A tervezett termvmódosítás környezeti hatásaiból következő, környezetvédelmi intézkedést igénylő beavatkozásra a nem tesz javaslatot.

Az alkalmazott építési technológia és a vonatkozó jogszabályokban előírt védőtávolságok betartása mellett a tervezett fejlesztés nem eredményez terhelő környezeti hatást, így a változás a településrendezési célokkal összhangban, fenntartható módon valósítható meg.

Településegészségügyi vonatkozásban nem várható jelentős környezeti hatás.

Katasztrófavédelmi szempontból tűz és polgárvédelmi vonatkozásban nem várható jelentős hatás. A rendelet alapján Téglás város II. katasztrófavédelmi osztályba sorolt. A város közigazgatási területén üzemelő alsó vagy felső küszöbértékű veszélyes anyagokkal foglalkozó üzem nincs.

Vízügyi vízvédelmi szempontból a tervezési területen belül annak közelében sérülékeny földtani közegű vízbázisra épület, vízmű nem üzemel. A vízminőségvédelmi terület övezete és rendszeresen belvízjárta terület övezetével sem érintett a tervezési területész. Ezen szempontok alapján a hatás nem jelentős.

Levegőtisztaság-védelmi, földtani közeg védelme, Zaj-és rezgés elleni védelem, természet- és tájvédelem szempontjából az érintett tervezési terület tájképvédelmi terület övezetével nem érintett, viszont a klímaváltozással fokozattan érintett területek övezete területbe sorolható, azon belül is az erősen aszályos területek csoportjába tartozik, de a dokumentációban foglaltak alapján nem várható jelentős hatás. A módosítás természetvédelmi szempontból az ökológiai hálózat magterületével, ökológiai folyosójának és puffer területének övezetével sem érintett, tehát a módosítás nem károsítja az ökológiai és természeti kapcsolatokat, az ökológiai kapcsolatok biztosítása megmarad.

Erdészeti szempontból az adattári erdőterületi érintettség az alábbi erdőrészekkel érintett a tervezési területen belül:

0194/14b hrsz.-ú telken belül: 69/H

0194/15b hrsz.-ú telken belül: 69/G

0194/16b hrsz.-ú telken belül: 69/f, 69/NY

0194/17b hrsz.-ú telken belül: 69/E

A tervezési terület **az erdők övezetével és az erdőtelepítésre javasolt terület övezetével is érintett.** A fentebb említett erdőrészlet a tényleges használatnak megfelelően marad erdő területfelhasználásban a hatályos tervek szerint.

7. 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 érintettségéből következő, a vonatkozó követelmények teljesülése:
„(2) 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 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,	0	A tervezett módosítás nincs hatással ezen pont elemeire.
b) a helyi népesség identitásának erősítésére, kulturális örökségük sokféleségének és gazdagságának megőrzésére,	0	A tervezett módosítás nincs hatással ezen pont elemeire.
c) a történeti vagy településképi jelentőségű építészeti örökség és településrész védelmére, megőrzésére és méltó hasznosítására,	0	A tervezett módosítás nincs hatással ezen pont elemeire.
d) a népesség megélhetését biztosító gazdasági érdekekre, a munkahelyek megőrzésének és új munkahelyek teremtésének érdekére, valamint az infrastrukturális erőforrások optimális kihasználására,	0	A tervezett módosítás nincs hatással ezen pont elemeire.
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	A tervezett módosítás nincs hatással ezen pont elemeire.
f) a klíma-, a környezet-, a természet- és a tájvédelem szempontjaira, valamint a termőfölddel, a felszíni és felszín alatti vizekkel való takarékos gazdálkodásra,	0	A módosításnak a környezetre és a természetvédelemre gyakorolt hatása nem jelentős. A módosítás nem vesz igénybe

KÖRNYEZETI VIZSGÁLAT SZÜKSÉGESSÉGÉNEK ELDÖNTÉSÉHEZ ÉS PARTNERSÉGI VÉLEMÉNYEZÉSHEZ

		természetvédelemmel érintett területeket.
<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 tervezett módosítás nincs hatással ezen pont elemeire.
<i>a honvédelem, a nemzetbiztonság és a katasztrófavédelem érdekeire.</i>	0	A tervezett módosítás nincs hatással ezen pont elemeire.

Jelmagyarázat:

0: nincs követelmény, a módosítás ezzel összefüggésben nem releváns

1: érintettség vagy részleges érintettség megállapítható.

A módosítás összhangban van a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX tv. vonatkozó követelményeivel.

Nem történik új beépítésre szánt terület kijelölés, így a 2018. évi. CXXXIX. 12. § előírásának teljesülésére vonatkozó nyilatkozat nem indokolt.

8. A BIOLÓGIAI AKTIVITÁSÉRTÉK VÁLTOZÁSA

A Méptv. 16. § 7. pontja szerint:

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

A 419/2021. (VII. 15.) 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.

A tervezett módosítással összefüggésben nem kerül sor olyan új beépítésre, ami a vonatkozó jogszabályok szerint a biológiai aktivitás érték felülvizsgálatát, pótlását szükségessé teszi, ezért a jelen dokumentáció nem tér ki ilyen értelmű vizsgálatokra.

9. MAGASABB SZINTŰ TERVEKKEL (TERÜLETRENDEZÉSI TERVEK) VALÓ ÖSSZHANG VIZSGÁLATA

KÖRNYEZETI VIZSGÁLAT SZÜKSÉGESSÉGÉNEK ELDÖNTÉSÉHEZ ÉS PARTNERSÉGI VÉLEMÉNYEZÉSHEZ

A területrendezési és településrendezési tervek kapcsolatát szabályozó a települési önkormányzatok részére kötelező jogszabályok: Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (a továbbiakban: TrTv.), a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI.14.) MvM rendelet, továbbá Hajdú-Bihar Megye Közgyűlés által jóváhagyott Hajdú-Bihar megye területrendezési szabályzatáról, térségi szerkezeti tervéről és térségi övezeteiről szóló 3/2020. (VI.29.) önkormányzati rendelet (továbbiakban MTrT) alapján készült.

Ssz.	Övezetek megnevezése	Övezeti érintettség	
		Közigazgatási területen	Tervezési területen
1.	Erdőgazdálkodási térség	érinti	érinti
2.	Mezőgazdasági térség	érinti	érinti
3.	Sajátos terület-felhasználású térség	nem érinti	nem érinti
4.	Vízgazdálkodási térség	érinti	nem érinti
5.	Települési térség	érinti	nem érinti
6.	Ökológiai hálózat magterületének övezete	érinti	nem érinti
7.	Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete	érinti	nem érinti
8.	Ökológiai hálózat puffer területének övezete	érinti	nem érinti
9.	Kiváló termőhelyi adottságú szántóterületek övezete	nem érinti	nem érinti
10.	Jó termőhelyi adottságú szántók övezete	érinti	nem érinti
11.	Erdők övezete	érinti	érinti
12.	Erdőtelepítésre javasolt terület övezete	érinti	érinti
13.	Tájképvédelmi terület övezete	érinti	nem érinti
14.	Világörökségi és világörökségi várományos területek övezete	nem érinti	nem érinti
15.	Vízminőség-védelmi terület övezete	érinti	nem érinti
16.	Nagyvízi meder övezete	nem érinti	nem érinti
17.	VTT-tározók övezete	nem érinti	nem érinti
18.	Honvédelmi és katonai célú terület övezete	nem érinti	nem érinti
19.	Ásványi nyersanyagvagyon övezete	nem érinti	nem érinti
20.	Rendszeresen belvízjárta terület övezete	érinti	nem érinti
21.	Tanyás területek övezete	nem érinti	nem érinti
22.	A városkörnyéki településegységek övezete	érinti	érinti
23.	A győgtényezőkkel rendelkező települések övezete	nem érinti	nem érinti
24.	A klímaváltozással fokozottan érintett területek övezete	érinti	érinti
25.	A csillagos égbolt park övezete	nem érinti	nem érinti

Jelmagyarázat



Nem érinti a közigazgatási és tervezési területen az adott övezetet



A közigazgatási területét az alábbi területfelhasználási kategóriák érintik:

- Érinti közigazgatási és tervezési területen az adott övezetet

mezőgazdasági térség

Közigazgatási területen érinti, tervezési területen nem érinti az adott övezetet

KÖRNYEZETI VIZSGÁLAT SZÜKSÉGESSÉGÉNEK ELDÖNTÉSÉHEZ ÉS PARTNERSÉGI VÉLEMÉNYEZÉSHEZ

- erdőgazdálkodási térség
- települési térség

A MTrT 2. melléklete: a Térségi szerkezeti terv - a tervezési területet a mezőgazdasági és erdőgazdálkodási térség területfelhasználási kategóriába sorolja.



Módosítással érintett tervezési terület határa: ■ ■ ■ ■ ■

A hatályos Hajdú-Bihar megye területrendezési terve – Térségi szerkezeti terv (MTrT) jelmagyarázata

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

-  Tervezett

Egyéb országos törzshálózati vasúti pálya

-  Meglévő

Országos vasúti mellékvonal

-  Meglévő
-  Tervezett

Vasúti határátkelő

-  Meglévő

Nemzetközi kereskedelmi repülőtér

-  Meglévő

Országos kerékpárút

-  Meglévő
-  Tervezett

Térségi kerékpárút

-  Meglévő térségi kerékpárút
-  Tervezett térségi kerékpárút

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

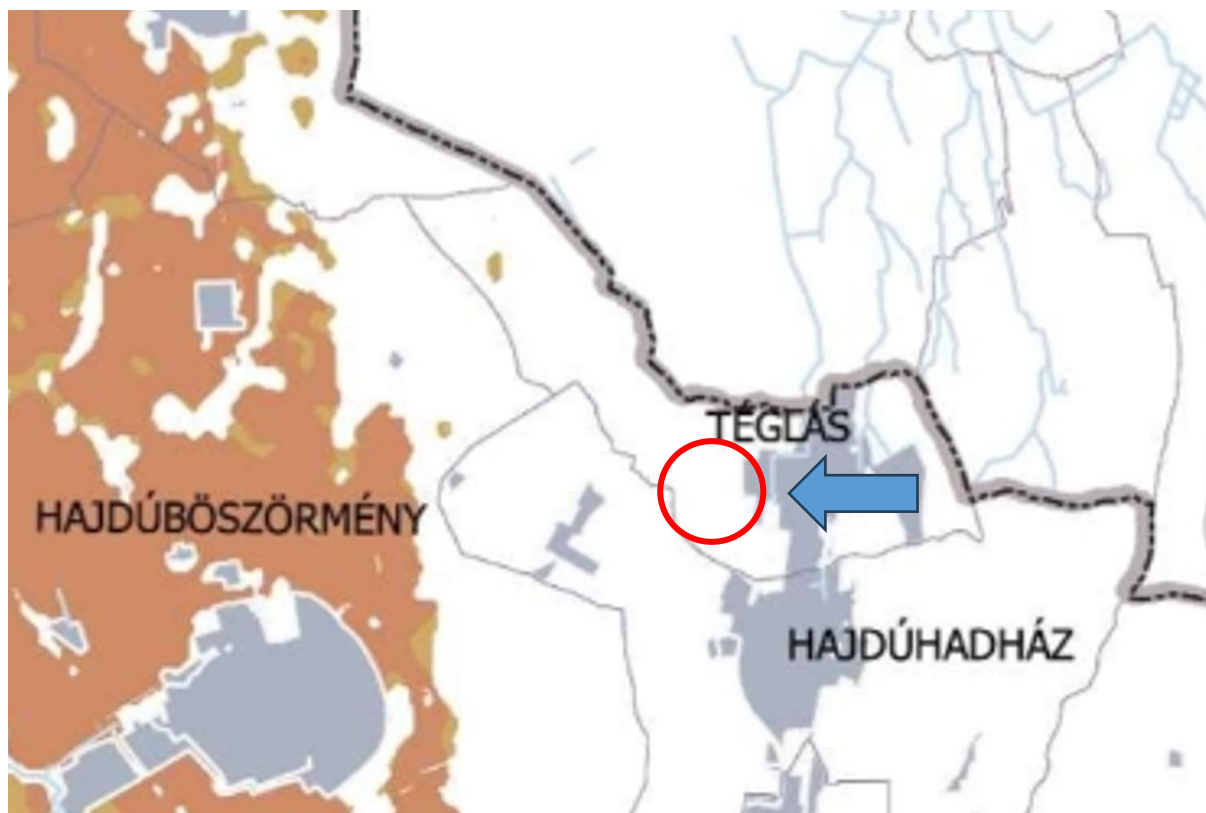
Ökológiai hálózat övezetei



Az ökológiai hálózat övezeti érintettségének értékelése:

Az ökológiai hálózat magterületének, ökológiai folyosójának és pufferterületének övezetei a közigazgatási területen érintettek, viszont a tervezési területet nem érintik.

Kiváló és jó termőhelyi adottságú szántók övezetei



JELMAGYARÁZAT

- Jó termőhelyi adottságú szántók övezete
- Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete

A Kiváló és jó termőhelyi adottságú szántók övezetei érintettségének értékelése:

A jó termőhelyi adottságú szántók övezete a közigazgatási területen érintett, viszont a tervezési területet nem érinti.

Erdő övezetek



Az erdő övezetek érintettségének értékelése:

Az erdők övezete a tervezési területnek a déli részén, az erdőtelepítésre javasolt terület övezete viszont teljes egészében érinti.

Erdők övezete: TrTv. 29., 30. és 30/A §-a:

29. § Az erdők övezetébe tartozó területeket az adott településnek a településrendezési tervében legalább 95%-ban erdőterület övezetbe kell sorolnia. Az e törvény hatálybalépését megelőzően kijelölt beépítésre szánt területek, valamint az erdőről, az erdő védelméről és az erdőgazdálkodásról szóló 2009. évi XXXVII. törvény 4. § (2) bekezdésében meghatározott területek, továbbá az Ország Szerkezeti Terve, a Budapesti Agglomeráció Szerkezeti Terve, valamint a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Szerkezeti Terve által kijelölt települési térség területein lévő erdők övezetének területét a számításnál figyelmen kívül kell hagyni.

30. § Az erdők övezetében külfejtéses művelésű bányatelket megállapítani és bányászati tevékenységet engedélyezni a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó szabályok szerint lehet.

30/A. § Az erdők övezetében az erőművek közül csak háztartási méretű kiserőmű létesíthető, épületen elhelyezve.

Megfelelés:

A módosítással az erdőterületi besorolás nem változik, a meglévő erdő területek a módosításban nem érintettek. A tervezés során bányászati tevékenység folytatása nem tervezett, erőmű elhelyezése nem tervezett.

Erdőtelepítésre javasolt terület övezete: a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet 3. §-a:

(1) A településrendezési eszközök készítése során az Országos Erdőállomány Adattárban nem szereplő erdőterület területfelhasználási egységeket a településfejlesztési és településrendezési célokkal összhangban – a természeti és kulturális örökségi értékek sérelme nélkül – az erdőtelepítésre javasolt terület övezet területén javasolt kijelölni.

(2) A Balaton Kiemelt Üdülőkörzet hatálya alá tartozó települések településrendezési eszközeiben az erdőtelepítésre javasolt terület övezet területén az (1) bekezdésben foglaltak mellett beépítésre szánt terület nem jelölhető ki, és erdőterület területfelhasználási egységbe sorolás esetén

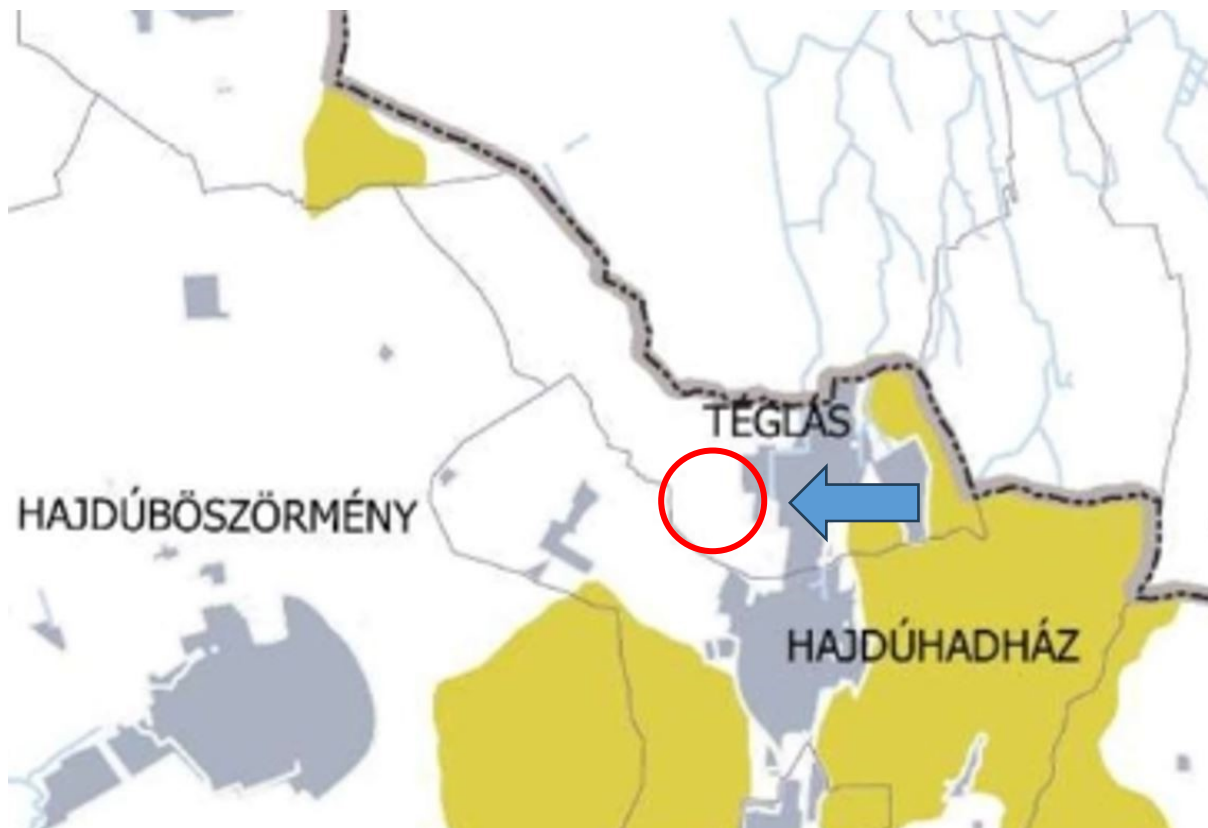
a) az erdőtelepítés megvalósulásáig csak az erdőtelepítés lehetőségét megőrző területhasználat folytatható, valamint

b) erdőtelepítést elsődlegesen az élőhelynek megfelelő, természetesen kialakult őshonos fajokból álló erdőfoltok megőrzésével kell végezni.

Megfelelés:

A módosítással térségi övezetben szereplő erdőterület megszüntetése nem tervezett, az erdőtelepítés megvalósulásáig az erdőtelepítés lehetőségét megőrző területhasználat kerül kijelölésre (Má-általános mezőgazdasági övezet).

Tájképvédelmi terület övezete



JELMAGYARÁZAT

 Tájképvédelmi terület övezete

A tájképvédelmi terület övezet érintettségének értékelése:

A tájképvédelmi terület övezete a közigazgatási területen érintett, viszont a tervezési területet 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

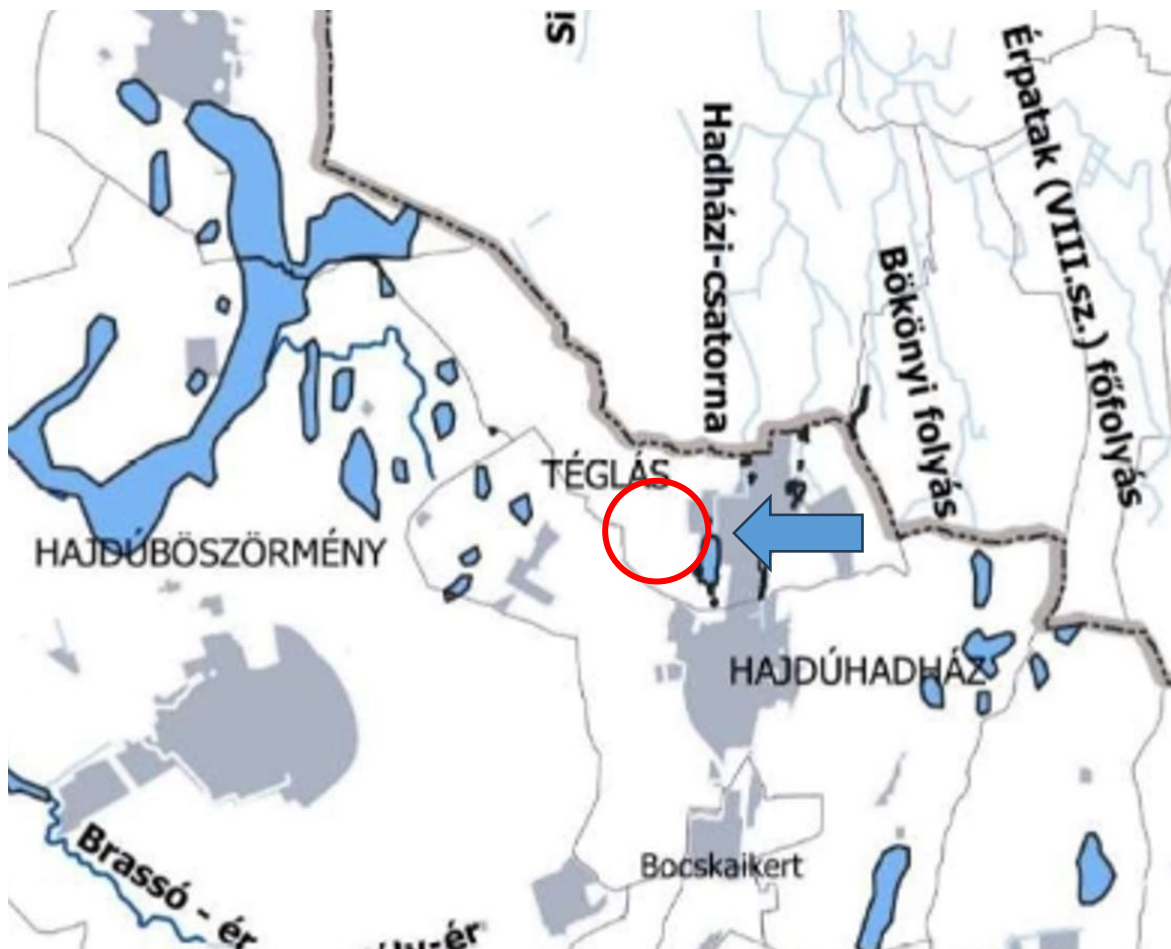
Országos jelentőségű csatorna

— Meglévő

A vízminőség védelmi terület övezet érintettségének értékelése:

A vízminőség védelmi terület övezete a közigazgatási területen érintett, viszont a tervezési területet nem érinti.

A rendszeresen belvízjárta terület övezete



JELMAGYARÁZAT

 Rendszeresen belvízjárta terület övezete

Országos jelentőségű csatorna

 Meglévő

A rendszeresen belvízjárta terület övezet érintettségének értékelése:

A rendszeresen belvízjárta terület övezete a közigazgatási területen érintett, viszont a tervezési területet nem érinti.

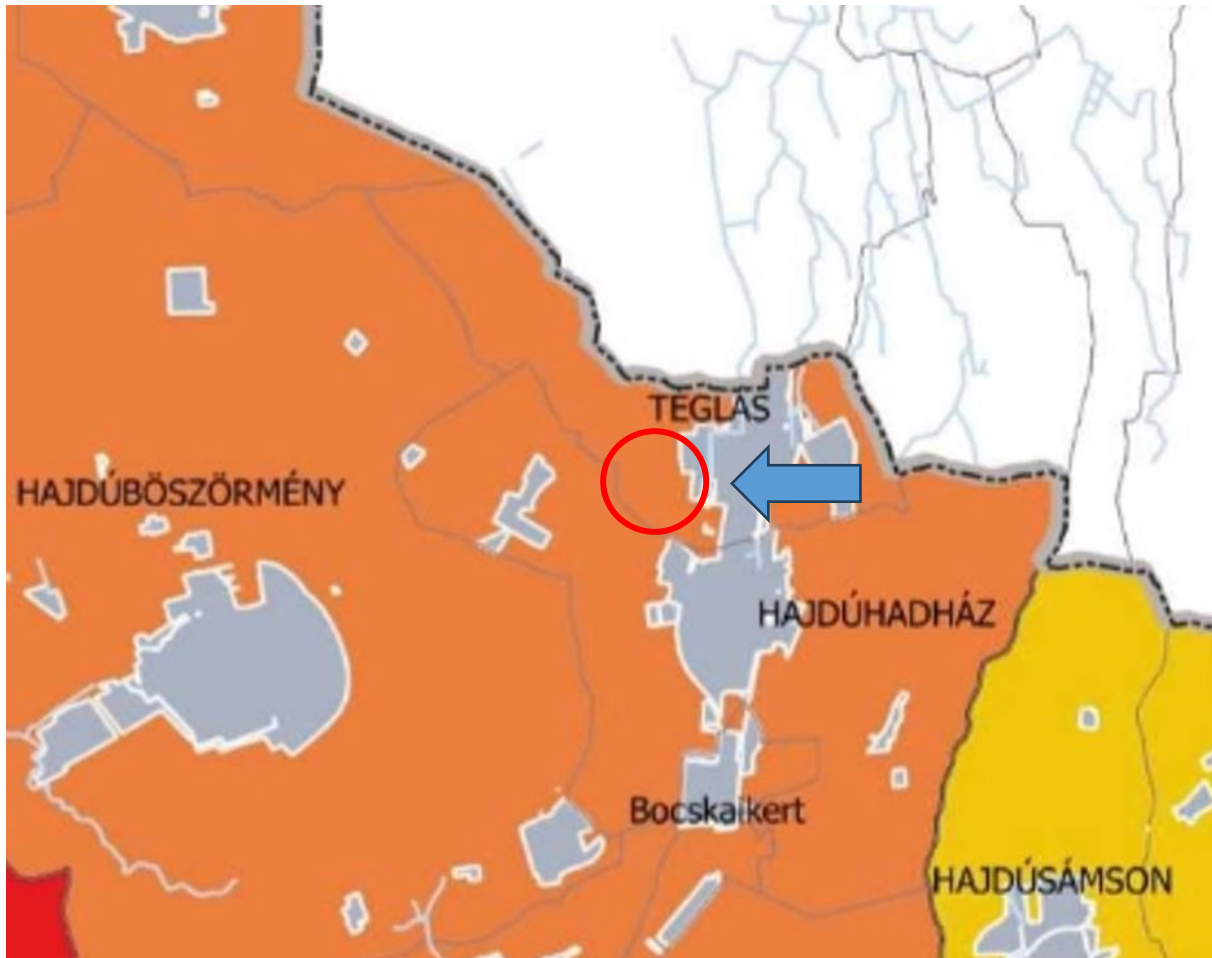
A városkörnyéki településegységek övezete



A városkörnyéki településegységek övezet érintettségének értékelése:

A városkörnyéki településegységek övezetén belül Téglás város közigazgatási területe a „Hajdú-Böszörmény – Hajdúnánási”-ba tartozik.

A klímaváltozással fokozottan érintett területek övezete



JELMAGYARÁZAT

-  közepesen aszályos
-  erősen aszályos
-  nagyon erősen aszályos

Klímaváltozással fokozottan érintett térség övezete: a MTrT 7. §-a:

(1) A klímaváltozással fokozottan érintett térség övezetével érintett települések településfejlesztési koncepciójában és integrált településfejlesztési stratégiájában, továbbá településrendezési eszközeinek környezetalakítás tervében és közművesítési javaslataiban is vizsgálni és tervezni kell a település átszellőzésének javítása, a kondicionáló zöldfelületek növelése, a vízmegtartó vízgazdálkodás és a víztakarékos mezőgazdálkodás érdekében szükséges, a helyi sajátosságoknak, szükségleteknek és lehetőségeknek megfelelő tennivalókat.

A klímaváltozással fokozottan érintett területek övezet érintettségének értékelése:

A klímaváltozással fokozottan érintett területek övezete az egész közigazgatási területen erősen aszályos területek csoportjába tartozik.

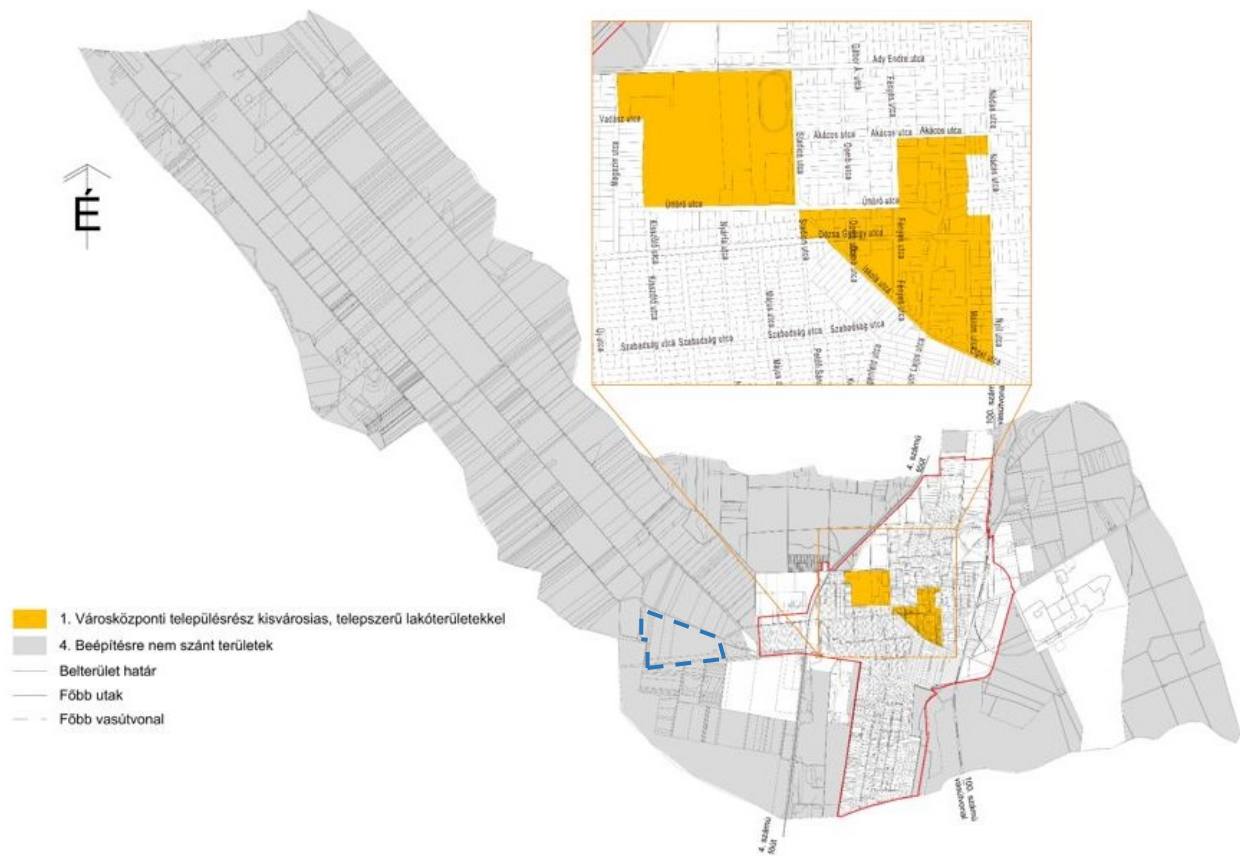
Megfelelés:

Az egyedileg meghatározott, a települést érintő vármegyei övezetre vonatkozó követelményeket a közigazgatási terület egészére készített koncepció és stratégia rögzíti az átfogó, a módosítással a megfelelő átszellőzési viszonyok biztosítottak, az ökológiai kapcsolatok biztosítása megmarad, a tervezett beruházás nem ellentétes a fentebb említett MTrT 7. §- (1) leírtakkal.

10. A TELEPÜLÉSKÉP ALAKÍTÁSA, TELEPÜLÉSKÉP VÉDELEMMEL VALÓ ÖSSZHANG VIZSGÁLATA

Téglás Város képviselő-testülete a 91/2017. (XII.20.) számú határozatával fogadta el a Településképi Arculati Kézikönyvét és a 16/2017. (XII.21.) önkormányzati rendelettel hagyta jóvá a településkép-védelmi rendeletét (a továbbiakban: TKR).

A TKR 15. § (1) bekezdése alapján a településszerkezet, településkarakter, tájképi elem és egyéb helyi adottság alapján a településképi szempontból meghatározó és településkép szempontjából nem meghatározó, egyéb besorolású területek térképi lehatárolását a belterületre vonatkozóan e rendelet 1. melléklete tartalmazza.



a TKR 1. mellékletének kivágata – Forrás: njt.hu

A kivágat alapján megállapítható, hogy a tervezéssel érintett terület (kék szaggatott vonallal jelölt) a „beépítésre nem szánt területek” területébe tartozik.

A TKR III. Fejezet 9. § bekezdése rögzíti, hogy melyek „a településkép szempontjából meghatározó karakterű területek”.

KÖRNYEZETI VIZSGÁLAT SZÜKSÉGESSÉGÉNEK ELDÖNTÉSÉHEZ ÉS PARTNERSÉGI VÉLEMÉNYEZÉSHEZ
Ez alapján a tervezési terület nem érintett a településkép szempontjából meghatározott területtel.

A beépítésre nem szánt, tájképvédelmi terület és egyedi tájérték területeibe ékelődő (állattartó-, üzemi-, mezőgazdasági- üzemi-, különleges-, valamint tanya) területekre vonatkozó egyedi építészeti követelmények a TKR 15.§ és 16.§-a tartalmazza:

**A beépítésre nem szánt, tájképvédelmi terület és
egyedi tájérték területeibe ékelődő
(állattartó-, üzemi-, mezőgazdasági- üzemi-, különleges-, valamint tanya)
területekre vonatkozó egyedi építészeti követelmények
15. §**

- (1) A táj értékeinek megfelelő beépítési mód biztosítása érdekében, az épületek, építmények szabadon álló építési módban, csoportosan – külön állóan, össze nem építve - helyezendők el.
- (2) A csoportos elhelyezésein belüli épület összeépítések csak technológiával igazolt módon és esetben lehetséges.

16. §

- (1) Építmények tájba illesztésének biztosítása érdekében:
 - a) az újonnan kialakításra kerülő termelő, tároló és állattartó épületeket pavilonos, nem tömbösített épülettömeggel, magastetős kialakítással kell megvalósítani. Ettől eltérni csak technológiával igazolt módon és esetben lehetséges.
 - b) az ipari funkciójú épületek esetén az egyszerű ipari formák alkalmazása az elsődleges, ezen belül a nagyfeszítávú ipari csarnoktól a félnyeregteretős és lapostetős kialakítású egyedi szerkezet is építhető.
 - c) Szociális, iroda, lakó és szállás épületek modern építészeti anyag és tömegkialakítással is építhetők. A manzárd tető kialakítás nem lehetséges.
 - d) Az épületek homlokzata világos, pasztellszínezésű lehet. Tájidegen színezésnek minősülnek a rikító színek, a neon sárga, neon zöld, élénkpiros, lila, élénk kék színezések.
 - e) Az épületek tetőfedése, homlokzati burkoló eleme nem készülhet tükröződő felülettel. Csak matt színezés, matt fémfelület alkalmazható.
 - f) Kerítés csak beton lábazat nélkül építhető.
- (2) A majorsági/mezőgazdasági üzemi területeken a szélvédelem és a táji látványvédelem biztosítása érdekében az ingatlan határokon védőfásítás szükséges.

A TKR 15. és 16. §-ban foglaltak határozzák meg az építészeti követelményeket a területre vonatkozóan, melyek tárgyi településrendezési eszközök módosítására nincsenek hatással, mivel csak olyan előírásokat rögzít, amelyeket majd az épületek tervezése és kivitelezése során kell alkalmazni.

A településkép-védelmi dokumentumokkal való összhang biztosított.

11. A MÓDOSÍTÁS LÉNYEGI ÖSSZEFOGLALÁSA

Tervezési terület lehatárolása:

A tervezési terület Téglás város külterületének északnyugati részén, a 4. sz. főközlekedési úttól nyugatra található. A tervezési terület északi része a 4. sz főközlekedési út irányából az aszfaltburkolattal ellátott Szellegföldi úton, a déli része pedig a Böszörményi úton keresztül közelíthető meg. A tervezési területet északon és keleten, valamint a déli határoló erdősávon túl mezőgazdasági művelésű területek, nyugaton erdősült területek, délnyugaton a zártkerti hasznosítású Kis Cserepes kert nevű terület határolják.

A módosítás kezdeményezője:

Szabó Sándor, 4220 Hajdúböszörmény, Újfehértói u. 111.

A módosítás tárgya:

Téglás város külterületén lévő 0194/16 hrsz.-ú ingatlan övezeti besorolásának módosítása lakó funkció megvalósíthatóságához

Módosítással érintett ingatlanok helyrajzi számai:

0194/28, 0194/18, 0198/17, 0194/16, 0194/15, 0194/14,

Biológiai aktivitásérték pótlás:

A tervezett módosítással összefüggésben nem kerül sor olyan új beépítésre, ami a vonatkozó jogszabályok szerint a biológiai aktivitás érték felülvizsgálatát, pótlását szükségessé teszi, ezért a jelen dokumentáció nem tér ki ilyen értelmű vizsgálatokra.

A módosítás lényegi elemeinek rövid tervezői ismertetése:

A településszerkezeti terv területfelhasználási rendszerének módosítása történik. Szerkezeti jelentőségű hálózati elemek (közlekedési, energiaellátó hálózat) módosítására nem kerül sor. Természetközeli terület nem érintett a módosítással. A módosítás nem jelent jelentős környezeti terhelést, nem jelöl ki új beépítésre szánt területet, és nem változtatja meg a térség alapvető területhasználati karakterét. A módosítás célja a terület sajátos adottságaihoz és a tulajdonosi igényekhez igazodó, korlátozott intenzitású területhasználat biztosítása, valamint családi lakóház megvalósításához a településrendezési feltételek megteremtése. A szabályozási koncepció, azaz a tervezett családi ház megvalósíthatóságának megfelelően az érintett ingatlan „Mkor” korlátozott mezőgazdasági terület övezetből „Má/1” általános mezőgazdasági terület övezetbe történő átsorolását javasolja. Az övezeti módosítás a tájhasználati adottságokkal összhangban áll, a környező területek rendeltetésszerű használatát nem korlátozza, a mezőgazdasági funkció fenntartása mellett lehetőséget biztosít a területhez kapcsolódó lakóépület elhelyezésére. Az „Má/1” általános mezőgazdasági területű övezet rögzítése történik az „Mkor” korlátozott mezőgazdasági területű övezet helyett.

12. HATÁROZAT-TERVEZET

HATÁROZAT-TERVEZET
Téglás Város Önkormányzata Képviselő-testületének
..../2026. (..... ..) KT. számú határozata
településszerkezeti tervéről és leírásáról szóló
a 104/2023. (XI.16.) Kt. számú határozat módosításáról

Téglás Város Önkormányzatának Képviselő testülete

a Polgármester előterjesztésére a 2011. évi. CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontja, a 2023. évi C. törvény 22. § (1) bekezdése, valamint a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 59. § (1) bekezdés d) pontja alapján

2026. napjával módosítja Téglás Város településszerkezeti tervének és leírásának elfogadásáról szóló **104/2023. (XI.16.) számú határozattal megállapított településszerkezeti tervét** a 4. sz. főközlekedési út irányából az aszfaltburkolattal ellátott Szellegföldi úton, a déli része pedig a Böszörményi úton keresztül megközelíthető lehatárolt területet érintően **jelen határozat 1. számú melléklete szerint és a leírását 2. számú melléklete szerint.**

A módosítással érintett területen belül a **0194/16 hrsz. alatti, meglévő cca. 6,5 ha területű ingatlan jelenlegi, „a” alrészletű „Mkor” korlátozott mezőgazdasági területű övezet helyett, a környezetben jellemző „Má/1” általános mezőgazdasági területű övezet módosítására kerül sor.**

1. számú melléklet:

“T-1m” rajzszerű tervlap külön tervlapon dokumentálva

2. számú melléklet:

Településszerkezeti terv módosításának leírása

A határozat elfogadása minősített többséget igényel, a módosítás szerinti településszerkezeti terv jóváhagyás után összeszerkesztésre kerül az igazgatási területre érvényes településszerkezeti tervvel.

Téglás, 2026.....hó....nap

Szilágyi József László sk.
jegyző

Szabó Csaba sk.
polgármester

1. melléklet a .../2026. (... ..) határozathoz

1. melléklet a/2026. (.....) határozatához

TÉGLÁS VÁROS TELEPÜLÉSSZERKEZETI MÓDOSÍTÁSÁNAK JAVASLATA



019/29 és 0202/40-41 hrsz.-ú út (Szellegföldi út) - 0194/23 hrsz.-ú hulladéklerakó - 0192 hrsz.-ú utca (Böszömrényi u.) - 0194/11 és 0194/21 hrsz.-ú árkok, valamint a 0194/21, 0195 és 0194/22 hrsz.-ú erdőterületek által határolt terület rész külföldi szabályozási terv részlete - M=1:12000



Jelmagyarázat

Beépítésre nem szánt területek

- Védelmi célú erdőterület (Ev)
- Korlátozott mezőgazdasági terület (Mkor)
- Funkciójában megváltozó területfelhasználási egység
- Tervezési terület határa

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

- Erdőtelepítésre javasolt terület övezete

Egyéb korlátozó tényezők:

- Meglévő villamosenergia átviteli hálózat biztonsági övezettel (132 kV feszültség szinttel) és 13,0 m-es védőtávolsága

TÉGLÁS VÁROS ÖNKORMÁNYZATA KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK/2026. (.....) SZÁMÚ ÖNKORMÁNYZATI HATÁROZATÁVAL MÓDOSÍTVA

P.H.

.....
polgármester

.....
jegyző

Készült az állami alapadatok felhasználásával

 Tervező, Építő és Kereskedelmi Kft. H-4400 Nyíregyháza, Selyem u. 21. Tel.: 06-42/ 435-676, Tel./Fax: 06-42/ 435-677	MEGRENDELŐ:	TÉGLÁS VÁROS ÖNKORMÁNYZATA H-4243 Téglás, Kossuth L. u. 61.	MUNKASZÁM:	T-07/2026
	TELEPÜLÉS, IGAZGATÁSI TERÜLET MEGNEVEZÉSE:	TÉGLÁS VÁROS TELEPÜLÉSSZERKEZETI ESZKÖZEINEK MÓDOSÍTÁSA	DATUM:	2026. augusztus
	MUNKARÉSZ MEGNEVEZÉSE:	TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV JAVASLATA	TERVFAJTA:	településszerkezeti terv
	TERVEZŐ MUNKATÁRS:	TERVEZŐ:	MÉRETARÁNY:	M=1:12000
Végh Csörgör	településtervező TT-15-0124	Végh József	Főépítész:	Bíró Balogh Anikó
				RAJZSZÁM:
				T-1m

13. RENDELETTERVEZETI JAVASLAT

TÉGLÁS VÁROS ÖNKORMÁNYZATA KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK
...../2026. (.....) önkormányzati rendelete
Téglás Város Szabályozási Tervéről és Helyi Építési Szabályzatáról szóló
a 19/2023. (XI. 16.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: R.) módosításáról

Téglás Város Önkormányzat Képviselő-testülete

[1] külterületen, a 0194/16 hrsz.-ú ingatlan övezeti besorolásának módosítása lakó funkció megvalósíthatóságához;

[2] a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény 225. § (8) bekezdés 1. pontjában kapott felhatalmazás alapján, a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény 22. § (2) bekezdés a) pontjában és a 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. rendelet 78. § (1) bekezdés b) pontja alapján az 68.§ (2) bekezdés c) 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 Kormányhivatal, Nemzeti Földügyi Központ,

Nemzeti Média és Hírközlési Hatóság Hivatala,

Hajdú-Bihar Vármegyei Önkormányzat,

honvédelmért 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 településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 68. § (2) bekezdés d) pontjában meghatározott feladatkörében az állami főépítési hatáskörben eljáró Hajdú-Bihar Vármegyei Kormányhivatal Vármegyei Kormányhivatal,

- a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet szerint bejelentkezett partnerek véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

1.§

Téglás Város Szabályozási Tervéről és Helyi Építési Szabályzatáról 19/2023. (XI.16.) számú önkormányzati rendelet kiegészül a 49/A §-al:

„49/A. §

- (1) Az Má/1 övezetben tanya a szabályozási terv szerinti helyen kialakítható. A tanyával nem érintett területen
 - a) a 720 m²-t el nem érő területű telken épületet elhelyezni nem szabad,
 - b) a 720–1500 m² közötti területnagyságú telken legfeljebb **6 %** beépítettséggel a mezőgazdasági művelés célját szolgáló egy rendeltetési egységet tartalmazó egy gazdasági épület és egy pince helyezhető el,
 - c) az 1500 m²-t meghaladó területű telken legfeljebb **4,5 %** beépítettséggel
- ca) a mezőgazdasági géptárolás, a növénytermesztés, az állattartás, az állattenyésztés és a halgazdálkodás, továbbá az ezekkel kapcsolatos termék feldolgozására, tárolására és árusítására szolgáló,
- cb) a mezőgazdasággal összefüggő lakó, épületek és pince helyezhetők el.
- (2) Az (1) cb) pont szerinti lakó rendeltetésű épület a következő feltételek együttesen teljesülése esetén helyezhető el:
 - a) a telek nagysága a **három hektárt** meghaladja,
 - b) a lakó rendeltetésű épület bruttó alapterülete a 150 m²-t nem haladja meg és egy rendeltetési egységet tartalmaz, és
 - c) a közműellátás – ideértve a közműpótló berendezést is – biztosított.
- (3) A különállóan megvalósuló lakóépület beépítési magassága legfeljebb 6,0 méter lehet.

2.§

Téglás Város helyi építési szabályzatáról és szabályozási tervéről szóló 19/2023. (XI.16.) számú önkormányzati rendelet 1.§. (2) pontjában rögzített, annak 2. mellékletét képező S-2 külterületre vonatkozó szabályozási tervlap a tervezési területre vonatkozóan az 1. melléklet szerint módosul.

3.§

A rendelet a jóváhagyást követő napon lép hatályba. Kérelemre a folyamatban lévő hatósági eljárásokban is alkalmazható.

Szilágyi József László sk.
jegyző

Szabó Csaba sk.
polgármester

1. melléklet a/2026. (.....) önkormányzati rendelethez

“S-1m” rajzszerű tervlap külön tervlapon dokumentálva

TÉGLÁS VÁROS SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁSÁNAK JAVASLATA



019/29 és 0202/40-41 hrsz.-ú út (Szellegföldi út) - 0194/23 hrsz.-ú hulladéklerakó - 0192 hrsz.-ú utca (Böszömrényi u.) - 0194/11 és 0194/21 hrsz.-ú árkok, valamint a 0194/21, 0195 és 0194/22 hrsz.-ú erdőterületek által határolt terület rész külterületi szabályozási terve - M=1:11000



Jelmagyarázat

Beépítésre nem szánt területek

- Védelmi célú erdő (Ev)
- Erdőterület gazdasági (Eg)
- Általános mezőgazdasági terület (Má)
- Korlátozott mezőgazdasági terület (Mkor)
- Kertészeti terület (Mk)

Alaptérképi elemek:

- Közigazgatási határvonal
- Beépítésre szánt terület határvonal
- Telekhatár
- Ingyenlánytároltási térképen szereplő épület
- 0115 Helyrajzi szám
- Szabályozási terv érvényességi határa
- Tervezési terület határa

A szabályozás alapelemel:

- Szabályozási vonal
- Övezet határa
- 16,00 Szabályozási szélesség
- Mkor Övezeti jel
- Tanya

Egyéb korlátozó tényezők:

- Meglévő villamosenergia átviteli hálózat biztonsági övezettel (132 kV feszültségű) és 13,0 m-es védőtávolsága

TÉGLÁS VÁROS ÖNKORMÁNYZATA KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK .../2026. (.....) SZÁMÚ ÖNKORMÁNYZATI RENDELETÉVEL MÓDOSÍTVA

P.H.

polgármester

jegyző

Készült az állami alapadatok felhasználásával

 Tervező, Építő és Kereskedelmi Kft. H-4400 Nyíregyháza, Selyem u. 21. Tel.: 06-42/ 435-676, Tel./fax: 06-42/ 435-677	MEGRENDELŐ: TÉGLÁS VÁROS ÖNKORMÁNYZATA H-4243 Téglás, Kossuth L. u. 61.	MUNKASZÁM: T-07/2026
	TELEPÜLÉS, IGAZGATÁSI TERÜLET MEGNEVEZÉSE: TÉGLÁS VÁROS TELEPÜLÉSRÉNDÉZÉSI ESZKÖZEINEK MÓDOSÍTÁSA	DÁTUM: 2026. augusztus
	MUNKARÉSZ MEGNEVEZÉSE: MÓDOSÍTOTT SZABÁLYOZÁSI TERV - KÜLTERÜLET	TERVFAJTA: szabályozási terv
	TERVEZŐ MUNKATÁRS: Végh Csörgör	TERVEZŐ: településtervező TT-15-0124 Végh József

Főépítész: Biro Balogh Anikó	RAJZSZÁM: S-1m
---------------------------------	-------------------

14. MELLÉKLETEK

1. Melléklet – Téglás Város Önkormányzata Képviselő-testületének határozata

**K i v o n a t a Téglás Város Önkormányzata Képviselő-testületének
2026. január 29-én megtartott ülésének jegyzőkönyvéből:**

Téglás Város Önkormányzata Képviselő-testületének 12/2026. (I.29.) 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. Az építési beruházáshoz kapcsolódóan a 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet 19. § (2) bekezdése szerint a telepítési tanulmányterv került készítésre. **Az elkészült a Téglás város külterületén lévő 0194/16 hrsz.-ú ingatlan övezeti besorolásának módosítása lakó funkció megvalósíthatóságára vonatkozó telepítési tanulmányterv tartalma összhangban áll a település településfejlesztési és településrendezési céljaival, ezért az jóváhagyásra kerül. A telepítési tanulmányterv teljes tartalmában felhasználható a településrendezési eszköz módosításhoz.**
2. **Módosítani kívánja a Téglás Város 104/2023. (XI.16.) határozattal megállapított településszerkezeti tervét és a Téglás Város helyi építési szabályzatáról szóló 19/2023. (XI.16.) önkormányzati önkormányzati rendeletét a Téglás város külterületén lévő 0194/16 hrsz.-ú ingatlan övezeti besorolásának módosítása lakó funkció megvalósíthatóságához.**
3. 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.**
4. A területek esetében kiemelt fejlesztési területté nyilvánítás **nem indokolt.**
5. Jóváhagyja a 1./ pontban foglalt településrendezési eszközök módosítására vonatkozó főépítési feljegyzést a 1. melléklet szerint.
6. Felkéri a főépítészt, az 1. pontban meghatározott területrésze/ingatlanokra vonatkozó településrendezési eszközök **egyszerűsített eljárásban** történő módosításának véleményeztetésére.
7. Az önkormányzat felhatalmazza a polgármestert a településrendezési terv egyeztetésével kapcsolatos feladatok ellátására és a döntéshez kapcsolódóan szükséges intézkedések megtételére.

Határidő: azonnal

Felelős: Szabó Csaba polgármester

A kivonat hiteles:

Téglás, 2026. január 29.


Szabó Erika

a 12/2026. (I.29.) határozat 1. melléklete

FELJEGYZÉS

Téglás Város helyi építési szabályzatáról szóló 19/2023. (XI.16.) önkormányzati rendeletének módosításával összefüggésben Téglás város külterületén lévő 0194/16 hrsz.-ú ingatlan övezeti besorolásának módosítása lakó funkció megvalósíthatóságára 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 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

A településterv módosításához készített telepítési tanulmányterv felhasználható.

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. január 22.


Biró-Balogh Anikó
mb. főépítész



2. Melléklet – Beépítési javaslat

