



Téglás Város Településrendezési eszköz(HÉSZ) módosítása - egyszerűsített eljárás

Településrendezési
eszközök



Tájékoztatósi
dokumentáció a
partnerségi
egyeztetéshez



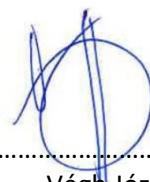
Tervező:

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

2024.augusztus hó


ALÁÍRÓLAP

Település tervező/ Építész vezető tervező



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

Tervező munkatárs:



.....
Végh Csongor

Ügyvezető:



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

TARTALOMJEGYZÉK

Aláírólap	2
Tartalomjegyzék	3
<hr/>	
1. ELŐZMÉNYEK	4
1.1. A megbízás tárgya és a településrendezési cél	4
1.2. Adatszolgáltatások, meghatározó dokumentumok	4
1.3. Helyszíni bejárás	8
1.3.1. Az 1. módosítással érintett terület: A horgásztóhoz vezető 0173/16 hrsz.-ú külterületi út környezete	8
1.3.2. A 2. módosítással érintett terület: A belterület észak-nyugati részéhez csatlakozó Nyáriás út - Szélső utca környezete	11
1.4. A hatályos településrendezési eszközök	14
1.5. Átnézeti térkép	14
2. A TERVEZÉSI TERÜLETEK ÉS KÖRNYEZETÜK BEMUTATÁSA, HATÁLYOS SZABÁLYOZÁSI TERV	16
2.1. A módosítással érintett területrészek	16
2.1.1. A horgásztóhoz vezető 0173/16 hrsz.-ú külterületi út nyomvonalának módosítása – 1. beavatkozási pont ismertetése	17
2.1.2. A belterület észak-nyugati részéhez csatlakozó Nyáriás út – Szélső utca mentén a szabályozás felülvizsgálata - 2. beavatkozási pont ismertetése	20
3. A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZ MÓDOSÍTÁSI JAVASLATA	23
4. JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZ	25
4.1. Rendelettel jóváhagyandó munkarész	25
5. MELLÉKLET	26
5.1. 1. sz. melléklet – Téglás 0173/16 hrsz.-ú mezőgazdasági út útépítési engedély kivonata	26
5.2. 2. sz. melléklet – Változási vázrajz – 0171/9, 0173/14-16, 0173/24 hrsz.-ú földrészletek megosztásáról	27
5.3. 3. sz. melléklet: Területkimutatás a változási vázrajz 0171/9, 0173/14, 0173/15, 0173/16, 0173/24 helyrajzi számú földrészletek megosztásáról	28

1. ELŐZMÉNYEK

1.1. A megbízás tárgya és a településrendezési cél

A Téglás Város Önkormányzata Képviselő-testülete a településrendezési eszközök módosítását kezdeményezte a 74/2024. (VI.20.) sz. határozatával, két területre vonatkozóan, mellyel kapcsolatban a jogszabályi előírásoknak megfelelő együttes döntést is meghozta. Az előbbieket alapjául Téglás Város Önkormányzat Képviselő-testületének a Helyi Építési Szabályzatot és a szabályozási tervet jóváhagyó 19/2023. (XI.16.) számú rendelete szolgál. A tervmódosítás egyszerűsített eljárásban kerül kidolgozásra és egyeztetésre.

A településrendezési célok a következők:

- A horgásztóhoz vezető 0173/16 hrsz-ú külterületi út nyomvonalának módosítása annak érdekében, hogy a nyomvonal ne érintse a védett lápot és a földikútya élőhelyét
- A külterületen lévő Nyárias út – Szélső utca mentén a szabályozás felülvizsgálata

1.2. Adatszolgáltatások, meghatározó dokumentumok

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

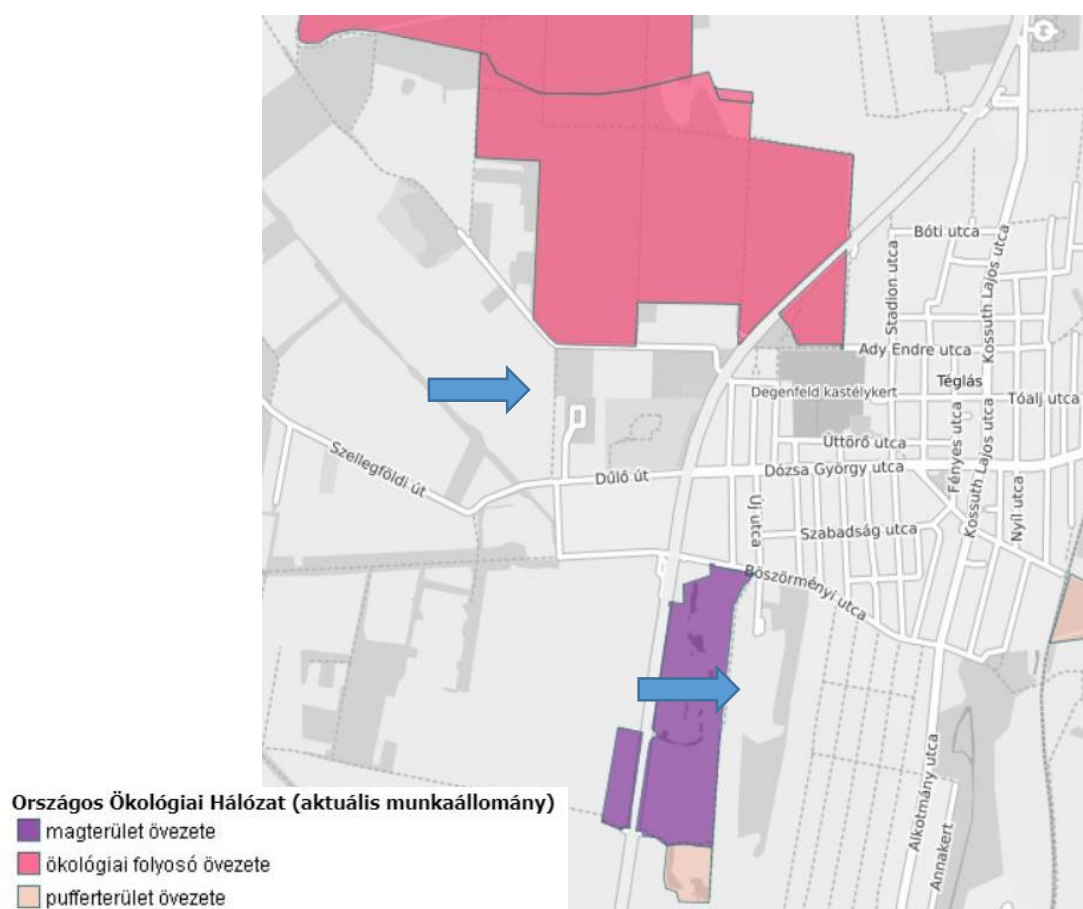
- a település hatályos településfejlesztési és településrendezési eszközei
- a hatályban lévő településképvédelmi dokumentumok
- a főépítész rövid tájékoztatása a módosítások megalapozásához
- útépitési tervek, műszaki leírás

A 419/2021.(VII.15.) Korm. rendelet VIII. fejezete rögzíti a településtervek egyeztetésének és elfogadásának eljárási szabályait.

A 419/2021.(VII.15.) Korm. rendelet 59.-60.§ határozza meg az Általános követelményeket, ahol az 59.§ (2) bekezdése meghatározza, hogy a településrendezési eszköz(ök) módosításához a képviselő-testületnek mivel kapcsolatban kell együttes döntést hoznia. A döntés értelmében a megalapozó vizsgálat felhasználhatóságáról, az alátámasztó javaslat felhasználhatóságáról, az örökségvédelmi és a településképvédelmi rendelet felhasználhatóságáról a mb. főépítész feljegyzésének elfogadásával a testület döntött.

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

- a településszerkezetet meghatározó műszaki infrastruktúra-főhálózat nem változik,
- nem történik új beépítésre szánt terület kijelölése, és
- nem történik zöld, vízgazdálkodási, erdő- és természetközeli terület megszüntetése



(Forrás: Természetvédelmi Információs Rendszer (OKIR))

K i v o n a t a Tég l á s V á r o s Ö n k o r m á n y z a t a K é p v i s e l ő - t e s t ü l e t é n e k
2024. június 20-án megtartott ülésének jegyzőkönyvéből:

Tég l á s V á r o s Ö n k o r m á n y z a t a K é p v i s e l ő - t e s t ü l e t é n e k 74/2024. (VI.20.) határozata:

Tég l á s V á r o s Ö n k o r m á n y z a t a n a k K é p v i s e l ő - t e s t ü l e t e m e g t á r g y a l t a T é g l á s V á r o s t e l e p ü l é s r e n d e z é s i e s z k ö z é n e k m ó d o s í t á s á r a v o n a t k o z ó e l ő t e r j e s z t é s t é s a k ö v e t k e z ő k é p p e n d ö n t ö t t:

1. Tég l á s V á r o s Ö n k o r m á n y z a t a n a k K é p v i s e l ő - t e s t ü l e t e a s z a b á l y o z á s i t e r v e t é s a h e l y i é p í t é s i s z a b á l y z a t o t e l s ő s o r b a n u t a k p o n t o s í t á s a m i a t t m ó d o s í t j a.

A módosítás a következő területeket érinti:

- A horgásztóhoz vezető 0173/16 hrsz-ú külterületi út nyomvonalának módosítása annak érdekében, hogy a nyomvonal ne érintse a védett lápot és a földikutya élőhelyét
- Külterületi és belterületi határ Nyárias útnál - Szélső utca csatlakozásának felülvizsgálata.

2. A településrendezési eszközök tárgyi módosítása során nem kerül új beépítésre szánt terület kijelölésére sor, így az Étv.-ben foglalt követelményeknek való megfelelés igazolására vonatkozó döntés meghozatala nem indokolt.
3. A területek esetében kiemelt fejlesztési területté nyilvánítás nem indokolt.
4. Jóváhagyja a 1./ pontban foglalt településrendezési eszközök módosítására vonatkozó főépítési feljegyzést a 1. melléklet szerint.
5. Felkéri a főépítést, az 1. pontban meghatározott területrésze/ingatlanokra vonatkozó településrendezési eszközök egyszerűsített eljárásban történő módosításának véleményeztetésére.
6. Az önkormányzat felhatalmazza a polgármestert a településrendezési terv egyeztetésével kapcsolatos feladatok ellátására.
7. A Képviselő-testület a 49/2024. (IV.25.) határozatát visszavonja.

Felelős: Szabó Csaba polgármester

Határidő: 2024. június 30.

A kivonat hiteles:
Tég l á s, 2024. június 20.

Szabó Erika



FELJEGYZÉS

Téglás Város helyi építési szabályzatáról szóló 19/2023. (XI.16.) önkormányzati rendeletnek a a HÉSZ általános előírását érintő módosításával összefüggésben a megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat felhasználhatóságának meghatározásáról

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 településrendezési terv módosítása tekintetében **nem indokolt** a megalapozó vizsgálat kiegészítése.

Az alátámasztó javaslat felhasználhatósága

A tervmódosítás alátámasztó munkarésze csak a tervmódosítás tárgyával összefüggésben készítendő el.

A településrendezési terv módosítása során a 2023. évben jóváhagyott Téglás Város teljes közigazgatási területére vonatkozó településrendezési eszközök megalapozó vizsgálata, alátámasztó és jóváhagyandó munkarészei, a szakági fejezetek amennyiben szükséges felhasználhatók.

A telepítési tanulmányterv felhasználhatósága

Nem készült telepítési tanulmányterv, mivel a tervmódosítás csak a szabályozási terv és helyi építési szabályzat javítására vonatkozik.

Örökségvédelmi hatástanulmány

Örökségvédelmi hatástanulmány a 2023-ban jóváhagyott településrendezési eszközök részeként elkészült, azt jelen tervmódosítás során nem szükséges módosítani.

Településképi védelmi rendelet

Jelen településrendezési eszköz módosításhoz a településképi rendelet módosítása nem szükséges.

Hajdúhadház, 2024. június 12.

Biró-Balogh Anikó
mb. főépítész

1.3. Helyszíni bejárás

Tervezői helyszíni bejárásra került sor 2024. július 26.-án. A tervezéssel érintett területekről állapotrögzítő fotók készültek, melyek az alábbiakban kerülnek bemutatásra.

1.3.1. Az 1. módosítással érintett terület: A horgásztóhoz vezető 0173/16 hrsz-ú külterületi út



A módosítással érintett terület északi részének Böszörményi úti csomópontja



A Böszörményi úti csomópont a módosítással érintett terület irányában

Téglás Város Településrendezési Terv módosítása
TÁJÉKOZTATÁSI DOKUMENTÁCIÓ PARTNERSÉGI EGYEZTETÉSHEZ



A módosítással érintett út és környezetének területe északi irányban



A módosítással érintett út és környezetének területe déli irányban



Téglási-láprét, mint ex lege védett láp és az Országos Ökológiai Hálózat magterületének része



A módosítással érintett út nyomvonalának déli részén lévő csomópont a horgásztó felé



A módosítással érintett terület déli részén lévő út és a szabadidőpark-horgásztó



A módosítással érintett terület déli részén lévő út nyomvonala a horgásztó közeli elágazásban



Téglási szabadidőpark látképe a tervezett módosítással érintett területen lévő út irányából

1.3.2. A 2. módosítással érintett terület: Külterületen lévő Nyárias út - Szélső utca környezete



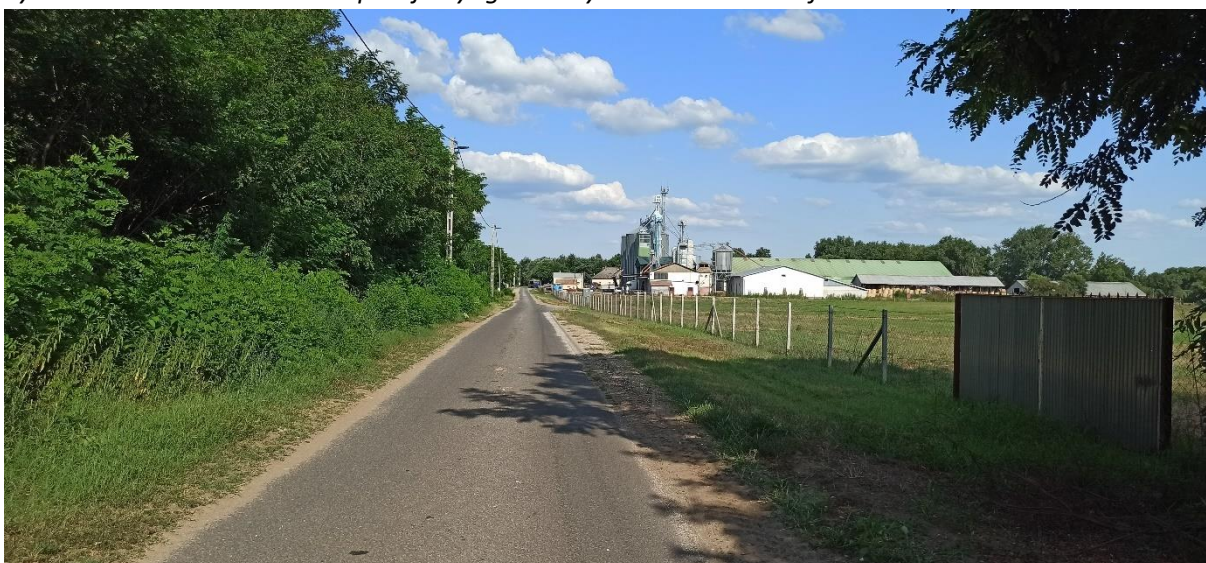
Szélső utca – Dülő út csomópontja északi irányban, a Szélső utca felé nézve



Nyáriás út– Szélső utca csomópontja a Szélső utca felé nézve



Nyáriás út– Szélső utca csomópontja nyugati irányban a Szélső utca felé nézve



A Nyáriás út nyomvonala keleti irányban, a 4-es főút felé nézve



A Nyáriás út nyomvonala nyugati irányban, a Szélső utca felé nézve



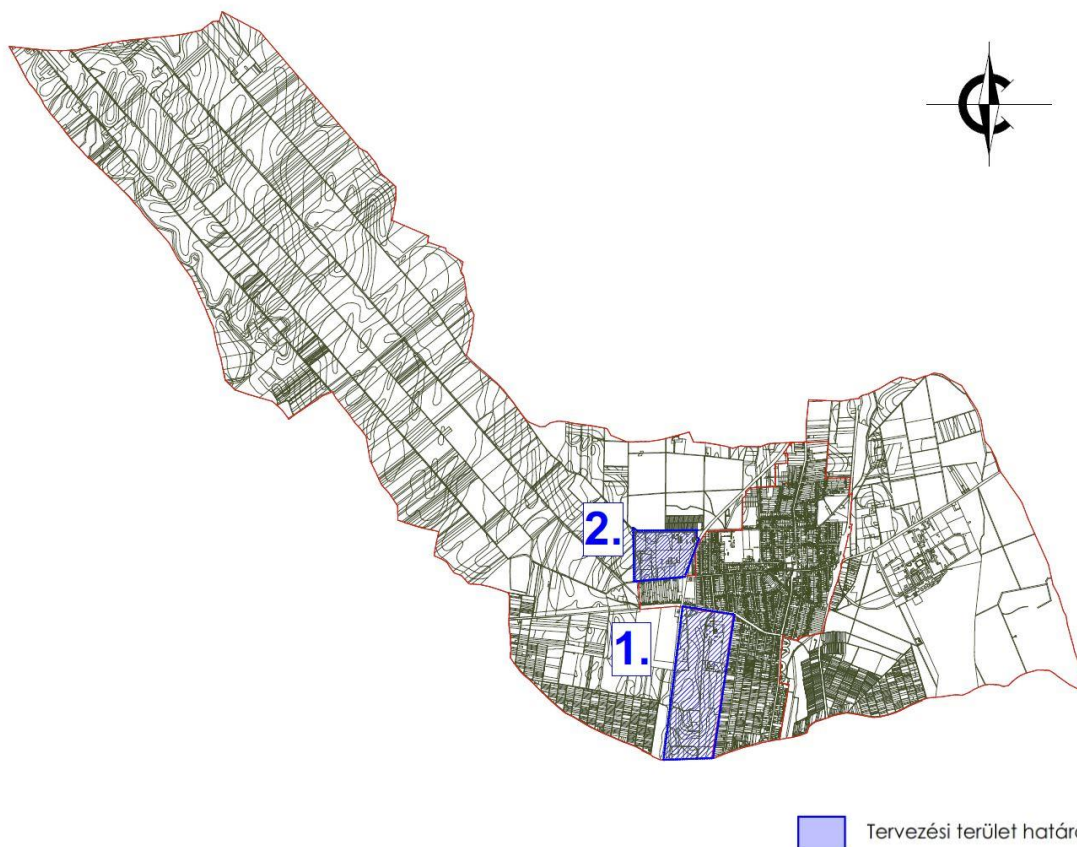
A Nyáriás út és északi földút csomópontja keleti irányban, a 4-es főút felé nézve

(Forrás: Saját archívum)

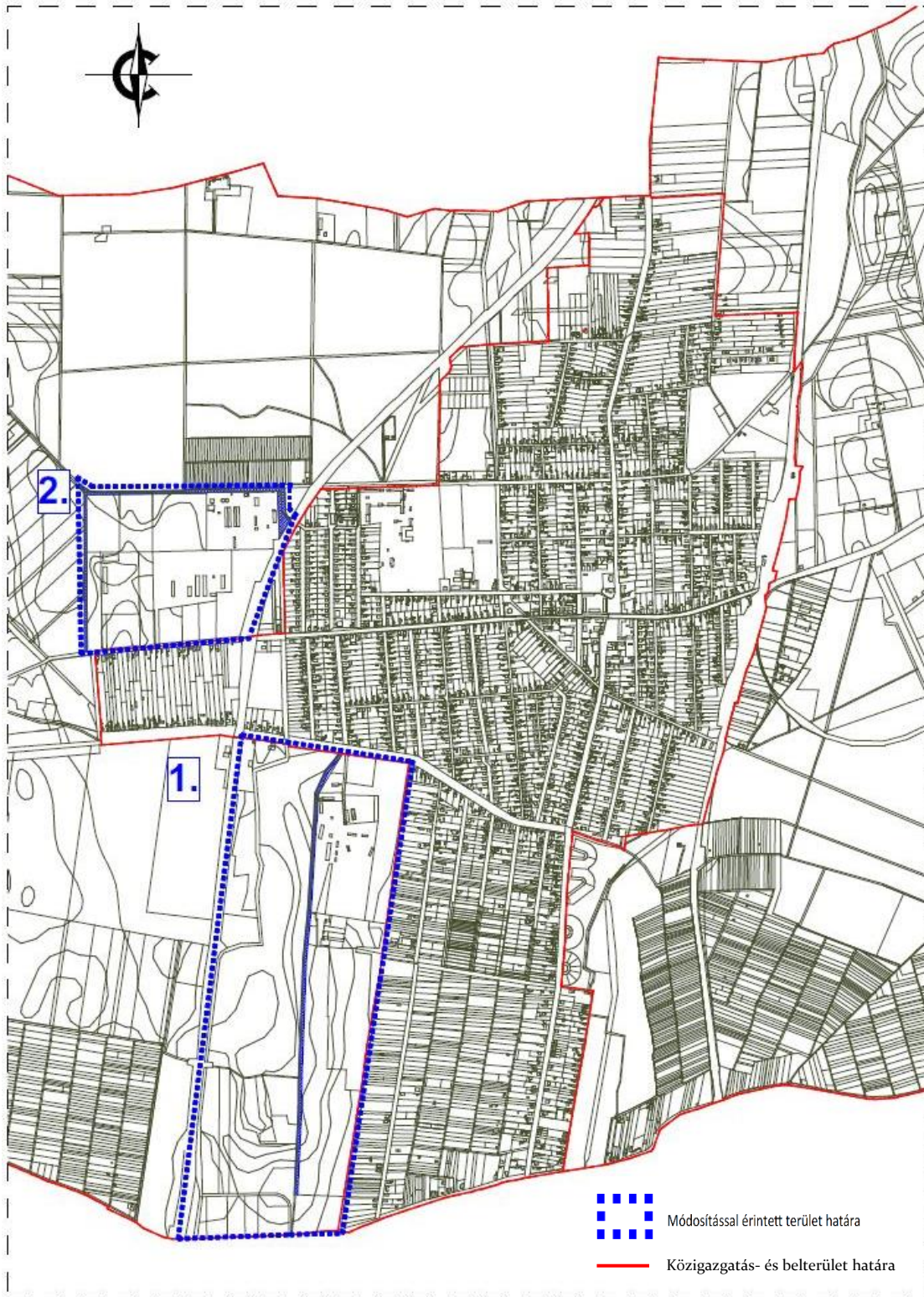
1.4. A hatályos településrendezési eszközök

- Téglás város településszerkezeti tervét Téglás Város Önkormányzat Képviselő-testülete a 104/2023. (XI.16.) számú határozatával hagyta jóvá.
- Téglás város Helyi Építési Szabályzatát Téglás Város Önkormányzat Képviselő-testülete a 19/2023. (XI.16.) számú rendelettel hagyta jóvá.

1.5. Átnézeti térkép – teljes közigazgatási terület



Átnézetes térkép – kivágat



2. A TERVEZÉSI TERÜLETEK ÉS KÖRNYEZETÜK BEMUTATÁSA, HATÁLYOS SZABÁLYOZÁSI TERV

2.1. A módosítással érintett területrészek-



(Forrás: Google Maps)

Tervezési terület határa:



2.1.1. A horgásztóhoz vezető 0173/16 hrsz-ú külterületi út nyomvonalának módosítása - 1. módosítás beavatkozási pontja

A tervezett beruházás, azaz a 0173/16 hrsz-ú mezőgazdasági út szilárd burkolattal történő kiépítésének engedélyezése megtörtént (5.1. sz. mellékletben engedély kivonat csatolva)

Az útépitési engedélyben foglaltak szerint a Téglás közigazgatási területén lévő 0173/16 hrsz-ú mezőgazdasági út 1511,22 m hosszban szilárd burkolattal történő kiépítésére kerül sor. A tervezett út 11,49 m hosszban belterületi szakaszon, 1500 m hosszban külterületi szakaszon épül meg.

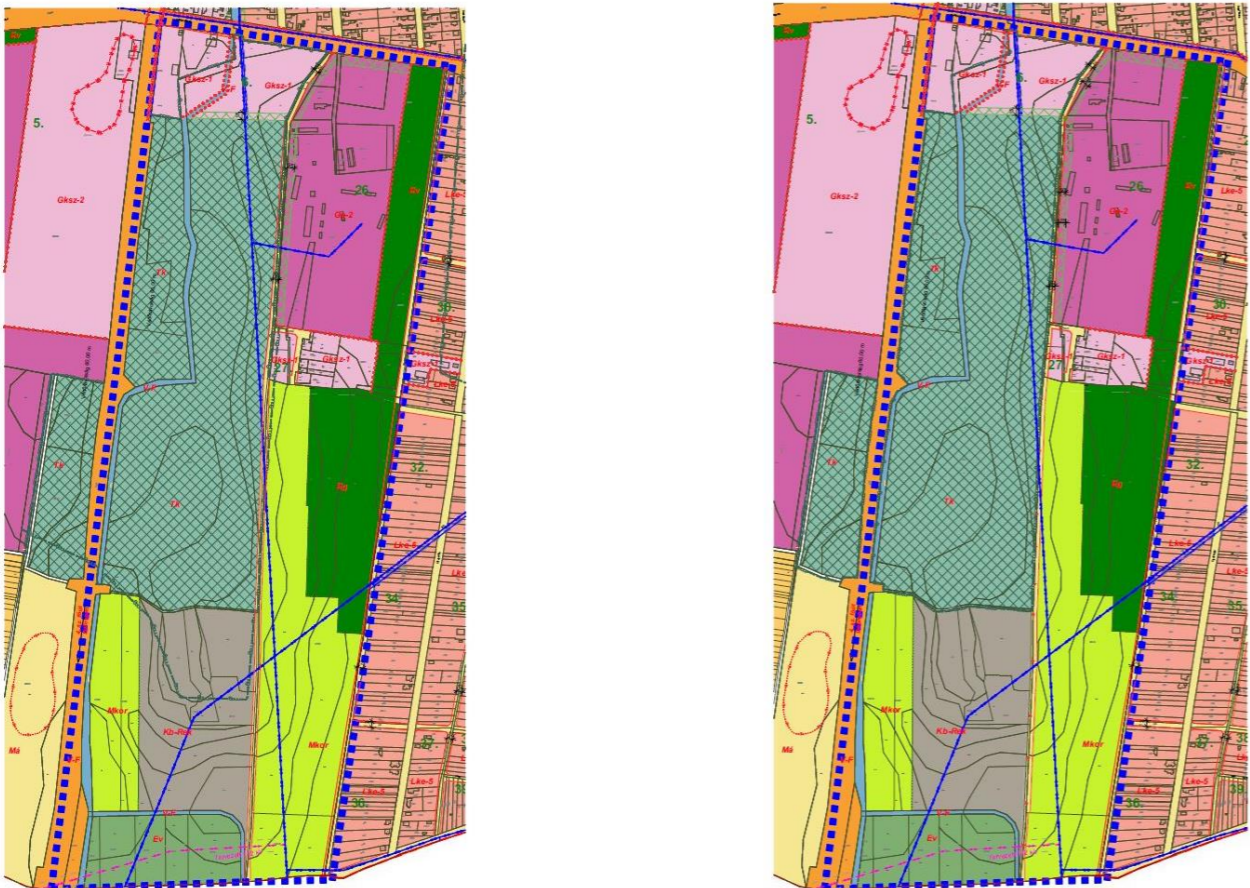
A külterületi út nyomvonala a hatályos szabályozási terven szereplő nyomvonaltól eltérően, az útépitési terveknek megfelelően kerül módosításra, a „Köu-M” közúti mellékúthálózat közlekedési célú terület övezete, szabályozási eleme azonban nem változik. A területhasználat változás közvetlenül a 0171/9, 0173/14, 0173/15, 0173/16 és a 0173/24 hrsz.-ú területeket érinti, valamint összefüggésben van a tervezési terület tágabb környezetében lévő földrészletekkel is.

A hatályos településrendezési eszközök készítése során a megalapozó munkarészek elkészültek, azok kiegészítése a főépítési feljegyzésben foglaltak szerint nem szükséges. Az eltérés kis mértékű, nem indokolt a magasabb rendű tervekkel való összhang igazolása. A tervezett engedélyhez került igazításra, módosításra a nyomvonal, mely településszerkezeti átvezetése megtörténik. A Helyi Építési Szabályzat nem kerül módosításra. Az út tervezett nyomvonala távolabb kerül a védett természeti értéktől.

A változási vázrajz szerint a 0171/9 ingatlan szomszédságában lévő Téglás 0173/17 és 0173/40 hrsz-ú ingatlan a rendelkezésre álló információk alapján a fokozottan védett nyugati földikutya (*Nannospalax leucodon*) élőhelyének minősül. Továbbá a Téglás 0173/17 hrsz-ú földrészlet ex lege védett láp.

A tervezett beruházást az önkormányzat pályázati források bevonásával tervezi megvalósítani.

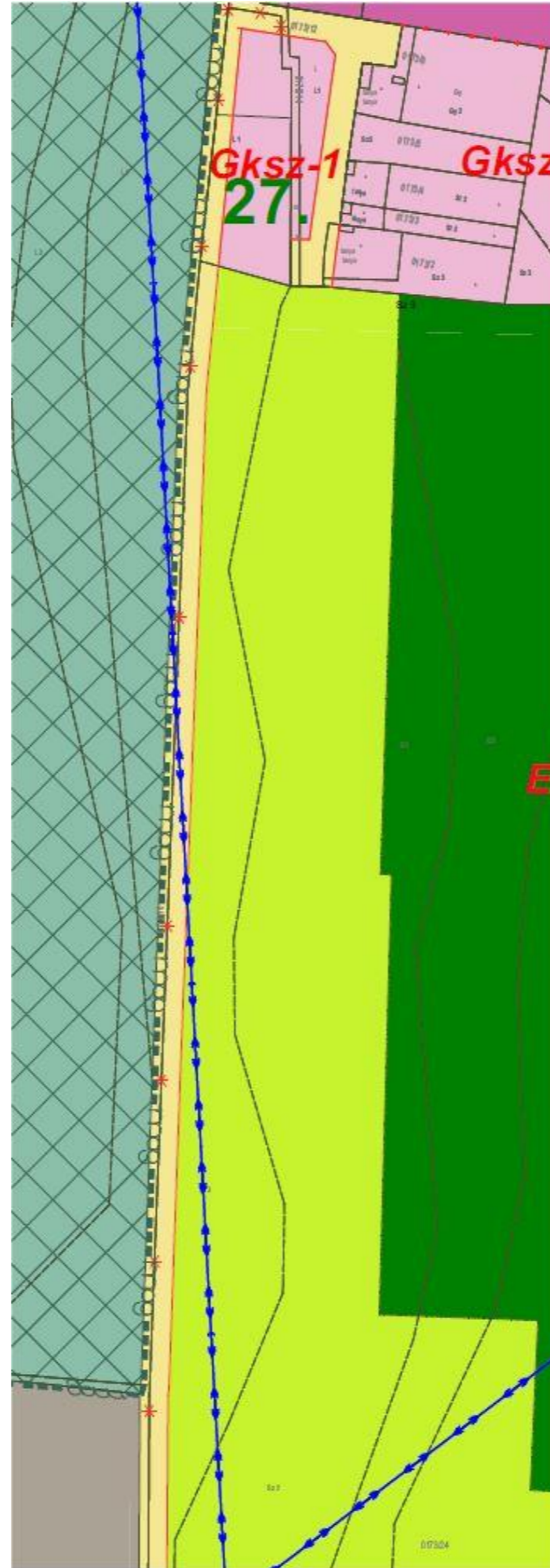
1. Beavatkozási pont ismertetése

	A tervezési feladat	A terv, illetve módosítás célja	Terület (ha)	A módosítás lényege és az eredeti tervhez, viszonyított jelentősége	Jelenlegi területhasználat, (műv. ág)	Módosított területhasználat, övezet, HÉSZ
1.	Téglás a horgásztóhoz vezető 0173/16 hrsz.-ú külterületi út nyomvonalának módosítása	A nyomvonal módosítás célja, hogy az út ne érintse az ökológiai hálózat magterületét és NATURA 2000 területét (védett Téglási-láprét és földikutya élőhely)	tervezési terület: 105,31 ha út: 1,93 ha	A tervezett mezőgazdasági út megvalósításához szükséges szabályozás kialakítása	Belterületen közúti mellékúthálózat terület „Köu-M”, külterületen mezőgazdasági dűlőút	Belterületen közúti mellékúthálózat terület „Köu-M”, külterületen mezőgazdasági út
 <p data-bbox="222 1627 430 1654"><u>Hatályos terv részlete</u></p> <p data-bbox="934 1627 1172 1654"><u>Módosított terv részlete</u></p>				<p data-bbox="1498 1176 1537 1302" style="writing-mode: vertical-rl; transform: rotate(180deg);">HATÁSOK</p> <p data-bbox="1617 604 2804 667">A népesség demográfiai változása, lakásszükséglete: Nem változik, hatása nincs</p> <p data-bbox="1617 678 2804 741">A népesség fizikai, szellemi és lelki igényei: Nem változik, hatása nincs</p> <p data-bbox="1617 751 2804 814">A helyi népesség identitásának erősítése, kulturális örökség megőrzése: Nem változik, hatása nincs</p> <p data-bbox="1617 825 2804 888">A népesség megélhetését biztosító gazdasági érdekek: Nem változik, hatása nincs</p> <p data-bbox="1617 898 2804 961">A helyi társadalmi-gazdasági és infrastrukturális egyenlőtlenségek csökkentése: Nem változik, hatása nincs</p> <p data-bbox="1617 972 2804 1035">Megfelelő színvonalú közlekedés kialakítása: Kedvezően változik. Az érintett területek feltárása szilárd útburkolattal valósul meg.</p> <p data-bbox="1617 1045 2804 1108">Lakó- és munkakörülmények: Nem változik, hatása nincs</p> <p data-bbox="1617 1119 2804 1182">Építészeti és régészeti örökség védelme: Ismert régészeti örökség által nem érintett terület. Épített örökség a közelben nem található.</p> <p data-bbox="1617 1192 2804 1297">Környezet-, természet- és tájképvédelem: A beavatkozás a jelenlegi – a terület használata szerint - is fennálló hatásokat érdemben nem változtatja meg. Környezeti és természeti szempontból negatív hatások nem lépnek fel. A tájkép megjelenése lényegileg nem változik.</p> <p data-bbox="1617 1308 2804 1413">Tájhasználat, tájszerkezet védelme: A beavatkozás biztosítja az ökológiai hálózat magterület és a Natura 2000 terület (védett Téglási-láprét és földikutya élőhely) védelmét.</p> <p data-bbox="1617 1423 2804 1486">Területtel, termőfölddel való takarékos gazdálkodás: A beavatkozás termőföld igénybevételét nem teszi szükségessé.</p> <p data-bbox="1617 1497 2804 1560">Természeti adottságok gyógyászati hasznosítása: Nem változik, hatása nincs</p> <p data-bbox="1617 1570 2804 1633">Honvédelem, nemzetbiztonság, katasztrófavédelem érdekei: Nem változik, hatása nincs</p> <p data-bbox="1617 1644 2804 1707">Ásványvagyon-gazdálkodás érdekei: Nem változik, hatása nincs</p> <p data-bbox="1617 1717 2804 1780">Infrastrukturális erőforrások kihasználása: A beavatkozás meglévő infrastrukturális hálózathoz kapcsolódik, annak fejlesztését jelenti. .</p> <p data-bbox="1617 1791 2804 1854">Zöldfelület-, környezet- és természetkímélő fejlesztések támogatása: A módosítás során az út nyomvonala a védett természeti értékektől távolabb kerül, nem zavarva a NATURA 2000 és ökológiai hálózat magterületet, a fokozottan védett földikutya élőhelyét.</p>		

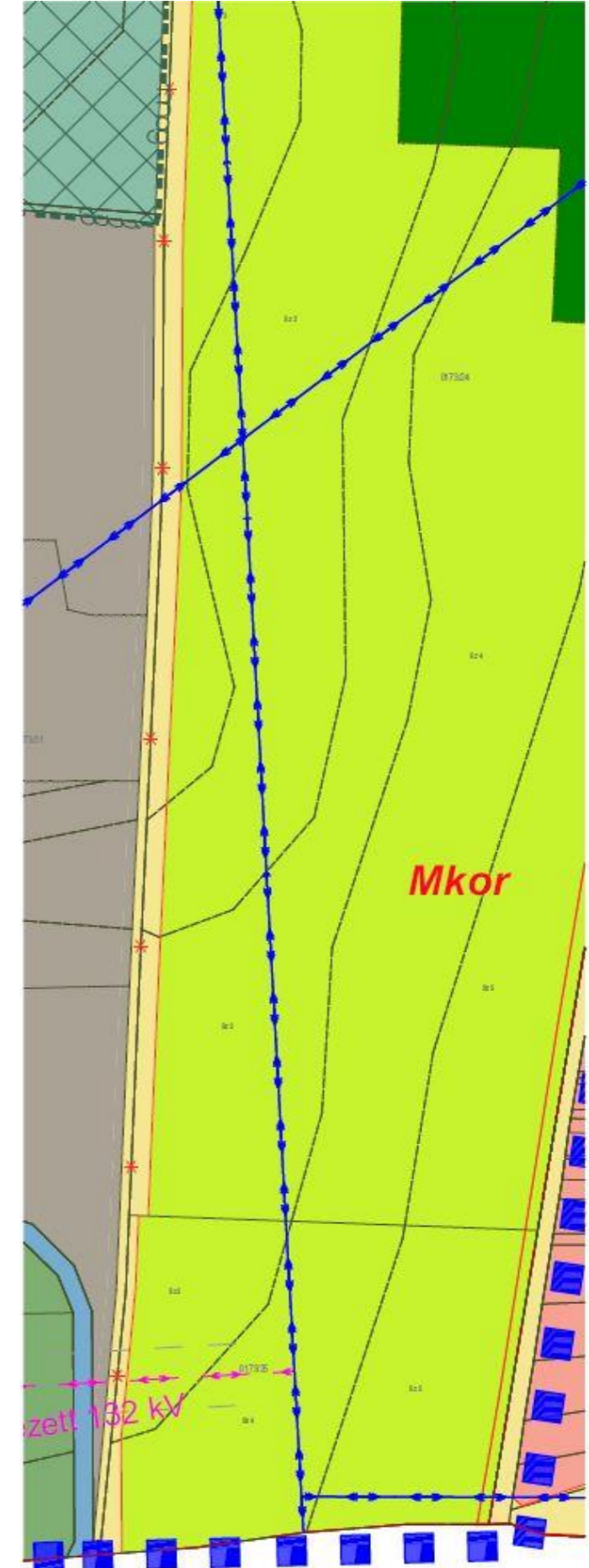
1.



2.



3.



2.1.2. A belterület észak-nyugati részéhez csatlakozó Nyáriás út - Szélső utca mentén a szabályozás felülvizsgálata – 2. módosítás beavatkozási pontja

A Nyáriás útra és a Szélső utcára gazdasági területfelhasználású területek csatlakoznak a település észak-nyugati részén. Az önkormányzat tájékoztatása szerint a korábbiakban pályázati forrásból mindkét út szilárd burkolatot kapott, további fejlesztések a területen nem tervezettek.

A területet érintő S-1 szabályozási tervlapon a Szélső utca keleti oldalán a T-1 településszerkezeti tervnek ellentmondó szabályozás található, mely ellentmondás felülvizsgálatát és feloldását kéri az önkormányzat. Megállapítást nyert, hogy a szerkezeti terven ábrázolt „Ge” és „Gksz” övezeti besorolású területek Szélső utcához csatlakozó részét a szabályozási terv nem megfelelően követi le és annak módosítása szükséges az egyezőség érdekében.

A tervmódosítás a 08/7 helyrajzi számú területet, valamint a 08/4 helyrajzi számú Szélső utca Dózsa György utcától északra fekvő szakaszát érinti. A tervezés során a 08/4 hrsz-ú Szélső utca mezőgazdasági út marad a meglévő szabályozási szélességgel.

A 0209/1 helyrajzi számú Nyáriás út mentén önkormányzati egyeztetéseket és helyszíni bejárást követően a meglévő szabályozást megtartottuk, annak változtatása nem indokolt. Az út mentén érintett szomszédos telkek a 08/7, 08/6, 08/5, 09/1, „Ge” övezeti besorolású ingatlanok, valamint a (012) helyrajzi számú csatorna.

Az érintett utak övezeti besorolása „Köu-M” közúti mellékúthálózat közlekedési célú terület övezete, a szabályozási eleme nem változik.

2. Beavatkozási pont ismertetése






	A tervezési feladat	A terv, illetve módosítás célja	Terület (ha)	A módosítás lényege és az eredeti tervhez, viszonyított jelentősége	Jelenlegi területhasználat, (műv. ág)	Módosított területhasználat, övezet, HÉSZ
2.	Téglás belterület észak-nyugati részéhez csatlakozó Nyárias út - Szélső utca mentén a szabályozási terv felülvizsgálata	A szabályozási terv és a szerkezeti terv közötti rajzi ellentmondás korrekciója	tervezési terület: 41,60 ha út: 1,72 ha	A szabályozási terven a Szélső út keleti oldalán lévő ábrázolási eltérés korrekciójára kerül sor a szerkezeti tervnek megfelelően.	A Nyárias út és a Szélső utca külterületen lévő mezőgazdasági út.	A Nyárias út és a Szélső utca külterületen lévő mezőgazdasági út.
<p>Joghatályos szabályozási terv részlete</p> <p>Módosított szabályozási terv részlete</p> <p>Joghatályos szerkezeti terv részlete</p>			HATÁSOK	<p>A népesség demográfiai változása, lakásszükséglete: Nem változik, hatása nincs</p> <p>A népesség fizikai, szellemi és lelki igényei: Nem változik, hatása nincs</p> <p>A helyi népesség identitásának erősítése, kulturális örökség megőrzése: Nem változik, hatása nincs</p> <p>A népesség megélhetését biztosító gazdasági érdekek: Nem változik, hatása nincs</p> <p>A helyi társadalmi-gazdasági és infrastrukturális egyenlőtlenségek csökkentése: Nem változik, hatása nincs</p> <p>Megfelelő színvonalú közlekedés kialakítása: Nem változik, hatása nincs</p> <p>Lakó- és munkakörülmények: Nem változik, hatása nincs</p> <p>Építészeti és régészeti örökség védelme: Nem változik, hatása nincs</p> <p>Környezet-, természet- és tájképvédelem: Nem változik, hatása nincs</p> <p>Tájhasználat, tájszerkezet védelme: Nem változik, hatása nincs</p> <p>Területtel, termőfölddel való takarékos gazdálkodás: Nem változik, hatása nincs</p> <p>Természeti adottságok gyógyászati hasznosítása: Nem változik, hatása nincs</p> <p>Honvédelem, nemzetbiztonság, katasztrófavédelem érdekei: Nem változik, hatása nincs</p> <p>Ásványvagyon-gazdálkodás érdekei: Nem változik, hatása nincs</p> <p>Infrastrukturális erőforrások kihasználása: Nem változik, hatása nincs</p> <p>Zöldfelület-, környezet- és természetkímélő fejlesztések támogatása: Nem változik, hatása nincs</p>		

Téglás Város Szerkezeti terv - részlet




M=1:4000

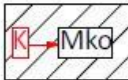


Beépítésre szánt területek

-  Kertvárosias lakóterület (Lk)
-  Falusias lakóterület (Lf)
-  Településközponti vegyes területe (Vt)
-  Kereskedelmi szolgáltató terület (Gksz)
-  Ipari gazdasági terület (Gip)

Beépítésre nem szánt területek

-  Közjóléti (rekreációs) célú erdőterület (Ek)
-  Általános mezőgazdasági terület (Má)
-  Vízgazdálkodási terület (V)

-  Funkcióegységekben megváltozó területfelhasználási

-  Tervezési terület határa



Joghatályos szerkezeti terv részlete

SZIMBÓLUMOK

-  Kereskedelmi központ

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

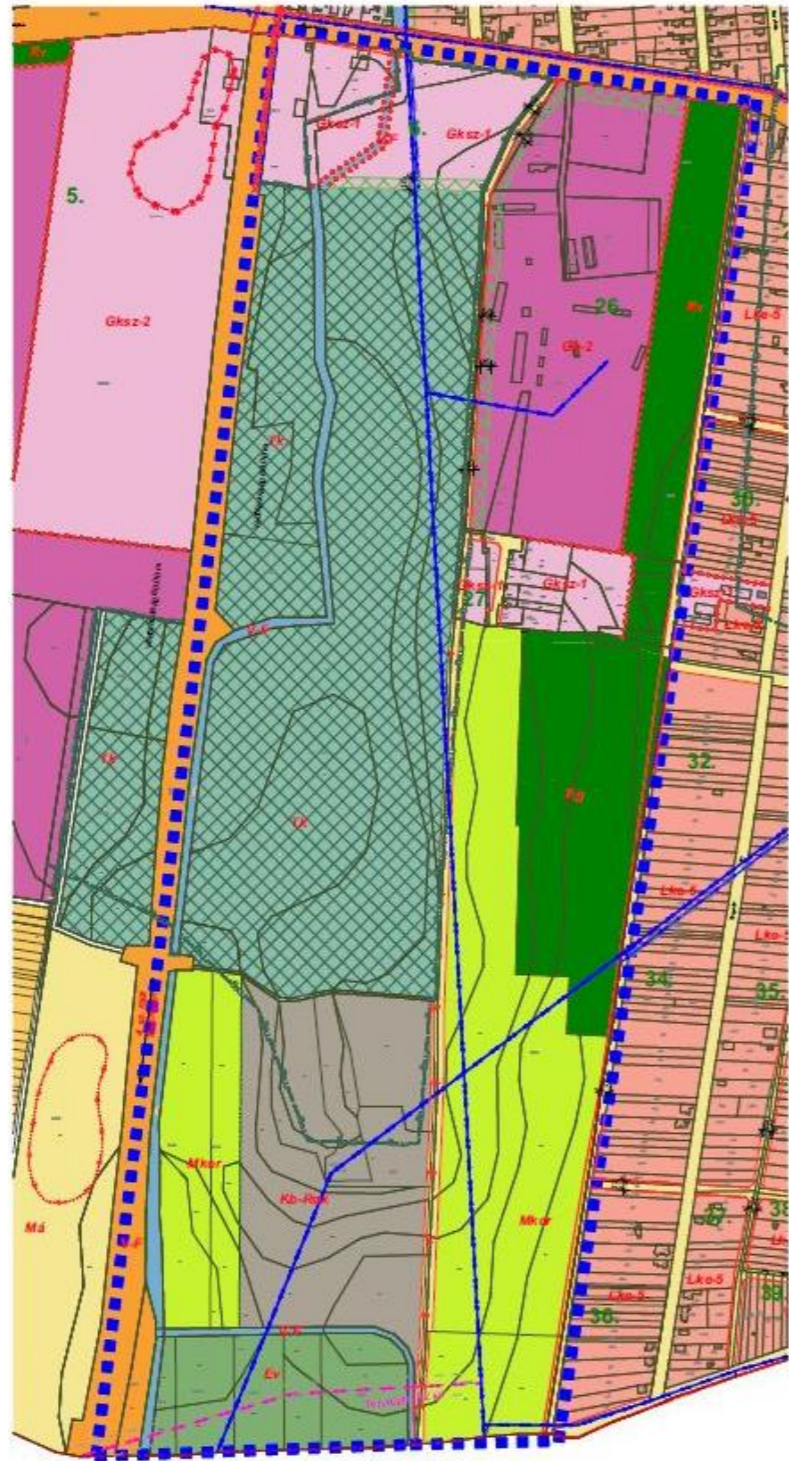
-  Öf - Ökológiai hálózat - Ökológiai folyosó

3. A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZ MÓDOSÍTÁSI JAVASLATA

Javaslat a helyi építési szabályzat és szabályozási terv módosítására (szabályozási koncepció)

Téglás Város Szabályozási terv - részlet

M=1:4000



Módosított terv részlete

Jelmagyarázatok, jelkulcsok

A szabályozás alapadatai:

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

Alaptérképi elemek:

- Közigazgatási határvonal
- Telekhatár
- Ingatlannyilvántartási térképen szereplő épület
- Helyrajzi szám
- Szabályozási terv érvényességi határa
- Tervezési terület határa

Egyéb szabályozási elemek:

- Telken belüli zöldfelület
- Natura 2000 terület határa
- Ökológiai hálózat - Magterület
- 20 kV-os elektromos légvezeték
- Bekülvizei veszélyeztetett terület határa

Egyéb szabályozási elemek:

- Kerékpárút (tervezett)

Művi értékvédelem:

- Régészeti lelőhely határa

Beépítésre szánt területek

- Kertvárosias lakóterület (Lke)
- Falusias lakóterület (Lf)
- Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület (Gksz)
- Egyéb ipari gazdasági terület (Ge)
- Településközpont vegyes területe (Vt)

Beépítésre nem szánt területek

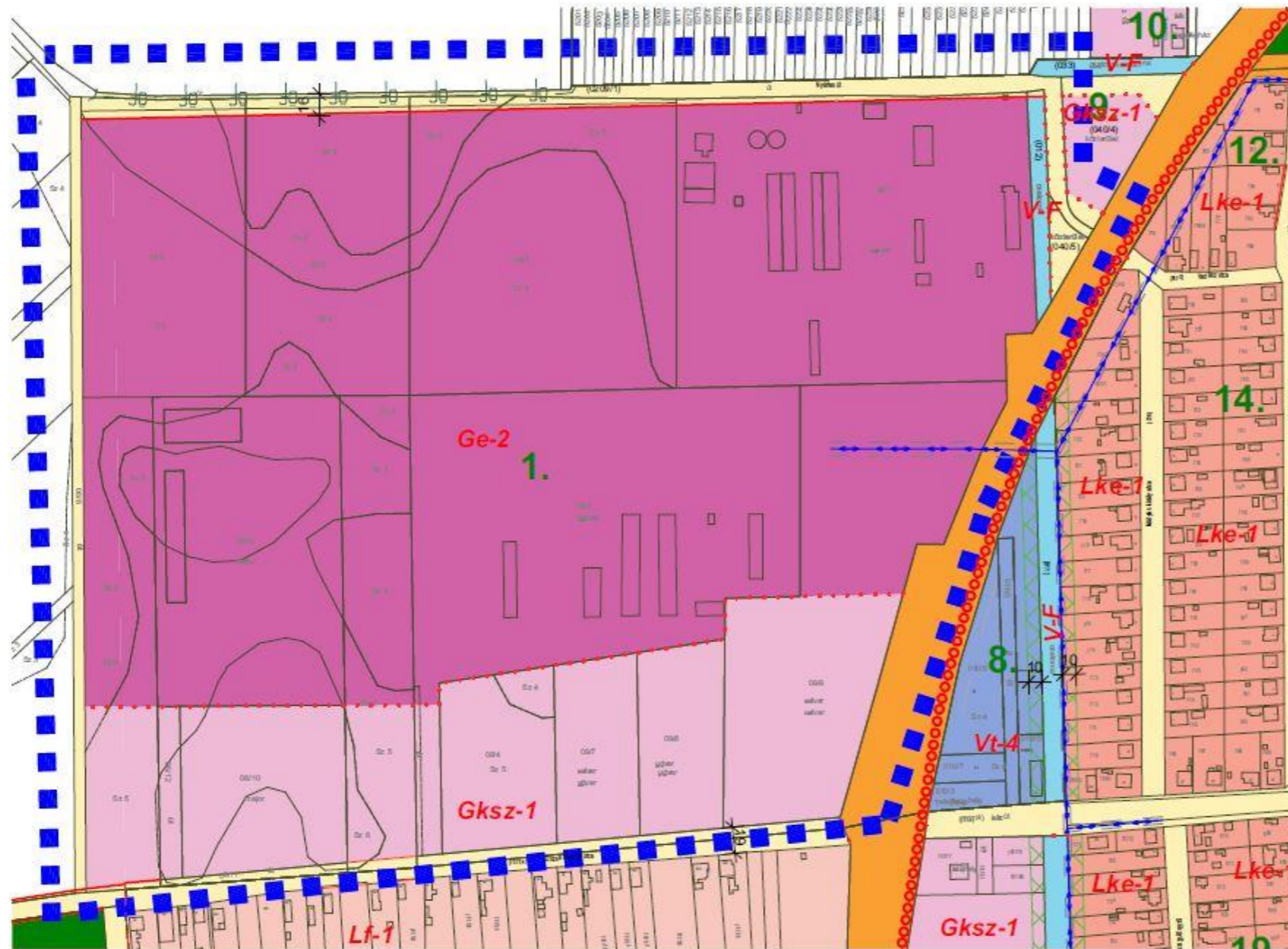
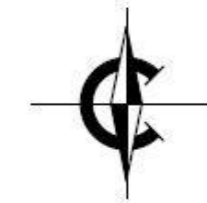
- Közúti főhálózat elemei közlekedési terület (Kóu-F)
- Közúti mellékúthálózat közlekedési célú terület (Kóu-M)
- Vízgazdálkodási terület alap szintű övezetel, ezen belül folyóvizek medre és parti sávja (V-F)
- Gazdasági célú erdőterület (Eg)
- Védelmi célú erdőterület (Ev)
- Természetközeli terület (Tk)
- Mezőgazdasági dűlő
- Általános mezőgazdasági terület (Má)
- Korlátozott mezőgazdasági terület (Mkor)
- Kertes mezőgazdasági terület (Mk)
- Különleges területek övezete: -Rekreációs célú közterület (Kb-Rek)

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 C-15-1062	MEGRENDELŐ: TÉGLÁS VÁROS ÖNKORMÁNYZATA H-4243 Téglás, Kossuth L. u. 61.	MUNKASZÁM: T-22/2024
	TELEPÜLÉS, IGAZGATÁSI TERÜLET MEGNEVEZÉSE: TÉGLÁS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVE	DÁTUM: 2024. augusztus
MUNKARÉSZ MEGNEVEZÉSE: BEL-ÉS KÜLTERÜLETI SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁS	TERVEZŐ: Végh József településrendező építész vezető tervező TT 15-0124	MÉRÉ TARÁNY: M = 1:4 000
TERVEZŐ MUNKATÁRS/SZERKESZTŐ: Végh Csongor	ÜGYVEZETŐ IG.: Végh József	RAJZSZÁM: S-1/m1

Téglás Város Szabályozási terv - részlet

M=1:4000



Módosított terv részlete

Jelmagyarázatok, jelkulcsok

A szabályozás alapelemei:

- Szabályozási vonal
- Építési övezet, övezet határa
- 12 Szabályozási szélesség
- Gksz-1 Építési övezet, övezeti jele

Alapirányítási elemek:

- Közigazgatási határvonal
- Telekhatár
- Ingatlannyilvántartási kéreplő szereplő épület
- 0115 Helyrajzi szám
- Szabályozási terv érvényességi határa
- Tervezési terület határa

Egyéb szabályozási elemek:

- ▨ Telken belüli zöldterület
- Ökológiai határvonal - Ökológiai folyósó
- 20 kV-os elektromos légvezeték

Beosztásra szánt területek

- Kertvárosias lakóterület (Lke)
- Falusias lakóterület (Lf)
- Településközponti vegyes terület (Vt)
- Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület (Gksz)
- Egyéb ipari gazdasági terület (Ge)

Beosztásra nem szánt területek

- Közfűtőrendszer elemi közeledési terület (Kő-F)
- Közfűtőrendszer mellékterületi közeledési terület (Kő-M)
- Vízgyűjtőterület alap szintű övezetel, ezen belül folyóvizek medre és parti sávja (V-F)
- Védelmi célú erdőterület (E-v)

Készült az állami alapadatok felhasználásával

<p>Tervező, Építő és Kereskedelmi Kft. H-4400 Nyíregyháza, Selyem u. 21. Tel.: 06-42/435-676, Tel./fax: 06-42/435-677 C-15-1062</p>	<p>MEGRENDELŐ: TÉGLÁS VÁROS ÖNKORMÁNYZATA H-4243 Téglás, Kossuth L. u. 61.</p>	<p>MUNKASZÁM: T-22/2024</p>
	<p>TELEPÜLÉS, IGAZGATÁSI TERÜLET MEGNEVEZÉSE: TÉGLÁS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVE</p>	<p>DÁTUM: 2024. augusztus</p>
<p>MUNKARÉSZ MEGNEVEZÉSE: BELTERÜLETI SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁS</p>	<p>TERVEZŐ: Végh József településtervező építész vezető tervező TT 15-0124</p>	<p>MÉRETTARÁNY: M = 1:4 000</p>
<p>TERVEZŐ MUNKATÁRS/SZERKESZTŐ: Végh Csongor</p>	<p>ÜGYVEZETŐ IG.: Végh József</p>	<p>RAJZSZÁM: S-1/m2</p>

4. JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZ

4.1. Rendelettel jóváhagyandó munkarész

TÉGLÁS VÁROS ÖNKORMÁNYZATA KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK

...../2024. (.....) önkormányzati rendelete
TÉGLÁS Város helyi építési szabályzatáról és szabályozási tervéről szóló
19/2023. (XI.16.) számú önkormányzati rendelet módosításáról

Téglás Város Önkormányzata Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6. § (1) bekezdésében és a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdésének 1. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet 68. § (2) bekezdésének c.) pontjában meghatározott feladatkörében eljáró

állami főépítési, népegészségügyi, ingatlanügyi, örökségvédelmi, környezetvédelmi és természetvédelmi, erdészeti, közlekedési hatáskörében eljáró Hajdú-Bihar Vármegyei Kormányhivatal, bányafelügyeleti hatáskörben eljáró Szabályozott Tevékenységek Felügyeleti Hatósága, Hortobágyi Nemzeti Park Igazgatósága, légiközlekedési hatóság, katonai légügyi hatóság közlekedési hatáskörben eljáró Budapest Főváros Kormányhivatal, Nemzeti földügyi Központ, Nemzeti Média és Hírközlési Hatóság Hivatala, Hajdú-Bihar Vármegyei Önkormányzat, honvédelmi 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, véleményének kikérésével, továbbá

a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet 68. § (2) bekezdésének d.) pontjában biztosított véleményezési jogkörében eljáró Hajdú-Bihar Megyei Kormányhivatal Állami Főépítésze záró szakmai véleménye figyelembevételével és a partnerek véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

1.§

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

2.§

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

Szilágyi László József sk.
jegyző

Szabó Csaba sk.
polgármester

5. MELLÉKLET

5.1. sz. melléklet – Téglás 0173/16 hrsz.-ú mezőgazdasági út útépítési engedély kivonata



Digitálisan aláírta: Dedinszky Mónika
Dátum: 2024.02.09 10:13:23 +01'00'

HAJDÚ-BIHAR VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

Ügyiratszám: HB/18-ÚO/00029-11/2024
Ügyintéző: Árva Károly
Telefon: (+36 52) 502-113

Tárgy: Téglás 0173/16 hrsz-ú mezőgazdasági út
útépítési engedélyezése

HATÁROZAT

Téglás Város Önkormányzata (4243 Téglás, Kossuth u. 61.), mint Építető megbízásából a Tender Terv Kft. (4030 Debrecen, Óvoda u. 2.) képviselője 2023. december 11-én a Hajdú-Bihar Vármegyei Kormányhivatal Közlekedési, Műszaki Engedélyezési, Mérésügyi és Fogyasztóvédelmi Főosztály Ütügyi Osztályra (4025 Debrecen, Széchenyi u. 46., továbbiakban: közlekedési hatóság) benyújtott kérelme alapján – a Téglás 0173/16 hrsz-ú mezőgazdasági út útépítési engedélyezése tárgyában – a következő döntést hoztam.

Az Építető fenti tárgyban előterjesztett kérelmének, annak érdemi vizsgálatát követően helyt adok.

A **Téglás 0173/16 hrsz-ú mezőgazdasági út szilárd burkolattal történő kiépítését** a Balla Ottó szaktervező (KÉ-K 09-0896) által 2023. november hónapban készített T-00392-2022 tervszámú útépítési tervdokumentáció, valamint az eljárásban érintett szakhatóságok, szakkérdésben érdekeltek és a kezelő, valamint közmű-üzemeltetők nyilatkozata alapján az alábbi feltételek betartása mellett

e n g e d é l y e z e m.

Az engedély jogosultja és a közlekedési létesítmény leendő kezelője, az Építető:
Téglás Város Önkormányzata (4243 Téglás, Kossuth u. 61.)

Az engedélyezési eljárás az alábbi közlekedési létesítményekre vonatkozik:

- Téglás közigazgatási területén lévő 0173/16 hrsz-ú mezőgazdasági út 1511,22 m hosszban szilárd burkolattal történő kiépítésére

I. MŰSZAKI FELTÉTELEK:

1. Nyomvonal leírása, helyszínrajzi és magassági vonalvezetés, keresztaszvélvnyi kialakítás:

A tervezett út osztályba sorolása: külterületi mezőgazdasági szántóföldi gyűjtőút „S” (Sikvidéki) akadályoztatással, melyhez $v_c=30$ km/h tervezési sebesség tartozik.

A tervezett útszakasz 25,0 m hosszban 6,0 m burkolat szélességgel és $R= 10,0$ m és $R= 12,0$ m lekerékítő ívekkel csatlakozik a belterületi Böszörményi út burkolatának széléhez. A nemesített padka mindkét oldalon 1,0 – 1,0 m széles. Ezen szakaszon az útkorona szélessége 8,00 m.

A burkolatszél mindkét oldalon a 0+025 km szelvénytől 1:10 halással visszacsökken 3,0 m-re. A forgalmi sávok száma 1, amelynek a szélessége 3,0 m, a kétoldali nemesített útpadka szélessége 1,0 m, így az útkorona szélessége 5,00 m.

A tervezett út 11,49 m hosszban belterületi szakaszon, 1500 m hosszban külterületi szakaszon épül meg.

Közlekedési, Műszaki Engedélyezési, Mérésügyi és Fogyasztóvédelmi Főosztály Ütügyi Osztály
4025 Debrecen, Széchenyi u. 46. Telefon: (+36 52) 502-110 E-mail: ut@hajdu.gov.hu
Hivatali kapu neve és KRID azonosítója: HBMKHKF, 712912918

5.2. sz. melléklet – Változási vázrajz – 0171/9, 0173/14-16, 0173/24 hrsz.-ú földrészek megosztásáról

GIS PARK BT.
4029 Debrecen, Baross u.13.
Munka száma: 34/2023

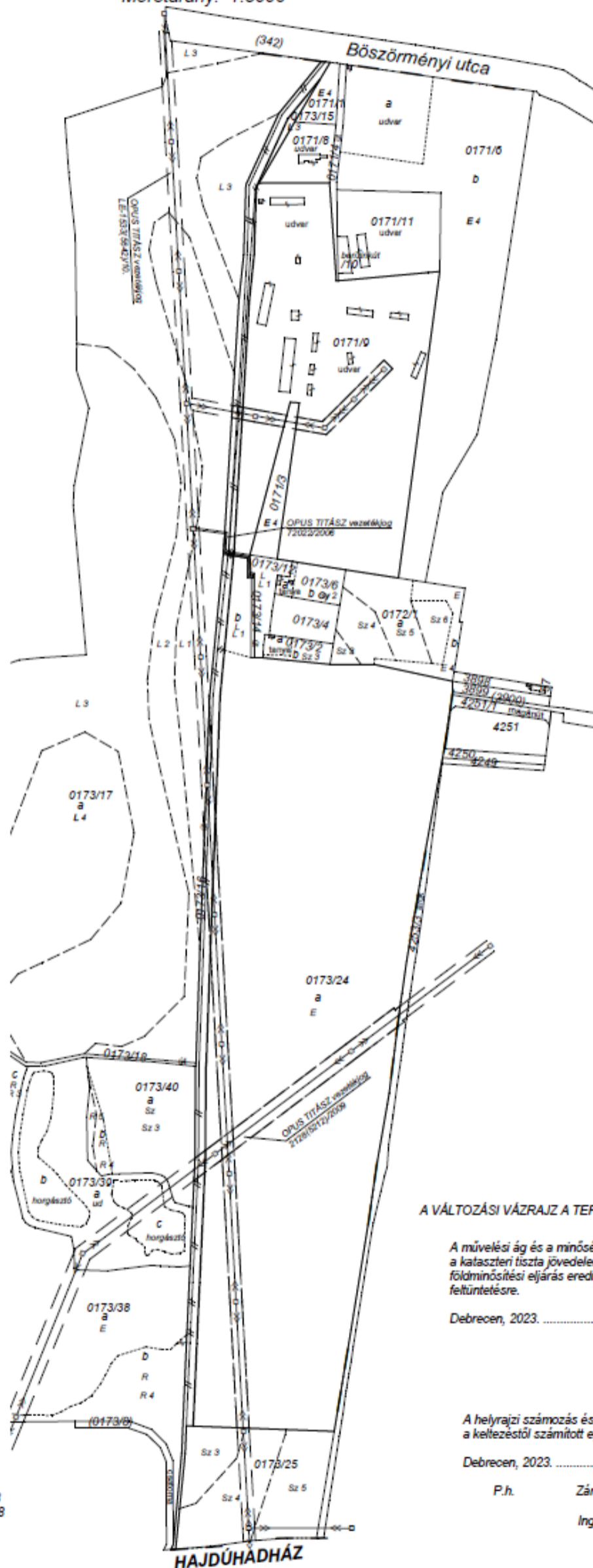
TÉGLÁS
külterület

Adatszolg. ikt. sz.: 2/3554/2023

VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ

a 0171/9, 0173/14, 0173/15, 0173/16, 0173/24 helyrajzi számú földrészek megosztásáról

Méretarány: 1:5000



A vázrajz méretek levételére nem alkalmas.

A változás akarataknak megfelelően történt:

.....
.....
.....
.....
.....
.....

Debrecen, 2023. december 7.

Készítő és minőséget tanúsító:

Földmérő ig. száma: 7973/2018
Ing. rend. min. szám: 1543/1998

A VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ A TERÜLETKIMUTATÁSSAL EGYÜTT ÉRVÉNYES!

A művelési ág és a minőségi osztály megjelölése és ábrázolása, a kataszteri tiszta jövedelem számítása helyes, az adatok a földminősítési eljárás eredményének megfelelően kerültek feltüntetésre.

Debrecen, 2023. hó nap

.....
Záradékoló

A helyrajzi számozás és a területszámítás helyes. Ez a záradék a kelteztől számított egy évig hatályos.

Debrecen, 2023. hó nap

P.h. Záradékoló:

Ing. rend. min. száma:/.....

5.3. sz. melléklet – Területkimutatás a változási vázrajz 0171/9, 0173/14, 0173/15, 0173/19, 0173/24 helyrajzi számú földrészletek megosztásáról

GIS PARK BT.

4029 Debrecen, Baross u. 13.

A munkavégző neve

Munkaszám: **34/2023**

TÉGLÁS külterület

Adatsz.sz.: 2/3554/2023

TERÜLETKIMUTATÁS

A

a 0171/9, 0173/14, 0173/15, 0173/16, 0173/24
HELYRAJZI SZÁMÚ FÖLDRÉSZLETEK MEGOSZTÁSÁRÓL

A TERÜLETKIMUTATÁS A VÁLTOZÁSI VÁZRAJZZAL EGYÜTT ÉRVÉNYES!

A művelési ág és a minőségi osztály megjelölése és ábrázolása, a kataszteri tiszta jövedelem számítása helyes, az adatok a földminősítési eljárás eredményének megfelelően kerültek feltüntetésre.

Debrecen, 2023. hó nap

Záradékoló

Debrecen, 2023. december 7.

Készítő és minőséget tanúsító:

Földmérő ig.sz.: 7973/2018
Ing.rend.min.sz.: 1543/1998

A helyrajzi számozás és a területszámítás helyes. Ez a záradék a kelteztől számított egy évig hatályos.

Debrecen, 2023. hó nap

Záradékoló

Ing.rend.min.szám:

Változás előtti állapot						Változás utáni állapot									
Hrsz	Alrészlet			Terület		Hrsz	Alrészlet			Terület		Vezetékjog	Megjegyzés (kivonás)		
	jel	műv.ága	min.o.	ha.m ²	AK		jel	műv.ága	min.o.	ha.m ²	AK		min.o.	m ²	Ak
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16
0171/9		kivett - udvar		7.7238	0.00	0171/9		kivett - udvar		7.4855	0.00	2630 m ² OPUS TITÁSZ (LE-1533(5642)/10)	-	-	-
0173/14		kivett - sh. út		0.0603	0.00	0173/14		kivett - közút		0.0510	0.00	90 m ² OPUS TITÁSZ (72022/2006)	-	-	-
0173/15		legelő	3	0.3156	0.88	0173/15		legelő	3	0.0652	0.18	-	L 3	0.2496	0.70
0173/16		kivett - sh. út		0.7671	0.00	0173/16		kivett - közút		1.9811	0.00	72 m ² OPUS TITÁSZ (72022/2006) 309 m ² OPUS TITÁSZ (2128(5212)/2009) 1975 m ² OPUS TITÁSZ (LE-1533(5642)/10)	-	-	-
0173/24	a	erdő	0	19.9930	0.00	0173/24	a	erdő	0	19.5520	4.40	5612 m ² OPUS TITÁSZ (2128(5212)/2009)	E 0	0.7234	0.00
	b	legelő	1	0.3620	5.65		b	legelő	1	0.2823	4.40	8854 m ² OPUS TITÁSZ (LE-1533(5642)/10)	L 1	0.0797	1.24
						Fiktív gyűjtőbe:									
Összesen:															
				29.2218	6.53					29.2218	4.58				