



# Téglás Város Településrendezési Tervének készítéséhez

Megalapozó  
vizsgálatok



*„Helyzetelemző,  
helyzetértékelő  
dokumentum”*



Tervező:

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

2019.

## Külzetlap

Település tervező/ Építész vezető tervező

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

Tervező munkatárs:

  
.....  
Ugochukwu Georgina

Szerkesztő:

  
.....  
Barkaszi Richard

Társadalompolitikai szakértő:

  
.....  
Papp György  
társadalompolitikai szakértő

## Tartalomjegyzék

### Külzetlap

#### Tartalomjegyzék

<b>2.</b>	<b>HELYZETELEMZŐ MUNKARÉSZ</b>	<b>4</b>
2.1.	A vizsgálati tényezők elemzése, egymásra hatásuk összevetése	5
<b>3.</b>	<b>HELYZETÉRTÉKELŐ MUNKARÉSZ</b>	<b>10</b>
3.1.	Helyzetelemzés eredményeinek értékelése, szintézis	11
3.1.1.	A folyamatok értékelése	11
3.1.2.	A település és környezetének fejlesztését befolyásoló külső és belső tényezők összefoglaló értékelése	11
3.1.3.	A településfejlesztés és- rendezés kapcsolata	18
3.2.	Probléma- és értéktérkép	19
3.3.	Eltérő jellemzőkkel rendelkező településrészek	21
3.3.1.	A településrészek kijelölése, pontos lehatárolása, a lehatárolás indoklása, térképi ábrázolása, a lehatárolt településrészek rövid bemutatása	21
3.3.2.	Szegregált vagy szegregációval veszélyeztetett területek lehatárolása, térképi ábrázolása és helyzetelemzése	29
3.3.3.	Egyéb szempontból beavatkozást igénylő területek lehatárolása, térképi ábrázolása és helyzetelemzése (potenciális akcióterületek)	31

## **2. HELYZETELEMZŐ MUNKARÉSZ**

## 2.1. A VIZSGÁLT TÉNYEZŐK ELEMZÉSE, EGYMÁSRA HATÁSUK ÖSSZEVETÉSE

Téglás Város Hajdú-Bihar megye északi, urbanizáltabb részén található, közvetlenül a Szabolcs-Szatmár-Bereg megye határán. Téglás mindkét megyeszékhelyhez közel helyezkedik el, távolsága Debrecentől 21 km, Nyíregyházától 26 km. A 4. sz. főút és a Budapest-Záhony vasútvonal érinti a települést, ennek köszönhetően autóval, és tömegközlekedési eszközökkel (vonat, autóbusz) egyaránt könnyen megközelíthető. Az M3-as autópálya elérhetősége e biztosított.

Téglás Város a Hajdúhadházi járásban található, amely mindösszesen három városi jogállású települést tömörít. A járás települései közül egyedül Bocskai kert lakónépessége nőtt az elmúlt időszakban, melynek oka, hogy egyre többen költöznek ki Debrecen megyeszékhelyről a közeli településre. A járás másik kettő városa, Hajdúhadház és Téglás lakónépessége csökkenő.

### Téglás településhálózatban betöltött szerepe

Téglás Város tekintetében országos szerepkör nem azonosítható be. Egyértelműen Debrecen város agglomerációjába tartozó kisváros, amely továbbá egy olyan járásnak a tagja, amelyeket három város alkot, és szomszéd települések legtöbbször is – hasonló kisvárosi funkciókkal rendelkező és jellemzően nagyobb lakónépességgel bíró – város (Újfehértó, Hajdúdorog, Hajdúhadház, Hajdúböszörmény). Közvetlen szomszédos települések:

- Újfehértó Város; lakónépessége 2018.01.01-ei eszmei időpontban: 12 472 fő
- Hajdúdorog Város; lakónépessége 2018.01.01-ei eszmei időpontban: 8 549 fő
- Hajdúböszörmény Város, lakónépessége 2018.01.01-ei eszmei időpontban: 30 437 fő
- Hajdúhadház Város, lakónépessége 2018.01.01-ei eszmei időpontban 12 669 fő
- Bököny Község, lakónépessége 2018.01.01-ei eszmei időpontban 2 973

Országos városhálózatnak nem meghatározó tagja, azonban a Debrecen – Nyíregyháza tengelyen való elhelyezkedése révén erős gazdasági térségben lévő településnek számít. Ipari szektorának fejlettsége révén (HAJDU Ipari Park) a térség gazdaságának fontos települése. Humán közszolgáltatások tekintetében inkább mikro-térségére vonatkozóan bír településen túlra kisugárzó funkcióval, de a kettő megyeszékhely közelsége miatt ez szerény erejű.

Téglás esetében a középfokú városi funkciók hiányosak, így csekélyebb vonzáskörzettel rendelkező város.

### Társadalom: demográfiai viszonyok és tendenciák

Téglás esetében a népességcsökkenés lényegesen később indult el, mint az ország vagy a megye egészében – elsősorban kedvező elhelyezkedése miatt, hiszen két megyeszékhely között fekszik: a népességfogyás csak az utóbbi időszakban látszik állandósulni, ez a tendencia még megfordítható. A csökkenés egyértelműen a fiatal, képzett munkavállaló korú réteg elvándorlása miatt következik be. A településen az országos és a megyei átlaghoz képest némileg magasabb az alacsony képzettségűek aránya, de az elmúlt évek tendenciái egyértelműen pozitívak. A településen nyilvántartott munkanélküliek között még mindig nagyon magas azok aránya, akik csak alacsony végzettséggel rendelkeznek. Középfokú

végzettség hiányában a szakképesítések többsége sem szerezhető meg, így ezeknek a lakosoknak a többsége a munkaerőpiac csak olyan területein tud elhelyezkedni, ahol semmilyen speciális tudásra nincs szükség. Az iskolarendszeren kívüli szakképesítés megszerzésének egyik lehetőségeként alakult ki az utóbbi években, hogy a nyilvántartott álláskereső az illetékes Járási Hivatal Foglalkoztatási Osztályán keresztül (például közfoglalkoztatási program keretein belül) a munkavégzés alól felmentve szerez valamilyen dokumentált szakképzést. A munkanélküliség arányának reitív mutatója a 2019. évben  $\approx 6\%$  körüli értéket vesz fel, vagyis kimagasló az országos és/vagy megyei átlaghoz képest. A város lakosságának jelentős hányada megélhetési nehézségekkel küzd, ami nem csak a munkanélküliséggel sújtott családokra jellemző.

A város roma származású népesség száma és aránya rendkívül alacsony az országos és térségi átlaghoz képest. A 2011-es népszámlálási adatok szerint Tégláson mindösszesen a lakosság 0,2%-a vallotta magát roma (romai, beás) származásúnak.

Jelentős társadalmi konfliktus nem érzékelhető a településen, a hátrányos helyzetű lakosság száma és aránya viszonylag alacsony, eloszlásuk a városban egyenletesnek mondható, kisebb tömörülés a város északkeleti részén figyelhető meg.

Önkormányzatunk fontos feladatának tekinti a lakosság objektív, naprakész tájékoztatását. Téglás honlapján megtalálhatóak a településsel kapcsolatos aktuális információk ([www.teglas.hu](http://www.teglas.hu)).

Reális veszély, hogy közeli megyeszékhelyek és régióközpontok (Debrecen és Nyíregyháza) elszívó hatása erősödik.

### **Intézmény-rendszer (közszolgáltatások) és városüzemeltetés**

Téglás intézményrendszere saját lakosságának alapvető szükségleteit képes kielégíteni, néhány esetben a szomszédos településekre is kiterjednek ezen funkciói. Téglás nem bír járási szintű közszolgáltatási intézményrendszerrel, igazgatási funkciója korlátozott. Alapszintű oktatási, egészségügyi és szociális ellátás biztosított a település és környezete számára. Az általános iskola életében jelentős változást hozott a 2012-es év. A Képviselő- testület úgy döntött, hogy 2012. szeptember 1-jétől a II. Rákóczi Ferenc Általános Iskola és Alapfokú Művészetoktatási Intézmény fenntartását az általa ellátott feladatokkal átadja a Baptista Szeretetszolgálatnak (1111 Budapest, Budafoki u. 34/b.). Az idő beigazolta, hogy ez a döntés Önkormányzat részére jelentős megtakarítást eredményezett, az Iskola részére pedig sokkal több lehetőséget jelent, főként az intenzívebb nyelvtanulást igénybe vevő gyermekek számára. Szociális intézmények jelenleg önkormányzati társulási formában működnek, a rászorultak ellátásában fontos szerepet játszanak: a Szociális Gondozási Központ, a Családsegítő-, Gyermekjóléti Szolgálat.

### **Gazdasági szerkezet és dinamika**

Téglás gazdasági szerepe méretéhez képest viszonylag jelentős Hajdú-Bihar megyében az Ipari Park, valamint a közép- és nagyvállalkozások jelenléte miatt. Téglás gazdaságát erősen befolyásolja közlekedés-földrajzi helyzete, továbbá az, hogy a Nyíregyháza és Debrecen közt található agglomerációs hálózat része. Versenyképességi szempontból negatívumként

értelmezhető azonban a város a magas hozzáadott értékű szektorok hiánya, a lakosság viszonylag alacsony képzettsége, valamint a beszállítói kapacitások hiánya. A mezőgazdaság szerepe a hasonló méretű és fekvésű településekhez képest viszonylag alacsony. A gazdaság legerősebb lábát az ipar jelenti,

Jelentős az iparüzési adóból befolyó bevétele az Önkormányzatnak. A 2014-2020-as programozási ciklusban jelentős munkahelyteremtő és telephely-fejlesztési beruházások valósultak meg a helyi gazdasági szereplők által.

A lakossági alapszolgáltatások spektruma lefed minden elvárható területet.

Téglás és a Hajdúhadházi járás turisztikai potenciálja alacsony kihasználtsággal és ismertséggel rendelkezik, hiányoznak a kiegészítő térségi szintű attrakciókkal való kapcsolódási pontok, a közös turisztikai desztináció menedzsment.

Az Önkormányzat törekszik a helyi gazdaságot segíteni. Tervezett az üzleti infrastruktúra fejlesztése egy több funkciós szolgáltató ház kialakításával, a helyi vállalkozók részére „Inkubátorház” kialakítása, mely magában foglalna a Szabadtéri turisztikai rendezvényközpontot is.

### **Önkormányzat vagyoni helyzete és gazdálkodási egyensúlya**

Téglás város önkormányzatának költségvetését stabilitás jellemzi, így a települési funkciók ellátása akadálytalanul folyik. Az elmúlt években az önkormányzat és az állam közötti feladatmegosztások változása kihatott a település pénzügyi helyzetére is, mivel az átengedett központi adók egy jelentős része immár nem marad a városnál. Nagy tehertől szabadult meg az önkormányzat az állami adósságvállalással, hiszen mérséklődtek a hosszú lejáratú hiteltartozásai a településnek. Téglás településfejlesztési tevékenységének ellátását egyrészt a Képviselő-testület, másrészt pedig az alárendelt Bizottságok végzik. A település gazdasági egyensúlyának megteremtése érdekében fontos lépéseket tesz a helyi önkormányzat, együttműködik a helyi gazdasági szereplőkkel.

Az Önkormányzat a 2014-2020-as programozási ciklusban jelentős projekteket valósít/valósított meg; a „Zöld város kialakítása Tégláson” (TOP-2.1.2-15-HB1 - Zöld város kialakítása) című beruházás egy egységes településközpont zöldfelületi rendszer, pihenőterületek, rekreációt szolgáló területek, közösségi terek kialakítását eredményezte, a „Komplex energetikai fejlesztések Téglás Város intézményeinek épületein” (TOP-3.2.1-15-HB1 - Önkormányzati épületek energetikai korszerűsítése) című fejlesztés az óvoda pavilon, a Helytörténeti Múzeum épületének, a Téglási Városi Könyvtár épületének és a Közigazgatási irodaépület épület energetikai fejlesztését takarja, míg a „Kerékpárút hálózat fejlesztés Tégláson” (TOP-3.1.1-15-HB1 - Fenntartható települési közlekedésfejlesztés) projekt 1230 m kerékpárút megvalósítását célozta.

### **Táj- és környezet**

Téglás Hajdú-Bihar megye északi részén, „Magyarország kistájainak katasztere” szerint a Közép-Nyírség, a Dél-Nyírség és a Nyugati-vagy Lőszös-Nyírség kistájak találkozásánál fekszik. A Közép-Nyírség kistájban a táj területének 57%-át homok alapkőzeten képződött kovárványos barna erdőtalaj alkotja, a terület 13%-án futóhomok talajok, 6%-án humuszos

homoktalajok vannak. A homokos talajok változatos területhasználatot tesznek lehetővé, elsősorban szántóként és erdőként művelik, de megtalálhatóak a legelő, szőlő és gyümölcsös területhasználatok is.

A mélyben termálvíz található, melynek feltárása még nem történt meg.

A művelési ágak közül a szántóterületek aránya kiemelkedő (52,22%). A szántóterületek elsősorban a belterülettől nyugatra találhatóak, aminek majdnem 80%-a kiváló (2) illetve jó (3-4) minőségű kategóriába tartozik. Téglás területén egy ex lege védett láp és egy ex lege védett kunhalom található. Az ex lege védelem alatt álló Téglási-láprét, a Böszörményi úttól délre, a települést elkerülő 4-es főút keleti oldalán fekszik és a Hadházi-csatorna táplálja. Téglás északnyugati csücskében, Téglás, Újfehértó és Hajdúdorog találkozásának a határában található a Gyula-halom nevű ex lege védett kunhalom, mely egykor őrhalom volt. A Degenfeld-Schomburg kastélyhoz tartozó erdős park és Angolkert természetvédelmi oltalom alatt áll, a 131,21 ha kiterjedésű Angolkert 1953 óta, a 7,8317 ha kiterjedésű Kastélykert 1976 óta.

Téglás külterületi részén előfordulnak olyan ipari, gazdasági rendeltetésű épületek, amelyek tájba illesztése nem valósul meg, továbbá egyes ipari funkciójú épületek a lakóterületek közvetlen szomszédságában épültek. Ezek egyben funkcionális és vizuális-esztétikai tájhasználati konfliktusok forrását képezhetik. A természetes, őshonos vegetációt egyre súlyosabban veszélyeztetik az idegenhonos invazív fajok, ez ökológiai de akár vizuális-esztétikai konfliktust jelenthet.

A nagyüzemi művelésű szántókon, sok helyen nincs se fasor, se mezsgye, ezek hiánya tájökölógiai konfliktust eredményezhet. Gondosan megtervezett mezővédő erdősávok telepítése nem csak a biodiverzitás növelése miatt fontos, de hatással lehet többek között a hőmérsékletre, a levegő víztartalmára, a talajéletre, a párolgásra és a termésmennyiségre is.

### **Zöldfelületi rendszer**

A település legfontosabb közösségi terei a városközpontban, a Polgármesteri Hivatal körül találhatóak. Téglás belvárosa a „Zöld város kialakítása” c. projekt keretében újul meg. A zöldfelületek megújítása érinti a város főterét, a polgármesteri hivatal, a főutca menti társasházak, valamint a református templom és Óvoda környezetét. A megújítás keretében sor kerül az aszfaltborítású gyalogos felületek térkő burkolattal történő cseréjére, a leromlott állapotú gyalogos és kerékpárutak javítására. A település belterületén erdők ill. kiterjedt fás területek találhatóak. Külön ki kell emelni a település belterületének észak-nyugati határán fekvő Degenfeld-Schomburg kastélyhoz tartozó parkot, és Angolkertet, melyek helyi védelem alatt állnak. Nagyterjedésű zöldfelületként fontosak a kastély mellett található füves sportpályák és az azokat kísérő fasorok. Az utcák fásítása a központot leszámítva nem jellemző a településen, és ahol van fásítás ott sem mindig egységes a fasorok fajösszetétele, pedig a település utcái megfelelő szélességgel rendelkeznek és jó lehetőséget hordoznak az útmenti zöldsávok bővítésére, illetve kialakítására. A település zöldfelületekkel jól ellátott, ám annak elemei nincsenek összekötve. Az utcák fásítása, zöldítése ezt a kapcsolatot megteremtené az elszigetelt zöldfelületi foltok között és hozzájárulna egyúttal a településkép javításához is. A gyalogos közlekedésre szolgáló járdák burkolata sok helyen leromlott állapotban van, ezek felújításra szorulnak.



## Épített környezet

A település bár városi ranggal rendelkezik, de mind a mai napig megőrizte a falusias arculatát (egyedül talán a templom, városháza épület együttesének környezetében érződik kisvárosias hangulat). A városközpontot uralják a felújított, modernizált, vagy modern építészeti megoldásokkal megfogalmazott középületek: a Városháza, az óvoda új épülete, a görög katolikus, római katolikus templom, a mozi helyén kialakított multifunkciós közösségi tér. A viszonylag kisméretű telkek az ingatlanok jobb kihasználtságát eredményezte, amelyre jellemző hogy az épületek egy része előkert nélkül az utcafronton áll. Ezzel szűkítve a belátható tereket és rontva a térérzetet. Téglás központja egy dinamikusan fejlődő kisváros képét mutatja, amelyet uralnak a modernizált, felújított, vagy modern építészeti módszerekkel megfogalmazott középületek uralnak. A jövőben hasonló beruházásokra lehet számítani a településen. A felújítás előtt álló épületek során a legnehezebb feladat a mai XXI. századi funkció megtalálása, amely szinte az egyedüli biztosítéka a régi épületek fennmaradásának. A megtalált funkció mellett fontos szerepet játszik még az új funkcióhoz kapcsolódóan az épületek modernizálása, esetleges bővítése, amelyet csak az épületek építészeti értékeinek figyelembevételével, hangsúlyozásával, megőrzésével lehet megvalósítani.

Téglás településszerkezetét tekintve szabályos. Az utcahálózatot sakkáblaszzerű elrendezést mutat. Az általában derékszögben egymást keresztező utcák szabályos telektömböket fognak össze, amelyeken úgynevezett telektáblás elrendezésben sorakoznak a szabvány méretű telkek. A lakóterületek, egységes tömör gyűrűt képeznek a település központja körül. Egymással összefüggő, a Rákóczi utca mentén elnyúló, kompakt városszerkezeti elemet alkotnak.

Téglás legjelentősebb gazdasági területe, a Hajdu Ipari park, a maga 171 ha-os egybefüggő területével a belterületől keletre terül el.

A további gazdasági célú területek elsősorban mezőgazdasági, feldolgozó, termelői tevékenységet folytató vállalkozások telephelyeül szolgálnak.

A gazdasági célú területek kedvezően helyezkednek el az uralkodó szélirányhoz viszonyítva, nagyobb részt külterületen, a belterület nyugati és keleti oldalán helyezkednek el. Környezetük viszonylag rendezett.

A településen komoly örökségvédelmi kockázatot jelenthetnek a zöld mezős beruházások. Ahogyan fentebb említettük, Téglás nem tartozik a régészeti szempontból jól kutatott települések közé, így újabb régészeti lelőhelyre gyakorlatilag a település határában bárhol rá lehet bukanni különböző földmunkák során.

### **3. HELYZETÉRTÉKERLŐ MUNKARÉSZ**

### 3.1. A HELYZETELEMZÉS EREDMÉNYEINEK ÉRTÉKELÉSE, SZINTÉZIS

#### 3.1.1. A folyamatok értékelése

A folyamatok értékelése során feltérképezzük azokat a témaköröket, amelyek települési szinten a megoldandó problémákat mutatják be. Ezek jellemzően nem csupán egy szakághoz köthetőek, többnyire szakágakon átívelő, több témakört felölelő problémák, megoldásuk komplex szemléletet igényel. A megjelenő folyamatok többsége a helyzetelemző munkarészben több szakág elemzésében is megjelent. A SWOT fejezetben kerülnek felsorolásra nevezettek.

#### 3.1.2. A település és környezetének fejlesztését befolyásoló külső és belső tényezők összefoglaló értékelése

*Erősségek és gyengeségek*

Erősség	Gyengeség
<b>Települési térségi szerepkör, hatósugár (Településhálózatban betöltött szerep)</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Téglás a Szolnok - Debrecen regionális tengely mentén, Debrecen vonzókörzetében helyezkedik el.</li> <li>▪ Jó közlekedési kapcsolatok: a Budapest - Szolnok - Debrecen - Nyíregyháza - Záhony 4. számú főút, illetve 100. számú vasútvonal mentén helyezkedik el.</li> <li>▪ A hazai kisvárosok funkcióellátottsága jellemzi.</li> <li>▪ Jelentős helyi gazdasága (HAJDU Ipari Park) a települési lakosság mellett a környező települések lakosságának is munkát tud biztosítani.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ A Hajdúhadházi járás települése, mely járás mindösszesen három várost (Hajdúhadház, Bocskaikert és Téglás) tömörít, emiatt vonzókörzetében nem található kisebb település, mely számára funkciókat nyújthatna.</li> <li>▪ Debrecen MJV fizikai közelsége miatt a településhálózatban jelentősebb szerep betöltése nem lehetséges, gravitációs ereje így mérsékeltebben jelenik meg.</li> <li>▪ Téglás kisváros, sem regionális, sem megyei relációkban nem játszik központi szerepet.</li> <li>▪ A várost korlátozhatja, hogy tőle lakosságszámban csupán némileg elmaradó települések veszik körül (Hajdúhadház és Bocskaikert).</li> <li>▪ Nem kellően formalizált gazdasági, turisztikai kapcsolatrendszer a térségi településekkel.</li> <li>▪ A településen nem található felsőoktatási intézmény vagy annak kihelyezett tagozata (így az oktatási rendszerben betöltött státusza alacsony).</li> </ul>
<b>Társadalom</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Erős a lokálpatriotizmus, a helyi identitástudat.</li> <li>▪ Pezsgő kulturális élet jelenléte.</li> <li>▪ Sokrétű civil szféra, a civil szervezetek több területen is aktívak.</li> <li>▪ Intenzív az együttműködés a civil szervezetek, az egyházak és az önkormányzat között.</li> <li>▪ Jelentős társadalmi konfliktus nem érzékelhető a településen, a hátrányos helyzetű lakosság száma és aránya viszonylag alacsony, eloszlásuk a városban egyenletesnek mondható.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ A város lakosságának jelentős hányada megélhetési nehézségekkel küzd, ami nem csak a munkanélküliséggel sújtott családokra jellemző.</li> <li>▪ A település lakónépessége tendencia szerűen csökkenő.</li> <li>▪ Csökkenő népességfejlődés és lassú öregedési folyamat indult el a városban.</li> <li>▪ Növekszik a szelektív elvándorlás mértéke, erős a környező nagyvárosok vonzó hatása.</li> </ul>

Erősség	Gyengeség
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Viszonylag jó közbiztonság.</li> <li>▪ Javuló foglalkoztatás.</li> <li>▪ Aktív helyi média van jelen.</li> <li>▪ Aktív testvérvárosi kapcsolatok fűződnek a településhez.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Foglalkoztatottak egy része alacsony jövedelemmel rendelkező munkát végeznek.</li> <li>▪ Hajdú-Bihar megye átlagát meghaladóan vándorolnak el a településről, növekszik a szelektív elvándorlás mértéke.</li> <li>▪ Alacsony képzettségi mutatók.</li> <li>▪ A nyilvántartott álláskeresők aránya a munkaképes korú népesség a magyarországi átlagot is meghaladóan rossz.</li> <li>▪ Egy lakosra jutó nettó belföldi jövedelem értéke elmarad az országos átlagtól.</li> <li>▪ Újonnan épített lakások aránya alacsony.</li> </ul>
Humán infrastruktúra	
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ A városban az alapfokú nevelés-oktatási intézmények elérhetőek.</li> <li>▪ Egyházi intézményfenntartó(k) jelenléte (II. Rákóczi Ferenc Magyar - Angol Két Tanítási Nyelvű Baptista Általános Iskola és Alapfokú Művészeti Iskola).</li> <li>▪ Egészségügyi alapellátás megfelelően biztosított (az egy házi- és házi gyermekorvosra jutó lakosok száma optimális).</li> <li>▪ A szociális alapellátás széleskörű működése biztosított.</li> <li>▪ A szolgáltatások egyenlő elérhetősége biztosított a város, illetve egyes szolgáltatások esetében a térség lakosai számára is.</li> <li>▪ A közszolgáltatási intézmények belső és külső együttműködése intenzív.</li> <li>▪ Működő e-közigazgatás, elektronikus ügyintézés lehetőségei adottak.</li> <li>▪ Infokommunikációs szolgáltatások elérhetősége és színvonala kedvező.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Egyes közintézmények infrastrukturális állapota nem megfelelő.</li> <li>▪ A településen nem található középfokú oktatás és felsőoktatási intézmény vagy annak kihelyezett tagozata.</li> <li>▪ Egészségügyi szakellátás (Fizioterápiás szakrendelő kivételével) nem működik.</li> <li>▪ Az önkormányzat befolyása egyes közszolgáltatások esetében a megváltozott fenntartói viszonyok miatt korlátozott (pl. köznevelés).</li> <li>▪ A Városi Könyvtár és Közművelődési Intézmény tagegységeinek szétszórtsága, egységes központi épület hiánya.</li> <li>▪ A kieső szakemberek helyébe szakképzettséggel nem rendelkező közmunkások kerülnek.</li> </ul>
Gazdaság	
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Jó közlekedési kapcsolatok: a Budapest - Szolnok - Debrecen - Nyíregyháza - Záhony 4. számú főút, illetve 100. számú vasútvonal mentén helyezkedik el.</li> <li>▪ HAJDU Ipari Park jelenléte.</li> <li>▪ Nagyfoglalkoztatók (HAJDU Hajdúsági Ipari Zrt., HAJDU Autotechnika Ipari Zrt., SIGÉR KLÁN Termelő, Kereskedelmi és Szolgáltató Kft.) jelenléte.</li> <li>▪ Az Önkormányzat vállalkozásbarát városfejlesztési politikája, Városmarketing.</li> <li>▪ Nő a működő vállalkozások száma.</li> <li>▪ Dinamikusan bővül a terciér szektor.</li> <li>▪ Jelentős az iparüzési adóból befolyó bevétel.</li> <li>▪ Munkahelyteremtő és telephely-fejlesztési beruházások valósultak meg.</li> <li>▪ A lakossági alapszolgáltatások spektruma lefed minden elvárható területet.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Befektetők hiánya.</li> <li>▪ Az egy lakosra jegyzett tőke értéke is jelzi a település helyi gazdaságának relatíve szerény erejét.</li> <li>▪ Alacsonyabb értéket mutat a megyei átlagtól az egy lakosra jutó bruttó hozzáadott érték.</li> <li>▪ A regisztrált vállalkozások tőkésítettsége és gazdasági potenciálja szerény.</li> <li>▪ A KKV szektor abszorpciós képessége (a nagyfoglalkoztatók kivételével) alacsony.</li> <li>▪ Téglás és a Hajdúhadházi járás turisztikai potenciálja alacsony kihasználtsággal és ismertséggel rendelkezik, hiányoznak a kiegészítő térségi szintű attrakciókkal való kapcsolódási pontok, a közös turisztikai desztináció menedzsment.</li> <li>▪ Elaprózott a vállalkozási szerkezet, mikro- és kisvállalkozások dominanciája jellemző</li> </ul>

Erősség	Gyengeség
	<p>(településen regisztrált vállalkozások jelentős hányada kevesebb, mint 10 fős vállalkozás).</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Hiányosságok tapasztalhatók a tudástranzferezt biztosító szereplők között.</li> <li>▪ K+F+I szektor hiánya illetve igen szerény K+F+I tevékenység a helyi vállalkozásoknál.</li> <li>▪ Munkalehetőségek hiányában a képzett, fiatal munkaerő elvándorlása.</li> </ul>
<b>Önkormányzati gazdálkodás, településfejlesztés</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ A településfejlesztés, településüzemeltetés, vállalkozásfejlesztés, közösségfejlesztés feladatai kerülnek előtérbe.</li> <li>▪ A normatív szabályozás helyébe a feladatalapú finanszírozás került bevezetésre.</li> <li>▪ Országos és nemzetközi kapcsolatrendszerrel rendelkező városvezetés.</li> <li>▪ Önkormányzat és az általa irányított költségvetési szervek működése alapvetően zavartalan, a pénzügyi egyensúly fennáll, a befolyt önkormányzati bevételek és a rendelkezésre álló pénzkészlet biztosítja a kiadások fedezetét. Likviditási hiánnyal nem jellemezhető az Önkormányzat.</li> <li>▪ Hatékony közmunkaprogram és diákmunka program.</li> <li>▪ Hasznosítható vagyonelemek.</li> <li>▪ Kijáánlható önkormányzati ipari területek.</li> <li>▪ A 2018. évben az önkormányzati adóbevétel több, mint 75%-a iparűzési adó formájában került megfizetésre.</li> <li>▪ Konkrét önkormányzati kezdeményezések lakosság gazdasági lehetőségeinek elősegítése céljából (alulhasznosított épület, a korábbi moziként nevezett) funkcióváltásával.</li> <li>▪ Mikrotárségi intézményfenntartó társulásokban való részvétel.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Az önkormányzat intézmény-fenntartási és hatósági feladatköre jelentősen visszaszorult.</li> <li>▪ Megszűnt az önkormányzat személyi jövedelemadóból való részesedése, az illetékbevételek elkerültek a várostól, valamint a beszedett gépjárműadó 40%-a marad a városnál.</li> <li>▪ Bérletlakás állomány alacsony szintje és minőségi jellemzői (Téglás Város Önkormányzatának egyetlen bérletlakása van, a településen szociális lakhatás céljára az önkormányzat nem tud épületet biztosítani).</li> <li>▪ Relatív szűk humán kapacitás.</li> <li>▪ Minimális idegenforgalmi adóbevétel.</li> <li>▪ Az ingatlanállomány zömében felújításra érett.</li> </ul>
<b>Táj, környezet</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Téglás területén egy ex lege védett láp és egy ex lege védett kunhalom található.</li> <li>▪ A Degenfeld-Schomburg kastélyhoz tartozó erdős park és Angolkert természetvédelmi oltalom alatt áll, a 131,21 ha kiterjedésű Angolkert 1953 óta, a 7,8317 ha kiterjedésű Kastélykert 1976 óta.</li> <li>▪ Téglás területének keleti része, ami tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Térségi vízhiány.</li> <li>▪ A mezőgazdasági művelésbe vont homoktalajokon az erdőterület lecsökkent, ennek következtében a defláció veszélye megnőtt.</li> <li>▪ A rétegvizek mennyisége nem jelentős.</li> <li>▪ Téglás környékén nagyobb folyó, illetve állóvíz nincs, csak egy időszakos tavacskaival találkozhatunk (Kisrét).</li> <li>▪ Téglás külterületi részén előfordulnak olyan ipari, gazdasági rendeltetésű épületek, amelyek tájba illesztése nem valósul meg, továbbá egyes ipari funkciójú épületek a lakóterületek közvetlen szomszédságában épültek. Ezek egyben funkcionális és vizuális-esztétikai tájhasználati konfliktusok forrását képezhetik.</li> </ul>

Erősség	Gyengeség
<b>Zöldfelületi rendszer</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ A település zöldfelületekkel jól ellátott, ám annak elemei nincsenek összekötve.</li> <li>▪ A település egyik legfontosabb idegenforgalmi vonzereje, a Degenfeld-Schomburg kastély és parkja a település lakóterületeibe ágyazódva elkülönül a belváros többi zöldfelületi elemeitől. Javasolt lenne a kastélyt a település belvárosával egy sétányon keresztül összekötni, ezáltal bevonva azt a városi zöldfelületi rendszerébe.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Illegális hulladéklerakás.</li> <li>▪ A településen nem alakult ki egységes városkép, a beépítés jellege igen változatos képet mutat.</li> <li>▪ Elsősorban a külterületi részeken problémát jelent az illegális hulladéklerakás.</li> <li>▪ Elektromos légvezetékek vizuális problémát jelentenek.</li> <li>▪ Ipari területek, tájba illesztése nem történt meg.</li> <li>▪ Az utcák fásítása a központot leszámítva nem jellemző a településen, és ahol van fásítás ott sem mindig egységes a fasorok fajösszetétele, pedig a település utcái megfelelő szélességgel rendelkeznek és jó lehetőséget hordoznak az útmenti zöldsávok bővítésére, illetve kialakítására.</li> </ul>
<b>Épített környezet</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Téglás településszerkezetét tekintve szabályos. Az utcahálózatot sakktableszerű elrendezést mutat.</li> <li>▪ A település legértékesebb védett műemléképülete a Dégenfeld-Schomburg kastély jelenléte.</li> <li>▪ A település központjában egy a hajdúvárosokra jellemző négyzet alakú teresedésen a település főtere áll, amely kijelöli a település történeti településmagját.</li> <li>▪ A városközpontot uralják a felújított, modernizált, vagy modern építészeti megoldásokkal megfogalmazott középületek: a Városháza, az óvoda új épülete, a görög katolikus, római katolikus templom, a mozi helyén kialakított multifunkciós közösségi tér.</li> <li>▪ A mai városközpont a település legfőbb útkereszteződése környezetében fejlődött ki, ide szerveződtek az intézmények itt építettek különböző típusú társasházat, lakótelepet.</li> <li>▪ A település helyi jelentőségű utak kereszteződésében helyezkedik el, így Nyíregyháza – Debrecen - Bököny felé vezető utak metszésében.</li> <li>▪ A gazdasági célú területek kedvezően helyezkednek el az uralkodó szélirányhoz viszonyítva, nagyobb részt külterületen, a belterület nyugati és keleti oldalán helyezkednek el.</li> <li>▪ Alulhasznosított barnamezős területek nem találhatók a településen.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ A lakó-épületállomány állapota átlagosnak, vagy az alattinak tekinthető. A leromlott állagú épületek száma bár nem kirívó, de összességében számottevő.</li> <li>▪ A település bár városi ranggal rendelkezik, de mind a mai napig megőrizte a falusias arculatát (egyedül talán a templom, városháza épület együttesének környezetében érződik enyhe kisvárosias hangulat).</li> <li>▪ Zöldfelületi rendszer (utcafásítások, a zöldfelületi rendszer egybefüggősége)</li> <li>▪ Szegregációval veszélyeztetett területek, szlömösödés megjelenése</li> <li>▪ A város települési környezetének minősége inhomogén.</li> </ul>

*Lehetőségek és veszélyek*

Lehetőség	Veszély
<b>Települési térségi szerepkör, hatósugár (Településhálózatban betöltött szerep)</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Intenzívebbé válnak a gazdasági kapcsolatok.</li> <li>▪ Erősödik Téglás logisztikai szerepköre.</li> <li>▪ Településközi, járási együttműködések erősítése.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ A külső környezeti hatások, belső konfliktusok miatt elmarad, nem folytatódik a város megújulása.</li> <li>▪ Szuburbanizációs, agglomerációs folyamatok nem terjednek ki a településre.</li> <li>▪ A város környezetében lévő erős gravitáció centrumok korlátozzák a városi funkciók megmaradását, erősödését.</li> </ul>
<b>Társadalom</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ A nehéz szociális helyzetben lévők célzott támogatása, a szociális gondoskodás fejlesztése.</li> <li>▪ A társadalmi szolidaritás és kohézió erősítésének, a kirekesztődés megelőzésének, az esélyek javításának igénye, kényszere nő.</li> <li>▪ Az életmódváltás, fenntarthatóság elvének erkölcsi normává válása.</li> <li>▪ Az egészség fontosságának felértékelődése, egészségtudatos magatartás elterjedése.</li> <li>▪ A kvalifikált fiatalabb nemzedék helyben tartása településfejlesztési húzóerő lehet.</li> <li>▪ Sikeres településmarketing, város és a gazdasági fejlődése vonzóvá teszi Téglást.</li> <li>▪ Sportolási lehetőségek további fejlesztése – pályázati úton Városi Sportcsarnok építése.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ A népesség további öregedése.</li> <li>▪ A természetes fogyás és az elvándorlás folytatódása.</li> <li>▪ A helyi gazdaság erősödésének hiányában a munkanélküliség problémája fennmarad.</li> <li>▪ A tartós munkanélküliség és azzal összefüggő szociális bajok erősödnek egyes társadalmi rétegek tekintetében.</li> <li>▪ A lakosság polarizáltsága nő, jelentős korlátozó tényezővé válik.</li> <li>▪ Szociálisan hátrányos, sok esetben a jogkövető magatartásra képtelen társadalmi réteg növekvő aránya.</li> <li>▪ Az elmagányosodás, bizalmatlanság fokozódása.</li> <li>▪ A közeli megyeszékhelyek és régióközpontok (Debrecen és Nyíregyháza) elszívó hatása erősödik.</li> <li>▪ A civil szervezetek egymás közötti együttműködésének hiánya.</li> <li>▪ A térségében a verseny és nem a kooperáció válik dominánssá.</li> </ul>
<b>Humán infrastruktúra</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Az alacsony gazdaság fejlesztése, szolgáltatásainak bővítése, idősök otthonának építésének lehetősége.</li> <li>▪ A megváltozott munkaképességűek ellátása.</li> <li>▪ Az idősök, betegek átmeneti ellátásának fejlesztése.</li> <li>▪ A mentálhigiénés segítségnyújtás fejlesztése.</li> <li>▪ A középületek akadálymentesítése minden rekonstrukciónál.</li> <li>▪ A gazdaság- és vállalkozásfejlesztési funkciók erősödése, városmarketing.</li> <li>▪ Megújuló energiahasznosítás iránti igény növekedése (energiafüggőség oldása a rentábilis intézményüzemeltetés érdekében).</li> <li>▪ Az állami szintű szabályozásnak köszönhetően a városi szinten nyújtott közszolgáltatások köre bővül, finanszírozásuk javul és ezáltal színvonaluk is emelkedik.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ A közeli gravitációst központok elszívó hatása a humánerőforrásra.</li> <li>▪ További feladatelvonás az intézményrendszer egyes elemeinek elsorvadását eredményezheti.</li> <li>▪ A jelenleg térségi szinten (mikrotérségi társulási formában) működő feladatellátás beszűkülése.</li> <li>▪ A kedvezőtlen demográfiai folyamatok az oktatási intézményekben fölösleges, az egészségügyi és szociális intézményekben hiányzó kapacitásokat generálhatnak.</li> <li>▪ A helyi adóbevételek csökkenése.</li> </ul>

Lehetőség	Veszély
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Sportolási lehetőségek további fejlesztése – pályázati úton Városi Sportcsarnok építése.</li> </ul>	
<b>Gazdaság</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ A HAJDU Ipari Parkba új vállalkozások települnek be.</li> <li>▪ Az üzleti infrastruktúra fejlesztése egy több funkciós szolgáltató ház kialakításával, a helyi vállalkozók részére „Inkubátorház” kialakítása, mely magában foglalna a Szabadtéri turisztikai rendezvényközpontot is.</li> <li>▪ Munkaerő mobilitás ösztönzését szolgáló hivatásforgalmi kerékpárút fejlesztések a szomszédos településekkel együttműködve.</li> <li>▪ K+F+I tevékenységek ösztönzése (az infokommunikációs technológia, a magas hozzáadott értéket képviselő technológiai iparágak bevonása).</li> <li>▪ A partnerségek erősítése, intenzívebbé tétele.</li> <li>▪ A lakosság képzettségi szerkezetének gazdasági igényekhez igazítása.</li> <li>▪ A város turisztikai adottságainak a lehető legnagyobb fokú kihasználása, a célirányos összefogás és együttműködés fokozása a szereplőkkel, az attrakciók és a programkínálat bővítésével.</li> <li>▪ A meglévő együttműködés továbbfejlesztése a Degenfeld kastéllyal, annak üzemeltetőjével.</li> <li>▪ Az önkormányzat számára rendelkezésre álló viszonylag korlátozott eszközök segítségével a foglalkoztatási lehetőségek bővítésének elősegítése (értékteremtő közmunka).</li> <li>▪ A helyi KKV támogatás lehetősége az önkormányzati Európai Unió források segítségével.</li> <li>▪ Elterjednek az alternatív mezőgazdasági tevékenységek.</li> <li>▪ A gazdasági együttműködések (integrátor szervezetek, új típusú szövetkezetek) szerepe felértékelődik.</li> <li>▪ Önfoglalkoztatás, önfenntartás ösztönzése, szociális szövetkezetek támogatása.</li> <li>▪ Magas hozzáadott értéket képviselő vállalkozások megtelepülésének támogatása.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Turisztikai fejlesztések (Dégenfeld-Schonburg kastély, Angolkert, mint vonzerők összekapcsolása) elmaradása.</li> <li>▪ A külső makrogazdasági feltételek nehézsége, negatív gazdasági klíma akadályozó feltételek.</li> <li>▪ Megyebeli erős versenytársak és a közeli megyeszékhelyek (Debrecen és Nyíregyháza) jelenléte csökkentik a város iránti befektetői szándékok felerősödését.</li> <li>▪ Az országos fejlesztési prioritások iránya – tudás, innováció-orientáltság – nem kedvező a városnak.</li> <li>▪ Az európai uniós források tekintetében élesedő verseny várható.</li> <li>▪ A munkaerő alacsony képzettségi szintje miatt nem telepedik meg magas hozzáadott értékű ágazat.</li> <li>▪ Az ipari területekre nem települnek be újabb vállalkozások.</li> <li>▪ A helyi vállalkozások nem tudnak külső forrást szerezni.</li> </ul>
<b>Önkormányzati gazdálkodás, településfejlesztés</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Sikeres Városmarketing tevékenység; Téglás vonzó célponttá válik a befektetők körében.</li> <li>▪ Az – intézményfenntartóiból gazdaságfejlesztői és területfejlesztési szerepkörrel törvényi szabályozással felruházott – önkormányzat decentralizált gazdaságfejlesztés fontos helyi szereplőjévé válik.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Az önkormányzatok feladat- és hatásköre kedvezőtlenül alakulhat.</li> <li>▪ Az önkormányzatok állami forrásai/ támogatásai csökkennek.</li> <li>▪ Az önkormányzat állami költségvetésből történő finanszírozásának csökkenése miatt a rendelkezésre álló fejlesztési forrásokat a működésre kell fordítani.</li> </ul>



Lehetőség	Veszély
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Az értékteremtő közmunkaprogram folytatása, erősítése.</li> <li>▪ Foglalkoztatási paktum.</li> <li>▪ A területfejlesztési feladatok a szubszidiaritás és az arányosság elvének megfelelő elvégzése.</li> <li>▪ Az önkormányzati beavatkozások a magáneros beruházások számának növekedését eredményezhetik.</li> <li>▪ Településrendezési szerződésekben rejlő lehetőségek kihasználása.</li> </ul>	
<b>Táj, környezet</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Gondosan megtervezett mezővédő erdősávok telepítése a biodiverzitás növelése érdekében.</li> <li>▪ A mélyben termásvíz található, melynek feltárása még nem történt meg.</li> <li>▪ Mezőgazdasági tájhasználat során a gazdasági szempontok (szántóföldek hozamának növelése) érdekében történő talajerő-utánpótlás és a kívánatos kemikális környezetterhelés csökkentése.</li> <li>▪ Védő fasorok telepítése, vizuális konfliktusok csökkentése, megszüntetése a zöldfelületi rendszer bővítésével.</li> </ul> <p>Utcafásítás, zöldfelületi biodiverzitás növelése</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Invazív fajok térhódítása.</li> <li>▪ Ex lege védett területek sérülése, felszámolódása.</li> <li>▪ Az turisztikai és rekreációs célokat szolgáló tevékenységek és a fészkelőhelyek, és élőhelyek zavartalanságának veszélye, konfliktusa.</li> <li>▪ Mezőgazdasági művelésből, állattartásból adódó környezeti terhelés.</li> <li>▪ Idegenhonos növényfajok inváziója, gyomfajok megjelenése, terjedése, valamint a legeltetés és a kaszálás hiánya miatt a legelők cserjésedése, erdősődése.</li> <li>▪ A természeti erőforrások túlzott igénybevétele.</li> <li>▪ A természeti-környezeti értékek (élővizek, növény- és vadállomány) károsodnak az ökológiai szemlélet hiányában.</li> <li>▪ Környezetterhelő ipari létesítmények települnek be a városba.</li> <li>▪ A pályázatokhoz szükséges önrész hiánya.</li> <li>▪ Az időjárási viszonyok egyre szélsőségesebbé válnak.</li> <li>▪ Helytelen földhasználat.</li> </ul>
<b>Zöldfelületi rendszer</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ A település temetőinek állapota fejlesztendő</li> <li>▪ A település egyik legfontosabb idegenforgalmi vonzereje, a Degenfeld-Schomburg kastély és parkja a település lakóterületeibe ágyazódva elkülönül a belváros többi zöldfelületi elemeitől. Javasolt lenne a kastélyt a település belvárosával egy sétányon keresztül összekötni, ezáltal bevonva azt a városi zöldfelületi rendszerébe.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ A szükséges erdősítések, fásítások elmaradása.</li> <li>▪ A közcélú zöldfelületi fejlesztések elmaradása forráshiány, vagy egyéb célra történő igénybevétel miatt.</li> </ul>
<b>Épített környezet</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ A kevés országosan védett érték mellett a város arculata szempontjából fontos, a környezet minőségére kisugárzó hatással bíró építészeti értékek tudatosítása (az épületállomány minőségi bővítésének ösztönzése).</li> <li>▪ Lakóterületfejlesztés.</li> <li>▪ Felhagyott épületállomány felszámolása</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ A településen komoly örökségvédelmi kockázatot jelenthetnek a zöld mezős beruházások. A település teljes határát lefedő régészeti topográfia hiányában újabb régészeti lelőhelyre gyakorlatilag a település határában bárhol rá lehet bukkanni különböző földmunkák során.</li> <li>▪ A felújítás előtt álló épületek során a legnehezebb feladat a mai XXI. századi funkció megtalálása, amely szinte az egyedüli biztosítéka a régi épületek fennmaradásának.</li> </ul>

Lehetőség	Veszély
	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Megújuló energia arányának stagnálása.</li><li>▪ A fejlesztési források önerő hiányában elérhetetlenek maradnak.</li></ul>

### 3.1.3. A településfejlesztés és - rendezés kapcsolata

A 314/2012. (XI. 8.) Kormányrendelet rendelkezik a településfejlesztési és településrendezési eszközök tartalmáról és azok összefüggéseiről. A rendelet 3.§ szerint:

*„(4) A koncepció és a településszerkezeti terv egymással tartalmi összhangban készül.*

*(5) A stratégia a koncepcióval összhangban, a településszerkezeti terv figyelembevételével kerül kidolgozásra.*

*(6) A helyi építési szabályzat a településszerkezeti tervvel összhangban – a tervezett változások időbeli ütemezésének figyelembevételével – készül.”*

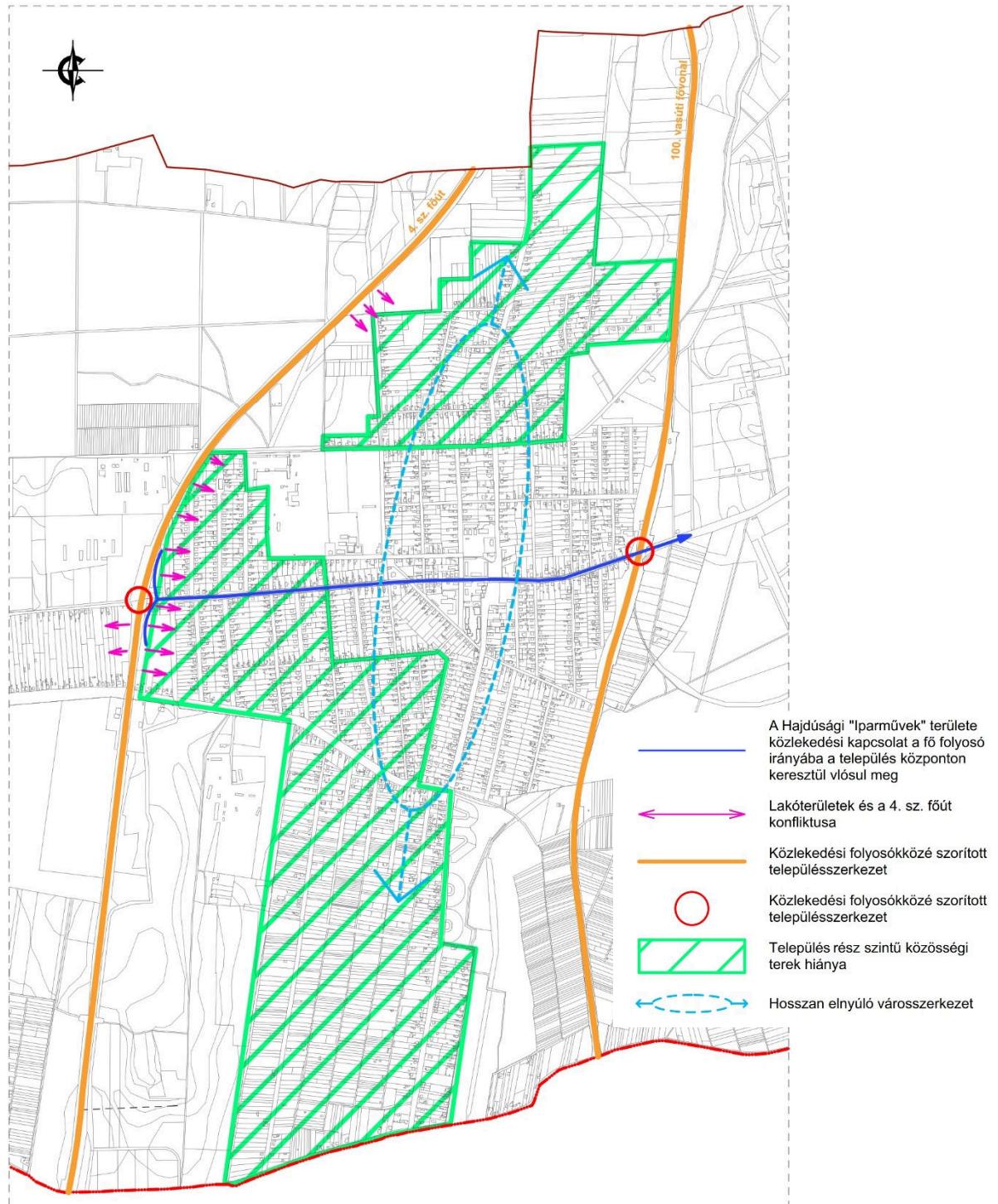
A település fejlesztés tartalmazza mindazon beavatkozási pontokat, elképzeléseket, melyek a település közép- és hosszú távú tervezett elképzeléseinek eredménye. A fejlesztés elképzelhetetlen rendezés nélkül. A fejlesztéssel kijelölt területek településszerkezetbe illesztése, a beépítés paramétereinek, feltételeinek meghatározása a rendezés, amelyek közvetlen és állandó kapcsolatban vannak. A fejlesztés és rendezés kapcsolata nem egyirányú, hanem oda-vissza irányú folyamat, ahol a fejlesztésnél elképzelt fejlesztések rendezési megvalósítása sokszor a környezetet is megváltoztatja, melynek rendezése viszont a fejlesztési elképzelés nélkül megvalósíthatatlan.

A helyzetértékelés alapján azonosíthatók azok a lehetséges módosítási szükségletek, amelyek által biztosíthatók a tervezett fejlesztések feltételei. Ezek közül a legnagyobb változásokat az alábbiak jelentik:

- kereskedelmi - szolgáltató területek bővülése a város peremterületein,
- települési alközpont a város déli részén, az Alkotmány utca mentén
- lakóterületi fejlesztések a belterülethez közvetlenül kapcsolódó, volt zártkerti területeken, illetve az alulhasznosított belterületi tömbök belsejében,

### 3.2. PROBLÉMA ÉS ÉRTÉKTÉRKÉP

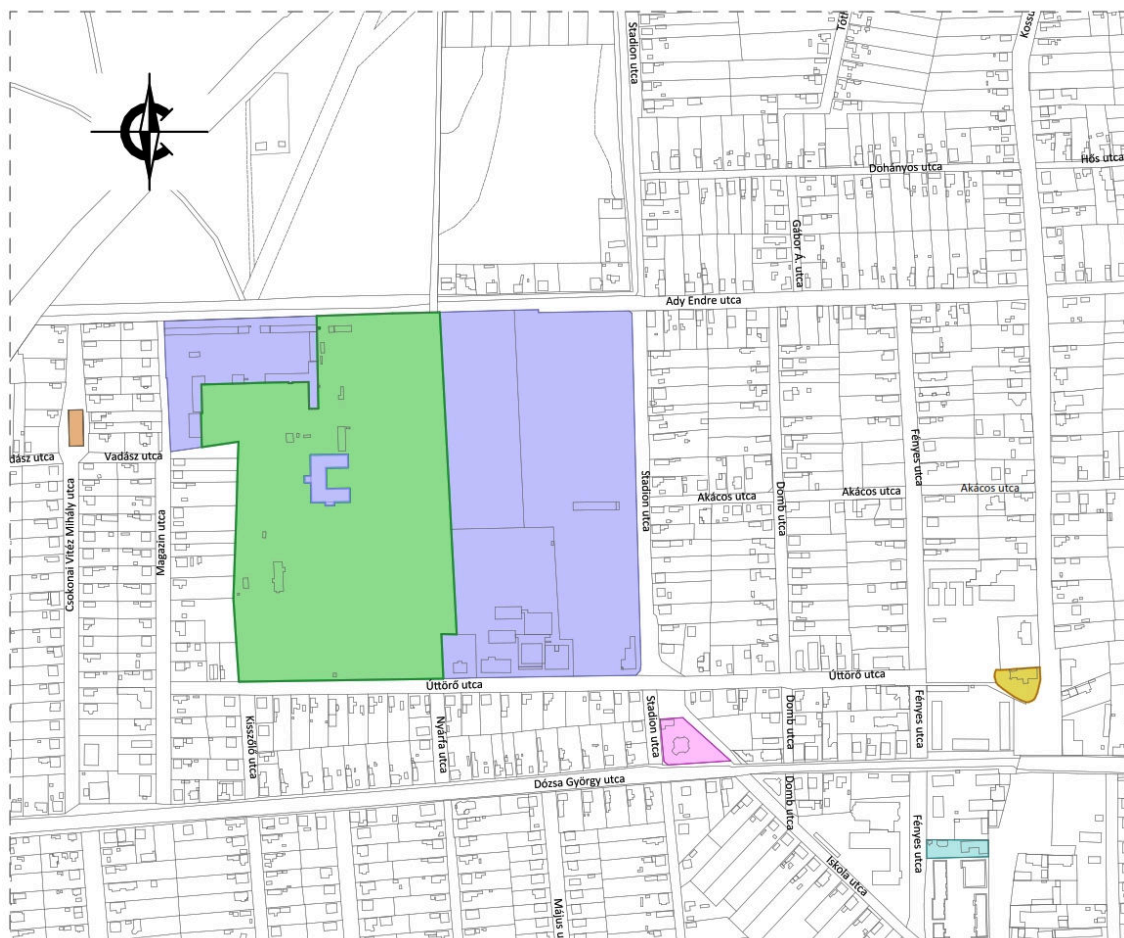
#### Problématérkép



(Forrás: saját szerkesztés)

Téglás Város Településrendezési Tervéhez  
MEGALAPOZÓ VIZSGÁLATOK - HELYZETELEMZŐ, HELYZETÉRTÉKELŐ DOKUMENTUM

Értéktérkép



Jelmagyarázat

Országos érték

Dégenfeld - Schomburg kastély

Református templom

Helyi érték

Dégenfeld -kastély park

Egyéb érték

Római katolikus templom

Görög katolikus templom

Magtár

(Forrás: saját szerkesztés)



### 3.3. ELTÉRŐ JELLEMZŐKKEL RENDELKEZŐ TELEPÜLÉSRESZEK

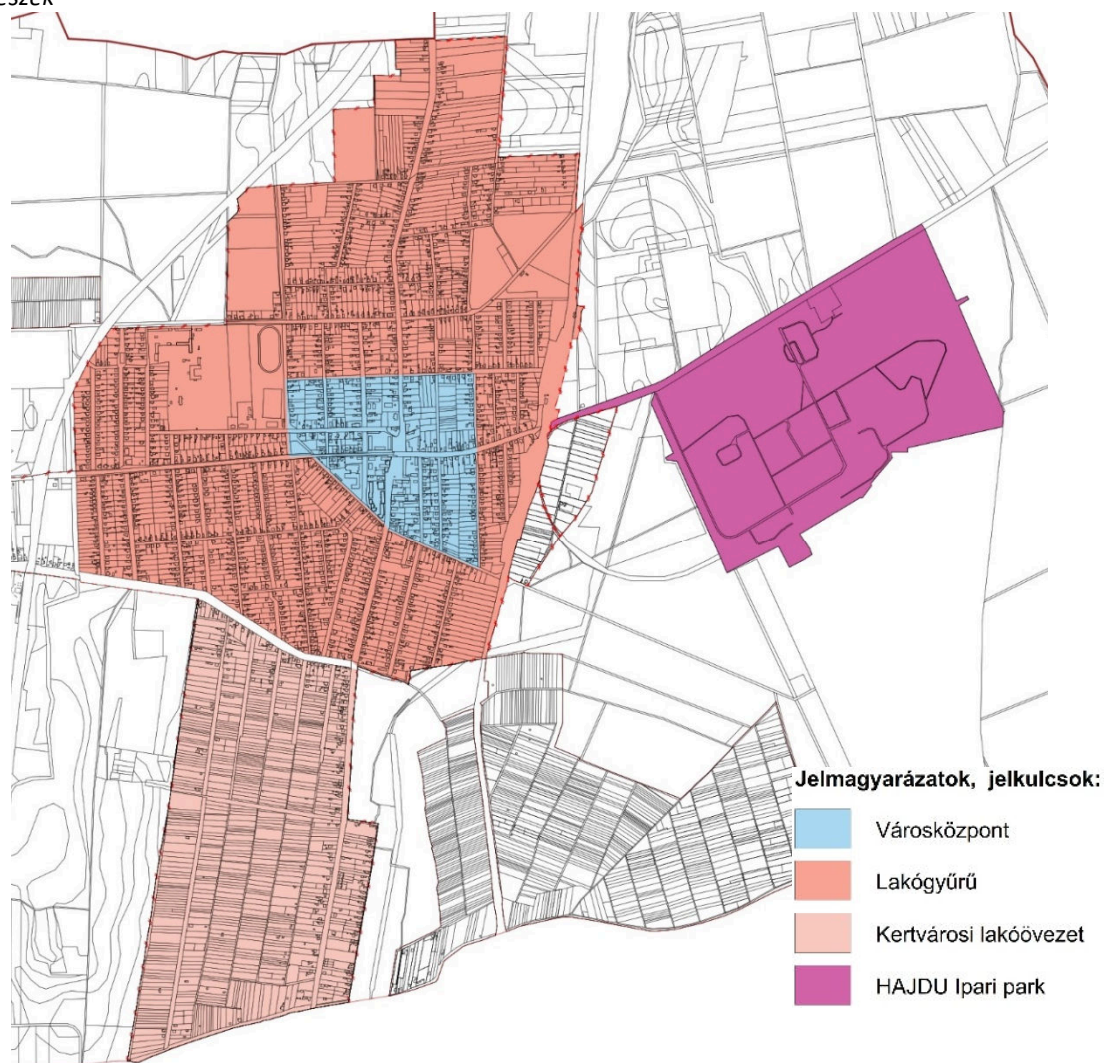
#### 3.3.1. Településrészek kijelölése, pontos lehatárolása, a lehatárolás indoklása, térképi ábrázolása, a lehatárolt településrészek rövid bemutatása

Téglás Város Integrált Településfejlesztési Stratégiája (ITS) az 54/2016. (IV. 21.) Képviselő-testületi határozattal került elfogadásra, és jelen Koncepció készítésekor is hatályos településfejlesztési dokumentumnak minősül. A hatályos ITS négy városrészre tagolta a települést, melyet jelen Megalapozó vizsgálat – a stratégiai dokumentumok közötti összhang megteremtése érdekében – változtatás nélkül alkalmaz.

A kijelölt városrészek az alábbiak:

- Városközpont
- Lakógyűrű
- Kertvárosi lakóövezet
- HAJDU Ipari Park

Városrészek



(Forrás: saját szerkesztés)

### **3.3.1.1. Városközpont**

Téglás funkcionális településközponti területe jól lehatárolható egységet képez a település fő közlekedési csomópontjai körüli területen. Három szintes, magastetős társasházak és négy szintes lakótelepi épületek nagy számban találhatóak itt. Téglás település városközponti területe nem történeti, inkább újkori településközpontnak nevezhető.

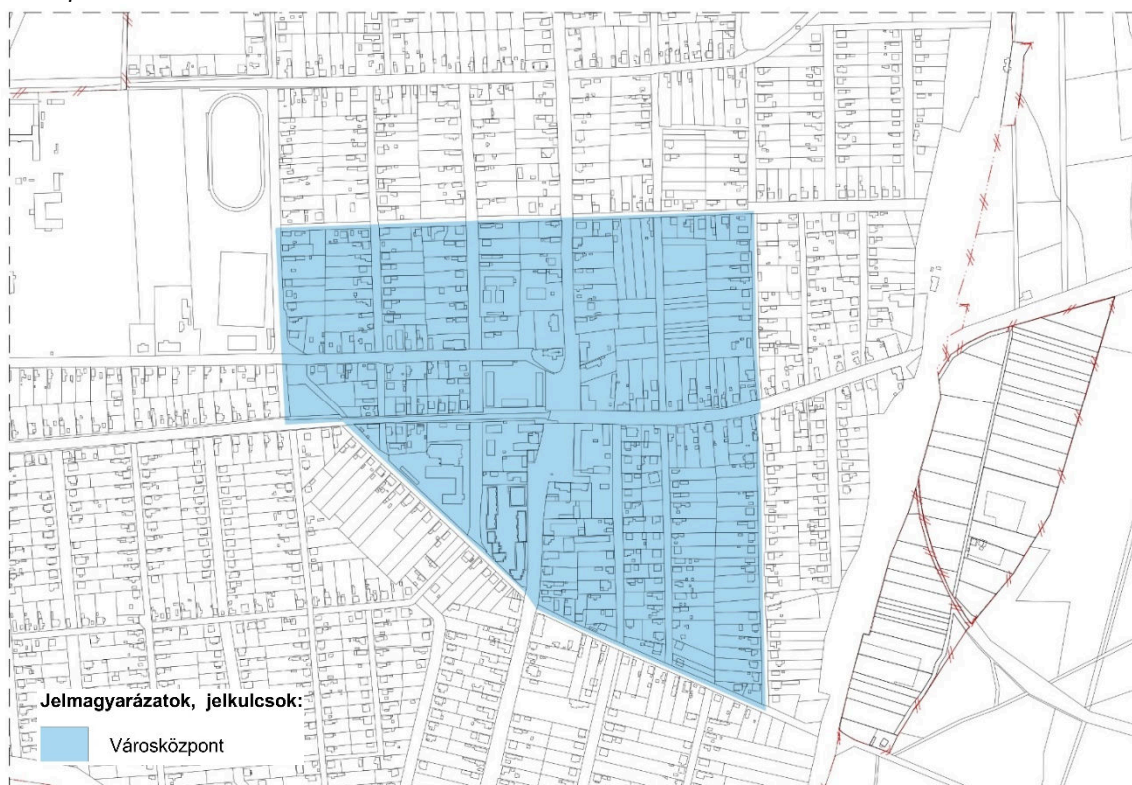
A városrész látja el Téglás központi funkcióit. A városközpontban található a pénzügyi, közigazgatási, hatósági, közművelődési és egyházi intézmények túlnyomó többsége, valamint az oktatási, egészségügyi és szociális ellátásokat nyújtó intézmények és a kereskedelmi egységek jelentős része is.

A városközpont demográfiai jellemzőit elemezve elmondható, hogy a 2011. évi népszámlálási adatok szerint a lakónépesség 17,8 százaléka él a területen, amelynek korcsoportos megoszlása a városi átlagnál némileg kedvezőtlenebb: a fiatalok alacsonyabb, időskorúak magasabb aránya miatt. A városrészben kiemelkedő a felsőfokú végzettséggel rendelkező lakosok aránya, illetve itt a legmagasabb a foglalkoztatottak aránya is.

Alapvetően kedvezőbb demográfiai és szociális mutatókkal jellemezhető a terület, ami elsősorban annak köszönhető, hogy a település központi területén koncentrálódnak a városi funkciók, szolgáltatások. Mindezek jelentősen befolyásolták, hogy a városközpontban elsősorban a magasabb jövedelmű, egyben magasabb iskolai végzettségű lakosok telepedtek la nagyobb arányban.

Téglás településen kettő műemléki védelem alatt álló épület található; a Drégenfeld-kastély és a Református templom. A Dégenfeld-kastélyt Bek Pál kúriájából 1804-ben klasszicista stílusban Dégenfeld Schomburg építette át, amely a XIX. században a térség politikai – kulturális – közéleti központja volt. A kastély parkja, mely közel 8 hektáros kiterjedésű, védett természeti örökségünk. A kastélypark szomszédságában található Téglás másik védett természetű területe, az Angolkert vagy Beloiannisz-kert, mely kb. 130 hektár kiterjedésű terület. A mai Református templom gót-barokk stílusú épület, mely 1786-ban épült, központi fekvésénél fogva a váriskép meghatározó eleme.

Városcsözpont



(Forrás: saját szerkesztés)

Városcsözpont összehasonlító demográfiai, munkaerő-piaci és lakhatási adatai (2011)

Mutató megnevezése	Téglás	Városcsözpont
Lakónépeesség száma	6432	1087
Lakónépeességben belül 0-14 évesek aránya	17,9	14,6
Lakónépeességben belül 15-59 évesek aránya	65,5	65,4
Lakónépeességben belül 60-X évesek aránya	16,7	20,0
Legfeljebb általános iskolai végzettséggel rendelkezők aránya az aktív korúakon (15-59 évesek) belül	21,8	13,2
Felsőfokú végzettségűek a 25 éves és idősebb népeesség arányában	8,2	12,6
Lakásállomány (db)	2328	488
Alacsony komfort fokozatú lakások aránya	8,0	3,1
Rendszeres munkajövedelemmel nem rendelkezők aránya az aktív korúakon (15-59 évesek) belül	44,8	38,8
Legfeljebb általános iskolai végzettséggel rendelkezők és rendszeres munkajövedelemmel nem rendelkezők aránya az aktív korúakon belül	12,9	7,2
Foglalkoztatottak aránya a 15-64 éveseken belül	52,0	57,1
Foglalkoztatott nélküli háztartások aránya	36,4	37,0
Alacsony presztízssű foglalkoztatási csoportokban foglalkoztatottak aránya	49,4	35,9
A gazdaságilag nem aktív népeesség aránya a lakónépeességben belül	54,2	51,3
Munkanélküliek aránya (munkanélküliségi ráta)	19,3	15,3
Tartós munkanélküliek aránya (legalább 360 napos munkanélküliek aránya)	10,9	9,1
A komfort nélküli, félkomfortos és szükséglakások aránya a lakott lakásokon belül	6,5	2,0
Egyszobás lakások aránya a lakott lakásokon belül	6,3	8,6

(Forrás: KSH 2011. évi népszámlálási adatok)

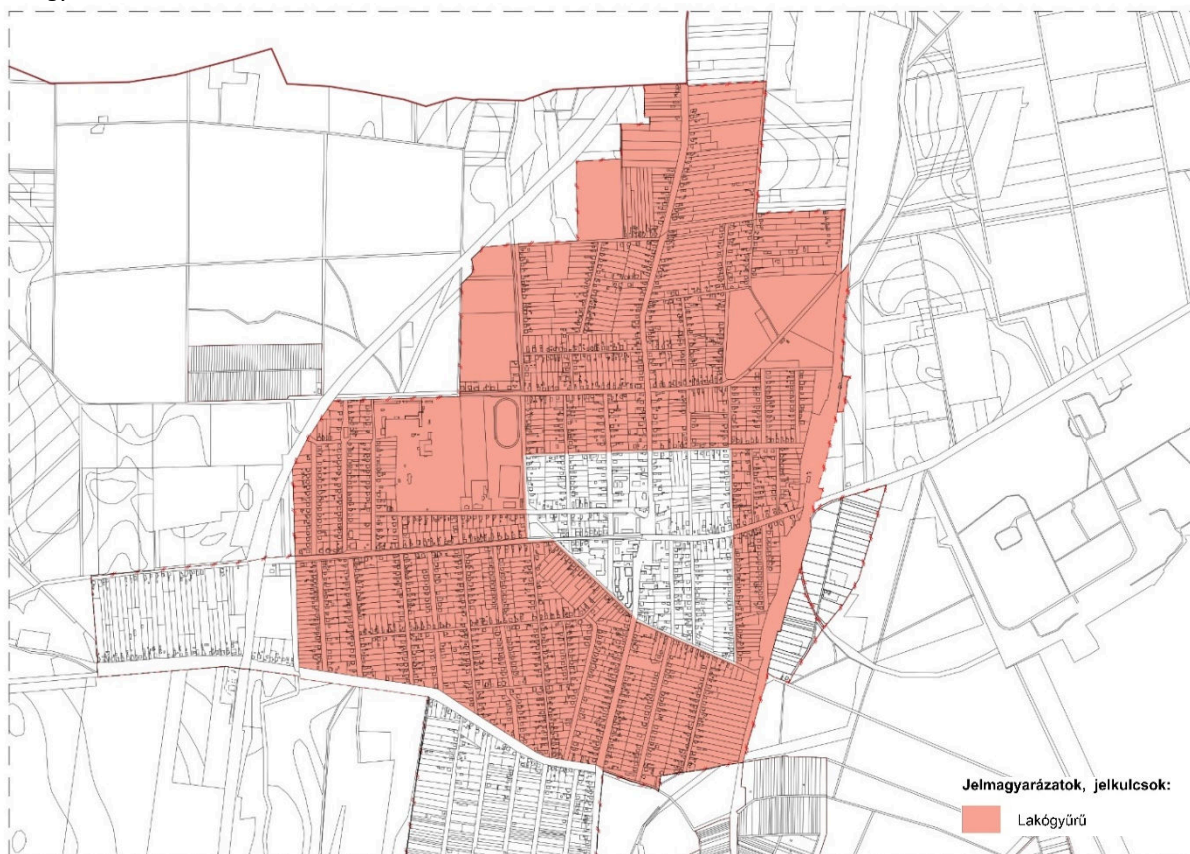


### 3.3.1.2. Lakógyűrű

Az átlagos infrastruktúrával rendelkező, elsősorban lakófunkciójú Lakógyűrű területe a szabályozási terv alapján kertvárosias, részben falusias lakóterületnek számít.

A városrész – méretéből adódóan – a legtöbb vállalkozásnak és kiskereskedelmi üzletnek ad helyet. Az üzletek nagyobb része a Kossuth utcán, illetve a Városközponthoz közeli területeken helyezkedett el. A lakógyűrű vállalkozásainak túlnyomó többsége egyéni vállalkozó, azonban a város néhány kisvállalkozásának is ez a városrész biztosít telephelyet. Ezek elsősorban nagyobb helyigényű kereskedelmi (fatelep, építőipari szakbolt) vagy mezőgazdasági feldolgozó vállalkozások. A vendéglátóhelyek száma alacsony, hiszen ezen szolgáltatók inkább a Városközpontba tömörülnek.

Lakógyűrű városrész



(Forrás: saját szerkesztés)

Lakógyűrű városrész összehasonlító demográfiai, munkaerő-piaci és lakhatási adatai (2011)

Mutató megnevezése	Téglás	Lakógyűrű
Lakónépesség száma	6432	4490
Lakónépességen belül 0-14 évesek aránya	17,9	17,6
Lakónépességen belül 15-59 évesek aránya	65,5	65,6
Lakónépességen belül 60-X évesek aránya	16,7	16,8
Legfeljebb általános iskolai végzettséggel rendelkezők aránya az aktív korúakon (15-59 évesek) belül	21,8	23,0
Felsőfokú végzettségűek a 25 éves és idősebb népesség arányában	8,2	7,0



Mutató megnevezése	Téglás	Lakógyűrű
Lakásállomány (db)	2328	1551
Alacsony komfort fokozatú lakások aránya	8,0	8,3
Rendszeres munkajövedelemmel nem rendelkezők aránya az aktív korúakon (15-59 évesek) belül	44,8	45,3
Legfeljebb általános iskolai végzettséggel rendelkezők és rendszeres munkajövedelemmel nem rendelkezők aránya az aktív korúakon belül	12,9	13,7
Foglalkoztatottak aránya a 15-64 éveseken belül	52,0	51,5
Foglalkoztatott nélküli háztartások aránya	36,4	36,7
Alacsony presztízsű foglalkoztatási csoportokban foglalkoztatottak aránya	49,4	52,2
A gazdaságilag nem aktív népesség aránya a lakónépességen belül	54,2	54,5
Munkanélküliek aránya (munkanélküliségi ráta)	19,3	19,4
Tartós munkanélküliek aránya (legalább 360 napos munkanélküliek aránya)	10,9	10,8
A komfort nélküli, félkomfortos és szükséglakások aránya a lakott lakásokon belül	6,5	6,9
Egyszobás lakások aránya a lakott lakásokon belül	6,3	4,9

*(Forrás: KSH 2011. évi népszámlálási adatok)*

### 3.3.1.3. Kertvárosi lakóövezet

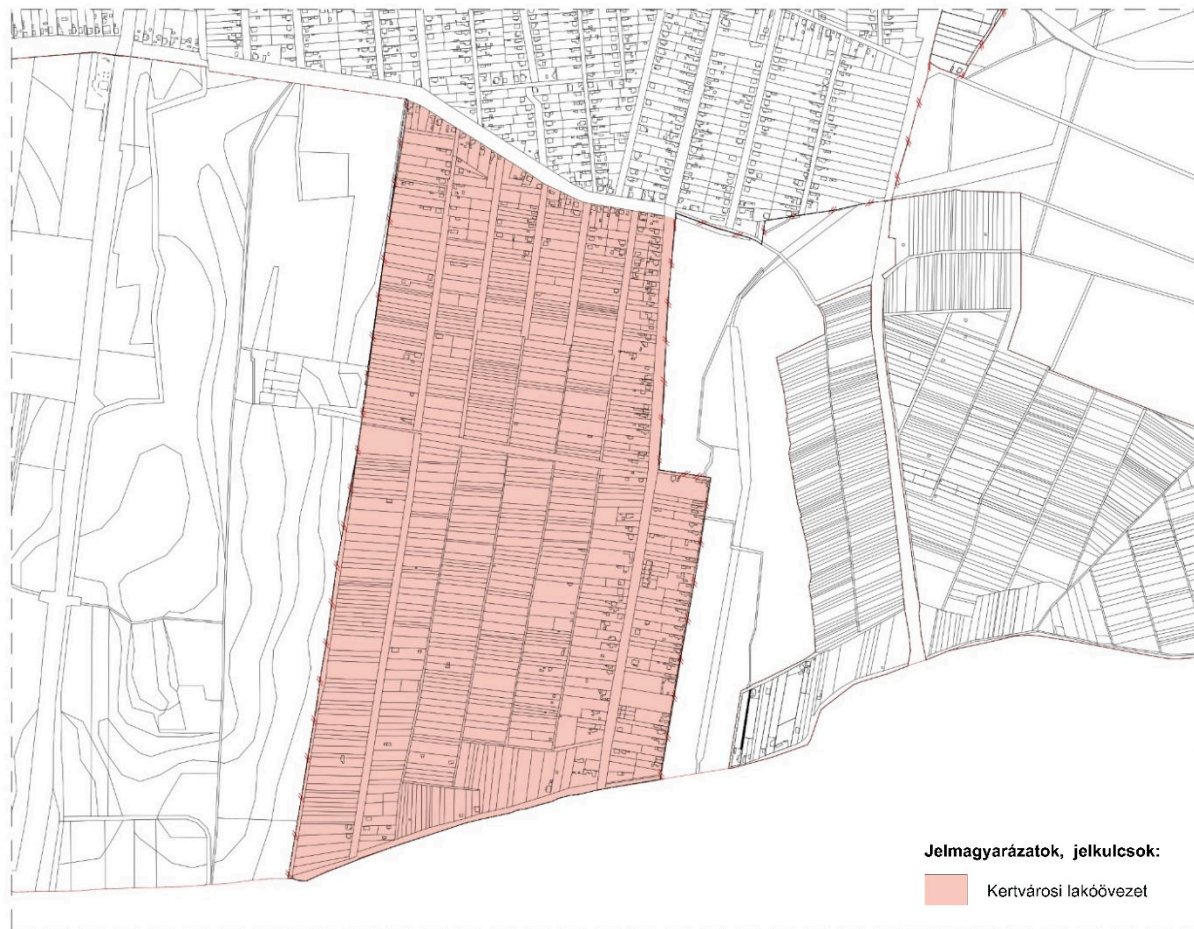
A városközponti terület körül az építési telkek kisebbek, kertvárosias jellegűek. Az épületek kora változatos. Több, különböző karakterű népi lakóház is található elszórtan. A területen újabb építésű lakóterületekkel is találkozunk, köztük társasházakkal is.

A Kertvárosi lakóövezet Téglás város szabályozási terve alapján kertvárosias lakózónának számít. A városrészben – jellegéből adódóan is – alacsony a gazdasági aktivitás szintje: mindössze néhány kiskereskedelmi egység található a kertvárosi lakóövezetben, míg vendéglátóhely egyáltalán nem működik a területen. Közfunkciót ellátó intézmény nincs a városrészben.

A Kertvárosi lakóövezet Téglás déli felén helyezkedik el, területe közvetlenül szomszédos Hajdúhadház várossal. Alapvetően kedvezőtlen közműellátottsággal rendelkező lakóterületként jellemezhetjük, amelyen a 2011. évi népszámlálás szerinti adatok szerint a város lakónépességének 13%-a él.

A népesség korcsoportonkénti megoszlása nagyjából megegyezik a városi átlaggal, a 0-14 éves lakosság aránya valamivel magasabb a többi városrészben mért adatokhoz képest. Jelentős – átlagot meghaladó – a legfeljebb általános iskolai végzettséggel rendelkező személyek aránya a munkaképes korú lakosságon belül, a felsőfokú végzettséggel rendelkező lakosság aránya átlagosnak tekinthető. Az aktív korúakon belül a rendszeres munkajövedelemmel nem rendelkezők aránya a város területén itt a legmagasabb. Ebből kifolyólag a 15-64 éves népességen belül a foglalkoztatottak aránya itt a legalacsonyabb, a foglalkoztatott nélküli háztartások aránya pedig valamivel meghaladja az átlagot.

Kertvárosi lakóövezet városrész



(Forrás: saját szerkesztés)

Kertvárosi lakóövezet városrész összehasonlító demográfiai, munkaerő-piaci és lakhatásai adatai (2011)

Mutató megnevezése	Téglás	Kertvárosi lakóövezet
Lakónépesség száma	6432	835
Lakónépességen belül 0-14 évesek aránya	17,9	23,8
Lakónépességen belül 15-59 évesek aránya	65,5	64,9
Lakónépességen belül 60-X évesek aránya	16,7	11,3
Legfeljebb általános iskolai végzettséggel rendelkezők aránya az aktív korúakon (15-59 évesek) belül	21,8	26,0
Felsőfokú végzettségűek a 25 éves és idősebb népesség arányában	8,2	8,2
Lakásállomány (db)	2328	278
Alacsony komfort fokozatú lakások aránya	8,0	11,9
Rendszeres munkajövedelemmel nem rendelkezők aránya az aktív korúakon (15-59 évesek) belül	44,8	50,2
Legfeljebb általános iskolai végzettséggel rendelkezők és rendszeres munkajövedelemmel nem rendelkezők aránya az aktív korúakon belül	12,9	15,5
Foglalkoztatottak aránya a 15-64 éveseken belül	52,0	48,3
Foglalkoztatott nélküli háztartások aránya	36,4	33,3
Alacsony presztízsű foglalkoztatási csoportokban foglalkoztatottak aránya	49,4	53,2
A gazdaságilag nem aktív népesség aránya a lakónépességen belül	54,2	56,0

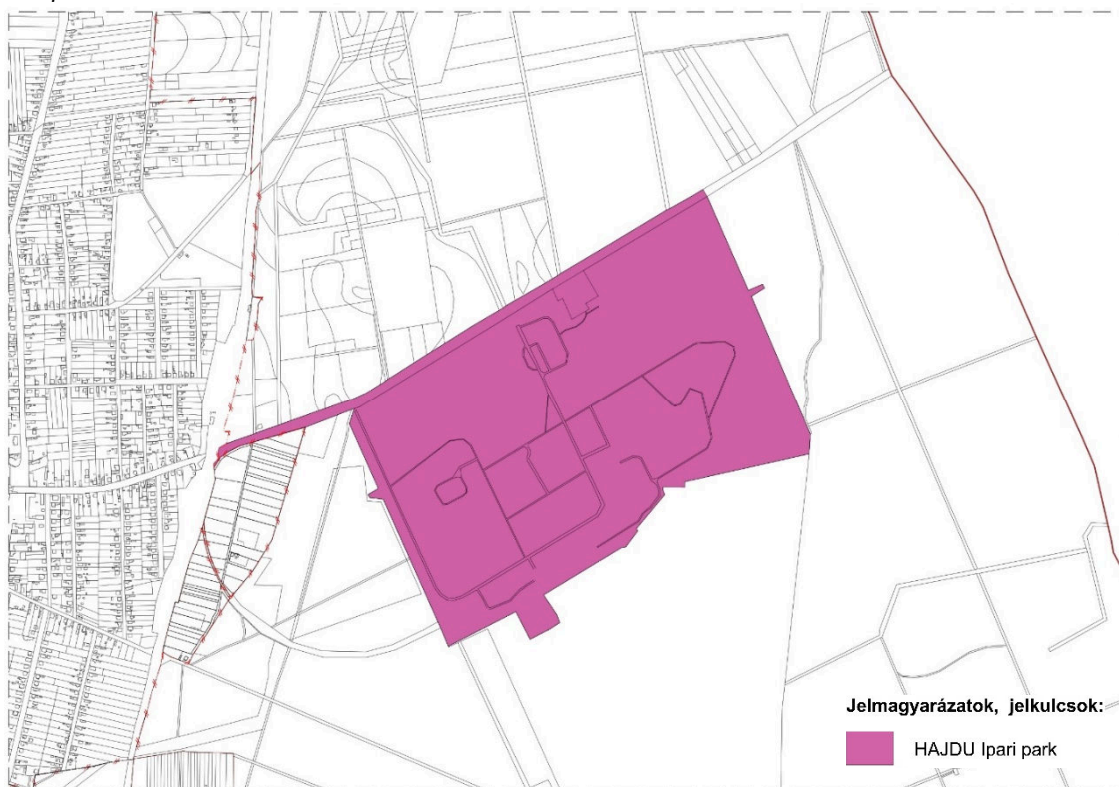
Mutató megnevezése	Téglás	Kertvárosi lakóövezet
Munkanélküliek aránya (munkanélküliségi ráta)	19,3	24,3
Tartós munkanélküliek aránya (legalább 360 napos munkanélküliek aránya)	10,9	13,9
A komfort nélküli, félkomfortos és szükséglakások aránya a lakott lakásokon belül	6,5	9,8
Egyszobás lakások aránya a lakott lakásokon belül	6,3	9,1

(Forrás: KSH 2011. évi népszámlálási adatok)

### 3.3.1.4. Hajdú Ipari Park

A Hajdúsági Iparművek 1952-ben alakult, elsősorban hadiipari céllal. Háztartási készülékeket 1957-től gyártott, fokozatosan bővülő típusválaszték és növekvő export mellett. Saját fejlesztésű és licencvásárlással honosított gyártmányokkal, valamint az ehhez tartozó géppark kialakításával a 80-as évekre létrehozott egy közepes méretű iparvállalatot. A cég 1993-ban átalakult részvénytársasággá és a privatizáció során magyar magánszemélyek tulajdonába került. Mindezek után – elsősorban szabad kapacitásainak hasznosítása érdekében – 1996-ban, majd kiemelten 2002-ben (fő tevékenysége mellett, elsősorban lemezalakítással előállított alkatrészekkel) nyitott az autóiipari beszállítások felé. A HAJDU Hajdúsági Iparművek Rt. 2005 októberében három céggé vált szét – ezek közül az egyik a HAJDU Autotechnika Ipari Zrt. – melynek létrejöttét az autóiipari beszállítások (volumen és összetétel) dinamikus növekedése, a vevőkör bővülése tette szükségessé.

HAJDÚ Ipari Park



(Forrás: saját szerkesztés)

Téglás Város Településrendezési Tervéhez  
MEGALAPOZÓ VIZSGÁLATOK - HELYZETELEMZŐ, HELYZETÉRTÉKELŐ DOKUMENTUM

*HAJDÚ Ipari Park összehasonlító demográfiai, munkaerő-piaci és lakhatásai adatai (2011)*

Mutató megnevezése	Téglás	HAJDÚ Ipari park
Lakónépesség száma	6432	<b>20</b>
Lakónépességen belül 0-14 évesek aránya	17,9	<b>10,0</b>
Lakónépességen belül 15-59 évesek aránya	65,5	<b>60,0</b>
Lakónépességen belül 60-X évesek aránya	16,7	<b>30,0</b>
Legfeljebb általános iskolai végzettséggel rendelkezők aránya az aktív korúakon (15-59 évesek) belül	21,8	<b>41,7</b>
Felsőfokú végzettségűek a 25 éves és idősebb népesség arányában	8,2	<b>0,0</b>
Lakásállomány (db)	2328	<b>11</b>
Alacsony komfort fokozatú lakások aránya	8,0	<b>81,8</b>
Rendszeres munkajövedelemmel nem rendelkezők aránya az aktív korúakon (15-59 évesek) belül	44,8	<b>50,0</b>
Legfeljebb általános iskolai végzettséggel rendelkezők és rendszeres munkajövedelemmel nem rendelkezők aránya az aktív korúakon belül	12,9	<b>33,3</b>
Foglalkoztatottak aránya a 15-64 éveseken belül	52,0	<b>50,0</b>
Foglalkoztatott nélküli háztartások aránya	36,4	<b>55,6</b>
Alacsony presztízsű foglalkoztatási csoportokban foglalkoztatottak aránya	49,4	<b>100,0</b>
A gazdaságilag nem aktív népesség aránya a lakónépességen belül	54,2	<b>70,0</b>
Munkanélküliek aránya (munkanélküliségi ráta)	19,3	<b>0,0</b>
Tartós munkanélküliek aránya (legalább 360 napos munkanélküliek aránya)	10,9	<b>0,0</b>
A komfort nélküli, félkomfortos és szükséglakások aránya a lakott lakásokon belül	6,5	<b>87,5</b>
Egyszobás lakások aránya a lakott lakásokon belül	6,3	<b>50,0</b>

*(Forrás: KSH 2011. évi népszámlálási adatok)*

### 3.3.2. Szegregált vagy szegregációval veszélyeztetett területek lehatárolása, térképi ábrázolása, helyzetelemzése

A 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet 10. melléklete meghatározza a település szegregált és szegregációval veszélyeztetett területeinek lehatárolásához és térképi ábrázolásához szükséges módszertani elvárásokat. A területek lehatárolása a szegregációs mutató alapján történik.

A szegregációs mutató számítási alapja a legfeljebb általános iskolai végzettséggel rendelkezők és munkajövedelemmel nem rendelkezők aránya az aktív korúakon (15-59 év) belül. A mutató úgy kerül kiszámításra, hogy a település területén belül olyan területileg egybefüggő tömbök kerülnek kiválasztásra, amelyekre együttesen jellemző, hogy a szegregációs mutató határértékének megfelelnek. A tömb népszámlálási célra létrehozott, általában közterületek és/vagy természetes és mesterséges tereptárgyak (pl. vasútvonal, vízfolyás partja stb.), valamint rácshálós térinformatikai megoldás eredményeképpen kialakított, településen belüli kisterületi egység.

A szegregátumok és szegregációval veszélyeztetett területek a Központi Statisztikai Hivatal 2011. évi népszámlálási adatai alapján kerültek meghatározásra. Azon tömböket tekintjük veszélyeztetett területeknek, illetve szegregátumoknak, ahol a szegregációs mutató aránya meghaladja a 30, illetve a 35 százalékot.

**Azonban az adatsorok alapját képező szegregációs mutatók avultnak tekinthetők, hiszen a 2011. évi népszámlálási adatokon alapulnak.**

Téglás területén a Központi Statisztikai Hivatal 2011-es népszámlálási adatai alapján egyetlen, 84 lakosú szegregáció által veszélyeztetett terület azonosítható be a Pipacs u. - Homok u. - Temető u. - Báthori I. u. által határolt területen belül. A lakosság összetétele kifejezetten fiatalos: a gyermekkorúak aránya csaknem kétszerese a városi átlagnak.

*A szegregáció által veszélyeztetett terület demográfiai, munkaerő-piaci és lakhatási adatai*

Mutató megnevezése	Téglás	Szegregáció által veszélyeztetett terület
Legfeljebb általános iskolai végzettséggel rendelkezők aránya az aktív korúakon (15-59 évesek) belül	21,8	44,6
Felsőfokú végzettségűek a 25 éves és idősebb népesség arányában	8,2	0,0
Lakásállomány (db)	2328	18
Alacsony komfort fokozatú lakások aránya	8,0	16,7
Rendszeres munkajövedelemmel nem rendelkezők aránya az aktív korúakon (15-59 évesek) belül	44,8	60,7
Legfeljebb általános iskolai végzettséggel rendelkezők és rendszeres munkajövedelemmel nem rendelkezők aránya az aktív korúakon belül	12,9	32,1
Foglalkoztatottak aránya a 15-64 éves népességen belül	52,0	38,6
Foglalkoztatott nélküli háztartások aránya	36,4	25,0
Alacsony presztízsű foglalkoztatási csoportokban foglalkoztatottak aránya	49,4	86,4
A gazdaságilag nem aktív népesség aránya a lakónépességen belül	54,2	56,0

Mutató megnevezése	Téglás	Szegregáció által veszélyeztetett terület
Munkanélküliek aránya (munkanélküliségi ráta)	19,3	40,5
Tartós munkanélküliek aránya (legalább 360 napos munkanélküliek aránya)	10,9	24,3
A komfort nélküli, félkomfortos és szükséglakások aránya a lakott lakásokon belül	6,5	16,7
Egyszobás lakások aránya a lakott lakásokon belül	6,3	11,1

(Forrás: KSH 2011. évi népszámlálási adatok)

**3.3.3. Egyéb szempontból beavatkozást igénylő területek lehatárolása, térképi ábrázolása és helyzetelemzése (potenciális akcióterületek)**

Ilyen terület nem került beazonosításra, kijelölésre.