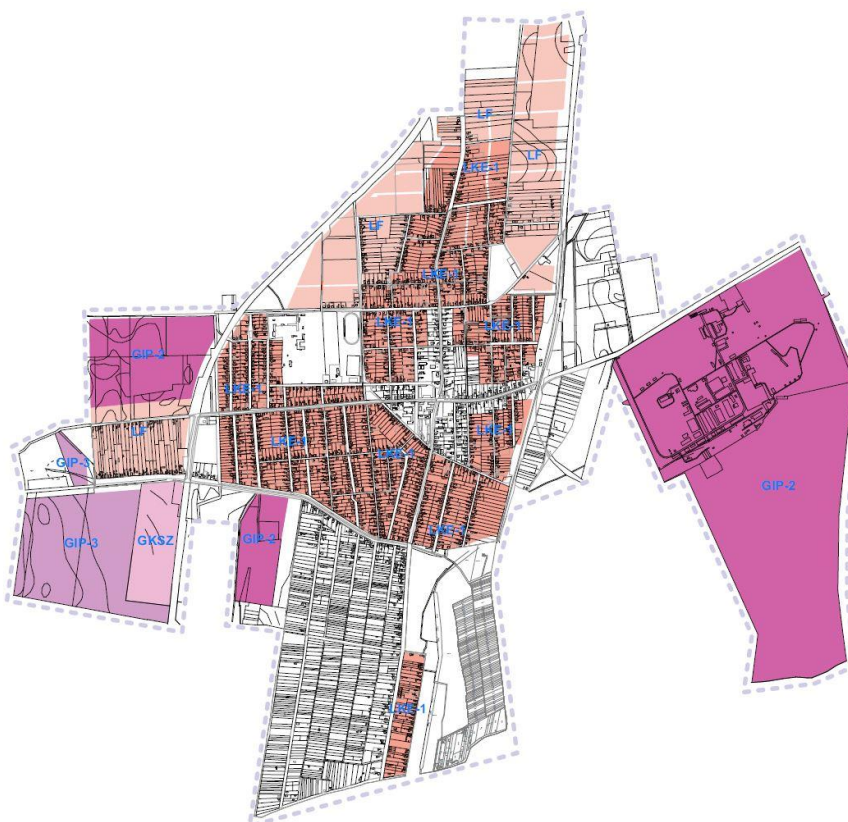


Megrendelő:  
**TÉGLÁS VÁROS ÖNKORMÁNYZATA**  
4243 Téglás, Kossuth út 61.

## **TÉGLÁS VÁROS HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁNAK ÉS SZABÁLYOZÁSI TERVÉNEK MÓDOSÍTÁSA**

AZ IPARI GAZDASÁGI TERÜLETEK (GIP-2, GIP-3, GKSZ), VALAMINT A  
KERTVÁROSIAS (LKE-1) ÉS FALUSIAS LAKÓTERÜLETEK (LF) EGYES ÉPÍTÉSI ÖVEZETEIBEN RÖGZÍTETT  
SZABÁLYOZÁSI HATÁRÉRTÉKEKET ÉRINTŐEN

**A 314/2012 KORM. RENDELET 41.§. SZERINTI EGYSZERŰSÍTETT  
ELJÁRÁS**



**Felelős tervező:**

**Végh József**

okl. építésmérnök, településtervező,  
a Magyar Építész Kamara tagja TT-15-0124  
V-MENTOR Bt.

## **TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZ TERVEZETE**

**RENDELETTEL JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZ**

**VÉLEMÉNYEZÉSI DOKUMENTÁCIÓ**

2022. június hó

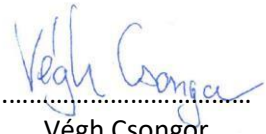
## Aláírólap

Település tervező/ Építész vezető tervező



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

Tervező munkatárs:



Végh Csongor

Ügyvezető/képviselő:



Végh József Csaba

## **RENDELETTEL JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZ**

### **Tartalomjegyzék:**

Téglás város helyi építési szabályzatról és szabályozási tervről szóló 18/2011. X.26.) számú önkormányzati rendelet módosítása (rendelettervezet)

Rajzi munkarész:

A R. 1.§.

a.) pontjában rögzített a T-23/2021 törzsszámú S-1 jelű belterületi szabályozási terv módosításaként az 1. melléklet szerinti S-1/2002. jelű belterületi szabályozási terv

b) pontjában rögzített a T-12/2010 törzsszámú S-1/H jelű belterületi szabályozási terv (Hajdúsági Iparművek területe) S-1/H/2022. jelű belterületi szabályozási terv (Hajdúsági Iparművek területe)

**TÉGLÁS VÁROS ÖNKORMÁNYZATA KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK**  
**..../2022. (.....) önkormányzati rendelete**  
**Téglás Város helyi építési szabályzatáról és szabályozási tervéről szóló**  
**18/2011. (X.26.) számú önkormányzati rendelet módosításáról**

Téglás Város Önkormányzata Képviselő-testülete a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46. § (4) bekezdése, az Ukrajna területén fennálló fegyveres konfliktusra, illetve humanitárius katasztrófára tekintettel, valamint a magyarországi következményeinek az elhárítása érdekében veszélyhelyzet kihirdetéséről és az egyes veszélyhelyzeti szabályokról szóló a 180/2022. (V. 24.) Korm. rendelet 1. § és 4. §-a alapján

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 településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 28. § (1) bekezdésében és a 42. § (4) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljáró

állami főépítési, népegészségügyi, ingatlanügyi, örökségvédelmi, környezetvédelmi és természetvédelmi, erdészeti, közlekedési hatáskörében eljáró Hajdú-Bihar Megyei Kormányhivatal, bányafelügyeleti hatáskörében 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 Megyei Önkormányzat, honvédelmi felelős miniszter Hajdú-Bihar Megyei – polgári védelmi, valamint területi vízvédelmi és területi vízügyi hatóságként is eljáró - Katasztrófavédelmi Igazgatóság, Országos Vízügyi Főigazgatóság, Tiszántúli Vízügyi Igazgatóság, Hajdú-Bihar Megyei Rendőr főkapitányság, véleményének kikérésével, továbbá

a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012.(XI.8.) Korm. rendelet 40. § (2) bekezdésében biztosított végső szakmai véleményezési jogkörében eljáró Hajdú-Bihar Megyei Kormányhivatal Állami Főépítésze, és a partnerségi szabályzat szerint a partnerek véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

### 1.§

Téglás Város helyi építési szabályzatáról és szabályozási tervéről szóló 18/2011. (X.26.) számú önkormányzati rendelet (továbbiakban: R) 2. melléklete helyébe az alábbi melléklet lép:

## A lakóterület

	A	B	C	D	E	F	G	H	I
1	lakóterület		a telek						
2	Sajátos építési használat	Alkalmazható építési övezet (jele)	Beépítési módja	legkisebb				legnagyobb	
3				Szélessége (m)	Mélysége (m)	Területe (m <sup>2</sup> )	aktív zöldterülete (%)	beépítettsége (%)	utcai építmény magasság (m)
4	falusias	Lf	Oldalhatáron álló (O)	16	-	<del>1000</del> 600	40	<del>25</del> 30	4,5
5	kertvárosias	Lke-1	Oldalhatáron álló (O)	18	-	<del>750</del> 500	50	30	-5,0
6		Lke-2.1	Szabadon álló (Sz)	-	-	350	45	35	7,0
7		Lke-2.2	Ikres (Ik)	-	-	350	45	35	7,0
8		Lke-2.3	Csoportos	-	-	1000	45	35	7,0
9		Lke-3	Oldalhatáron álló (O)	14	-	750	50	25	3,5 - 4,5
10	kisvárosias	Lk-1	Oldalhatáron álló (O)	12	-	350	30	40	4,5 - 7,5
11		Lk-2	Zárt sorú (Z)	12	-	350	30	40	4,5 - 7,5

## 2. §

A R) 4. melléklete helyébe az alábbi melléklet lép:

## A gazdasági terület

	A	B	C	D	E	F	G	H	I
1	Sajátos építési használat	A telek							
2		Alkalmazható		Legkisebb			Legnagyobb		
3	beépítési mód	övezeti jele	szélessége (m)	mélysége (m)	területe (m <sup>2</sup> )	aktív zöldfelülete (%)	beépítettsége (%)	utcai építménymagassága (m)	
4	Kereskedelmi szolgáltató	szabadon álló SZ	Gksz	30	50	1500	30	40	7,5 *
5	Kereskedelmi szolgáltató	szabadon álló SZ	<b>Gksz*</b>	<b>50</b>	<b>80</b>	<b>4000</b>	<b>20</b>	<b>50</b>	<b>16,5</b>
6	ipari	szabadon álló SZ	Gip-1	40	65	2500	40	40*	12,5*
7			Gip-3	50	80	<del>4000</del> 2500	<del>30</del> 20	<del>30</del> 40	12,5*
8			Gip-2	-	-	4000	<del>30</del> 20	<del>40</del> 50	<del>12,5</del> 16,5

Megjegyzés:

\* = mint legnagyobbat kell érteni és tőle (lefelé) Gksz esetén 3,0 m, Gip esetében 6,0 m-t lehet eltérni. Gip övezetben a kiszolgáló építmények esetében (portaépület, trafó, stb.) ezt az értéket nem kell alsó korlátként megtartani. A megengedett maximális építmény magasság a technológiához tartozó toronyszerű építményekre nem vonatkozik (pl.: siló, kémény, tartály, stb.)

## 3. §

A R. 1.§. a.) és b.) pontjában rögzített belterületre vonatkozó S-1 és S-1/H jelű szabályozási tervlap az 1. melléklet szerint módosul.

**4. §**

Ez a rendelet a jóváhagyástól számított 15. napon lép hatályba  
Téglás, 2022.június ....

.....  
Szilágyi József László sk.  
*jegyző*

.....  
Szabó Csaba sk.  
*polgármester*

## ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZ

### Tartalomjegyzék

Címlap	
Aláírólap	
Tartalomjegyzék	
1. Előzmények	8
2. Tervezési feladat összefoglalása, mint a rendezés programja	8
3. A módosítással érintett terület, módosítás célja, az eljárás típusa	9
4. A főépítési nyilatkozat a megalapozó vizsgálatok és az alátámasztó munkarészek szükségességéről	12
5. A hatályos településrendezési eszközök és azok módosítási javaslata	13
6. A módosítás várható környezeti hatása és infrastrukturális igényei	21
7. Az ÉTV. 7 § szerinti, a fenntartható fejlődést biztosító előírásoknak való megfelelés vizsgálata	24
8. Magasabb szintű tervekkel (területrendezési tervek) való összhang vizsgálata	24
9. A Településkép alakítása – településképi dokumentumokkal való összhang vizsgálata	32
10. Mellékletek	34

---

## 1. ELŐZMÉNYEK

Téglás Város polgármestere kezdeményezte a lakossági észrevételek alapján a helyi építési szabályzat és szabályozási terv egyes lakóterületi építési övezeteit és az ipari gazdasági területeken belül egyes építési övezeteket érintő módosítását a szöveges munkarész és a szabályozási terv összhangjának biztosítása érdekében és ennek keretében kérte fel a főépítészt az ezzel kapcsolatos teendők megtételére. Ezen módosítás az egyértelmű jogalkalmazás érdekében is fontos.

A lakossági észrevételek alapján a képviselő-testület döntött a falusias lakóterületi építési övezet (If) legkisebb alakítható telekterületének, a beépíthetőség mértékének, a kertvárosias lakóterületen belül az Lke-1 építési övezet legkisebb alakítható telekterületének, valamint az ipari gazdasági területek Gip-2 és a Gip-3 építési övezetei esetében rögzített beépíthetőség mértékének és a legkisebb aktív zöldfelületi mérték felülvizsgálatáról és a Gip-2 építési övezet esetében az építménymagassági érték felülvizsgálatáról is. Ezen pontosításokkal a tervlap és az rendelet közötti összhang is biztosítottá válik.

## 2. TERVEZÉSI FELADAT ÖSSZEFOGLALÁSA, MINT A RENDEZÉS PROGRAMJA

A szabályozási tervlapon szereplő építési övezeti mutatók szerinti beépítési paraméterek több esetben eltérnek a helyi szabályzat szöveges részében szereplő értékektől, valamint a függelékben lévő táblázatban szereplő értékektől is.

Ezek alapvetően az 5, a 12-13-15 és 16, továbbá a 45 és 137 jelű tömbökben mutathatók ki.

A kiszámítható építési jogok és az egyértelmű építésügyi hatósági munka biztosítása érdekében a különböző helyen szereplő, de azonos szabályozásra irányuló építési övezeti paraméterek összhangba hozása szükségessé vált.

A HÉSZ és szabályozási terv módosítása egyúttal lehetőséget ad az önkormányzatnak az érintett építési övezetekben az építési övezeti paraméterek valós fejlesztési, beruházói igényekhez való igazítására is az alábbiak szerint:

- Gip2 építési övezetben a szabályozási tervlapot is figyelembe véve a beépítési százalék: 50%, szabadon álló beépítési mód, kialakítható legkisebb telekterület méret 4000 m<sup>2</sup>, építménymagasság: 16,50 m, a zöldterült legkisebb mértéke 20% legyen,

- Az 5. jelű tömbben a Gip-3 építési övezet a pontosítással Gip-2 – re módosuljon, és ugyanitt a területek szomszédságára is tekintettel az építési használat mutatói határértékeinek mértéke azonos legyen, tehát a Gksz jelű építési övezet paraméterei a Gip- 2 építési övezettel legyen megegyező. Csak az elhelyezhető rendeltetések különböztessék meg a két területet, mely a gazdasági felhasználás térbeli elkülönülését megjeleníti meg.

- Az 5. jelű tömbben meg kell vizsgálni a gazdasági terület közterületi kapcsolatának kedvező biztosíthatóságát, tekintettel a közterület és a gazdasági terület között tervezett a védőerdő szerepére is is

- Gip3 építési övezetben a szabályozási tervlapot is figyelembe véve beépítési százalék: 40%, szabadon álló beépítési mód, kialakítható legkisebb telekterület méret 2500 m<sup>2</sup>, építménymagasság: 12,50 m, a zöldterült legkisebb mértéke 20% legyen,

- Az Lke -1 jelű kertvárosias lakóterületeken beépítési százalék: 30%, oldalhatáron álló beépítési mód, kialakítható legkisebb telekterület méret 500 m<sup>2</sup>, építménymagasság: 5,0 m legyen,

- A falusias lakóterületben csak a kialakítható legkisebb telekterület méret módosuljon, az 600m<sup>2</sup>-ben legyen meghatározva.

A meghatározott építési övezeti értékek szerinti módosítások a HÉSZ vonatkozó részei mellett szükségessé teszik a szabályozási terven is az új értékek átvezetését.



### 3. A MÓDOSÍTÁS CÉLJA, AZ ELJÁRÁS TÍPUSA, A MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET

#### 3.a. A módosítás célja

A módosítás célja, hogy olyan javaslatot adjon, ami egyaránt összhangban van a lakossági és a beruházói szándékokkal és a települési érdekekkel egyaránt. A kormány családpolitikájának évek óta részét képezi a lakástámogatási rendszer folyamatos bővítése az otthonteremtési program és egyéb lehetőségek keretében.

Az országos szinten jelentkező lakásvásárlási, otthonteremtési kedv a megyeszékhely területe mellett egyre erőteljesebben jelentkezik a környező településeken így Téglás Városban is, a közeli megyeszékhelyen és a remények szerint a környező kisvárosokban így Tégláson is jelentkező jelentős számú gazdaságfejlesztési beruházások megjelenése révén. A város ingatlanpiaci szempontból még nem került fel a legkeresettebb települések közé, de a várospolitikai fejlesztési célkitűzések révén (mind gazdaságfejlesztési, mind szolgáltatási fejlesztések) erre jó esély van. Az elmúlt időszak országosan jelentkező „trendje” mely szerint a kínált lakások és a családi házak négyzetméterára jelentős emelkedést mutat, ez ugyan kis mértékben, de a településen is megjelenő hatás.

Ezen növekedés a kínálati oldalon jelentkező lakáshiánynak és a kereslet erősödésének (kevés eladó ingatlan és telekhiány) köszönhető. Jelen módosítás révén nem kerülnek új lakóterületek kijelölésre, hiszen tartalékkal rendelkezik a város, így szem előtt tartva az ÉTV. irányelveit (pl. termőfölddel való takarékos bánásmód a közlekedési kényszer csökkentése) de nagyon fontos a meglévő már kialakult lakóterületek esetében a családi házak korszerűsítési felújítási bővítési lakossági igényekhez történő igazodás, mely a jelenlegi falusias lakóterületi 25%-os beépíthetőség 5%-os emelését jelenti az OTÉK előírásaira figyelemmel. A még nem kialakult falusias lakó és kertvárosias lakótömbök esetén a kialakítható legkisebb telekméret kismértékű módosítása (csökkentése) is a lakossági igényekhez való igazodást jelent.

Ezen fejlesztési elképzelés indokolja a településrendezési eszköz módosítását a lakótelkek intenzívebb használatát és a kialakítható lakótelkek számának növelését célozva.

Növekedésének motorját a foglalkoztatás-bővítő beruházások adják, melynek rövid és középtávon kettős hatása lesz a helyi lakóingatlan piacra. Az ideiglenes és állandó lakóként beköltöző munkavállalók a lakáspiac számos szegmensében erősíteni fogják a keresletet. Ennek hatására a helyi ingatlanok árai is nagy valószínűséggel emelkedni fognak mind az értékesítési piacon.

Az ipari gazdasági területeket érintő módosítás célja a fejlesztési elképzelések megvalósíthatóságát alapozza meg, valamint gazdasági jelentősége a város gazdasági szerepének, ipari, logisztikai képességeinek fejlesztése és a beruházások befogadására alkalmas területek jó piaci pozíciójának, versenyképességének biztosítása.

A kormány gazdaságfejlesztés iránti elkötelezettsége is jelentős generáló hatással van a kis és közép vállalkozásokra is, melyek mellett ösztönző elemeket (építési beruházásokra hatást gyakorló építési jog biztosítása a Hész alapján) a város a saját eszközeivel igyekszik érvényesíteni.

A településszerkezetet érintő változások nem tervezettek.

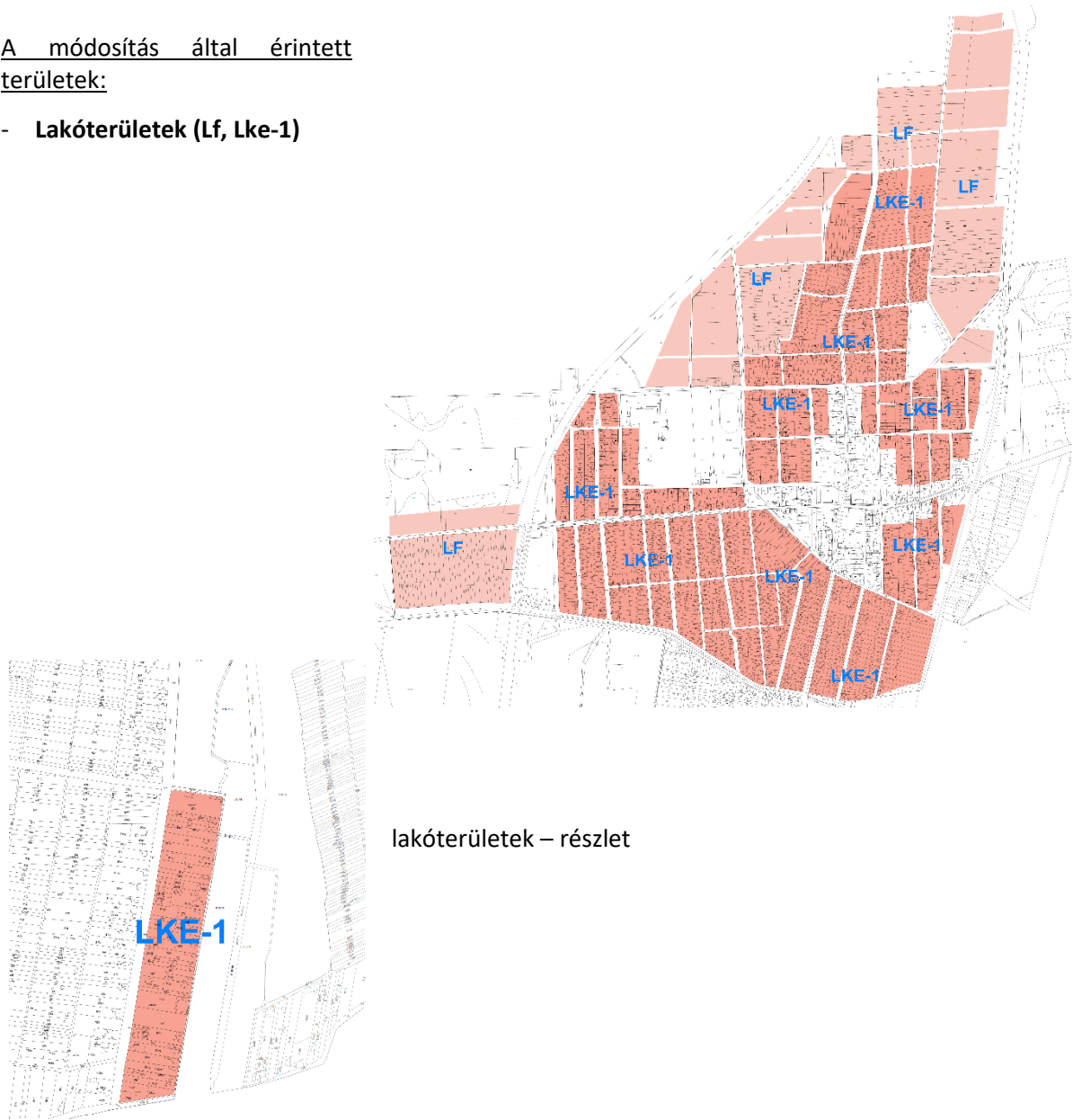
***Jelen módosítás csak a hatályos helyi építési szabályzat és szabályozási terv szöveges munkarészét érinti, így a dokumentáció a továbbiakban, csak, mint HÉSZ-t érintő módosítást szerepelteti.***

A hatályos HÉSZ 2. mellékletének és a 4. mellékletének és a szabályozási tervlap összhangjának biztosítása, a falusias lakóterületek esetén a legkisebb alakítható telekterület és a beépíthetőségi mérték, míg a kertvárosias lakóterületek (Lke-1 építési övezet) esetén a legkisebb alakítható telekterület, a gazdasági területek esetén a beépítési intenzitás és a legkisebb aktív zöldfelületi mérték biztosítására vonatkozó szabályozási határértékek módosítása mellett. Emellett a Gip-2 építési övezet esetében a 12,5m építménymagassági érték 16,5 m-ben kerül rögzítésre.

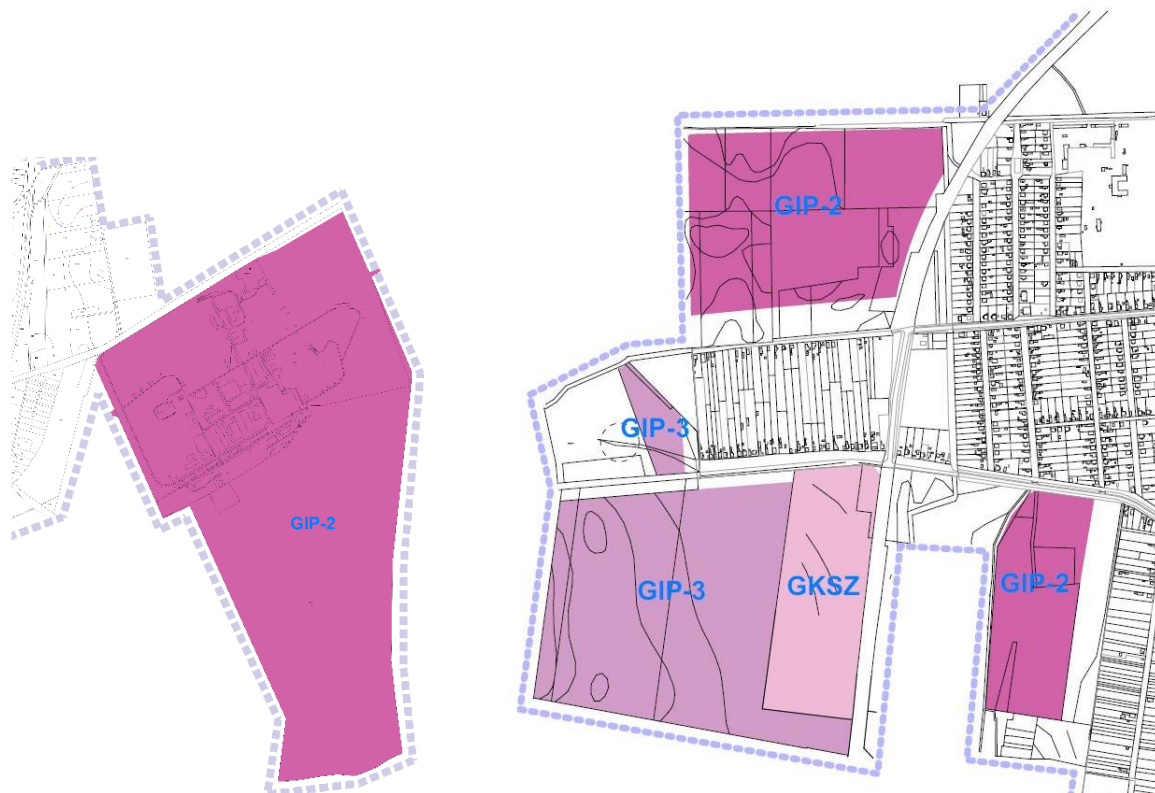
Gip-3 építési övezet esetén a tervlap javítása nem indokolt, csak a HÉSZ 4. mellékletében rögzített határértékek kerülnek pontosításra (kedvezőbb határértékek) a szabályozási tervlap szerint.

A módosítás által érintett területek:

- Lakóterületek (Lf, Lke-1)

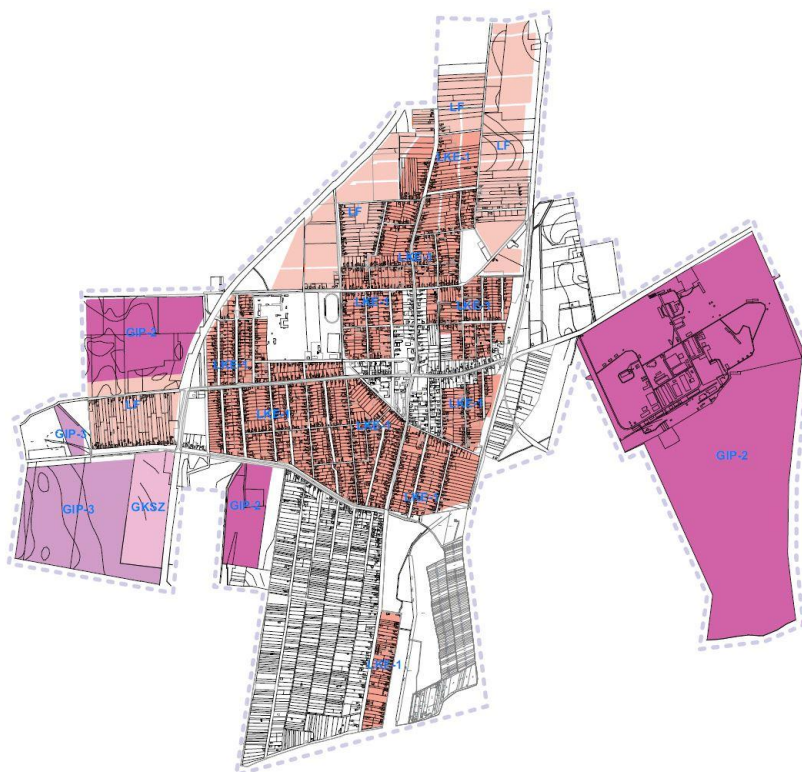


- Gazdasági területek (Gip-2, Gip-3, Gksz)



gazdasági területek - részlet

Áttekintő ábra



A hatályos HÉSZ előírás és a tervlap közötti ellentmondás jogalkalmazási bizonytalanságot okoz az építésügyi hatósági eljárásokban. A módosítás a lakóterületek és az érintett gazdasági területek esetében a jelenleginél kiszámíthatóbb építési jogot tudja biztosítani.

A meghatározott önkormányzati célok eléréséhez szükséges a helyi építési szabályzat módosítása.

## **2.b) Az eljárás típusa**

A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 41.§ értelmében a településrendezési eszközöket érintő módosítás véleményezési eljárásának lefolytatása, egyeztetése **egyszerűsített eljárás keretén belül** történik.

*A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. Korm. rendelet „32. § (4) A településrendezési eszköz egyeztetése történhet az egyszerűsített eljárás szerint, amennyiben a településrendezési eszköz módosítása során az alábbi feltételek egyaránt teljesülnek:*

*a) a településszerkezetet meghatározó **műszaki infrastruktúra főhálózat nem változik,***

*b) \* **nem történik új beépítésre szánt terület kijelölése,** kivéve, ha a képviselő-testület döntésében a módosítást gazdaságfejlesztő beruházás megvalósulása érdekében támogatja,*

*c) **nem történik zöld, vízgazdálkodási, erdő- és természetközeli terület megszüntetése.***

*(5) A (4) bekezdésben foglaltakon túl a településrendezési eszköz egyeztetése történhet az egyszerűsített eljárás szerint, ha az Étv. 6. § (2) bekezdése szerint kerül sor a településrendezési eszköz készítésére vagy módosítására.*

**A megfogalmazott feltételek teljesülnek.**

**A fenti előírásban rögzített feltételeknek jelen módosítás elemei megfelelnek, így a véleményezési eljárás egyszerűsített eljárásként lefolytatható.**

*Általános településkép*



## **4. A FŐÉPÍTÉSZI NYILATKOZAT A MEGALAPOZÓ VIZSGÁLATOK ÉS AZ ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK SZÜKSÉGESSÉGÉRŐL**

- Hivatkozás: a 314/2012.(XI.8) Korm. rendelet 3/C.§

- *Megalapozó vizsgálatok:* jelen lakó és gazdasági területek egyes építési övezeteit érintő módosítás szakágak esetében nem igényel vizsgálati munkarész készítést.
- *Tájrendezés, környezetvédelem:* a módosítás során a beépítési paraméterek által rögzített zöldfelület kötelező kialakítása nem változik, továbbra is biztosított. A tájhasználat, tájszerkezet nem változik, természetvédelmi szempontok nem jelennek meg a módosítással

érintett területrészek, a biológiai aktivitásérték nem változik. Fentiekre figyelemmel a módosítása nem igényel tájrendezési szakági munkarész készítését.

- **Környezetvédelmi** szempontból jelen módosítás a várható környezeti hatások környezetterhelés, a települési környezet védelme szempontjából a jelenlegihez képest nem hoz változást, így nem igényli alátámasztó munkarész készítését.
- **Közlekedés:** jelen módosítás szerkezeti jelentőségű közlekedési hálózatot nem érint. Közlekedési alátámasztó munkarész készítése nem indokolt. A módosítás nem befolyásolja a területrész feltárását és közlekedési rendszerét. Az érintett kiszolgáló utak építési területe nem csökken 12 méter szélesség alá.
- **Vízi-, és energia közmű:** közműhálózatok tekintetében nem történik változás, így nem igényli alátámasztó munkarész készítését.
- **Hírközlés:** a módosítás nem változtatja meg a hírközlési hálózati rendszert, így munkarész készítése nem indokolt.

*Kiszelovics Ildikó sk.  
mb. főépítész*

## 5. A HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZ ÉS MÓDOSÍTÁSI JAVASLATA

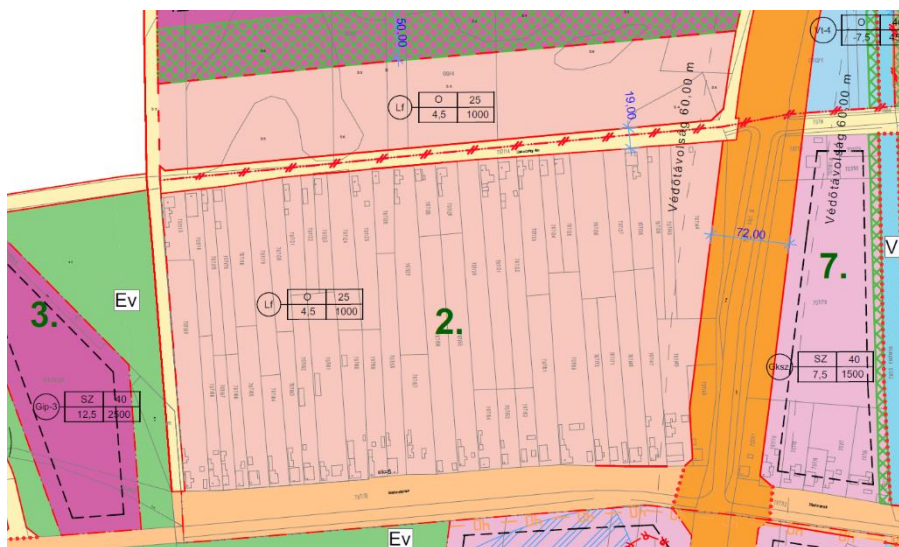
Téglás Város helyi építési szabályzatát (HÉSZ) Téglás Város Önkormányzat Képviselő-testülete a 18/2008. (X.26.) számú rendelettel állapította meg. A településrendezési eszközök az utóbbi években többször is módosultak. Egyrészt ipari terület, másrészt pályázatok megalapozása érdekében.

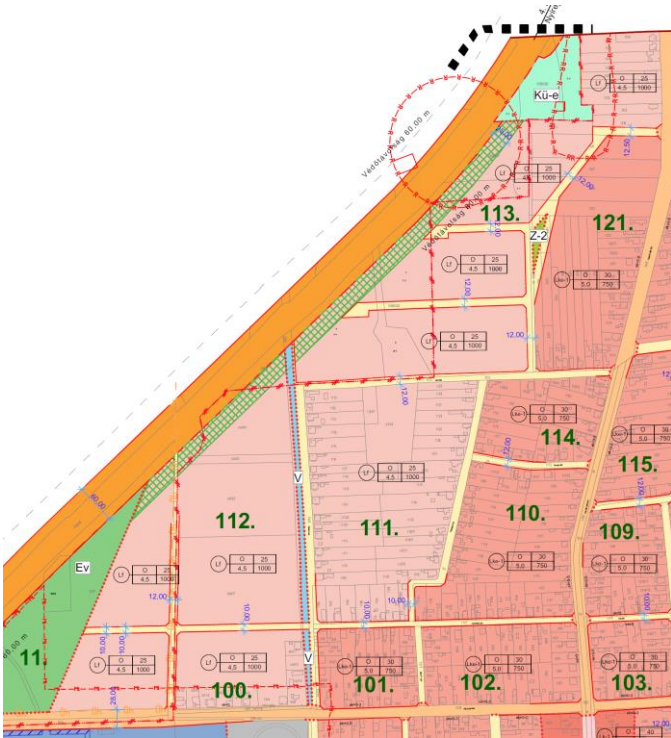
Jelen módosítás keretei között a HÉSZ és a szabályozási terv (tervlap) is módosításra kerül, a településszerkezeti terv nem módosul.

A tervezett módosítás a lakóterületek esetében a falusias lakóterületet (Lf) és a kertvárosias lakóterületen belül az Lke-1 építési övezetet, míg a gazdasági területek esetében az ipari gazdasági Gip-2, Gip-3 építési övezeteket érinti. A település valamennyi előzőekben ismertetett építési övezetére kiterjednek és így az itt lévő valamennyi telket érinti változás.

### I. falusias lakóterületek

A Böszörményi utca menti falusias lakóterület a város nyugati területén a 4. számú főút nyugati oldalán  
Tömbszáma: 2.

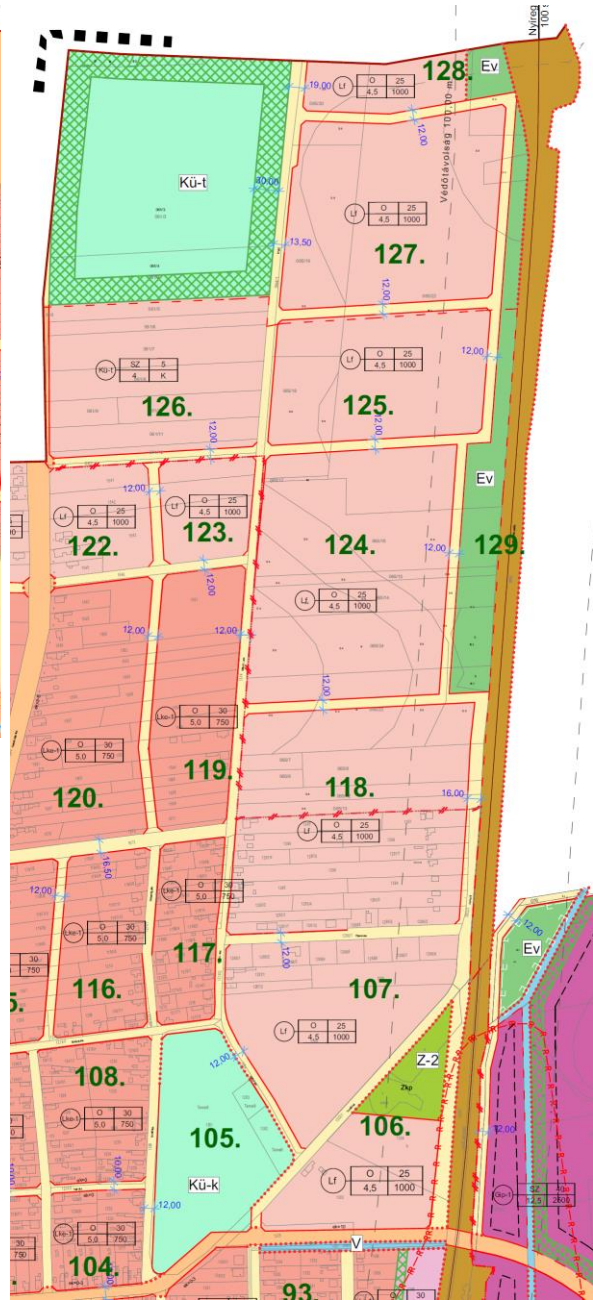




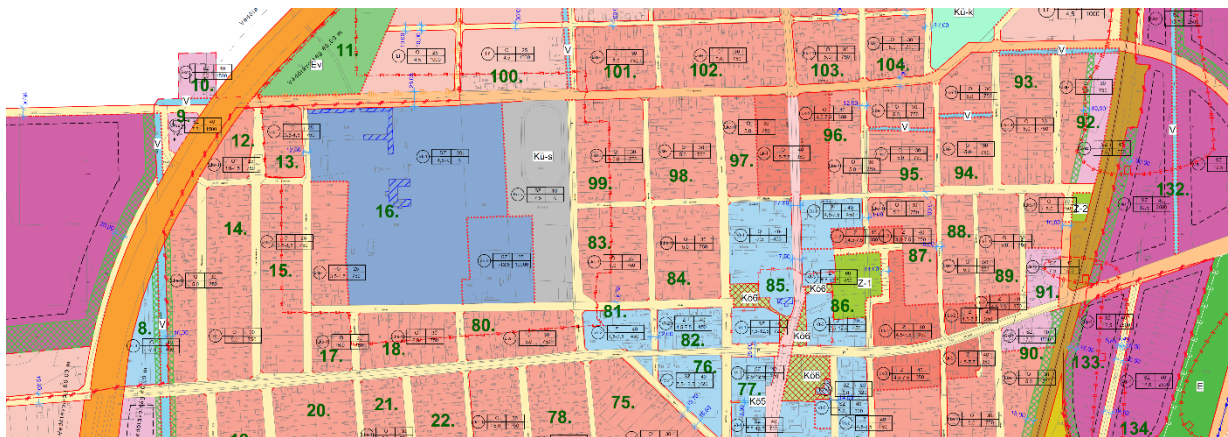
A 4.számú főút és a Kossuth utca közötti terület rész falusias lakóterületei (világosabb barna színnel)  
Tömb száma: 100, 111, 112, 113.

A 100-as vasúti fővonal és a Kossuth utca közötti terület rész falusias lakóterületei  
Tömb száma: 106, 107, 118, 122, 123, 124, 125, 126, 127, 128,

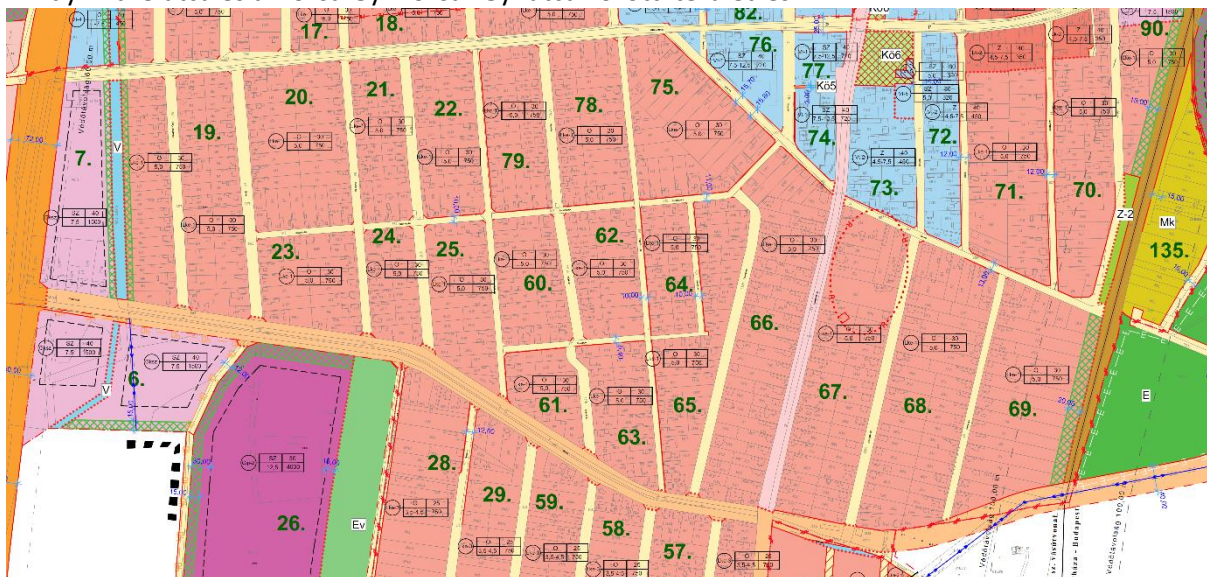
A hatályos szabályozási terv részlete – Lf építési övezet kivágatai



## II. kertvárosias lakóterület



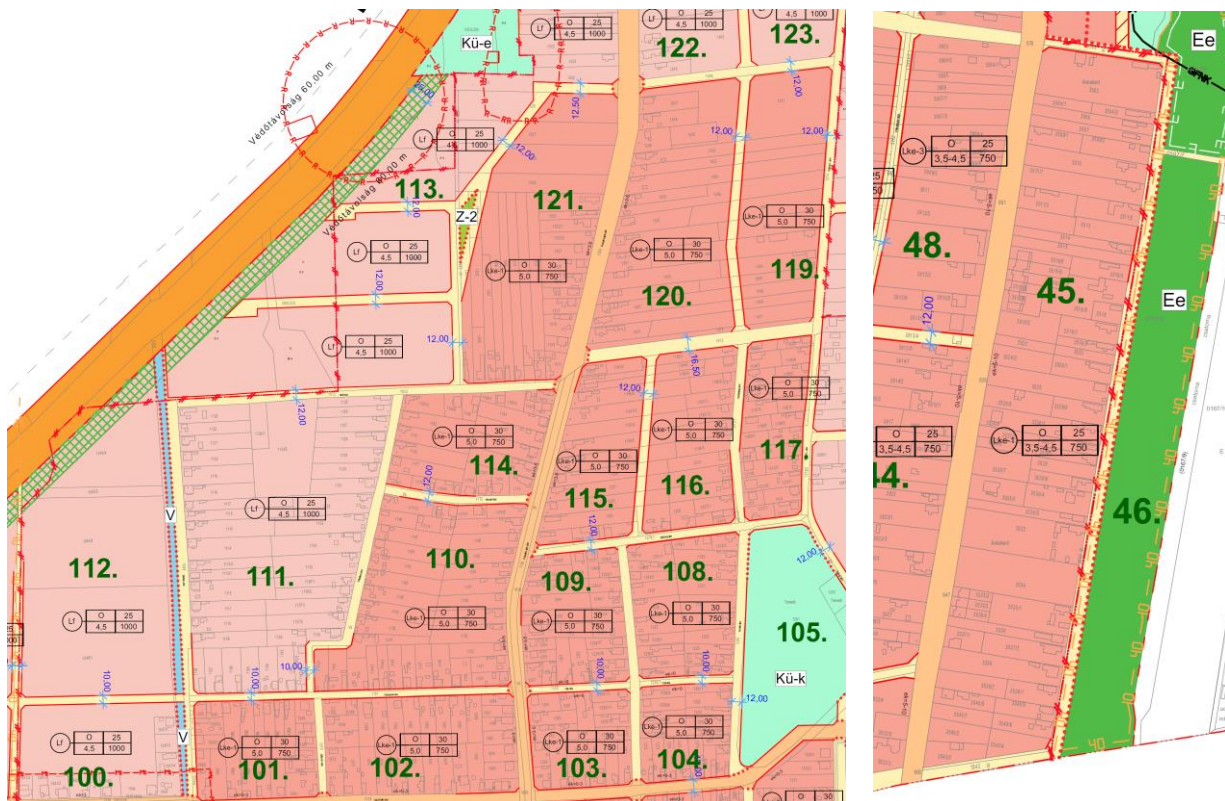
Az Ady Endre utca és a Dózsa Gy. Pozsár Gy. utca közötti terület rész



Tömb száma: 12, 13, 14, 15, 17, 18, 80, 83, 84, 87, 88, 89, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99.

A Dózsa Gy. Pozsár Gy. utca és a Böszörményi utca közötti terület rész

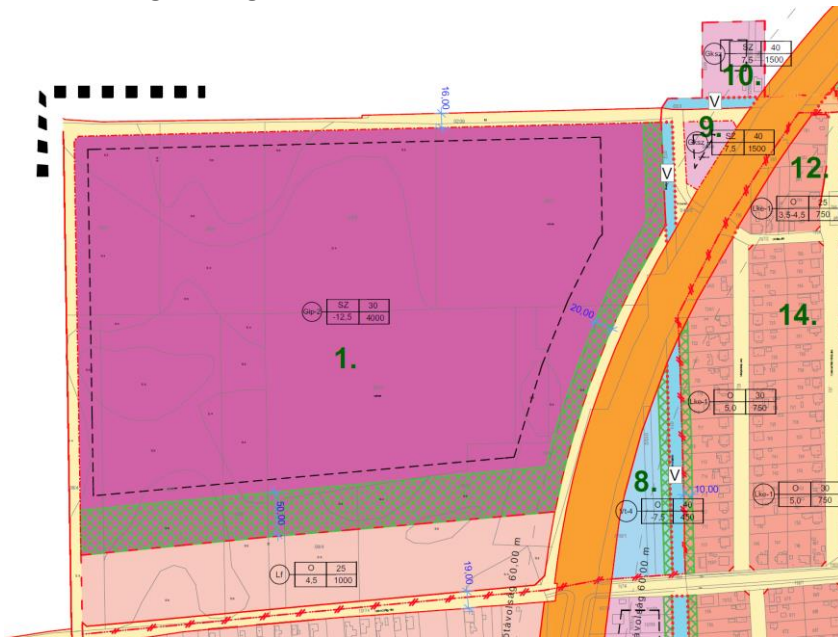
Tömb száma: 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 75, 78, 90.



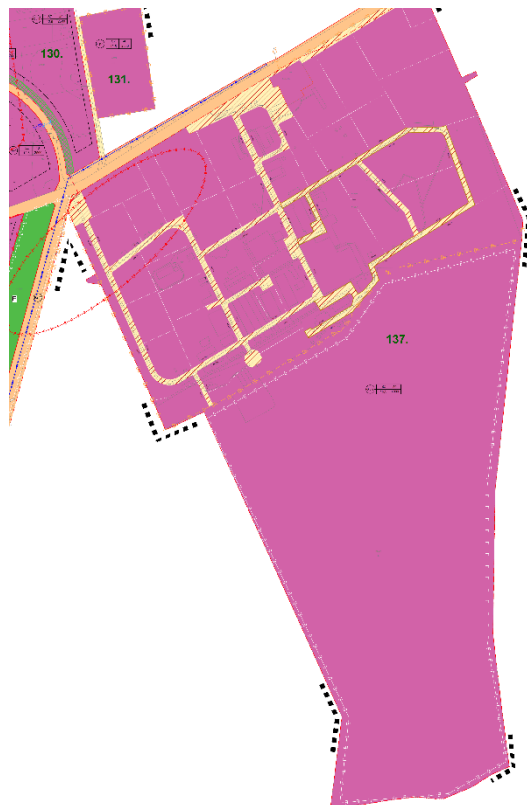
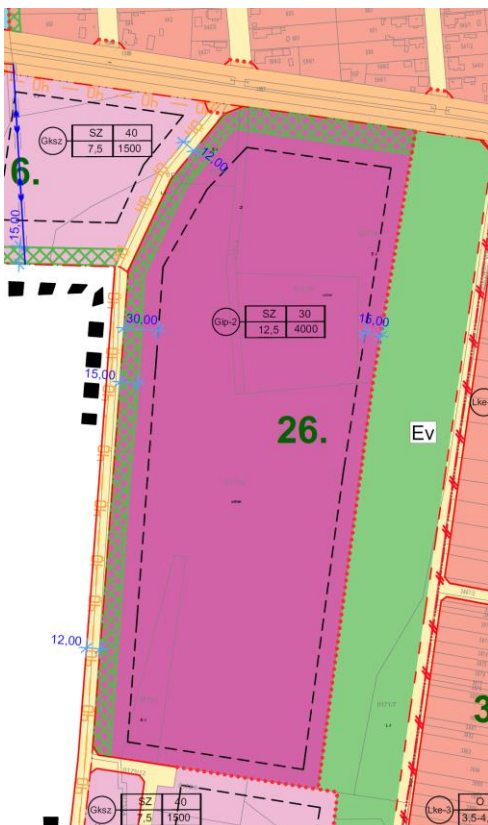
A Kossuth utca menti Lke-1 építési övezet a város északi területén az Ady Endre utcától északra  
Tömb száma: 101, 102, 103, 104, 108, 109, 110, 114, 115, 116, 117, 119, 120, 121

Az Alkotmány utca menti Lke-1 építési övezet a város déli területén  
Tömb száma: 45.

### III. gazdasági területek



A 4. számú főút nyugati oldalán lévő Gip-2 építési övezet Tömbszám: 1. A tervlapon a paraméterértékek pontosítása történik a HÉSZ 4. melléklete szerint.

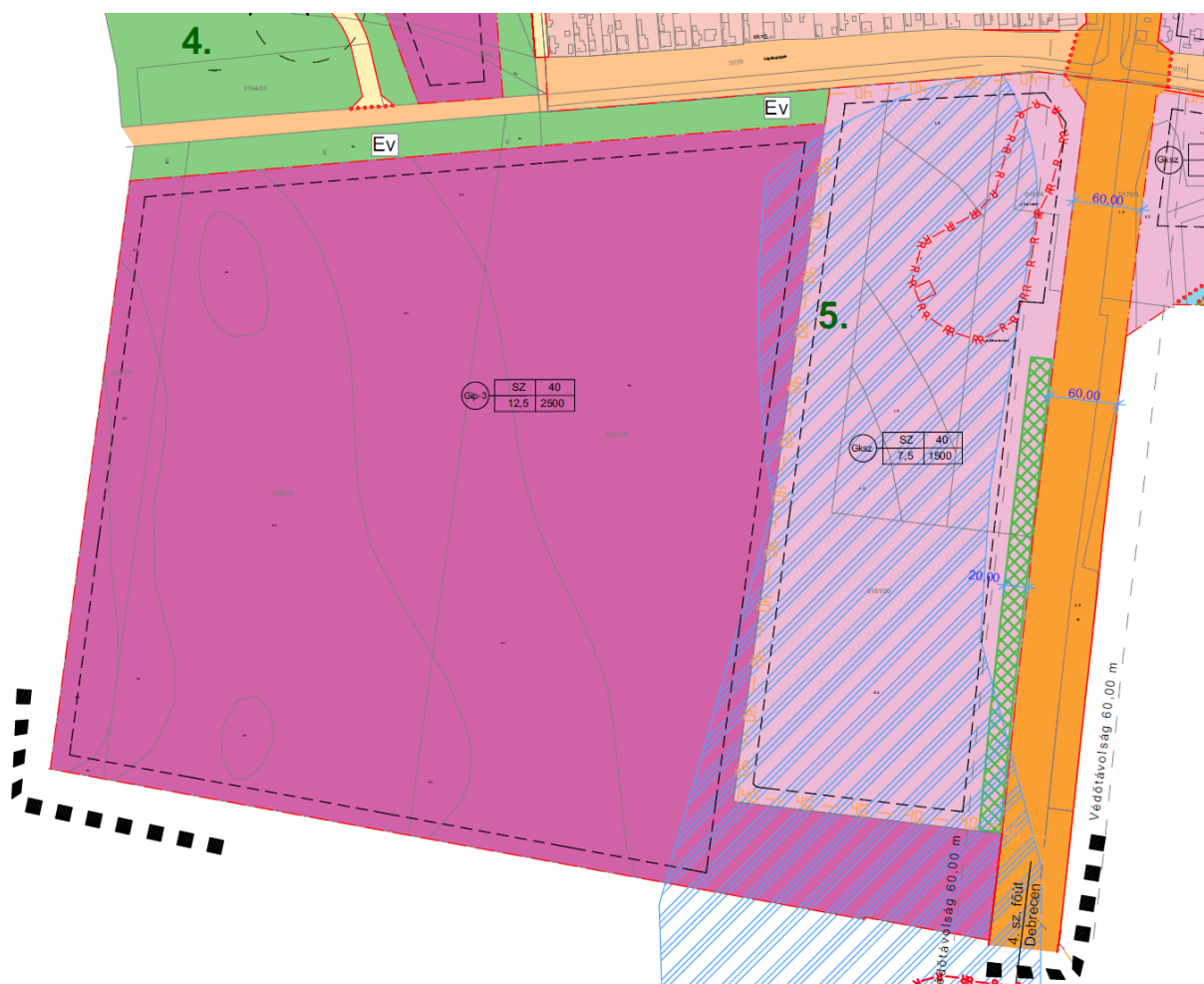


A Bösörményi utcától délre lévő Tömbszám: 26. A tervlapon a paraméterértékek pontosítása történik a HÉSZ 4. melléklete szerint.

A Hajdúsági iparterület - Gip-2 építési övezet - a település keleti oldalán Tömbszám: 137. Nincs pontosítás.

Gip-3 építési övezet esetén a tervlap javítása nem indokolt, csak a HÉSZ 4. mellékletében rögzített határértékek kerülnek pontosításra a szabályozási tervlap szerint.





A 4. számú főút nyugati oldalán lévő Gip-3 építési övezet Tömbszám: 5. A tervlapon az övezeti besorolás Gip-3-ról Gip-2-re módosul, ennek megfelelően a paraméterértékek pontosítása történik a HÉSZ 4. melléklete szerint.

A 4. számú főút nyugati oldalán lévő Gksz építési övezet Tömbszám: 5. A tervlapon az övezeti besorolás Gksz-ről Gksz\*-ra módosul, továbbá a paraméterértékek pontosítása történik a HÉSZ 4. melléklete szerint.

#### A HÉSZ HATÁLYOS ELŐÍRÁSAI ÉS ANNAK MÓDOSÍTÁSI JAVASLATA

##### **HÉSZ jelenlegi előírása:**

##### **5. § [ A lakóterület ]**

(1) A terv lakóterülete elsődlegesen lakóépületek elhelyezésére szolgál.

(2) A falusias lakóterületen mező- és erdőgazdasági (üzemi) építmény és üzemanyagtöltő, kertvárosias lakóterületen üzemanyagtöltő, kisvárosias lakóterületen pedig termelő kertészeti építmény és üzemanyagtöltő építmények nem helyezhetők el.

(3) A lakóterületen elhelyezhető nem lakás rendeltetési egységeket és épületeket „kivételesen elhelyezhető”-ként kell kezelni.

(4) A terv lakóterületein a 2. melléklet szerinti jellemzőjű építési övezeteket kell alkalmazni a terv szerinti térbeli rendben.

(5) A közművesítés fokát az alábbiak szerint kell kialakítani:

a) részleges közművesítettség a közüzemi villamos energia és ivóvíz szolgáltatás, az egyedi közművel történő szennyvíztisztítás és szennyvízelhelyezés, továbbá a közterületi nyílt rendszerű csapadékvíz elvezetés együttes megléte,

b) a kertvárosias és a falusias lakóterület terv szerinti új utcák menti telkein és a kisvárosias lakóterület telkein csak a teljes közművesítettség, közüzemi energia szolgáltatás (villamos energia és vezetékes gáz vagy távhő), a közüzemi ivóvíz szolgáltatás, a közüzemi szennyvízelvezetés és tisztítás, a közterületi nyílt vagy zárt rendszerű csapadékvíz elvezetés együttes megléte, továbbá a burkolt út, a járda és a közvilágítás kiépítettsége biztosítása szerint lehet.

(6) A (4) bekezdés szerinti építési övezetekben a telekalakításra, az épület elhelyezésre és a beépítés karakterére vonatkozóan az alábbi előírásokat is be kell tartani:

a) A lakóterületen elhelyezhető épületeket az utcai teleksávban kell elhelyezni, kivéve a falusias lakóterületen a mezőgazdasági építményeket, amelyeket a telek gazdasági sávjában kell elhelyezni. Utóbbiak építménymagassága legfeljebb 4,0 méter lehet. Utcai teleksávon a homlokvonaltól mért 30 méter mélységű, míg gazdasági sávon a homlokvonaltól mért 30 métertől 60 méter mélységig terjedő sávot kell érteni. (Ezt az előírást átmenő telek esetében mindkét közterület felől alkalmazni kell.)

b) A mezőgazdasági építmény amennyiben a lakóépülettel egy épülettömeget képezve összeépül, az építmény és tetőgerinc magasságára vonatkozóan a lakóépület övezeti előírásait kell betartani, azzal a megkötéssel, hogy a lakóépület tényleges építmény-, és gerincmagasságát nem lépheti túl.

c) Különálló tároló, és állattartó épület építménymagassága legfeljebb 7,5 méter,

d) Az Lke-2.3 jelű építési övezetben legfeljebb 4 lakásos lakóépület helyezhető el, ahol az előkert mélysége 3 méter, mely egyben építési vonal is. A beépítési mód csoportos.

## 2. melléklet

### A lakóterület

	A	B	C	D	E	F	G	H	I
1	lakóterület		a telek						
2	Sajátos építési használat	Alkalmazható építési övezet (jele)	Beépítési módja	legkisebb				legnagyobb	
3				Szélessége (m)	Mélysége (m)	Területe (m <sup>2</sup> )	aktív zöldterülete (%)	beépítettsége (%)	utcai építmény magasság (m)
4	falusias	Lf	Oldalhatáron álló (O)	16	-	1000	40	25	4,5
5	kertvárosias	Lke-1	Oldalhatáron álló (O)	18	-	750	50	30	-5,0
6		Lke-2.1	Szabadon álló (Sz)	-	-	350	45	35	7,0
7		Lke-2.2	Ikres (Ik)	-	-	350	45	35	7,0
8		Lke-2.3	Csoportos	-	-	1000	45	35	7,0
9		Lke-3	Oldalhatáron álló (O)	14	-	750	50	25	3,5 - 4,5
10	kisvárosias	Lk-1	Oldalhatáron álló (O)	12	-	350	30	40	4,5 - 7,5
11		Lk-2	Zártorú (Z)	12	-	350	30	40	4,5 - 7,5

### 7. § A gazdasági terület

(1) A terv gazdasági területe a sajátos használata szerint kereskedelmi és szolgáltató, ipari, valamint ipari park felhasználású lehet a terv szerinti térbeli rendben. Ipari, ipari parki felhasználás esetén a telekalakítás is csak az illetékes környezetvédelmi hatóság hozzájárulásával végezhető és engedélyezhető.

(2) A kereskedelmi és szolgáltató területen nem helyezhetők el egyházi, oktatási, egészségügyi és szociális épületek.

(3) Az ipari területen (Gip-1) nem helyezhetők el a jelentős mértékű zavaró hatású területek, és a jelentős mértékű zavaró hatású ipari terület különlegesen veszélyes (pl. tűz-, gázrobbanás,

fertőzésveszélyes), bűzös vagy nagy zajjal járó gazdasági tevékenységhez szükséges építményei, és az energiaszolgáltatási és településgazdálkodási építményei sem.

(4) A Gip-2 övezet területén ipari park területen – szabályozási terv alapján – a (2) és a (3) bekezdés szerint elhelyezhető építményeken túl

a) oktatási épületek

b) a kutatás-fejlesztés, a megújítható energiaforrások építményeinek területei (pl. szél- és napenergia)

c) az ipari parkot szolgálóan a hulladékkezelők és -lerakók területei is elhelyezhetők, s a területen közlekedési-, zöld- és erdőterület is kialakítható.

(5) A közművesítettség fokát az alábbiak szerint kell kialakítani: új rendeltetési egységet jelentő helyiséget építeni csak a teljes közművesítettség megvalósulása esetén lehet.

(6) A területen a 4. melléklet szerinti jellemzőjű építési övezeteket kell alkalmazni a terv szerinti térbeli rendben.

4. melléklet

#### A gazdasági terület

	A	B	C	D	E	F	G	H	I
1	Sajátos építési használat	A telek							
2		Alkalmazható		Legkisebb			Legnagyobb		
3		beépítési mód	övezeti jele	szélessége (m)	mélysége (m)	területe (m <sup>2</sup> )	aktív zöldfelülete (%)	beépítettsége (%)	utcai építménymagassága (m)
4	Kereskedelmi szolgáltató	szabadon álló SZ	Gksz	30	50	1500	30	40	7,5 *
5	ipari	szabadon álló SZ	Gip-1	40	65	2500	40	40*	12,5*
6			Gip-3	50	80	4000	30	30	12,5*
7			Gip-2	-	-	4000	30	40	12,5

A jelenlegi előírás és rajzi munkarész közötti eltérés jogalkalmazási bizonytalanságot okoz az építésügyi hatósági eljárásokban. Ennek összhangba hozása indokolt. **A 4. sz. főút menti és a Böszörményi úttól délre lévő Gip-2 építési övezet esetén a Hajdúsági Iparművek területén is rögzített Gip-2 építési övezeti paraméterértékeknek megfelelően kerülnek javításra a szabályozási határértékek, azaz az építménymagassági érték 12,5 m-ről 16,5 m-re, a beépíthetőség mértéke 40%-ról 50%-ra és a legkisebb aktív zöldfelületi mérték 30%-ról 20%-ra. A Gip-3 építési övezeti kód esetén a tervlap és a HÉSZ melléklet közötti összhang kerül biztosításra a kedvezőbb paraméterértékekkel (ami a szabályozási tervlapon szerepelt)**

#### HÉSZ MÓDOSÍTÁSI JAVASLAT:

##### Lakóterületek

a falusias lakóterület esetében

a legkisebb alakítható telekméret esetében a következők szerint módosul:

- hatályos HÉSZ szerint 1000 m<sup>2</sup> - javaslat szerint 600 m<sup>2</sup>

a beépíthetőség mértéke:

- hatályos HÉSZ szerint 25% - javaslat szerint 30%

a legkisebb aktív zöldterületi mérték

kertvárosias lakóterület esetén:

- hatályos HÉSZ szerint 750 m<sup>2</sup> - javaslat szerint 500 m<sup>2</sup>

## A lakóterület

	A	B	C	D	E	F	G	H	I
1	lakóterület		a telek						
2	Sajátos építési használat	Alkalmazható építési övezet (jele)	Beépítési módja	legkisebb				legnagyobb	
3				Szélessége (m)	Mélysége (m)	Területe (m <sup>2</sup> )	aktív zöldterülete (%)	beépítettsége (%)	utcai építmény magasság (m)
4	falusias	Lf	Oldalhatáron álló (O)	16	-	<del>1000</del> 600	40	<del>25</del> 30	4,5
5	kertvárosias	Lke-1	Oldalhatáron álló (O)	18	-	<del>750</del> 500	50	30	-5,0
6		Lke-2.1	Szabadon álló (Sz)	-	-	350	45	35	7,0
7		Lke-2.2	Ikres (Ik)	-	-	350	45	35	7,0
8		Lke-2.3	Csoportos	-	-	1000	45	35	7,0
9		Lke-3	Oldalhatáron álló (O)	14	-	750	50	25	3,5 - 4,5
10	kisvárosias	Lk-1	Oldalhatáron álló (O)	12	-	350	30	40	4,5 - 7,5
11		Lk-2	Zártorú (Z)	12	-	350	30	40	4,5 - 7,5

Az Lf és az Lke-1 építési övezet esetén a tervlapon javítandóak a paraméterértékek.

## Gazdasági területek

- Gip-2 építési övezet esetén:

- az aktív zöldfelület - hatályos HÉSZ szerint 30% - javaslat szerint 20%
- a legnagyobb beépíthetőség - hatályos HÉSZ szerint 40% - javaslat szerint 50%
- az építménymagasság értéke - hatályos HÉSZ szerint 12,5 m - javaslat szerint 16,5 m.

A Gip-3 építési övezeti kód esetén a tervlap és a HÉSZ melléklet közötti összhang kerül biztosításra a kedvezőbb paraméter értékekkel (ami a szabályozási tervlapon szerepelt) A tervlapon szereplő szabályozási határértékek a következők: 40% beépíthetőség, 20% aktív zöldfelület és 12,5 m építménymagasság és 2500 m<sup>2</sup> telekterület.

## A gazdasági terület

	A	B	C	D	E	F	G	H	I
1	Sajátos építési használat	A telek							
2		Alkalmazható		Legkisebb			Legnagyobb		
3	beépítési mód	övezeti jele	szélessége (m)	mélysége (m)	területe (m <sup>2</sup> )	aktív zöldfelülete (%)	beépítettsége (%)	utcai építménymagassága (m)	
4	Kereskedelmi szolgáltató	szabadon álló SZ	Gksz	30	50	1500	30	40	7,5*
5	Kereskedelmi szolgáltató	szabadon álló SZ	<b>Gksz*</b>	<b>50</b>	<b>80</b>	<b>4000</b>	<b>20</b>	<b>50</b>	<b>16,5</b>
6	ipari	szabadon álló SZ	Gip-1	40	65	2500	40	40*	12,5*
7			Gip-3	50	80	<del>4000</del> 2500	<del>30</del> 20	<del>30</del> 40	12,5*
8			Gip-2	-	-	4000	<del>30</del> 20	40 50	<del>12,5</del> 16,5

A Gip-2 építési övezet esetén a 4. sz főút menti területek és a Böszörményi út menti területek esetén javítandók a paraméterértékek. A Gip-3 építési övezet esetén a tervlapon lévő kedvezőbb szabályozási határértékek szerepelnek azok módosítása nem indokolt. Ez esetben HÉSZ 4. mellékletének javítása történik meg.

Az 5. tömbszámú területen a város gazdaságfejlesztési terveinek megfelelően, konkrét ingatlan fejlesztői szándékok megvalósíthatósága érdekében szükségessé válik a meglévő Gksz övezeti besorolású területre vonatkozó paraméterértékek módosítása, amit egy új, „Gksz\*” jelű övezeti besorolás és az ehhez kapcsolódó, jelentősebb beruházások megvalósításához is megfelelő paraméterértékek tartoznak. Ugyanebben a tömbben a meglévő Gip-3 övezeti besorolású terület vonatkozásában Gip-2-re történő módosítási javaslat szerepel, melynek indoka az előzőekben leírt ingatlanfejlesztési szándékok végrehajtásának lehetővé tétele. Az 5. tömbszám alatt érintett Gksz és Gip-2 övezeti besorolású területek beépítési paraméterei vonatkozásában a közvetlen szomszédság miatt hasonló paraméterekre tettünk javaslatot.

## 6. A MÓDOSÍTÁS VÁRHATÓ KÖRNYEZETI HATÁSA ÉS INFRASTRUKTURÁLIS IGÉNYEI

A hatályos tervhez képest az alátámasztó szakági munkarészek nem változnak. **Infrastruktúra ellátásban a módosítás nem jelent változást.**

**A lakó rendeltetésű telektömbök vízellátása, szennyvízkezelése, csapadékvíz elvezetése, elektromos energia és földgáz ellátása megoldott.** A lakóterületre vonatkoztatva vízigényben, gázfelhasználásban, hulladék- és szennyvízmennyiségben, az érintett utcák forgalmában, a levegőkörnyezetben és a zajkörnyezetben a módosítás nem jelent magasabb igénybevételt.

A rendeltetészerű használatból származóan a környezeti terhelések megengedettnél nagyobb mértékű megjelenésével nem kell számolni. A lakóterület jelenlegi szintjének megfelelő infrastrukturális és településgazdálkodási feltételei biztosítottak, tehát a módosítás ebben változást nem jelent. A HÉSZ módosítás nem jelent a környezetre kockázatos, a megengedettnél nagyobb terheléseket.

Talajvédelmi, földvédelmi kérdés a jelenlegi és tervezett használatból eredően nem merül fel. A településrendezési eszköz módosításával természetvédelmi szempontból a jelenleginél kedvezőtlenebb helyzet nem alakul ki.

Az, hogy az érintett terület értékes, illetve sérülékeny – nem releváns. (a HÉSZ módosítással új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre, szerkezeti tervi zöldterület megszüntetése, vízgazdálkodási, és erdőterület megszüntetése nem történik).

A HÉSZ módosítás az igazgatási területhez és a külterülethez köthető természeti értékek, védett területek és a védettségre tervezett területek szempontjából nem hoz változást. A HÉSZ módosítással kapcsolatosan megállapítható, hogy az, az érintett környezeti elemek tekintetében nem sérülékeny.

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

A rendelkezésre álló adatok alapján új régészeti lelőhely nem érinti a lakóterületi telektömböket.

A Natura 2000 területek állapotára, állagára és jellegére, valamint e területeken lévő élőhelyek és fajok kedvező természetvédelmi helyzete megmaradásának, fenntartásának, helyreállításának, fejlesztésének lehetőségeire nincs hatással. Új környezeti konfliktusok, problémák megjelenése, meglévők felerősödése, nem várható.

A várható környezeti hatások a hatályos tervhez képest, nem változnak hátrányosan a HÉSZ építési helyet pontosító módosítással. A módosítás ebből a szempontból nem releváns.

**Téglás Város helyi építési szabályzat és szabályozási terv módosítás kapcsán a várható környezeti hatás eldöntéséhez tájékoztatás:**

**1. A 2/2005. (I.11.) Korm. rendelet 4. § (3) bekezdésének a) pontjában foglaltak szerint a tervezési feladat (terv, illetve program címe, típusa, tartalma, tervezési terület):**

A Város Önkormányzata Képviselőtestületének az 18/2011. (X.26.) számú önkormányzati rendelettel jóváhagyott helyi építési szabályzat módosítása – az egyes építési övezetekre vonatkozó beépítési paraméterek szabályozási tervben és a HÉSZ-ben rögzített értékeit érintő elírás javítása. Ennek megfelelően az ipari gazdasági területek (Gip-2, Gip-3), valamint a Kertvárosias (Ike-1) és falusias lakóterületek (Lf) egyes építési övezeteiben rögzített szabályozási határértékeket érinti a módosítás. Továbbá az 5. jelű tömbben a Gip-3 építési övezet a pontosítással Gip-2 – re módosul, és ugyanitt a területek szomszédságára is tekintettel az építési használat mutatói határértékeinek mértéke azonos legyen, tehát a Gksz jelű építési övezet paraméterei a Gip-2 építési övezettel legyen megegyező. Csak az elhelyezhető rendeltetések különböztessék meg a két területet, mely a gazdasági felhasználás térbeli elkülönülését megjeleníti meg. A rendezés alá vont terület a teljes beépítésre szánt –települési – terület.

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

A **kiszámítható építési jogok** és az egyértelmű építésügyi hatósági munka biztosítása érdekében kiemelten fontos a építési jogokat megállapító HÉSZ és szabályozási terv egyértelmű összhangjának biztosítása. Egyes építési övezetek esetén- alapvetően a falusias és kertvárosias oldalhatáron álló beépítési módú építési övezetekben a kialakítható legkisebb telekterület méretének a kialakult telekszerkezethez és építési használathoz történő igazítása. Ezzel egyúttal további építési telkek alakítására nyílik lehetőség. A gazdasági területek esetén a fejlesztési igényeket jobban le képező építési övezeti mutatók megállapításával intenzívebb beépítést tegyenek lehetővé.

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

A hibajavítás révén a szabályozási tervben rögzített beépítési paraméterek összhangba kerülnek a HÉSZ-ben rögzítettekkel. A jelenlegi ellentmondás feloldásra kerül. A falusias és kertvárosias oldalhatáron álló beépítési módú építési övezetekben a kialakítható legkisebb telekterület méretének a kialakult telekszerkezethez és építési használathoz történő igazításával további építési telkek alakítására nyílik lehetőség. A gazdasági területek esetén a fejlesztési igényeket jobban le képező építési övezeti mutatók lesznek megállapítva, melyek intenzívebb beépítést tesznek lehetővé. Ezzel egyúttal a területtel való takarékos bánás Étv. 7. § szerinti követelményének is jobban eleget tesz. A gazdasági terület fejlesztések megvalósíthatóságát elősegítő közterületi kapcsolatot biztosít, tekintettel a közterület és a gazdasági terület között tervezett a védőerdő szerepére is.

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

1. A terv
  - a) biztosítja az engedélyezési folyamatok során az egyértelmű jogalkalmazást,
  - b) a módosítás más tervet, programot nem befolyásol,
  - c) a településrendezés fenntarthatósági követelményeire, a természeti erőforrás felhasználása mértékére, elosztására nincs hatással,
  - d) környezeti problémák a közterület telekét érintő telekkiegészítés megszüntetése, azaz a közterületi határvonal meglévő jogi vonalra történő pontosítása miatt nem merülnek fel.
  - e) nem releváns a környezettel kapcsolatos közösségi jogszabályok tekintetében.

Tekintettel a fentiekre, nem tartható jelentősnek jelen tervi módosítás hatása a hatásterület szempontjából.

2. A várható környezeti hatások a hatályos tervhez képest, nem változnak hátrányosan a módosítással. A módosítás ebből a szempontból nem releváns.
3. Az érintett terület értékes, illetve sérülékeny – nem releváns. (a módosítással új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre, szerkezeti tervi zöldterület megszüntetése, vízgazdálkodási, erdőterület megszüntetése nem történik)
4. A módosítás az igazgatási területhez és a külterülethez köthető természeti értékek, védett területek és a védelemre tervezett területek szempontjából nem hoz változást.

A módosítással kapcsolatosan megállapítható, hogy a következő táblázat szerinti környezeti elemek értékelése alapján nem sérülékeny.

#### Környezeti hatások táblázatos összefoglalója

környezeti elemek melyekre a módosítás hatással lehet	A módosítás tárgya
	lakó területeken és a gazdasági területeken az építési övezeti mutatók valós fejlesztési igényekhez igazítása
Zaj, rezgés	0
levegő	0
víz	0
föld	0
élővilág	0
táj	0
Ember, társadalom	+1
település	+1
településökológia	0

Jelmagyarázat:

**+2 igen kedvező környezeti hatás, változás**

**+1 kedvező környezeti hatás, változás**

**0 nincs környezeti hatás, változás**

Módosítás tárgya	A módosítás környezeti hatásainak összefoglaló értékelése
A lakó és a gazdasági területeken, építési övezetekben a szabályozási határértékek pontosítása a valós fejlesztési igényekhez igazítva.	A kiszámítható építési jogok és az egyértelmű építésügyi hatósági munka biztosításával a településkép kedvezően, rendezettebben alakul. A zöldfelületi rendszert nem változtatja meg, a településökológia nem sérül. A lakóterületek építési övezeti mutatóinak pontosítása negatív környezeti hatást nem eredményez, mely az építésügyi hatósági munka és a telekhez fűződő építési jogok egyértelműsítése miatt. A gazdasági területeken az építménymagasság, a beépíthetőség mértékének emelése valós fejlesztési igényeket szolgál.

## 7. AZ Étv. 7 § SZERINTI, A FENNTARTHATÓ FEJLŐDÉST BIZTOSÍTÓ ELŐÍRÁSOKNAK VALÓ MEGFELELÉS VIZSGÁLATA

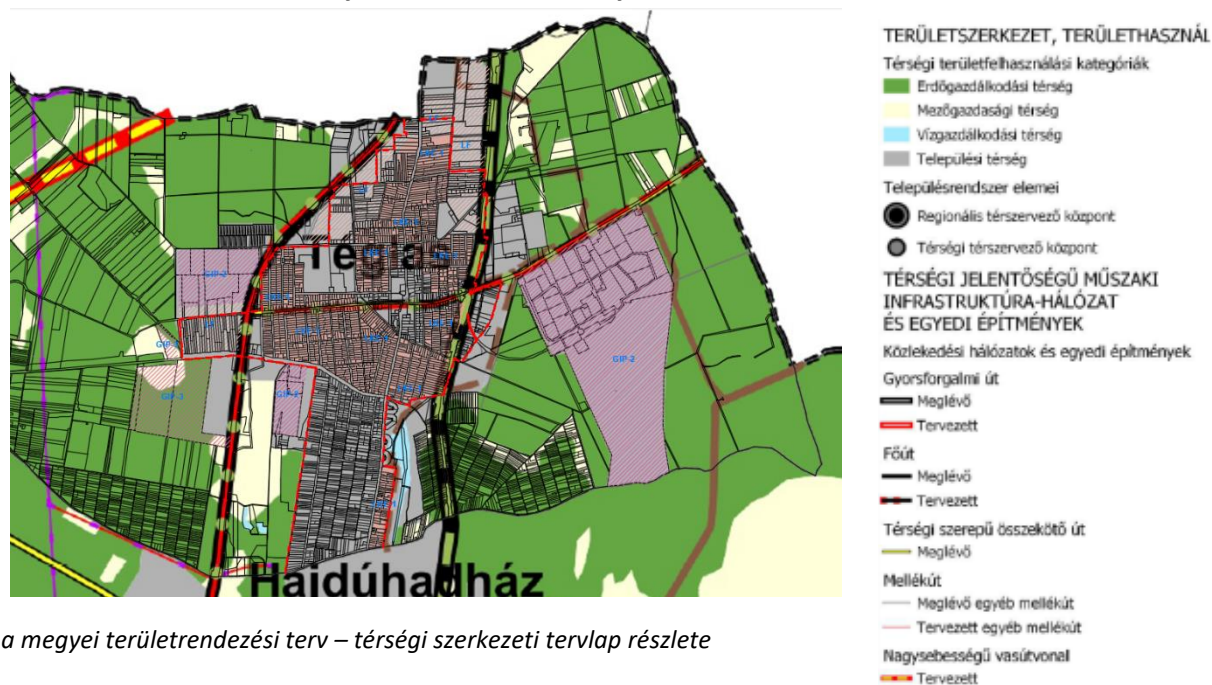
Az építési hely pontosítása a HÉSz-ben az Étv. vonatkozó előírásaival nincs közvetlen érintettségben.

## 8. MAGASABB SZINTŰ TERVEKKEL (TERÜLETRENDEZÉSI TERVEK) VALÓ ÖSSZHANG VIZSGÁLATA

### MTRT MEGFELELÉS

A Hajdú-Bihar megye Területrendezési Tervéről szóló 3/2020. (VI.29.) önkormányzati rendelet szerinti megfelelés igazolása - Az MTrT 2. rajzi melléklete: a Térségi szerkezeti terv - a **tervezési terület a települési térség területfelhasználási kategóriába tartozik.**

A módosítással érintett területek közül a lakóterületek a belterület, a települési térségen belüli településrész részét képezik, a gazdasági területek a külterület, de javarészt a települési térség részét képezik, a módosítás szempontjából a Megyei TrT követelményeinek maradéktalanul megfelel, az MTrT - ből következő, érvényesítendő követelmény nem keletkezik.



a megyei területrendezési terv – térségi szerkezeti tervlap részlete

Az Lf, Lke-1, Gip-2 építési övezetek a települési térség részét képezik. A Gip-3 építési övezetek közül a dél-nyugati 2 Gip-3 építési övezeti besorolású terület rész a mezőgazdasági és az erdőgazdálkodási térség részét képezik.

### Térségi övezetek

Az MTrT 4.§. (1) A Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (TrT) 19. § (1) bekezdésében meghatározott országos övezetek közül:

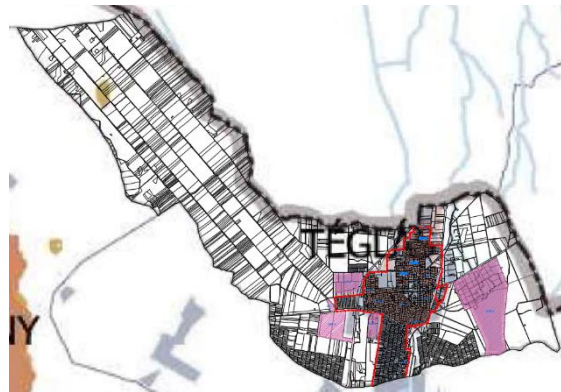
övezet neve	település érintettsége	módosítással érintett terület érintettsége
a) az ökológiai hálózat magterületének, ökológiai folyosó területének és pufferterületének övezetei 3/1. melléklet;	érintett	nem érintett
b) a kiváló és a jó termőhelyi adottságú szántók övezetei 3/2. melléklet;	érintett	nem érintett
c) az erdők és az erdőtelepítésre javasolt terület övezete 3/3. melléklet;	érintett	nem érintett
d) a tájképvédelmi terület övezete 3/4. melléklet;	érintett	nem érintett
e) a világörökségi és világörökségi várományos területek övezete által érintett települések a 3/5. melléklet;	nem érintett	nem érintett



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



országos ökológiai hálózat övezete  
– nem érintett



kiváló és jó termőhelyi adottságú szántóterület övezete  
– nem érintett

### Az országos ökológiai hálózat övezete

**Követelmény:** 2018. évi CXXXIX. törvény 25. § (1)<sup>a</sup> Az ökológiai hálózat **magterületének** övezetében csak olyan megyei területfelhasználási kategória és megyei övezet, valamint a településrendezési tervben olyan övezet és építési övezet jelölhető ki, amely az ökológiai hálózat magterülete és az ökológiai hálózat ökológiai folyósója természetes és természetközeli élőhelyeit és azok kapcsolatait nem károsítja.

(2) Az ökológiai hálózat magterületének övezetében új beépítésre szánt terület nem jelölhető ki, kivéve, ha:

- a települési területet az ökológiai hálózat magterülete, vagy az ökológiai hálózat magterülete és az ökológiai hálózat ökológiai folyósója körülzárja, továbbá
- a kijelölést más jogszabály nem tiltja.

(4) Az ökológiai hálózat magterületének övezetében a közlekedési és energetikai infrastruktúra-hálózatok elemeinek nyomvonala a magterület természetes élőhelyeinek fennmaradását biztosító módon, az azok közötti ökológiai kapcsolatok működését nem akadályozó műszaki megoldások alkalmazásával jelölhetők ki és helyezhetők el.

(5) Az ökológiai hálózat magterületének övezetében bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető. Az övezetben új célkitermelőhely és külfejtéses művelésű bányatelek nem létesíthető, a meglévő külfejtéses művelésű bányatelek horizontálisan nem bővíthető.

(6) Az ökológiai hálózat magterületének övezetében az erőművek közül csak háztartási méretű kiserőmű létesíthető épületen elhelyezve.

**Megfelelés:** A módosítással érintett területrészeket nem érinti az országos ökológiai hálózat elemei. A követelmény teljesítésének igazolása nem indokolt. Nem kerül kijelölésre olyan övezet és építési övezet, amely az ökológiai hálózat magterülete, ökológiai folyósója és pufferterülete övezetek természetes és természetközeli élőhelyeit és azok kapcsolatait károsítaná. Új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre. Közlekedési és energetikai elemek nyomvonala újonnan nem kerül kijelölésre. Bányászati terület nem kerül kijelölésre és erőmű, kiserőmű nem létesül.

**Követelmény:** 26.§ - **ökológiai folyosó** övezetére vonatkozik, mely előírások megegyeznek a magterületre vonatkozó irányelvekkel.

**Megfelelés:** lásd. ökológiai magterület.

**Követelmény:** 27. § (1) \* Az ökológiai hálózat pufferterületének övezetében csak olyan megyei területfelhasználási kategória és megyei övezet, valamint a településrendezési tervben olyan övezet és építési övezet jelölhető ki, amely az ökológiai hálózat magterülete, ökológiai folyósója és pufferterülete övezetek természetes és természetközeli élőhelyeit és azok kapcsolatait nem károsítja.

(2) \* Az ökológiai hálózat pufferterületének övezetében - a (3) bekezdésben meghatározott feltétel kivételével - a településrendezési terv beépítésre szánt területet csak abban az esetben jelölhet ki, ha az a szomszédos magterület vagy ökológiai folyosó természeti értékeit, biológiai sokféleségét, valamint táji értékeit nem veszélyezteti.

(3) Az ökológiai hálózat pufferterületének övezetében, ahol az Ország Szerkezeti Terve, a .... települési térséget határoz meg, beépítésre szánt terület a (2) bekezdésben meghatározott feltételektől függetlenül is kijelölhető.

(4) Az ökológiai hálózat pufferterületének övezetében bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető. Az övezetben célkitermelőhely nem létesíthető.

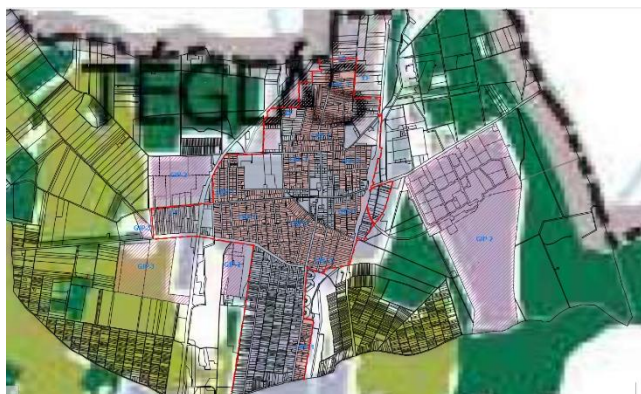
**Megfelelés:** Új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre. Közlekedési és energetikai elemek nyomvonala újonnan nem kerül kijelölésre. Bányászati terület nem kerül kijelölésre és erőmű, kiserőmű nem létesül. **Összegzés: a követelmény teljesül.**

### Kiváló és jó termőhelyi adottságú szántóterület övezete

**Követelmény:** 2018. évi CXXXIX. törvény 28. § (1) Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezetében új beépítésre szánt terület - kivéve, ahol az Ország Szerkezeti Terve, .... térséget határoz meg - csak az állami főépítési hatáskörében eljáró fővárosi és megyei kormányhivatalnak a területrendezési hatósági eljárása során kiadott területfelhasználási engedélye alapján jelölhető ki. (2) A kiváló termőhelyi adottságú szántók övezetében új külfejtéses művelésű bányatelek megállapítása és bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető.

9/2019. (VI:14.) MVM rendelet 2. § (1) A településrendezési eszközök készítése során a mezőgazdasági terület területfelhasználási egység területét elsősorban - a kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete mellett - a jó termőhelyi adottságú szántók övezetén javasolt kijelölni. (2) A jó termőhelyi adottságú szántók övezetében új külfejtéses művelésű bányatelek megállapítása és bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető.

**Megfelelés:** A módosítással érintett területrészeket nem érinti az országos övezet a kiváló termőhelyi adottságú szántóterület övezete és nem érinti a jó termőhelyi adottságú szántóterület övezete sem. A közigazgatási terület is csak az észak-nyugati területrészen érintett a jó termőhelyi adottságú szántóterület övezetével. Új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre. Bányászati terület nem kerül kijelölésre. **Összegzés: a követelmény teljesül.**



az erdők és az erdőtelepítésre javasolt terület övezete  
– nem érintett



tájképvédelmi terület övezete – **nincs érintettség**  
– nem érintett

### Az erdők és az erdőtelepítésre javasolt terület övezete

**Követelmény:** 2018. évi CXXXIX. törvény 29. §\* Az erdők övezetébe tartozó területeket az adott településnek a településrendezési tervében legalább 95%-ban erdőterület övezetbe kell sorolnia. Az e törvény hatálybalépését megelőzően kijelölt beépítésre szánt területek, valamint az erdőről, az erdő védelméről és az erdőgazdálkodásról szóló 2009. évi XXXVII. törvény 4. § (2) bekezdésében meghatározott területek, továbbá az Ország Szerkezeti Terve, ..... által kijelölt települési térség területein lévő erdők övezetének területét a számításnál figyelmen kívül kell hagyni.

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

9/2019. (VI:14.) MVM rendelet erdőtelepítésre javasolt terület övezete - 3. § (1) A településrendezési eszközök készítése során az Országos Erdőállomány Adattárban nem szereplő erdőterület területfelhasználási egységeket a településfejlesztési és településrendezési célokkal összhangban - a természeti és kulturális örökségi értékek sérelme nélkül - az erdőtelepítésre javasolt terület övezet területén javasolt kijelölni.

**Megfelelés:** Bányászati terület nem kerül kijelölésre. Az erdőtelepítésre javasolt terület övezetével és az erdők övezetével nem érintettek a módosítással érintett területek.

**Összegzés: a követelmény teljesül.**

### A tájképvédelmi terület övezete

**Követelmény:** 9/2019. (VI:14.) MVM rendelet 4. § (1) A tájképvédelmi terület övezete területére ... a település teljes közigazgatási területére készülő településrendezési eszköz megalapozó vizsgálata keretében meg kell határozni a tájjelleg megőrzendő elemeit, elemegyütteseit, valamint a tájképi egység és a hagyományos tájhasználat helyi jellemzőit.

(2) A tájképvédelmi terület övezetével érintett területre a tájképi egység, a hagyományos tájhasználat fennmaradása, valamint a tájba illesztés biztosítása érdekében - a településképi védelméről szóló törvény vagy annak felhatalmazása alapján kiadott jogszabály eltérő rendelkezésének hiányában - meg kell határozni

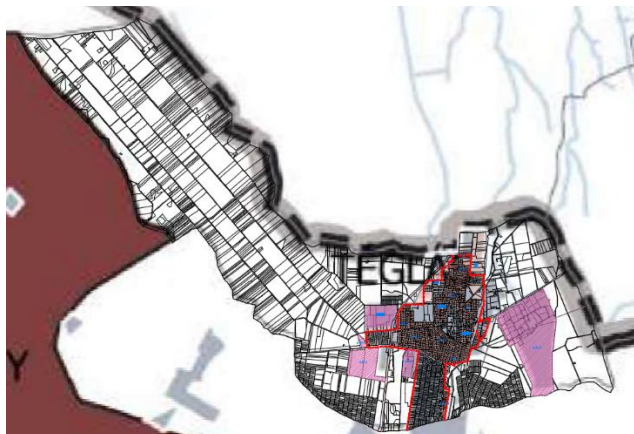
a) a településrendezési eszközökben a területfelhasználás és az építés helyi rendjének egyedi szabályait,

b) a településképi védelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvény 2. § (2) bekezdése szerinti településképi rendeletben (a továbbiakban: településképi rendelet) a településképi követelményeket.

(3) A tájképvédelmi terület övezetében bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető. (4) A tájképvédelmi terület övezetében a közlekedési, elektronikus hírközlési és energetikai infrastruktúra-hálózatokat, továbbá az erőműveket a tájképi egység megőrzését és a hagyományos tájhasználat fennmaradását nem veszélyeztető műszaki megoldások alkalmazásával kell megvalósítani.

**Megfelelés:** Nincs érintettség. Nem a teljes közigazgatási területre készül a terv. Bányászati terület, szerkezeti jelentőségű közlekedési, vízgazdálkodási, hírközlési infrastruktúra hálózat nem kerül kijelölésre és erőmű, kiserőmű nem létesül.

**Összegzés: a követelmény teljesül**



világörökségi és világörökségi várományos területek övezete  
– nem érintett



a vízminőség-védelmi terület övezete  
– érintett

### A világörökségi és világörökségi várományos területek övezete

**Követelmény:** 2018. évi CXXXIX. törvény 31. § (1) \* A világörökségi és világörökségi várományos területek övezetét a településrendezési tervben kell tényleges kiterjedésének megfelelően lehatárolni.

(2) Az (1) bekezdés szerint lehatárolt világörökségi és világörökségi várományos terület övezetén:

a) a területfelhasználás módjának és mértékének összhangban kell lennie a világörökségről szóló törvényben, valamint a világörökségi kezelési tervben meghatározott célokkal,

b) új külfejtéses művelésű bányatelek, célkitermelőhely nem létesíthető, meglévő külfejtéses művelésű bányatelek területe horizontálisan nem bővíthető; a felszíni tájsebeket rendezni kell,

c) a közlekedési, vízgazdálkodási és hírközlő infrastruktúra-hálózatokat, továbbá az erőműveket a kulturális és természeti örökség értékeinek sérelme nélkül, területi egységüket megőrizve, látványuk érvényesülését elősegítve és a világörökségi kezelési tervnek megfelelően kell elhelyezni.

**Megfelelés:** Bányászati terület, szerkezeti jelentőségű közlekedési, vízgazdálkodási, hírközlési infrastruktúra hálózat nem kerül kijelölésre és erőmű, kiserőmű nem létesül. **Összegzés: a követelmény teljesül.**

### A vízminőség-védelmi terület övezete

**Követelmény:** 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet 5. § „(2) A vízminőség-védelmi terület övezetébe tartozó települések településrendezési eszközeinek készítése során ki kell jelölni a vízvédelemmel érintett területeket. A kijelölt vízvédelemmel érintett területekre vonatkozó egyedi szabályokat a helyi építési szabályzatban kell megállapítani.

(3) A vízminőség-védelmi terület övezetében bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető.”

**MTrT előírása** 5. § (1) A vízminőség-védelmi terület övezetében keletkezett szennyvíz övezetből történő kivezetését és az övezeten kívül keletkezett szennyvizek övezetbe történő bevezetését, illetve a szennyvíz övezeten belüli kezelését a hatályos jogszabályok, különösen a vízszennyező anyagok kibocsátásaira vonatkozó határértékekről és alkalmazásuk egyes

szabályairól szóló 28/2004. (XII. 25.) KvVM rendelet, továbbá a hatályos, környezetvédelmi és műszaki előírások szerint kell megvalósítani.

(2) A vízminőség-védelmi terület övezetében keletkezett szennyvíz övezetből történő kivezetése és az övezeten kívül keletkezett szennyvizek övezetbe történő bevezetése nem okozhat a hatályos jogszabályokban meghatározott határértékeket meghaladó szennyezést a megye területén.”

**Megfelelés:** A tervezési területeken bányászati tevékenység nem tervezett. A módosítással érintett lakóterületek a beépítésre szánt terület részét képezik a szennyvízelvezetés megoldott. A telephelyi területek ellátása a rendelkezésekre álló közterületeken történő hálózat kiépítéssel vagy egyedi szennyvíztároló szennyvíztisztító berendezésekkel biztosítható.



nagyvízi meder övezete és a VTT-tározók övezete  
– nem érintett



a honvédelmi és katonai célú terület övezete  
– nem érintett

Az MTrT 4.§. (2) A TrT 19. § (3) bekezdésében és a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI. 14.) MvM rendeletben meghatározott megyei övezetek közül:

övezet neve	tel. érintettsége	tervezési terület érintettsége
a) az ásványi nyersanyagvagyon övezetét a 3/9. melléklet;	nem érintett	nem érintett
b) a rendszeresen belvízjárta terület övezetét a 3/10. melléklet;	<b>érintett</b>	<b>érintett</b>
c) a tanyás területek övezetébe tartozó településeket a 3/11. melléklet tartalmazza;	nem érintett	nem érintett
d) a földtani veszélyforrás terület övezete a megye egyetlen településén sem található meg.	nem érintett	nem érintett



az ásványi nyersanyagvagyon övezete – **nem érintett**



rendszeresen belvízjárta terület övezete – **érintett**

**Követelmény:** 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet 9. § (1) A rendszeresen belvízjárta terület övezetében új beépítésre szánt terület csak akkor jelölhető ki, ha ahhoz a működési területével érintett vízügyi igazgatási szerv a településrendezési eszközök egyeztetési eljárása során adott véleményében hozzájárul.

**Megfelelés:** A módosítással érintett területrészeket nem érinti az övezet. Új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre.



**Követelmény:** 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet 10. § (2) A tanyás területek övezetével érintett területre a tájfenntartó tanyai gazdálkodás és életmód fennmaradásának elősegítése, valamint a tanyás településszerkezet és tájkarakter megőrzése érdekében meg kell határozni a) a településrendezési eszközökben a területfelhasználás és az építés helyi rendjének egyedi szabályait, b) az a) pont szerinti egyedi szabályokkal érintett területre a településképi rendeletben a településképi követelményeket.

tanyás területek övezete – **nem érintett**

**Megfelelés:** A tervezési területek a települési térségen belüli területrész részét képezik, az építés helyi rendjét meghatározza a HÉSZ, a településképi-védelmi rendelet meghatározza a követelményeket. **A módosítás szempontjából ezen előírás nem releváns.**

(3) A TrT 24. §-a alapján egyedileg meghatározott megyei övezetek közül:

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



gyógytényezővel rendelkező települések övezete – **nem érintett**



klímaváltozással fokozottan érintett térség övezete – **érintett**



**Követelmény: 2018. évi CXXXIX. törvény 24. § (1)** A megyei önkormányzat a területrendezési tervéről szóló rendeletének részeként a megye területének természeti, épített környezeti és gazdasági adottságainak védelmére és fejlesztésére, a térszerkezet szervezésére, továbbá a területfejlesztési koncepciók és programok végrehajtására a 19. §-ban meghatározott térségi övezeteken túl egyedileg meghatározott övezeteket is megállapíthat, amely övezetek

a) \* szabályai a településfejlesztési terv és a településrendezési terv készítésére, településrendezési tervekben meghatározott építési övezetek, övezetek kijelölésére, valamint az OTÉK-ban meghatározott, kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területek építési használatának megengedett határértékeinél

*megengedőbb követelmények megállapításának lehetőségére vonatkozhatnak,*

b) *nem lehetnek ellentétesek a megyét érintő országos és kiemelt térségi területrendezési tervekkel.*

(2) Az (1) bekezdés a) pont szerinti megengedőbb érték kizárólag az építési telek megengedett legnagyobb beépítettségére, valamint a legkisebb zöldfelületre vonatkozhat, amely megengedőbb érték a megengedett legnagyobb beépítettség esetében 10%-nál, a legkisebb zöldfelület esetében 5%-nál nem lehet nagyobb az OTÉK szerinti, a kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület sajátos használat szerinti területéhez rendelt értékhez képest.

#### **A Megyei Terv az egyedileg meghatározott övezetekre a következőket rögzíti:**

##### **6. §**

(1) A városkörnyéki településeggyüttes övezetébe tartozó települések Településfejlesztési Koncepciójának és Integrált Településfejlesztési Stratégiájának tartalmaznia kell:

- a) a várostérség közösen kialakított jövőképét, átfogó közös céljait;
- b) a központi város és a környék települései együttműködésének közösen kialakított lehetőségeit, azok megvalósításának módját;
- c) a közösen használt alapszolgáltatások szükség szerinti fejlesztését, legalább az alap- és középfokú oktatási és egészségügyi létesítmények, a munkahelyek, a rekreációs és szabadidő eltöltési lehetőségek, továbbá a várostérségen belüli közlekedési, és szükség szerint más műszaki infrastruktúra tekintetében.

(2) A gyógytényezőkkal rendelkező települések övezetében olyan kereskedelmi, gazdasági szolgáltató építési övezeteket lehet kialakítani, ahol a szállodai szálláshely szolgáltatás, vendéglátás, fürdő- és gyógyturizmus vagy turisztikai rendeltetés céljára épület elhelyezést biztosító építési övezeteiben az építési telek beépítettsége legfeljebb 5 %-kal meghaladhatja az országos építési és településrendezési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet által a kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területekre előírt legnagyobb értéket.

**Új kereskedelmi szolgáltató gazdasági területek kijelölése nem történik.**

##### **7. §**

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

megyei övezetre vonatkozó követelményeket majd az új településfejlesztési koncepció és településrendezési eszközök készítésénél kell alkalmazni.

**Jelen módosításnál ezek alkalmazása még nem szükségesek.**

**Az előzőekre figyelemmel megállapítható, hogy a tervezett módosítás megfelel az OTrT és a Hajdú-Bihar Megyei TrT területfelhasználási, szerkezeti és övezeti előírásainak, és nem ellentétes a területrendezés térségi irányelveivel és ajánlásaival.**

## 9. A TELEPÜLÉSKÉP ALAKÍTÁSA, TELEPÜLÉSKÉP VÉDELEMMEL VALÓ ÖSSZHANG VIZSGÁLATA

A rendezés alá vont terület a lakóterületek összessége terület. A településképi előírásokat a 16/2017. (XII.21.) önkormányzati rendelet tartalmazza.

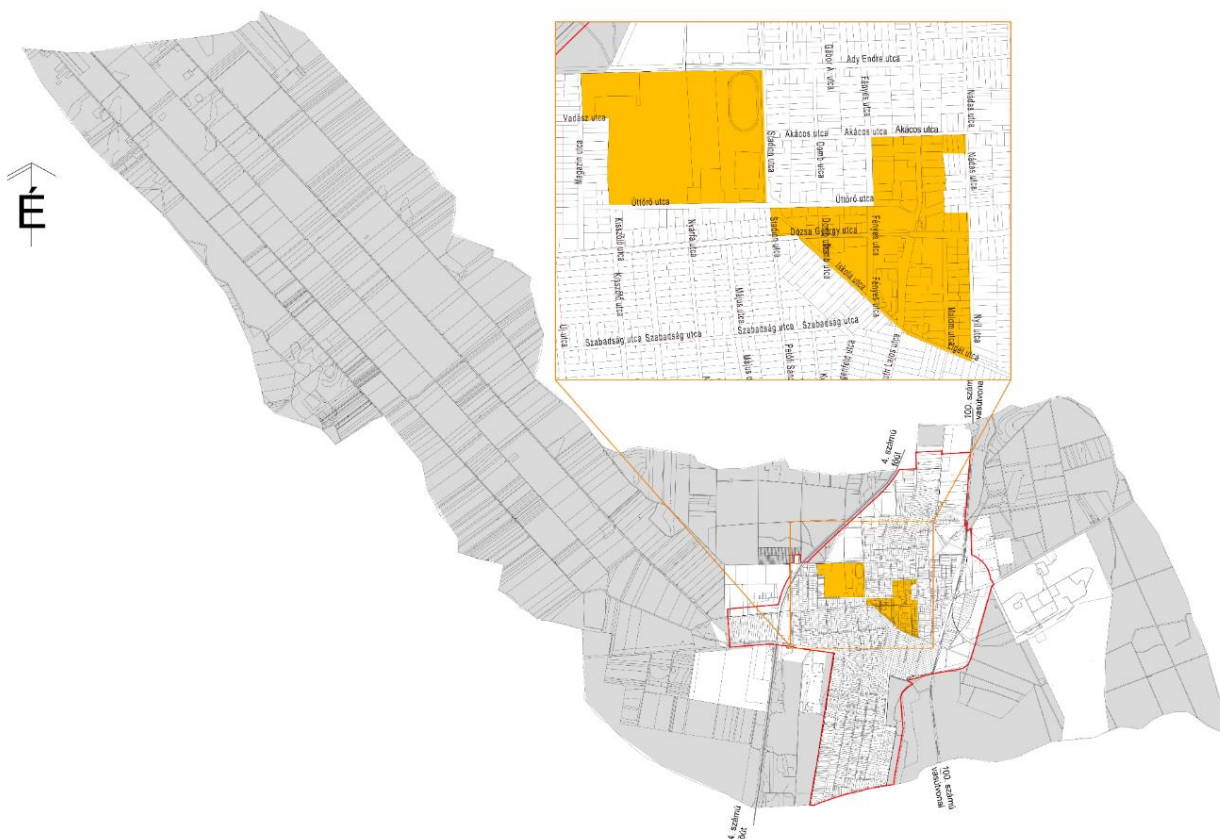
A terület **településkép szempontjából a településközpontozhoz kapcsolódó néhány telektömb esetén meghatározó terület.**

Döntő többségében azonban általános, nem meghatározó terület.

**A belterületi településképi szempontból meghatározó területekre vonatkozó egyedi építészeti követelmények a településkép védelmi rendelet szerint:**

### A beépítésre szánt meghatározó területekre vonatkozó területi és egyedi építészeti követelmények 12. §

- (1) Belterületen a beépítésre szánt településképi szempontból meghatározó területekre vonatkozó területi követelmények a következők:
- a) Az utcafronti kerítés kialakítására vonatkozó előírások:
    - aa) áttört kerítés esetén oszlopos-lábazatos/oszlopos-lábazat nélküli, fa vagy fém betétmezős kerítés építése szükséges,
    - ab) tömör kerítés esetén a kerítés kapu és gépkocsi bejárati kapu áttört kialakítású kivitelben kell készüdjön.
    - ac) kerítésbetétként nem alkalmazható fém-, és műanyaglemez,
    - ad) színezésében föld és pasztell színek alkalmazhatóak (kivéve a kovácsoltvas anyagú kerítés esetén, melynél sötétszürke, fekete szín is megengedett).





## 13. §

- (1) A településképi szempontból meghatározó területekre vonatkozó egyedi építészeti követelmények a következők:
  - a) rikító színű fémlemez, cserepes lemez fedés nem alkalmazható.
- (2) Az épület szélességének, hosszanti méretének, arányainak megválasztása a környezet kialakult állapotához igazodjon. A heterogén tömegformálás miatt egyedi követelményt nem állapít meg a Tkr.
- (3) Az építési telken tervezett építési tevékenység a településképbbe illesztés biztosításához, igazodjon a környezetében lévő
  - a) tetőidomokhoz, azok formáihoz, az épület főgerinc irányokhoz;
  - b) kialakult párkánymagasságokhoz;
  - c) tetőfelépítmények jellegéhez, arányaihoz;
  - d) homlokzati arányokhoz, tömegarányokhoz.
- (4) A környezethez való illeszkedés határozza meg az egyedi homlokzatkialakítás módját, a következők szerint:
  - a) Az illeszkedés érdekében a településrészen jellemző homlokzati nyílások arányrendszere, teljes homlokzati felülethez való aránya, a homlokzati díszítő elemek és tagozatok, továbbá színezés veendő figyelembe.
  - b) A tetőszerkezet kialakítása, hajlásszöge, a tetőgerinc magassága, tetőfelépítménye, anyaghasználata (fémlemez fedés csak natúr és antracit színben megengedett), annak színhasználata a környezet adottságaihoz illeszkedjen, akár lépcsőzetes magasságok alkalmazásával is.
  - c) Az épület-ornamentika (díszítőelemek), anyaghasználat (műanyag homlokzat burkolat nem alkalmazható), homlokzati felületi megjelenés tekintetében az épülethez legyen arányos, illetve illeszkedő a környezetéhez.
- (5) Magastetős épületen, utcaképban megjelenő napelem, napkollektor a tetősíktól eltérő hajlásszögben nem helyezhető el.

## 14. §

- (1) Az építmények elhelyezésénél biztosítani kell a lehető legnagyobb összefüggő zöldfelület kialakítását, a következők figyelembe vételével:
  - a) a táj és a termőhelyi adottságoknak megfelelő fás szárú növények telepítésével,
  - b) a telekhatár mentén nem telepíthető fás szárú növényzet úgy, hogy az a szomszédos telek használatát fizikailag korlátozza és ezzel szükségtelen zavarást okozzon, teljes kifejlettsége esetén.
- (2) Épületen, építményen, előkertben az energia fogyasztást mérő berendezések és gépészeti berendezések takarás nélkül nem helyezhetők el.
- (3) Épületeken antenna, hírközlési berendezés, klíma kültéri egység az utcafronti homlokzaton, valamint attól számított 3 méteren belül az oldalhomlokzaton nem helyezhető el.
- (4) A bejárati elő lépcső, az akadálymentesítésre szolgáló építményt (rámipát és elemeit), közterületbe nyúló épületrészt és az utcai kerítést nem lehet úgy kialakítani, hogy az a kapcsolódó közterület funkcionális használatát akadályozza, és ne igazodjon annak használatához.

Az egyes telkek beépítése során a fent ismertetett településképi követelményeket figyelembe kell venni az egyes telkeken tervezett épület elhelyezés és építészeti karakter kialakítása során.

## 10. MELLÉKLETEK

### 10.1. Melléklet: Önkormányzati településrendezési döntés vonatkozó kivonata:

**K i v o n a t a Tégglás Város Önkormányzata Képviselő-testületének  
2022. június 1-én megtartott ülésének jegyzőkönyvéből:**

**Tégglás Város Önkormányzata Képviselő-testületének 67/2022. (VI.01.) határozata:**

Tégglás Város Önkormányzatának Képviselő - testülete megtárgyalta Tégglás Város településrendezési eszközének módosítására vonatkozó előterjesztést és a következőképpen döntött:

1. Tégglás Város Önkormányzatának Képviselő - testülete a település gazdasági fejlesztésének és lakóterületi beépítésének elősegítése érdekében módosítja a Város településrendezési eszközeit.
2. A településrendezési eszköz módosítás az ipari, gazdasági (Gip), kereskedelmi szolgáltató (Gksz), a kertvárosias lakóterület (Lke) és a falusias (Lf) lakóterület építési övezetei előírásainak módosítására, a helyi építési szabályzat és szabályozási terv módosítására vonatkozik.
3. Az önkormányzat felhatalmazza a polgármestert a településrendezési terv-módosítással összefüggő településtervezési és főépítészeti szerződés megkötésére.

**Felelős:** Szabó Csaba polgármester

**Határidő:** 2022. június 15.

A kivonat hiteles:  
Tégglás, 2022. június 1.

Szabó Erika



### 10.2. Melléklet: Tégglás város belterületi szabályozási tervének módosítási javaslata