TÉT VÁROS
TELEPÜLÉSTERVÉNEK MÓDOSÍTÁSA

VÉLEMÉNYEZÉSI TERVDOKUMENTÁCIÓ
2026. OKTÓBER

Msz.: Tét-2026-03

ALÁÍRÓLAP

Tét város településtervének módosításához
Általános eljárás
Msz.: Tét-2026-03

Alulírott tervező kijelentem, hogy Tét város településterveinek módosítása során az általunk készített településterv, különösen a helyi építési szabályzat és szabályozási terv, valamint alátámasztó munkarészei megfelelnek a vonatkozó jogszabályoknak, az általános érvényű és eseti előírásoknak, különösen:

- a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvénynek
- a 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendeletnek (OTÉK)
- a településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendeletnek és
- a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendeletnek.

FELELŐS TELEPÜLÉSTERVEZŐ	
Németh Eszter településtervező TT 08-0597 Trend Terv Kft.	Németh Eszter

TELEPÜLÉSI FŐÉPÍTÉSZ	
Gyimóthy Ákos települési főépítész	

TARTALOMJEGYZÉK

1.	előzmények	
	1.1.	a településrendezési tervek módosításának programja
	1.2.	hatályos településrendezési eszközök ismertetése
	1.3.	településrendezési tervek véleményeztetésének módja
	1.4.	partnerségi egyeztetés
	1.5.	önkormányzati főépítész feljegyzése főépítészi feljegyzés és annak jóváhagyása
	1.6.	környezeti értékelés előzetes egyeztetése és azzal kapcsolatos képviselő testületi döntés
megalapozó és alátámasztó munkarészek		
2.	Terület bemutatás és településrendezési javaslat	
	2.1.	az Lf-2 építési övezetben kialakítható legkisebb telekterület csökkentése a Hunyadi utcát érintő építési saroktelkekre kiterjedően
	2.2.	az Lf-2 építési övezetben kialakítható legkisebb telekterület csökkentése a Petőfi Sándor utca, a Kossuth Lajos utca és a Széchenyi utca déli teleksorát érintően
	2.3.	a Gip-1 építési övezet (vaskereskedés) új övezet átsorolása Gksz-5 kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület övezetbe sorolása
	2.4.	a Badicztag Má jelű övezetből Má-1 övezetbe sorolása
	2.5.	az Ürgehegy kiskertes mezőgazdasági területén a lakó rendeltetés tiltása
	2.6.	a telekalakításra vonatkozó előírások pontosítása
	2.7.	a zártsorú beépítési módra vonatkozó előírások pontosítása
	2.8.	egyéb hibajavítás
3.	jogszabályi megfelelés igazolása	
4.	környezeti értékelés	
jóváhagyandó munkarészek		
5.	határozat tervezet a fejlesztési terv módosítására	
6.	rendelet tervezet a helyi építési szabályzat módosítására	

1. ELŐZMÉNYEK

1.1. a településrendezési tervek módosításának programja

Tét város Önkormányzata 74/2026. (IV. 29.) kt számú határozatban döntött a településtervének módosításáról. A településterv módosítása a határozat alapján az alábbi pontokban tervezett:

1. A Hunyadi utcát érintő Lf-2 építési övezetben lévő saroktelkek kialakítható legkisebb telekterülete: 750 m2 legyen.
2. A Petőfi Sándor utca, a Kossuth Lajos utca és a Széchenyi utca déli teleksorát érintően az Lf-2 építési övezetben a kialakítható legkisebb telekterület: 750 m2 legyen.
3. A Gip-1 építési övezet (vaskereskedés) új övezeti besorolása (Gksz-5 kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület) során a legkisebb zöldfelületi érték 60% helyett 40%-ra csökkenjen. Az elhelyezhető rendeltetések egészüljenek ki kisállat gyógyászati rendelő és kisállat panzió rendeltetéssel.
4. A Badicztag Má jelű övezetbe sorolt területe kerüljön új Má-1 övezetbe, ahol a beépítettség mértéke legfeljebb 3% lehet. A TÉKA-val összhangban az övezetben önállóan vagy vegyesen a mezőgazdasági géptárolás, a növénytermesztés, az állattartás, az állattenyésztés, továbbá az ezekkel kapcsolatos termék feldolgozására, tárolására és árusítására szolgáló, a mezőgazdasággal összefüggő lakó vagy szállásjellegű, a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épületek helyezhetők el.
5. Az Ürgehegy kiskertes mezőgazdasági területén az Mk-2 övezetre vonatkozóan a lakó rendeltetés tiltása, mely új lakóépület, valamint épület rendeltetés módosítása esetén lakó rendeltetés létesítését kizárja.
6. Tét közigazgatási területén a telekalakítás abban az esetben is engedélyezhető legyen, ha a kialakult állapot miatt az oldalhatáros beépítés móddal szabályozott övezetben telekalakítás után szabadonálló beépítés keletkezik, illetve, ha zártsorú beépítési móddal szabályozott övezetben a telekalakítás során oldalhatáros, vagy szabadonálló beépítés keletkezik.
7. Tét közigazgatási területén a zártsorú és a hézagosan zártsorú beépítési móddal szabályozott övezetek beépítési módja a TÉKA-val összhangban zártsorúan legyen szabályozva úgy, hogy az épületköz kialakítása szabályozott feltételekkel megengedett legyen.
8. Egyéb hibajavítás

1.2. a hatályos településterv ismertetése a módosítás vonatkozásában

A település területére vonatkozóan 2024-ben a településrendezési tervek teljes felülvizsgálata készült el, mely tervezési folyamat lezárásaként a szabályozási tervet, valamint helyi építési szabályzatot a város képviselőtestülete a 9/2024. (IV.8.) önkormányzati rendelettel hagyta jóvá. A településterveket Tét Város Önkormányzata több ízben módosította.

1.3. településtervek véleményeztetésének módja

Tét Város Önkormányzata a 74/2026. (IV. 29.) önk. határozatban döntött a településterv 7 pontban történő módosításáról. A határozatában foglaltaknak megfelelően a Város a településtervének módosítását **általános eljárás** keretében kívánja véleményeztetni.

1.4. partnerségi egyeztetés

A 2024. május 1-jén vagy ezt követően indult egyeztetési eljárásoknál a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet VIII. és IX. Fejezet eljárási rendelkezéseit kell alkalmazni.

> *„75. § (1) A helyi partnerségi egyeztetés lefolytatása akkor kötelező, ha az önkormányzat partnerségi rendelete a partnerségi egyeztetést a településtervek, a kézikönyv vagy a településképi rendelet készítése, módosítása tekintetében előírja.*
>
> *(2) Az (1) bekezdés szerinti esetben, a 67. § szerinti záró szakasz kezdeményezését megelőzően, a helyi partnerségi egyeztetésen a település polgármestere*
>
> > *a) javaslatokat kér – a településtervezés megkezdésekor – a településterv, a kézikönyv, a településképi rendelet és azok módosítása vonatkozásában,*
> >
> > *b) tájékoztatást ad a településterv, a kézikönyv, a településképi rendelet és azok módosításának tervezett tartalmáról, és*
> >
> > *c) a településterv, a kézikönyv, a településképi rendelet és azok módosításának elkészült tervezetét véleményezteti a partnerekkel.”*

Tét Város településtervének módosítása során az Önkormányzati Képviselő-testülete 13/2017 (VI.29.) önkormányzati rendelete határozza meg a partnerségi egyeztetés szabályait.

1.5. önkormányzati főépítész feljegyzése és annak jóváhagyása

Tét Város Önkormányzata a 74/2026. (IV. 29.) önk. határozatban döntött a településterv 7 pontban történő módosításáról. A határozatában elfogadta a mellékletben szereplő, tartalomra vonatkozó főépítészi feljegyzést. A Főépítészi feljegyzés a kidolgozandó munkarészekről az alábbiak szerint rendelkezik:

1. MEGALAPOZÓ MUNKARÉSZ	
1.1. Településhálózati összefüggések, a település helye a településhálózatban, térségi kapcsolatok	*A módosítással érintett terület településen belüli helyének bemutatása szükséges térképen*
1.2. A település településrendezési tervi előzményeinek vizsgálata	
1.2.1. A hatályban lévő településrendezési eszközök	*Vizsgálandó*
1.2.2. A hatályos településszerkezeti terv megállapításai, megvalósult elemek	
1.3. Védett, védendő táji-, természeti értékek, területek	*3. és 4. módosítási pontnál, vizsgálandó. Ha van a módosítással érintett területen belül, akkor kifejtendő.*
1.4. tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő területek	*3. és 4. módosítási pontnál, vizsgálandó. Ha van a módosítással érintett területen belül, akkor kifejtendő.*
1.5. nemzeti és nemzetközi természetvédelmi oltalom alatt álló vagy védelemre tervezett terület, érték, emlék	*3. és 4. módosítási pontnál, vizsgálandó. Ha van a módosítással érintett területen belül, akkor kifejtendő.*
1.6. ökológiai hálózat	*3. és 4. módosítási pontnál, vizsgálandó a tervezési terület érintettsége.*
1.7. Tájhasználati konfliktusok és problémák értékelése	*3. és 4. módosítási pontnál, vizsgálandó.*
1.8. Az épített környezet vizsgálata	
1.9. Területfelhasználás vizsgálata	*Vizsgálandó a telekstruktúra, ezen belül a telekmorfológia és telekméret, illetve az építmények, beépítési mód.*
2. ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZ	
2.1. TELEPÜLÉSRENDEZÉSI JAVASLATOK	
2.1.1. Javasolt településszerkezet, területfelhasználási rendszer	*Kidolgozandó.*
2.1.1.4. Védelmi és korlátozó elemek	*A módosítással érintett területre vizsgálandó.*
2.2. A VÁLTOZÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETEK ÖSSZEFOGLALÓJA ÉS ÖSSZEFÜGGÉSEI	
2.2.1. A településszerkezeti változások bemutatása (az egyes területfelhasználási, illetve egyéb szerkezeti változások pontokba szedve, lehatárolva az adott változás bemutatása) - a terület a hatályos településszerkezeti tervben. - a javasolt módosítás és indoklása	*Kidolgozandó.*
2.3. HATÁLYOS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVVEL VALÓ ÖSSZHANG BEMUTATÁSA	*Kidolgozandó.*
2.4. SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ	*Szöveges és rajzos alátámasztás szükséges*
2.5. KÖRNYEZETI ÉRTÉKELÉS	*A részvevő államigazgatási szervek véleményétől függően a képviselő-testület majdani döntése szerint szükséges elkészíteni.*

1.6. környezeti értékelés előzetes egyeztetése és azzal kapcsolatos képviselő testületi döntés

Tét Város Önkormányzata Hivatali kapun 2026. augusztus 25-én megkereste az érintett államigazgatási szerveket környezeti értékelés szükségességéről, illetve annak tartalmi követelményeiről. Az államigazgatási szervek az alábbiak szerint nyilatkoztak:

	Hatóság, Szervezet	**Vélemény**	**környezeti értékelés elkészítését**	
			szükséges nek tartja	**nem tartja szükséges nek**
1	GyMSVMKH Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály Természetvédelmi Osztály	A Kormányhivatal nem tartja szükségesnek az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet szerinti környezeti értékelés elkészítését.		X
2	Fertő-Hanság Nemzeti Park Igazgatóság	A hármas számú módosítás területe a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény szerinti Országos Ökológiai Hálózat ökológiai folyosó övezetét érinti. Az ipari övezetből Gksz övezetbe sorolással egyidejűleg a minimálisan előírt zöldfelület arányát 60%-ról 40%-ra kívánják csökkenteni, mely csökkenés az ökológiai folyosó funkcióját hátrányosan érintheti. Fentiek miatt szükségesnek tartjuk a 2/2005. Kormányrendelet szerinti környezeti értékelés elkészítését a 419/2021. Kormányrendelet 2. mellékletének 2. pontja szerinti tartalommal.	X	
3	GyMSVMKH Tűzvédelmi, Iparbiztonsági és Vízügyi Hatósági Főosztály Vízügyi és Vízvédelmi Osztály	Nem nyilatkozott.		X
4	GyMSVMKHNépegészségügyi Főosztály (GY/NEF/00731-2/2026)	A Kormányhivatal álláspontja szerint, a rendelkezésre álló dokumentációban foglaltak alapján Tét Város Önkormányzatának, mint kidolgozónak nem szükséges környezeti értékelést készíteni.		X
5	Budapest Főváros KH Építésügyi és	A rendelkezésre álló szakanyagok alapján műemlékvédelmi és régészeti szempontból az		X

	Örökségvédelmi Főosztály Örökségvédelmi Osztály (BP/2602/0575-2/2026)	alábbi megjegyzésekkel nem tartom szükségesnek a környezeti vizsgálat lefolytatását. A tervezett módosítás a közhiteles örökségvédelmi nyilvántartás aktuális adatai alapján örökségvédelmi érdeket nem sért.		
6	Budapest Főváros KH Népegészségügyi Főosztály (BP/FNEF/05115-2/2026)	A településen természetes gyógytényező érintettsége nem áll fenn, ezért jelen esetben a BFKH véleményezési lehetőséggel nem rendelkezik.		X
7	GyMSVMKH Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földvédelmi és Földmérési Osztály	A Kormányhivatal, tekintettel arra, hogy a megküldött településterv a Termőföld védelméről szóló 2007. évi CXXIX. Törvény (a továbbiakban Tfvt.) értelmében termőföldnek minősülő földrészleteket nagymértékben fog érinteni, a termőföld mennyiségi védelme, illetve az érintett földrészletekkel szomszédos termőföldek hasznosításával kapcsolatos szempontokból környezeti értékelés elkészítését szükségesnek tartja	X	
8	GyMSVMKH Állami Főépítészi Iroda (GY/15/00926-2/2026.)	Az Állami Főépítészi Iroda a környezeti értékelés elkészítését nem tartja szükségesnek.		X
9	Nemzeti Népegészségügyi és Gyógyszerészeti Központ (NNGYK/57997-2/2026)	Tét Város településrendezési eszközeinek módosítását kiváltó rendezési célok tekintetében nem azonosítottunk olyan elképzelést, melynek kémiai biztonsági szempontból közvetlen környezeti hatása lenne, így a környezeti vizsgálat elvégzését nem tartjuk szükségesnek. Kérem, szíveskedjenek a Nemzeti Népegészségügyi és Gyógyszerészeti Központot (a továbbiakban: NNGYK) kifogást nem emelő véleményezőnek tekinteni.		X
10	GyMSVMKH Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály Növény- és Talajvédelmi Osztály	A Kormányhivatal Tét településrendezési eszközeinek módosítása tekintetében talajvédelmi szempontból a környezeti értékelés elkészítését nem tartja szükségesnek.		X
11	Komárom-Esztergom Vármegyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság	Nem nyilatkozott.		
12	Vas Vármegyei Kormányhivatal	A mellékelt dokumentáció szerint a külterületen lévő, Tét 0404/1 és 0404/2 hrsz.-ú	X	

	Agrárügyi Főosztály Erdészeti Osztály	ingatlanokon telekalakítást terveznek, ahol kérik az övezeti előírásban a beépíthetőség módosítását. A tervezett módosítás az Országos Erdőállomány Adattárban (továbbiakban: Adattár) nyilvántartott, az erdőről, az erdő védelméről és az erdőgazdálkodásról szóló 2009. évi XXXVII. törvény (továbbiakban: Evt.) szerinti erdőket, ill. erdőgazdálkodási tevékenységet közvetlenül szolgáló földterületeket is érint, ezért környezeti értékelés elkészítését szükségesnek tartom.		
13	GyMSVMKH Tűzvédelmi és Iparbiztonsági Hatósági Főosztály Tűzvédelmi és Iparbiztonsági Osztály	A tervdokumentációt áttanulmányozta, az abban foglaltakkal kapcsolatban észrevételt nem tesz, a tervezett módosítás iparbiztonsági szempontokat nem érint.		X
14	Honvédelmi minisztérium hatósági főosztály mint honvédelmi szakhatóság	Nem nyilatkozott.		

A megkeresett hatóságok közül 3 hatóság kérte a környezeti értékelés elkészítését.

Tét Város Önkormányzata a 171/2026. (IX. 23.) önk. határozatban döntött a környezeti értékelés szükségességéről.

Tét Város Önkormányzata Képviselő-testületének 171/2026. (IX.23.) határozata:

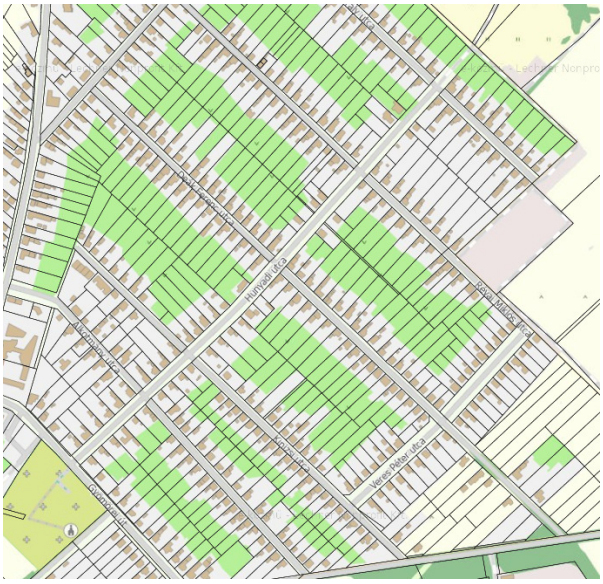
Tét Város Önkormányzata, mint kidolgozó az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet 4. § (1) bekezdés alapján, a környezet védelméért felelős közigazgatási szervek véleményének kikérésével úgy dönt, hogy a településterv módosításának (Msz.: Tét-2026-03) **környezeti hatása jelentős.** Emiatt a **környezeti értékelés a hatóságok által meghatározott tartalommal kidolgozásra kerül.**

A környezet védelméért felelős közigazgatási szervek véleményének összefoglalója jelen határozat melléklete.

2. TERÜLETISMERTETÉS ÉS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI JAVASLAT

2.1. az Lf-2 építési övezetben kialakítható legkisebb telekterület csökkentése a Hunyadi utcát érintő építési saroktelkekre kiterjedően

2.1.1. terület lehatárolása, területismertetés



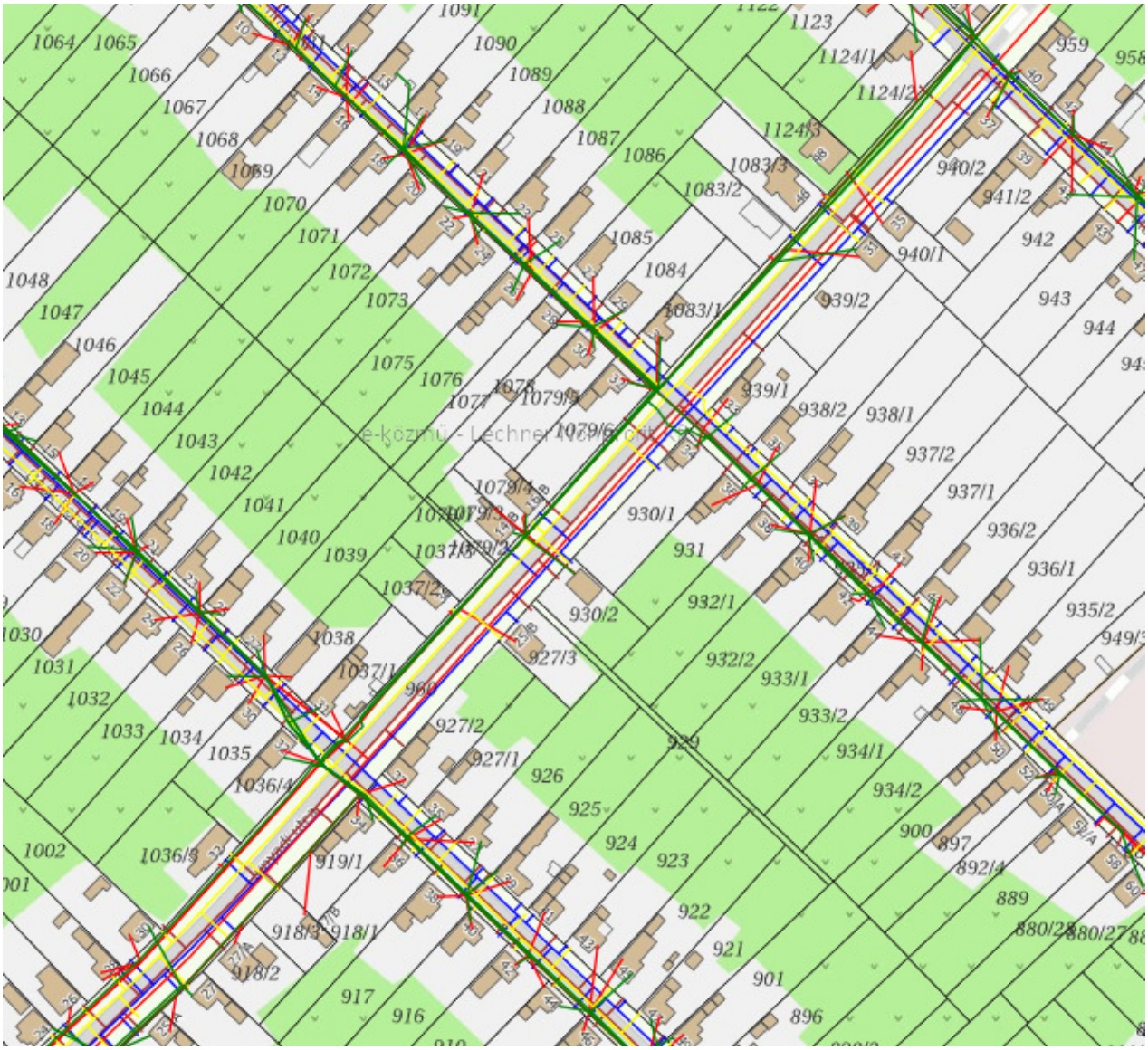
terület lehatárolása E-közmű kivágaton



terület bemutatása ortofotón (2024)

A tervezési terület a Hunyadi utca menti teleksorra terjed ki.

A Hunyadi utca teljes közművel kiépített lakóutca. A Hunyadi utcára merőleges Deák Ferenc utca, Révai Milkós utca és Mátyás király utca eredeti telekalakítása (parcellázása) szerint az épületek mindegyike a felsorolt keresztucákra tájolt, annak út- és közmű infrastruktúrájára épült ki. A Hunyadi utca út- és közmű infrastruktúrájának kihasználatlansága miatt indultak el olyan spontán telekátosztások és megosztások, amelyek lehetővé tették a Hunyadi utca délnyugati szakaszához hasonló, hunyadi utcára néző telkek kialakítását és beépítését. Ilyenek a 918/2, 918/3, 1037/2, 1037/3, 927/3, 930/2, 1079/3, 1079/4, 939/2, 1083/2, 1083/3, 1124/3, 940/1 hrsz.-ú ingatlanok. Ennek a folyamatnak a folytatása mind településképi, mind az utca kialakítása és használata szempontjából előnyös.



A Hunyadi utca felső szakasza a megindult spontán telek átosztásokkal

2.1.2. tervi előzmények

jelenlegi szabályozás:



hatályos szabályozási terv részlet

8. § (5) A falusias lakóterületek építési övezetén belül

a) Irodai, vendéglátói, szállás jellegű, diák- és munkásszállás, valamint sport, nem zavaró hatású gazdasági, raktár, tárolás, mezőgazdasági termékfeldolgozó, állattartási és állattenyésztési, 3,5 t önsúlynál nehezebb gépjárművek számára garázs önálló rendeltetés csak a 3. melléklet szerint feltétel nélkül elhelyezhető rendeltetések mellett, kiegészítő rendeltetésként és csak abban az esetben helyezhető el, ha a használata során a terület – szomszédos ingatlanok – általános vagy sajátos használatát nem korlátozza, vagy attól nem igényel védelmet.

b) Az építési övezetek területén egy ingatlanon legfeljebb két rendeltetési egység helyezhető el úgy, hogy az egyik a 3. melléklet szerint feltétel nélkül elhelyezhető rendeltetés, az esetleges második a 3. melléklet szerint feltétel nélkül elhelyezhető rendeltetés lehet. Az 1000 m2-t elérő vagy annál nagyobb területű építési telken két önálló lakó rendeltetési egység elhelyezhető.

c) Két fő rendeltetési egység egy, vagy két különálló épületben is elhelyezhető.

d) Az állattartó, állattenyésztő épület beépíthető alapterülete a telek területének legfeljebb 10%-a lehet, a beépítettség előírt mértékén belül. A lakóterületeken csak saját szükségletnek megfelelő mértékű állattartás engedélyezhető.

A HÉSZ 2. melléklet a telek kialakítására és beépítésére vonatkozó paraméterei:

Övezet jele:	**Lf-2**
Beépítési mód:	**oldalhatáros**
Telek kialakítható legkisebb területe (m^2):	**800**
Telek kialakítható legkisebb szélessége (m):	**16**
Telek kialakítható legkisebb mélysége (m):	**25**
Legkisebb beépíthető telek területe (m^2):	**400**
Megengedett legnagyobb beépítettség terepszint felett (%):	**30**
Megengedett legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%):	**30**
Megengedett legnagyobb szintterületi mutató (m^2/m^2)	**0,5**
Kialakítható legkisebb zöldfelület (%):	**50**



A Hunyadi utca menti telkek jelenlegi telekmérete

2.1.3. módosítási javaslat

1) módosítás célja:

A Hunyadi utcában telek átosztással, vagy telek megosztással a Hunyadi utca utcaképét és kiépítését előnyösen befolyásoló további, de nem nagy számú, lakótelek kialakításának lehetővé tétele.

2) településrendezési javaslat:

8. § (5) A falusias lakóterületek építési övezetén belül

a) Irodai, vendéglátói, szállás jellegű, diák- és munkásszállás, valamint sport, nem zavaró hatású gazdasági, raktár, tárolás, mezőgazdasági termékfeldolgozó, állattartási és állattenyésztési, 3,5 t önsúlynál nehezebb gépjárművek számára garázs önálló rendeltetés csak a 3. melléklet szerint feltétel nélkül elhelyezhető rendeltetések mellett, kiegészítő rendeltetésként és csak abban az esetben helyezhető el, ha a használata során a terület – szomszédos ingatlanok – általános vagy sajátos használatát nem korlátozza, vagy attól nem igényel védelmet.

b) Az építési övezetek területén egy ingatlanon legfeljebb két rendeltetési egység helyezhető el úgy, hogy az egyik a 3. melléklet szerint feltétel nélkül elhelyezhető rendeltetés, az esetleges második a 3. melléklet szerint feltétel nélkül elhelyezhető rendeltetés lehet. Az 1000 m2-t elérő vagy annál nagyobb területű építési telken két önálló lakó rendeltetési egység elhelyezhető.

c) Két fő rendeltetési egység egy, vagy két különálló épületben is elhelyezhető.

d) Az állattartó, állattenyésztő épület beépíthető alapterülete a telek területének legfeljebb 10%-a lehet, a beépítettség előírt mértékén belül. A lakóterületeken csak saját szükségletnek megfelelő mértékű állattartás engedélyezhető.

e) A Hunyadi utca saroktelkei esetében a 2. melléklet szerinti telekalakítási és beépítési paramétereket az alábbi eltéréssel kell alkalmazni: A telek kialakítható legkisebb területe, 750 m2, a telek kialakítható legkisebb telekmélysége, 22 m.

A tervezett telekalakítási paraméterek módosításával az alábbi ábrán bemutatott új építési telkek hozhatók létre:



2.2. az Lf-2 építési övezetben kialakítható legkisebb telekterület csökkentése a Petőfi Sándor utca, a Kossuth Lajos utca és a Széchenyi utca délnyugati teleksorát érintően

2.2.1. terület lehatárolása, területismertetés



terület lehatárolása E-közmű kivágaton



terület bemutatása ortofotón (2024)

A tervezési terület a Petőfi Sándor utca, a Kossuth Lajos utca és a Széchenyi utca déli teleksorára terjed ki.

A Petőfi Sándor utca, a Kossuth Lajos utca és a Széchenyi utca déli teleksora egységes parcellázással alakult ki és csaknem teljesen beépített lakóterület. A Petőfi Sándor utca, a Kossuth Lajos utca és a Széchenyi utca közötti építési telkek jellemző telekszélessége: 16-18 m, jellemző telekmélysége: 45 m. A jellemző teleknagyság: 17 x 45 = 765 m2. A telektömböket csaknem teljesen kialakult és beépített lakótelkek alkotján, azonban néhány dupla szélességű telek a kialakult állapotnak megfelelően megosztható.
Ilyen telek a 1553, 1597, 1515, és a 1563 hrsz.-ú ingatlanok. Ezen telkek jellemző méretei az alábbiak:

Hrsz	telekszélesség (m)	telekmélység (m)	FH telekterület (m2)
1553	34,4	45,2	1553
1597	34,4	45,4	1561
1515	34,3	45,0	1541
1563	34,2	45,4	1589

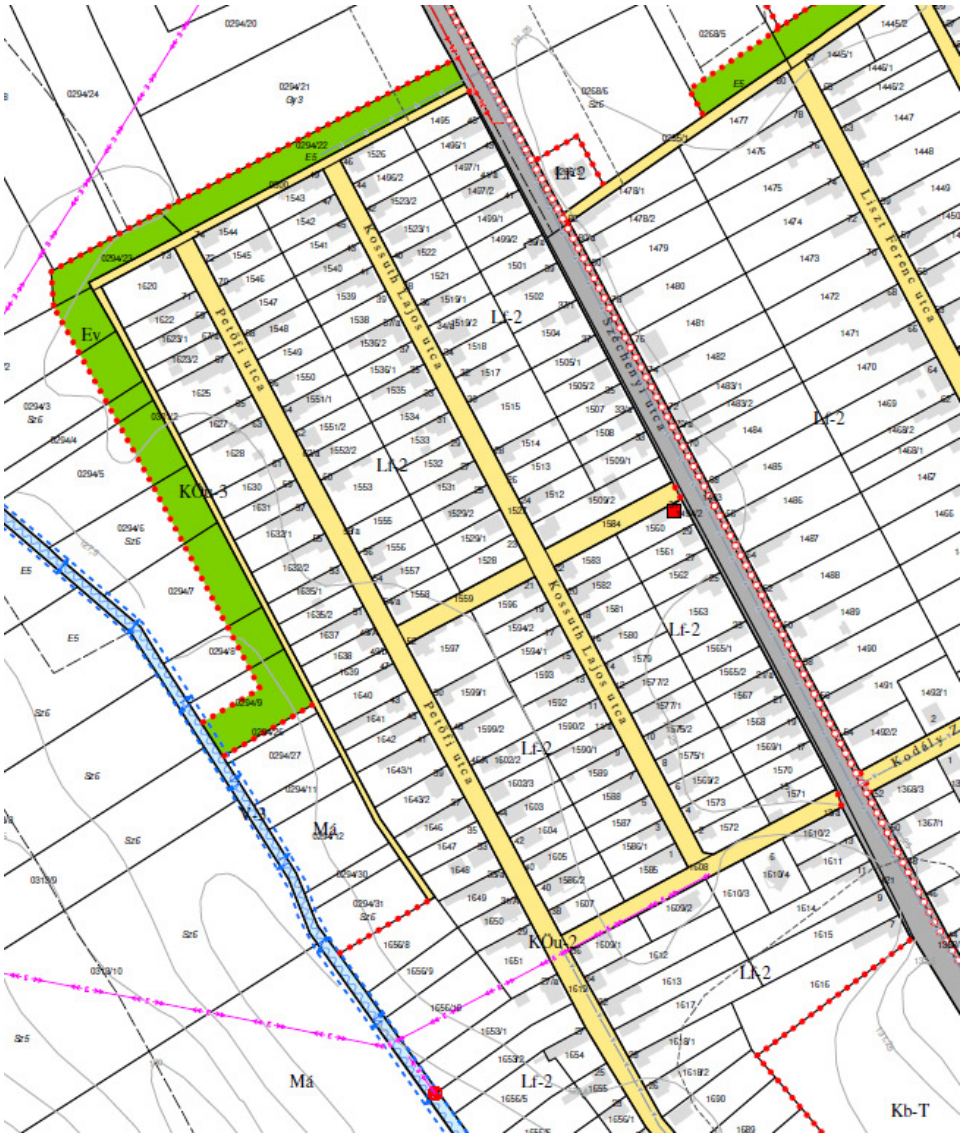
A telkek telekszélessége a jellemző telkek szélességének duplája, de a telekterületük nem éri el az 1600 m2-t.



A Petőfi Sándor utca, a Kossuth Lajos utca és a Széchenyi utca déli teleksorának beépített telkei

2.2.2. tervi előzmények

jelenlegi szabályozás:



hatályos szabályozási terv részlet

(5) A falusias lakóterületek építési övezetén belül

a) Irodai, vendéglátói, szállás jellegű, diák- és munkásszállás, valamint sport, nem zavaró hatású gazdasági, raktár, tárolás, mezőgazdasági termékfeldolgozó, állattartási és állattenyésztési, 3,5 t önsúlynál nehezebb gépjárművek számára garázs önálló rendeltetés csak a 3. melléklet szerint feltétel nélkül elhelyezhető rendeltetések mellett, kiegészítő rendeltetésként és csak abban az esetben helyezhető el, ha a használata során a terület – szomszédos ingatlanok – általános vagy sajátos használatát nem korlátozza, vagy attól nem igényel védelmet.

b) Az építési övezetek területén egy ingatlanon legfeljebb két rendeltetési egység helyezhető el úgy, hogy az egyik a 3. melléklet szerint feltétel nélkül elhelyezhető rendeltetés, az esetleges második a 3. melléklet szerint feltétel nélkül elhelyezhető rendeltetés lehet. Az 1000 m2-t elérő vagy annál nagyobb területű építési telken két önálló lakó rendeltetési egység elhelyezhető.

c) Két fő rendeltetési egység egy, vagy két különálló épületben is elhelyezhető.

d) Az állattartó, állattenyésztő épület beépíthető alapterülete a telek területének legfeljebb 10%-a lehet, a beépítettség előírt mértékén belül. A lakóterületeken csak saját szükségletnek megfelelő mértékű állattartás engedélyezhető.

A HÉSZ 2. melléklet a telek kialakítására és beépítésére vonatkozó paraméterei:

Övezet jele:	**Lf-2**
Beépítési mód:	**oldalhatáros**
Telek kialakítható legkisebb területe (m^2):	**800**
Telek kialakítható legkisebb szélessége (m):	**16**
Telek kialakítható legkisebb mélysége (m):	**25**
Legkisebb beépíthető telek területe (m^2):	**400**
Megengedett legnagyobb beépítettség terepszint felett (%):	**30**
Megengedett legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%):	**30**
Megengedett legnagyobb szintterületi mutató (m^2/m^2)	**0,5**
Kialakítható legkisebb zöldfelület (%):	**50**

2.2.3. módosítási javaslat

1) A módosítás célja:

A Petőfi Sándor utca, a Kossuth Lajos utca és a Széchenyi utca déli teleksorában a dupla szélességű telkek megosztásával új építési telkek létrehozása, mely a Petőfi Sándor utca, a Kossuth Lajos utca és a Széchenyi utcák utcaképét és kiépítését előnyösen befolyásolja.

2) településrendezési javaslat:

(5) A falusias lakóterületek építési övezetén belül

a) Irodai, vendéglátói, szállás jellegű, diák- és munkásszállás, valamint sport, nem zavaró hatású gazdasági, raktár, tárolás, mezőgazdasági termékfeldolgozó, állattartási és állattenyésztési, 3,5 t önsúlynál nehezebb gépjárművek számára garázs önálló rendeltetés csak a 3. melléklet szerint feltétel nélkül elhelyezhető rendeltetések mellett, kiegészítő rendeltetésként és csak abban az esetben helyezhető el, ha a használata során a terület – szomszédos ingatlanok – általános vagy sajátos használatát nem korlátozza, vagy attól nem igényel védelmet.

b) Az építési övezetek területén egy ingatlanon legfeljebb két rendeltetési egység helyezhető el úgy, hogy az egyik a 3. melléklet szerint feltétel nélkül elhelyezhető rendeltetés, az esetleges második a 3. melléklet szerint feltétel nélkül elhelyezhető rendeltetés lehet. Az 1000 m2-t elérő vagy annál nagyobb területű építési telken két önálló lakó rendeltetési egység elhelyezhető.

c) Két fő rendeltetési egység egy, vagy két különálló épületben is elhelyezhető.

d) Az állattartó, állattenyésztő épület beépíthető alapterülete a telek területének legfeljebb 10%-a lehet, a beépítettség előírt mértékén belül. A lakóterületeken csak saját szükségletnek megfelelő mértékű állattartás engedélyezhető.

e) A Hunyadi utca saroktelkei esetében a 2. melléklet szerinti telekalakítási és beépítési paramétereket az alábbi eltéréssel kell alkalmazni: A telek kialakítható legkisebb területe, 750 m2, a telek kialakítható legkisebb telekmélysége, 22 m.

f) A Petőfi Sándor utcában, a Kossuth Lajos utcában és a Széchenyi utca délnyugati teleksorán a 2. melléklet szerinti telekalakítási és beépítési paramétereket az alábbi eltéréssel kell alkalmazni: A telek kialakítható legkisebb területe, 750 m2.

A tervezett telekalakítási paraméterek módosításával az alábbi ábrán bemutatott új építési telkek hozhatók létre:



2.3. a Gip-1 építési övezet (vaskereskedés) új övezet átsorolása Gksz-5 kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület övezetbe sorolása

2.3.1. terület lehatárolása, területismertetés



terület lehatárolása E-közmű kivágaton



terület bemutatása ortofotón (2024)

A tervezési terület a 083/1 hrsz-ú ingatlanra terjed ki.

Az ingatlan egy része építési övezetbe sorolt terület, melyen a téti székhelyű Demo Alcu Kft telephelye található. A cég jellemzően fémek újra-hasznosításával foglalkozik, de egyéb kereskedelmi szolgáltató tevékenységet is végez. A 3 hektáros telephely a jogszabályi előírásoknak és a környezetvédelmi hatóságok által előírt szabályoknak megfelelően működik.

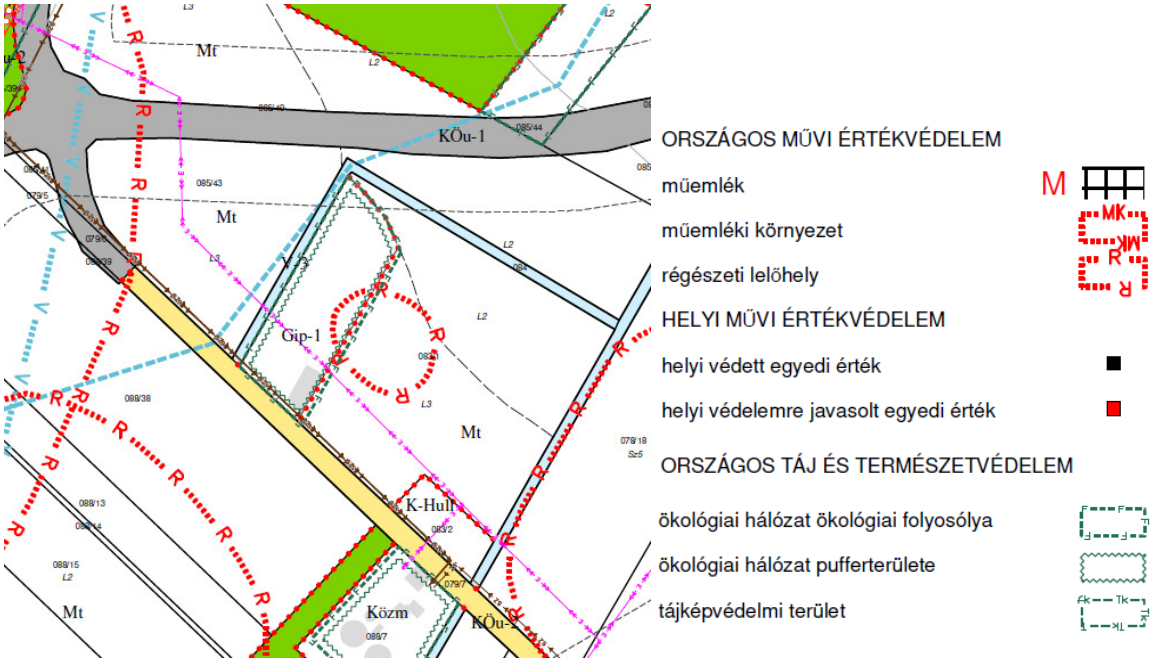
A telephely tulajdonosától az alábbi megkeresés érkezett, melyet az Önkormányzat befogadott és támogatott:

> Tét város rendezési tervének soronkövetkező módosításánál szeretném kérelmezni, mint Demo Alcu Kft. (9100 Tét, Győri út 1.) a Tét 083/1 hrsz-ú telek tulajdonosa, hogy szíveskedjenek figyelembe venni a következő kérésemet.
>
> Telephelyünk bővülni szeretne egy új épületben kialakított Iroda- és kisállat gyógyászati rendelő funkcióval. A hatályos rendezési terv szerint a telkünk Gazdasági ipari terület (Gip-1) övezetében előírt minimális 60 %-os zöldfelület miatt erősen korlátozott.
> Szeretném ezúton szíves támogatását abban, hogy a minimálisan 60 %-os zöldfelület érték csökkenjen le min. 40 %-ra. (A tervezett módosítással így sem használnánk ki az OTÉK által előírt minimális 25 % értéket.) A telephely nagy része érintett az ökológiai hálózat pufferterületének övezetével, az ökológiai hálózat fajtái közül ez a legmegengedőbb kategória.
>
> Kérem a fentiek alapján a folyamatban lévő módosítási eljárásba a javaslatomat befogadni és támogatni szíveskedjen!

2.3.2. tervi előzmények

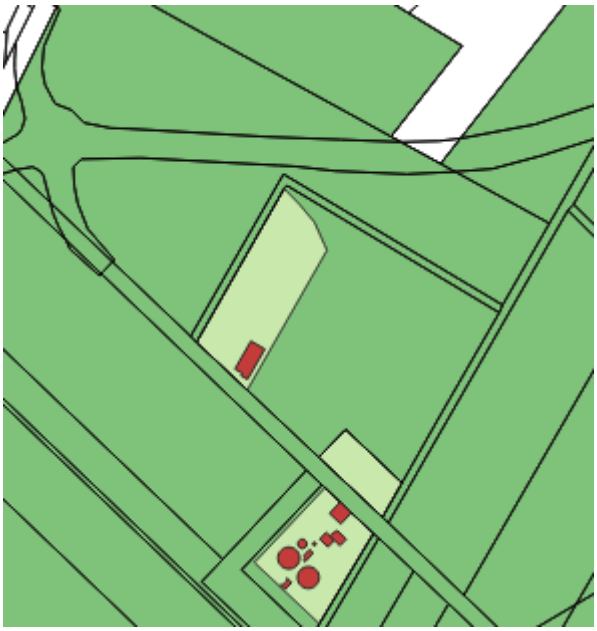
A telephely övezeti besorolása Gip-1 jelű ipari gazdasági terület. A terület a jogszabályi előírás szerint: „a terület a környezetre jelentős kedvezőtlen hatást gyakorló, veszélyes, bűzös vagy nagy zajjal járó gazdasági tevékenységhez szükséges építmények elhelyezésére szolgál, egyben tartalmazhat a környezetre jelentős kedvezőtlen hatást nem gyakorló gazdasági rendeltetésű ipari építményeket is”.

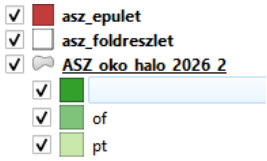
jelenlegi szabályozás:



hatályos szabályozási terv részlet

A szakági adatszolgáltatás alapján is látható, hogy az infatlan egy része ökológiai folyosó, míg az építési övezetbe sorolt része ökológiai pufferterület övezetbe sorolt terület.





A HÉSZ nem rendelkezik részletes övezeti előírással a Gip-1 építési övezetre vonatkozólag, ezért a TÉKA 23. § szabályai érvényesek:

TÉKA 23.§

22. Ipari gazdasági terület

23. § (1) Az ipari gazdasági terület a környezetre jelentős kedvezőtlen hatást gyakorló, veszélyes, bűzös vagy nagy zajjal járó gazdasági tevékenységhez szükséges építmények elhelyezésére szolgál, egyben tartalmazhat a környezetre jelentős kedvezőtlen hatást nem gyakorló gazdasági rendeltetésű ipari építményeket is.

(2) Az ipari gazdasági területen elhelyezhető épület az (1) bekezdésben foglaltakon kívül

a) iroda,

b) kereskedelmi, szolgáltató és raktár,

c) kutatás-fejlesztés és

d) energiaszolgáltatási, megújuló energiaforrás műtárgyai

egyéb rendeltetést tartalmazhat.

(3) Az ipari gazdasági területen elhelyezhetőek a megújuló energiaforrás műtárgyai.

(4) Az ipari gazdasági területen önálló lakóépület nem helyezhető el. Gazdasági tevékenységi célú épületen belül szolgálati és tulajdonosi lakás nem alakítható ki.

szakági adatszolgáltatás alapján is látható, hogy az infatlan egy része ökológiai folyosó, míg az építési övezetbe sorolt része ökológiai pufferterület övezetbe sorolt terület.

A HÉSZ 2. melléklet a telek kialakítására és beépítésére vonatkozó paraméterei:

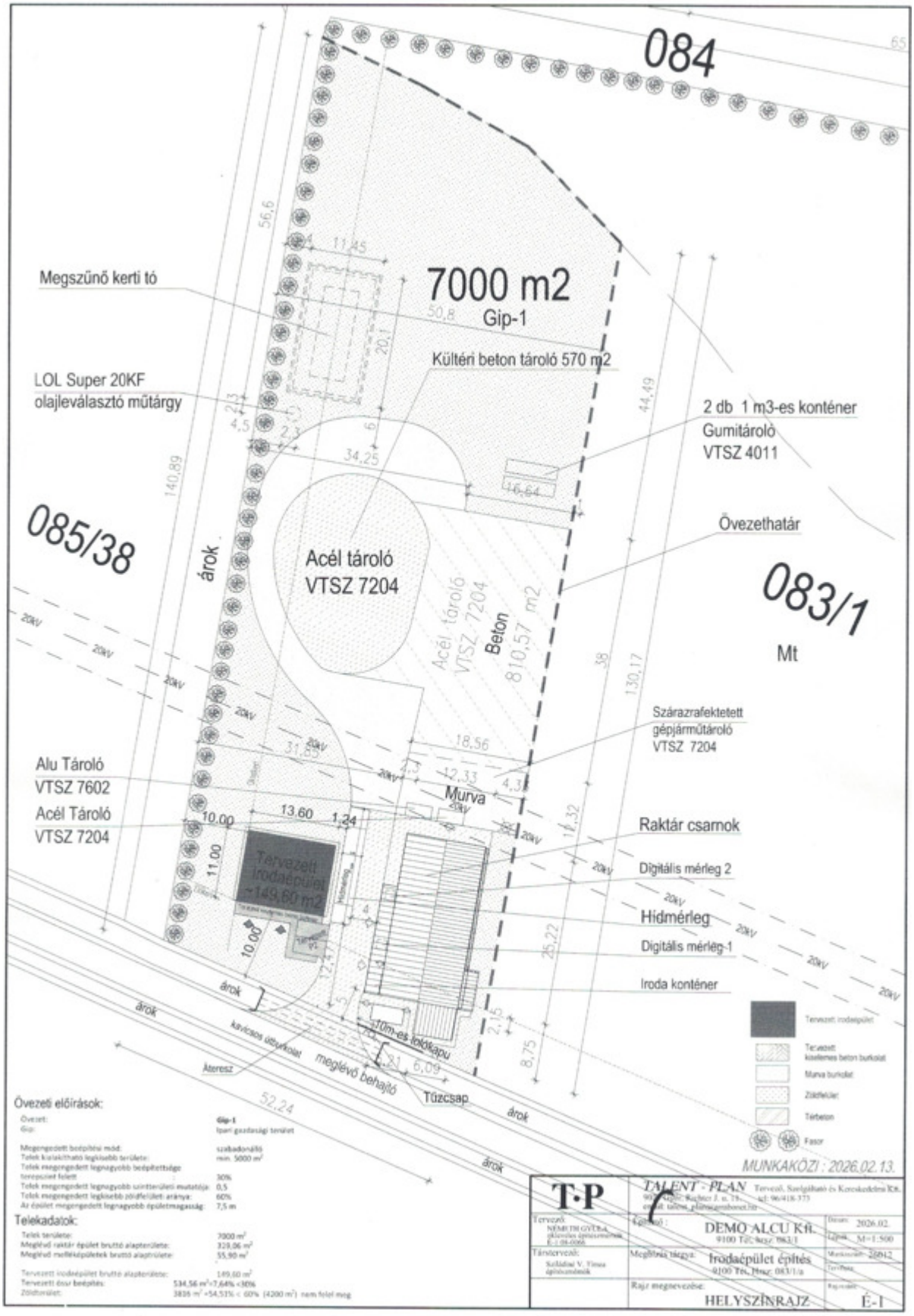
Övezet jele:	**Gip-1**
Beépítési mód:	**szabadonálló**
Telek kialakítható legkisebb területe (m^2):	**5000**
Telek kialakítható legkisebb szélessége (m):	**-**
Telek kialakítható legkisebb mélysége (m):	**-**
Legkisebb beépíthető telek területe (m^2):	**-**
Megengedett legnagyobb beépítettség terepszint felett (%):	**30**
Megengedett legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%):	**-**
Megengedett legnagyobb szintterületi mutató (m^2/m^2)	**0,5**
Kialakítható legkisebb zöldfelület (%):	**60**
Az épület megengedett legnagyobb épületmagassága (m):	**7,5**
A telek közművesítettsége:	**részleges**

2.3.3. módosítási javaslat

1) A módosítás célja:

A telephely övezeti besorolása Gip-1 jelű ipari gazdasági terület. A terület a jogszabályi előírás szerint: „a terület a környezetre jelentős kedvezőtlen hatást gyakorló, veszélyes, bűzös vagy nagy zajjal járó gazdasági tevékenységhez szükséges építmények elhelyezésére szolgál, egyben tartalmazhat a környezetre jelentős kedvezőtlen hatást nem gyakorló gazdasági rendeltetésű ipari építményeket is".

A tulajdonos nem kívánja fenntartani a környezetre jelentősen kedvezőtlen hatást gyakorló ipari tevékenységet megengedő besorolást. A telephelyen tervezett új rendeltetéseket és az övezeti besorolás alapján lehetséges beépítés bővítését a környezetre jelentős hatást nem gyakorló gazdasági, a kereskedelmi, szolgáltató, illetve a kisállat gyógyászati rendelő és kisállat panzió rendeltetéseknek megfelelően szeretné megvalósítani. Célja a telephely szabad területeinek és zöldfelületeinek rendezése is.


084
7000 m2
Gip-1
Megszünő kerti tó
LOL Super 20KF
olajleválasztó műtárgy
Kültéri beton tároló 570 m2
2 db 1 m3-es konténer
Gumitároló
VTSZ 4011
Övezethatár
085/38
árok
Acél tároló
VTSZ 7204
Beton
810,57 m2
083/1
Mt
Szárazrafektetett
gépjárműtároló
VTSZ 7204
Alu Tároló
VTSZ 7602
Acél Tároló
VTSZ 7204
Murva
Raktár csarnok
Digitális mérleg 2
Hídmérleg
Digitális mérleg-1
Iroda konténer
Tervezett irodaépület ~149,60 m2
10m-es tolókapu
kavicsos útburkolat
meglévő behajtó
Tűzcsap
áteresz
Övezeti előírások:
Telekadatok:
MUNKAKÖZI : 2026.02.13.
T·P
TALENT - PLAN
DEMO ALCU Kft.
Irodaépület építés
HELYSZÍNRAJZ
É-1

2) településrendezési javaslat:

Javasolt, hogy a Gip-1 építési övezet besorolás kapjon új, „Gksz-5” kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület besorolást, amiben a módosítással érintett területre vonatkozó építési paraméterek közül a legkisebb zöldfelületi érték 60% helyett 40%-ra csökken, egyebekben az új övezet paraméterei megfelelnek a jelenleg hatályos övezeti besorolás paramétereknek. Az elhelyezhető rendeltetések egészüljenek ki a kisállat gyógyászati rendelő és a kisállat panzió rendeltetéssel.

A HÉSZ 2. melléklete az alábbi új a telek kialakítására és beépítésére vonatkozó paraméterei:

Övezet jele:	Gip-1	**> Gksz-5**
Beépítési mód:	szabadonálló	változatlan
Telek kialakítható legkisebb területe (m^2):	5000	változatlan
Telek kialakítható legkisebb szélessége (m):	-	változatlan
Telek kialakítható legkisebb mélysége (m):	-	változatlan
Legkisebb beépíthető telek területe (m^2):	-	változatlan
Megengedett legnagyobb beépítettség terepszint felett (%):	30	változatlan
Megengedett legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%):	-	változatlan
Megengedett legnagyobb szintterületi mutató (m^2/m^2)	0,5	változatlan
Kialakítható legkisebb zöldfelület (%):	60	**> 40**
Az épület megengedett legnagyobb épületmagassága (m):	7,5	változatlan
A telek közművesítettsége:	részleges	változatlan

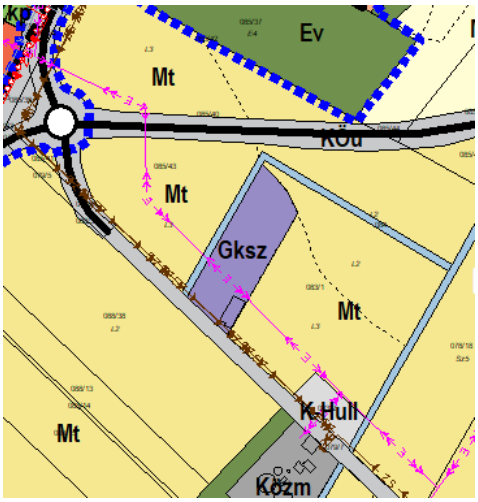
A HÉSZ 8.§ (8) bekezdése az alábbiak szerint egészül ki:

(8) Az kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területek építési övezetén belül

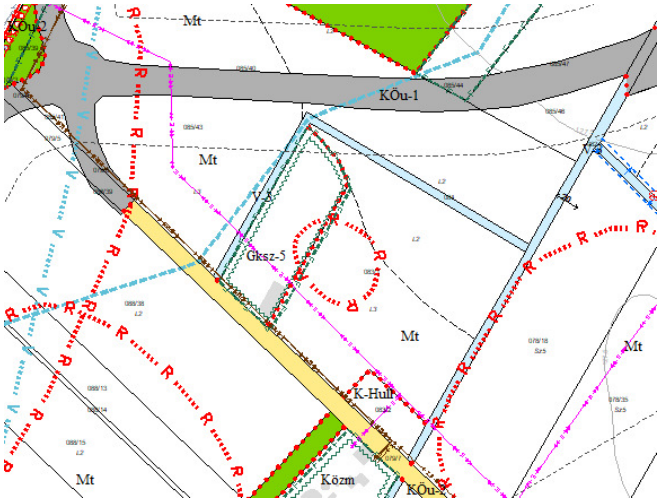
a) egy telken csak a gazdasági tevékenységű épületen belül és kizárólag egy szolgálati lakás alakítható ki azzal, hogy a szolgálati lakás hasznos alapterülete az épület hasznos alapterületének maximum 40%-a legyen,

b) a Gksz-5 jelű építési övezetben a fő rendeltetés mellett, együtt, vagy önálló épületben kisállat gyógyászati rendelő és a kisállat panzió elhelyezhető.

A módosítás a településfejlesztési tervlap és a szabályozási tervlapok módosítását is igényli.



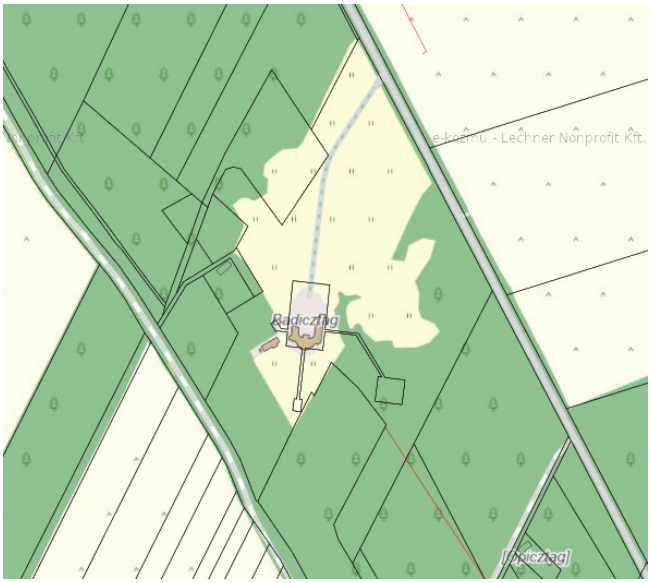
Javasolt településfejlesztési tervlap részlete



Javasolt szabályozási tervlap részlete

2.4. a Badicztag Má jelű övezetből Má-1 övezetbe sorolása

2.4.1. terület lehatárolása, területismertetés



terület lehatárolása E-közmű kivágaton



terület bemutatása ortofotón (2024)

A tervezési terület a külterületi Badicztag 0404/1 és 0404/2 hrsz.-ú Má jelű általános mezőgazdasági övezet területére terjed ki.

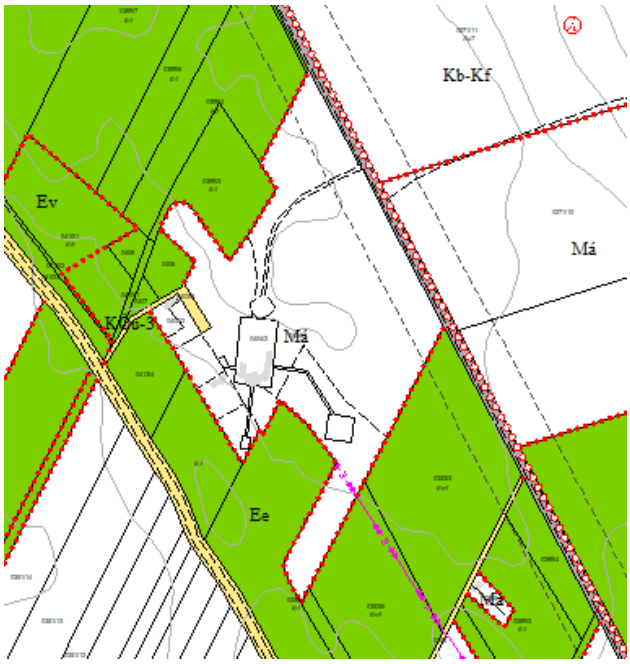
Az övezet területe 10,44 hektár. A 3%-os beépítési paraméter 3132 m2 bruttó beépíthető területet eredményez, melyből mintegy 2000 m2 már jelenleg is beépített. Az övezet területén a meglévő beépítés a TÉKA 131.§ szerint fenntartható, felújítható korszerűsíthető, azonban új épület nem építhető, illetve telekmegosztás esetén a létrejövő telkek beépítettsége nem felel meg a Má övezet előírásainak. Ennek következtében a telek a valós használatnak megfelelően nem rendezhető.

A területre tulajdonosi megkeresés érkezett, melyben kérik, hogy a külterületi Badicztag 0404/1 és 0404/2 hrsz.-ú ingatlanjain tulajdonrendezés céljából telekalakítást legyen engedélyezhető. A telekalakítás során az egyes beépítések önálló telekre kerülnének, amit a megengedett legnagyobb beépítés 0%-os paramétere jelenleg nem tesz lehetővé. Kérik, hogy ezen területen a meglévő beépítettséget figyelembe véve és a tervezett telekmegosztás céljából az övezeti előírás engedje meg a 3%-os beépíthetőséget.



2.4.2. tervi előzmények

jelenlegi szabályozás:



hatályos szabályozási terv részlet

A HÉSZ 9.§ szerint:

9. § (8) Általános mezőgazdasági terület övezetében – birtokközpont telkén kívül – épület nem építhető. A növénytermesztés és állattenyésztés célját szolgáló építmény csak tájba illeszkedően, a vonatkozó előírások alapján helyezhető el.

(9) Birtokközpont telkén mezőgazdasággal összefüggő, lakó, vagy szállásjellegű épületek, építmények, szállásjellegű rendeltetés mellett vendéglátó rendeltetés helyezhető el. Több önálló rendeltetési egység egy vagy több épületben helyezhető el. A lakóterülettől legalább 300 m távolságon belül lévő birtokközpont területén állattartó épület legfeljebb 50 m2 beépített területtel alakítható ki.

A HÉSZ 2. melléklete:

Övezet jele:	**Má**
Beépítési mód:	**-**
Telek kialakítható legkisebb területe (m^2):	**-**
Telek kialakítható legkisebb szélessége (m):	**-**
Telek kialakítható legkisebb mélysége (m):	**-**
Legkisebb beépíthető telek területe (m^2):	**10000**
Legkisebb beépíthető telek szélessége (m):	**25**
Megengedett legnagyobb beépítettség terepszint felett (%):	**0 - 45***
Megengedett legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%):	**0 - 10***
Megengedett legnagyobb szintterületi mutató (m^2/m^2)	**- - 0,5***
Kialakítható legkisebb zöldfelület (%):	**-**
Az épület megengedett legnagyobb épületmagassága (m):	**6,0**
A telek közművesítettsége:	**hiányos**

** Feltételhez kötött paraméter (birtokközpont esetén)*

2.4.3. módosítási javaslat

1) módosítás célja:

A területre tulajdonosi megkeresés érkezett, melyben kérik, hogy a külterületi Badicztag 0404/1 és 0404/2 hrsz.-ú ingatlanjain tulajdonrendezés céljából telekalakítást legyen engedélyezhető. A telekalakítás során az egyes beépítések önálló telekre kerülnének, amit a megengedett legnagyobb beépítés 0%-os paramétere jelenleg nem tesz lehetővé. Kérik, hogy ezen területen a meglévő beépítettséget figyelembe véve és a tervezett telekmegosztás céljából az övezeti előírás engedje meg a 3%-os beépíthetőséget.

A kérelmet az Önkormányzat befogadta és támogatta.

2) településrendezési javaslat:

A kérelemnek megfelelően javasolt, hogy az érintett terület kerüljön Má-1 övezetbe, ahol az új besorolás szerinti beépítettség mértéke legfeljebb 3% lehet. A TÉKA-val összhangban az övezetben önállóan vagy vegyesen a mezőgazdasági géptárolás, a növénytermesztés, az állattartás, az állattenyésztés, továbbá az ezekkel kapcsolatos termék feldolgozására, tárolására és árusítására szolgáló, a mezőgazdasággal összefüggő lakó vagy szállásjellegű, a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épületek helyezhetők el.

A HÉSZ 9.§ (8) bekezdése az alábbiak szerint egészül ki:

(8) Általános mezőgazdasági terület övezetében – a b) pont és a (9) bekezdésben foglaltak kivételével – épület nem építhető.

a) A növénytermesztés és állattenyésztés célját szolgáló építmény csak tájba illeszkedően, a vonatkozó előírások alapján helyezhető el.

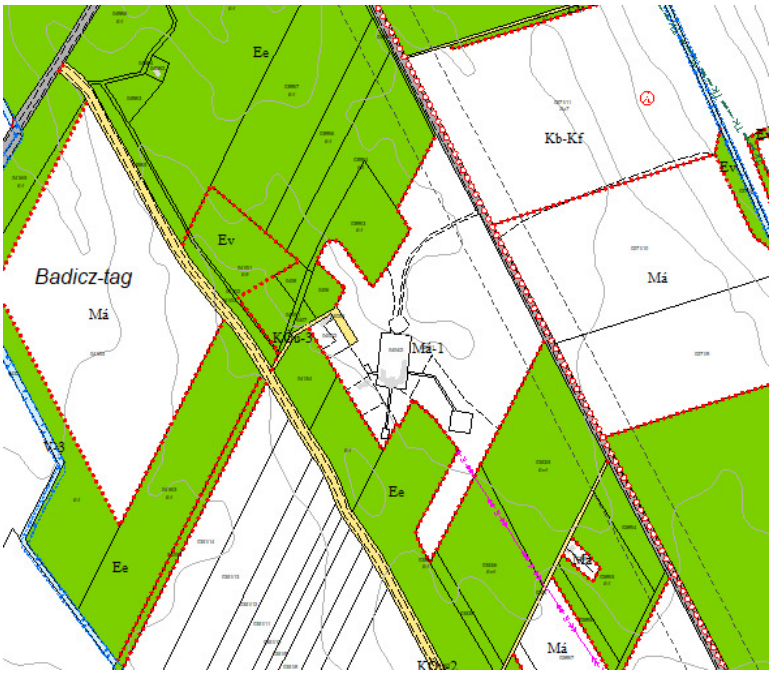
b) Az Má-1 övezet területén önállóan vagy vegyesen a mezőgazdasági géptárolás, a növénytermesztés, az állattartás, az állattenyésztés, továbbá az ezekkel kapcsolatos termék feldolgozására, tárolására és árusítására szolgáló, a mezőgazdasággal összefüggő lakó vagy szállásjellegű, a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épületek helyezhetők el.

A HÉSZ 2. melléklete az alábbi új a telek kialakítására és beépítésére vonatkozó paraméterei:

Övezet jele:	Má	> Má-1
Beépítési mód:	-	> szabadonálló
Telek kialakítható legkisebb területe (m^2):	-	> 5000
Telek kialakítható legkisebb szélessége (m):	-	-
Telek kialakítható legkisebb mélysége (m):	-	-
Legkisebb beépíthető telek területe (m^2):	10000	-
Legkisebb beépíthető telek szélessége (m):	25	-
Megengedett legnagyobb beépítettség terepszint felett (%):	0 - 45*	**> 3**
Megengedett legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%):	0 - 10*	**> 3**
Megengedett legnagyobb szintterületi mutató (m^2/m^2)	- - 0,5*	> 0,1
Kialakítható legkisebb zöldfelület (%):	-	**> 10**
Az épület megengedett legnagyobb épületmagassága (m):	6,0	> 6,0
A telek közművesítettsége:	hiányos	> hiányos

* *Feltételhez kötött paraméter (birtokközpont esetén)*

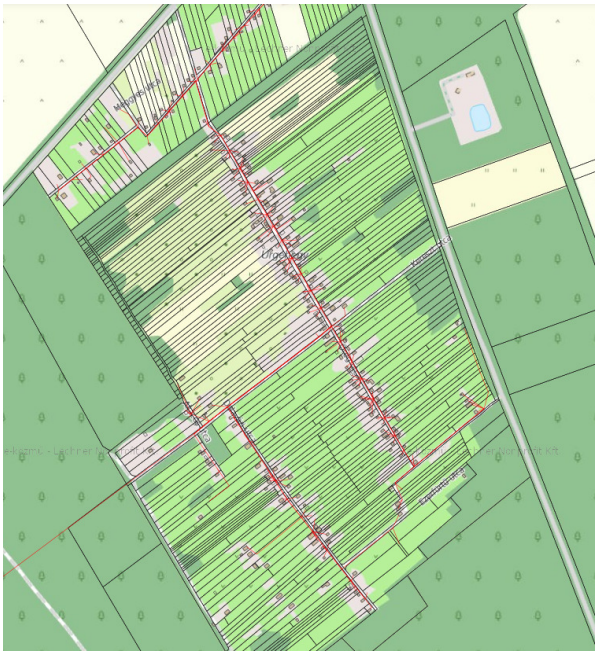
A módosítás a szabályozási tervlap módosítását is igényli.



Javasolt szabályozási tervlap részlete

2.5. az Ürgehegy kiskertes mezőgazdasági területén a lakó rendeltetés tiltása

2.5.1. terület lehatárolása, területismertetés



terület lehatárolása E-közmű kivágaton



terület bemutatása ortofotón (2024)

A tervezési terület az Ürgeheny kiskertes mezőgazdasági övezet (Mk) területére terjed ki.

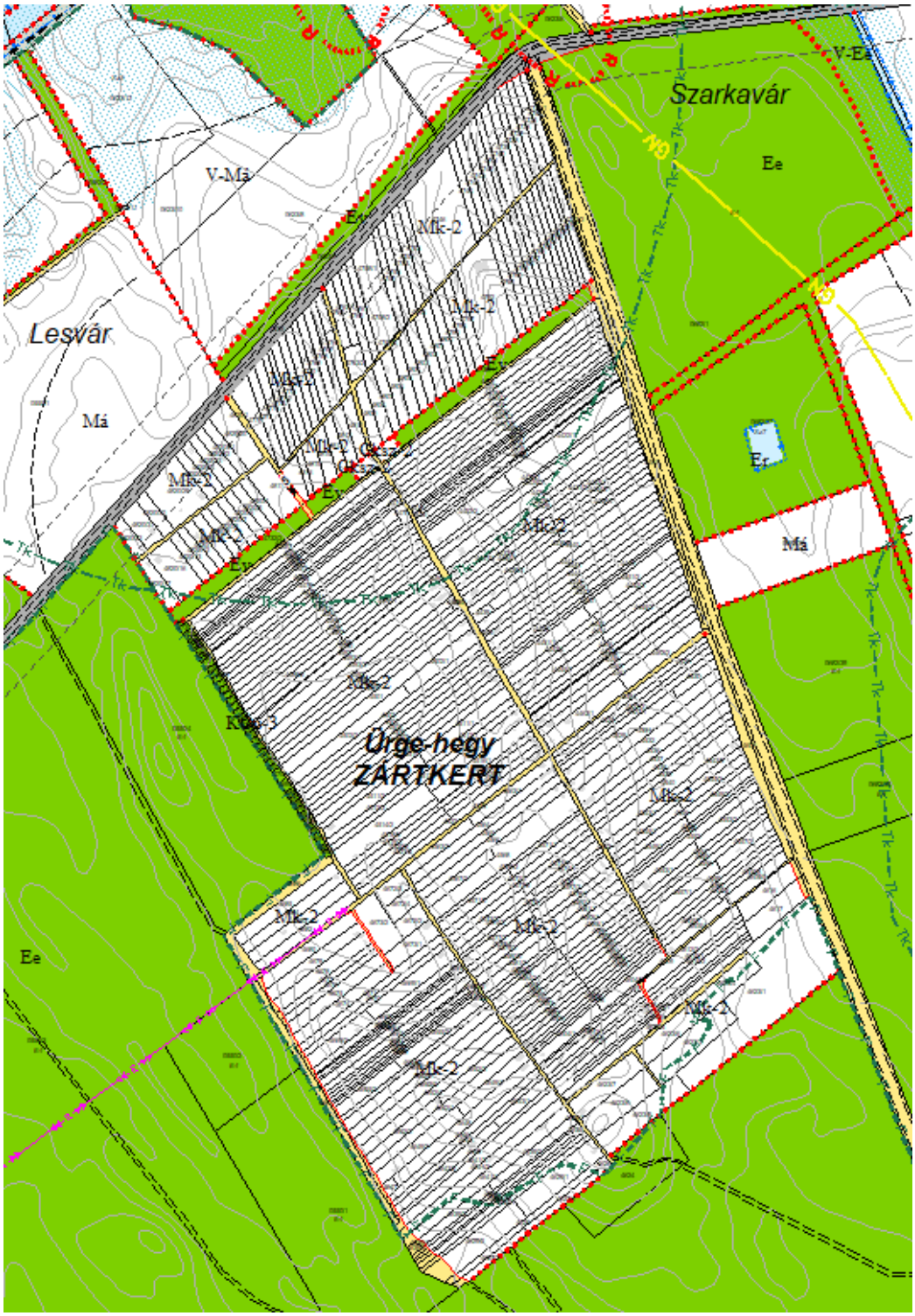
Tét Város Önkormányzata Képviselő-testülete 2025. decemberében hagyta jóvá a helyi önazonosság védelméről szóló 23/2025. (XII. 19.) önkormányzati rendeletét. A rendelet az Ürgehegy megnevezésű területre terjed ki, mely területen lévő, alább felsorolt utcákban – a törvényben előírt mentességi okok kivételével – lakcímet nem lehet létesíteni.

Lakcímlétesítés tilalma alá eső utcák

1. Akácos utca
2. Delavári utca
3. Ezerfürtű utca
4. Kereszt utca
5. Meggyes utca
6. Öreg utca
7. Pokvári utca

2.5.2. tervi előzmények

jelenlegi szabályozás:



A HÉSZ 3. melléklete alapján jelenleg a TÉKA-ban meghatározott feltételekkel elhelyezhető új lakóépület.

TÉKA 34.§ (6) A (2) bekezdés szerinti mezőgazdasági területeken – a (11) bekezdésben foglalt telek kivételével –, ha a helyi építési szabályzat szigorúbb előírást nem állapít meg,

a) a 720 m2-t el nem érő területű telken épületet elhelyezni nem szabad,

b) a 720–1500 m2 közötti területnagyságú telken – a helyi építési szabályzatban, annak hiányában az e rendeletben meghatározott beépítettségi szabályok megtartásával – a mezőgazdasági művelés célját szolgáló egy rendeltetési egységet tartalmazó egy gazdasági épület és egy pince helyezhető el,

c) az 1500 m2-t meghaladó területű telken – a helyi építési szabályzatban, annak hiányában az e rendeletben meghatározott beépítettségi szabályok megtartásával – a (7) bekezdés szerinti épületek és pince helyezhetők el.

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

a) a mezőgazdasági géptárolás, a növénytermesztés, az állattartás, az állattenyésztés és a halgazdálkodás, továbbá az ezekkel kapcsolatos termék feldolgozására, tárolására és árusítására szolgáló,

*b) **a mezőgazdasággal összefüggő lakó** vagy szállásjellegű,*

c) a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó,

d) hitéleti,

e) nevelési, alapfokú oktatási, szakmai továbbképzést biztosító oktatási

épületek helyezhetők el.

2.5.3. módosítási javaslat

1) módosítás célja:

Az Önkormányzat az önazonossági rendeletével összhangban az Ürgehegy kiskertes mezőgazdasági területein szeretné megtiltani az új lakóház, vagy lakó rendeltetésű épületrész építését, valamint rendeltetés mód változás esetén a lakó rendeltetés kizárását.

2) településrendezési javaslat:

A HÉSZ 9.§ (11) bekezdése az alábbiak szerint egészül ki:

(11) A kertes mezőgazdasági terület övezetén belül

a) az övezetben a 10 m-es szélességet el nem érő telkeket oldalhatáron álló módon, a 10 m-t elér, vagy meghaladó szélességű telkeken szabadonálló módon is beépíthetők.

b) A keletkező szennyvíz közműpótló berendezéssel kezelendő, szikkasztás nem megengedett.

c) A felszíni vizek elvezetése nyílt árkos elvezetéssel ill. szikkasztással történhet.

d) Az Mk-2 jelű övezetben lakó rendeltetésű épület építése – sem önállóan sem vegyesen – , meglévő épület lakó rendeltetéssel történő bővítése nem megengedett.

2.6. a telekalakításra vonatkozó előírások pontosítása

2.6.1. terület lehatárolása, probléma ismertetés

A tervezési terület a teljes közigazgatási területre terjed ki.

A helyi építési szabályzat jelenleg nem fogalmaz meg olyan előírást, amely a kialakult telekállapotra, vagy kialakult beépítésre tekintettel engedményt, illetve kivételszabályt tenne, de nem ellentétes az alapvető jogalkotói szándékkal.

1) példa: a Tüzép-telep telekalakítási kezdeményezése, ami Vt-2 jelű, zártsorúan szabályozott övezetében nem kapott – az övezeti előírásoknak megfelelő paraméterekkel tervezett – telekalakítási engedélyt amiatt, mert a kialakuló új telkeken a meglévő beépítés nem felelt meg a zártsorú beépítés előírásának. A zártsorú beépítés szabályozását a TÉKA szigorította azzal, hogy már nem csak az építési hely meghatározása zártsorú, de a 45.§ (4) bekezdés alapján – amennyiben épületköz, épülethézag a helyi építési szabályzatban nem rendezett, úgy a főépületeknek a közös telekhatárokon csatlakozniuk is kell.

2) példa: az Lf-2 oldalhatáros beépítési móddal beépíthető lakóövezetben egy kérelmezett telehatárrendezés amiatt hiúsult meg, mert a visszamaradó telken meglévő épület nem került elég közel az új telekhatárhoz.

Mindkét esetben igaz, hogy a beépítési mód egy esetleges bővítés során szabályossá tehető.

2.6.2. tervi előzmények

jelenlegi szabályozás:

A HÉSZ telekalakítási előírásai:

6. § (1) Az egyes építési övezetek és övezetek területén telket alakítani a 2. melléklet szerinti paraméterek figyelembevételével szabad.

(2) Közforgalom számára megnyitott vagy közforgalom elől elzárt magánút falusias lakóterület, kertvárosias lakóterület, kisvárosias lakóterület, településközponti vegyes és intézményi vegyes építési övezetekben nem alakítható ki.

(3) A (2) bekezdésben felsoroltak kivételével beépítésre szánt területen építési telek megközelítésére közforgalom elől elzárt magánút min. 10,0 m, közforgalom számára megnyitott magánút min. 12,0 m szélességgel alakítható ki.

(4) Beépítésre szánt területen új nyúlványos telek nem alakítható ki.

(5) Beépítésre szánt területen, abban az esetben, ha a kialakult telekmélység nem éri el a megengedett legkisebb telekmélységet, a legkisebb telekmélység és a legnagyobb telekszélesség paraméter figyelmen kívül hagyható. Egyéb esetben új fekvőtelek csak akkor alakítható ki, ha azt a szabályozási terv javasolt telekhatárral jelöli.

(6) A „telekalakítással, telekcsoport újra osztással érintett terület" sajátos jogintézménnyel jelölt ingatlanokon telket alakítani csak a lehatárolt, telekcsoport újra osztásával szabad.

(7) Ev övezet területén, magánút kialakítása esetén a KÖu-3 közút övezet építési paramétereit kellfigyelembe venni.

(8) Kizárólag közműlétesítmény elhelyezés céljára szolgáló telek - bármely építési övezetben, övezetben – az építési övezet, övezet előírásainál kisebb telek is kialakítható.

2.6.3. módosítási javaslat

1) módosítás célja:

Javasolt, hogy a telekalakítás abban az esetben is engedélyezhető legyen, ha a kialakult állapot miatt az oldalhatáros beépítés móddal szabályozott övezetben a telekalakítás után szabadonálló beépítés keletkezik, illetve, ha zártsorú beépítési móddal szabályozott övezetben a telekalakítás során oldalhatáros, vagy szabadonálló beépítés keletkezik.

2) településrendezési javaslat:

A HÉSZ 6.§ az alábbiak szerint egészül ki:

5. A telekalakítás előírásai

6. § (1) Az egyes építési övezetek és övezetek területén telket alakítani a 2. melléklet szerinti paraméterek figyelembevételével szabad.

(2) Közforgalom számára megnyitott vagy közforgalom elől elzárt magánút falusias lakóterület, kertvárosias lakóterület, kisvárosias lakóterület, településközponti vegyes és intézményi vegyes építési övezetekben nem alakítható ki.

(3) A (2) bekezdésben felsoroltak kivételével beépítésre szánt területen építési telek megközelítésére közforgalom elől elzárt magánút min. 10,0 m, közforgalom számára megnyitott magánút min. 12,0 m szélességgel alakítható ki.

(4) Beépítésre szánt területen új nyúlványos telek nem alakítható ki.

(5) Beépítésre szánt területen, abban az esetben, ha a kialakult telekmélység nem éri el a megengedett legkisebb telekmélységet, a legkisebb telekmélység és a legnagyobb telekszélesség paraméter figyelmen kívül hagyható. Egyéb esetben új fekvőtelek csak akkor alakítható ki, ha azt a szabályozási terv javasolt telekhatárral jelöli.

(6) A „telekalakítással, telekcsoport újra osztással érintett terület" sajátos jogintézménnyel jelölt ingatlanokon telket alakítani csak a lehatárolt, telekcsoport újra osztásával szabad.

(7) Ev övezet területén, magánút kialakítása esetén a KÖu-3 közút övezet építési paramétereit kell figyelembe venni.

(8) Kizárólag közműlétesítmény elhelyezés céljára szolgáló telek - bármely építési övezetben, övezetben – az építési övezet, övezet előírásainál kisebb telek is kialakítható.

(9) Beépített telkek esetében telekalakítás abban az esetben is megengedett, ha

a) oldalhatáros beépítés móddal szabályozott övezetben a telekalakítás után szabadonálló beépítés keletkezik,

b) zártsorú beépítési móddal szabályozott övezetben a telekalakítás során oldalhatáros, vagy szabadonálló beépítés keletkezik.

2.7. a zártsorú beépítési módra vonatkozó előírások pontosítása

2.7.1. terület lehatárolása, probléma ismertetés

A tervezési terület a teljes közigazgatási területre terjed ki.

A TÉKA 45.§ -ában a beépítési módok között nem szerepel a hézagosan zártsorú beépítési mód, ellenben a TÉKA lehetővé teszi a zártsorú beépítési móddal szabályozott övezetekben az épületköz és épülethézag szabályozását.

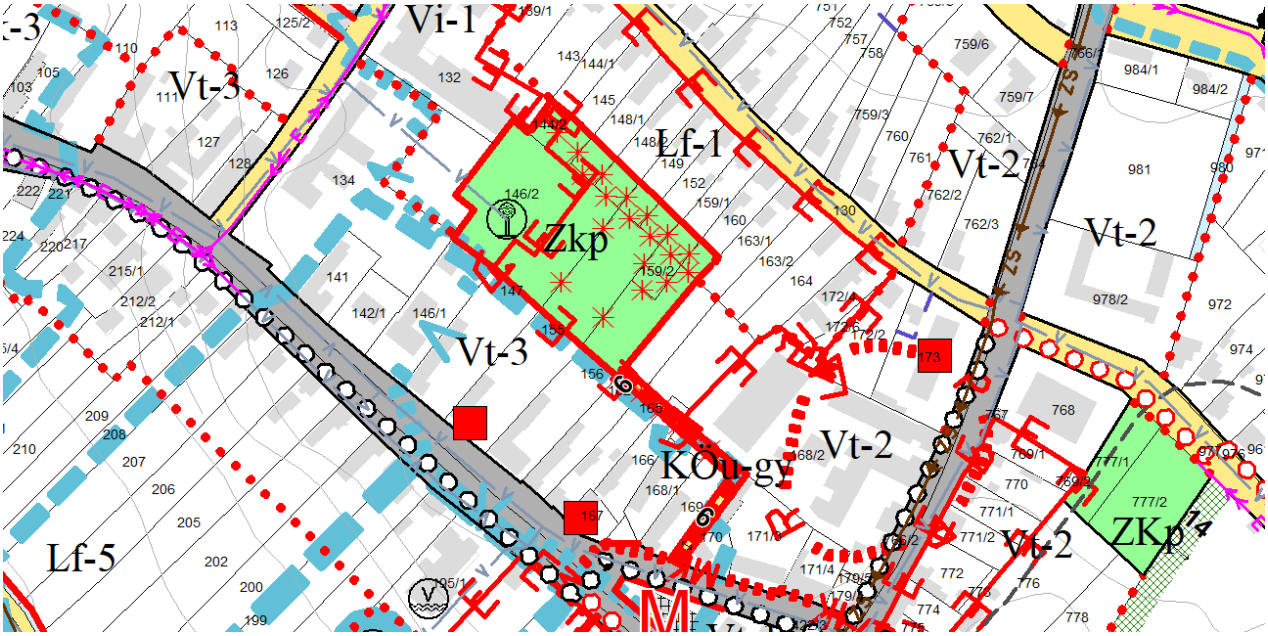
> *épülethézag: zártsorú beépítési mód esetében az építési helyen belül, a telek oldalhatára mentén a közterület felé eső, a zárt térfalat megszakító, a terepszint felett nem, a terepszint alatt beépíthető terület;*
>
> *épületköz: zártsorú beépítési mód esetében az építési helyen belül, a közterület felé eső zárt térfalat az átlátás, átszellőzés vagy átközlekedés érdekében megszakító, a terepszint felett nem vagy csak a helyi építési szabályzatban meghatározott módon, a terepszint alatt teljes egészében beépíthető terület egy telken, vagy telekhatáron csatlakozó két szomszédos telken;*
>
> *45. § (4) Zárt sorú beépítési mód esetén, a közös telekhatáron a főépületek tűzfalaikkal egymáshoz csatlakoznak. A helyi építési szabályzat megengedheti, hogy az épületek zárt sora helyenként megszakadjon, azonban ennek az épülethézagnak a mértéke az építési övezetre előírt párkánymagasság felét nem haladhatja meg.*
>
> *(5) Ha a helyi építési szabályzat az épületköz létesítését lehetővé teszi és a megengedett legnagyobb párkánymagasság zártsorú beépítés esetén a 8,00 métert meghaladja, akkor az épületköz szélessége az építési övezetben megengedett legnagyobb párkánymagasság legalább 2/3-a, de minimum 8,00 méter. Ha az épületköz két szomszédos telekre esik, akkor annak egy telekre eső mérete legalább 3,00 méter.*

2.7.2. tervi előzmények

> *jelenlegi szabályozás:*

A HÉSZ nem tesz a zártsorú beépítési móddal kapcsolatos előírást ezért a TÉKA előírásai szerint a zártsorúan szabályozott építési övezetek területén „a közös telekhatáron a főépületek tűzfalaikkal egymáshoz csatlakoznak“, amely nem teszi lehetővé épülethézag vagy épületköz kialakítását.

Zártsorú beépítési móddal szabályozott területek közé a hatályos HÉSZ 2. melléklete alapján a Vt-2 és Vt-3 településközpont vegyes építési övezetbe sorolt területek tartoznak.



Részlet a hatályos szabályozási tervből

A Vt-2 és Vt-3 építési övezetek területén a hézagosan zártsorú beépítés jellemző, ezért szükséges a TÉKA felhatalmazaása alpján a beépítési mód HÉSZ-ben történő pontosítása.

2.7.3. módosítási javaslat

1) módosítás célja:

A meglévő hézagosan zártsorú beépítési mód fenntartása a hatályos tervi szándék szerinti zártsorú beépítés megengedése mellett.

2) településrendezési javaslat:

Javasolt, hogy a zártsorú és hézagosan zártsorú beépítési móddal szabályozott övezetek szabályozása épületköz előírásával, zártsorú beépítési móddal történjen az alábbiak szerint:

4. Az elő-, oldal- és hátsókert előírásai

5. § (1) Az építési hely meghatározása szempontjából kialakult állapotúnak tekinthető az a lakóövezeti ingatlan, amelynek két oldalszomszédja beépített és a kialakult előkerti méretek közötti eltérés 5 m-nél nem nagyobb.

(2) Kialakult állapot esetén az építési helyet, amennyiben a szabályozási terv nem jelöli, az alábbiak figyelembevételével kell meghatározni: Az előkerti határvonalat a beépített szomszédos ingatlanok legkisebb előkerti mérete határozza meg. Saroktelek esetén a telek hosszabbik homlokvonala melletti előkert 2 méterig csökkenthető.

(3) Az előkert legkisebb mélysége, a (2) bekezdésben foglalt esetet kivéve,

a) lakó-, vegyes- és üdülőterületek építési övezeteiben, helyi közutak mentén 5 m, az országos közút mentén 8 m,

b) egyéb építési övezetekben, és övezetekben 10 m,

(4) Lakó-, vegyes- és üdülőterületek építési övezeteiben az épület előkerti homlokzatát az építési határvonalon, vagy attól legfeljebb 5 m-re beljebb, az építési helyen belül kell elhelyezni, kivéve ahol a szabályozási terv kötelező építési vonalat jelöl.

(5) Kötelező építési vonalra az épület homlokvonalának legalább 50%-a helyezendő el. Az építési vonal oldalhatárral párhuzamos vonalától az épület homlokzata legfeljebb 1,5 méter távolságon belül helyezendő el az oldalhatáros beépítési mód figyelembevételével.

(6) Lakó- és vegyes építési övezetekben az előkertre nézően – utcafronti garázs kivételével – csak épület fő rendeltetési egységét tartalmazó épületrész helyezhető. Utcafronti garázs csak a főépülettel egy tömegben építhető.

(7) Az oldalkert legkisebb szélessége, amennyiben építési helyet a szabályozási terv nem jelöl,

a) Lakó-, vegyes- és üdülőterületek építési övezeteiben, szabadonálló beépítési mód esetén, 3 m, oldalhatáron álló beépítés esetén 4 m,

b) egyéb építési övezetekben, és övezetekben 10 m.

(8) Oldalhatáros beépítési mód esetén az építési hely oldalhatárhoz csatlakozó oldalán a fő rendeltetésű épületek oldalsó homlokvonala a telekhatártól legfeljebb 1,5 m távolságra helyezhető el.

(9) A hátsókert legkisebb mélysége, amennyiben építési helyet a szabályozási terv nem jelöl,

a) lakó-, vegyes- és üdülőterületek építési övezeteiben 6 m a c) pontban előírt kiegészítő szabály figyelembevételével,

b) egyéb építési övezetekben, és övezetekben 10 m.

c) Lakóterületen a hátsókerti építési határvonal a telek homlokvonalával párhuzamosan 70 m-rel meghúzott vonal.

(10) A zártsorú beépítési móddal szabályozott területeken a főépületek a közös telekhatáron

a) 10,0 métert meg nem haladó utcafronti telekészlesség esetén, egymáshoz tűzfalaikkal egymáshoz csatlakozva, vagy

b) 10,0 méternél nagyobb utcafronti telekszélesség esetén épülethézag, vagy épületköz a TÉKA szerint kialakítható, melynek megengedett legnagyobb mértéke a telekszélesség felét nem haladhatja meg.

2.8. egyéb hibajavítás

2.8.1. tervi előzmények

A HÉSZ 8.§ az alábbiak szerint szabályoz:

> *(4) A **kertvárosias lakóterületek** övezetén belül*
> *a) Iroda, sport, raktár, tárolás célját szolgáló rendeltetés csak a fő rendeltetést kiegészítő rendeltetésként és csak a fő rendeltetésű épületben helyezhető el.*
> ***b) Az építési övezetek területén telkenként legfeljebb két önálló rendeltetési egység helyezhető el. A két rendeltetés közül az 1000 m2 el nem érő területű ingatlanon legfeljebb egy lakó, az 1000 m2-t elérő vagy annál nagyobb területű ingatlanon legfeljebb két lakó rendeltetési egység helyezhető el.***
>
> *(5) A **falusias lakóterületek** építési övezetén belül*
> *a) Irodai, vendéglátói, szállás jellegű, diák- és munkásszállás, valamint sport, nem zavaró hatású gazdasági, raktár, tárolás, mezőgazdasági termékfeldolgozó, állattartási és állattenyésztési, 3,5 t önsúlynál nehezebb gépjárművek számára garázs önálló rendeltetés csak a 3. melléklet szerint feltétel nélkül elhelyezhető rendeltetések mellett, kiegészítő rendeltetésként és csak abban az esetben helyezhető el, ha a használata során a terület – szomszédos ingatlanok – általános vagy sajátos használatát nem korlátozza, vagy attól nem igényel védelmet.*
> ***b) Az építési övezetek területén egy ingatlanon legfeljebb két rendeltetési egység helyezhető el úgy, hogy az egyik a 3. melléklet szerint feltétel nélkül elhelyezhető rendeltetés, az esetleges második a 3. melléklet szerint feltétel nélkül elhelyezhető rendeltetés lehet. Az 1000 m2-t elérő vagy annál nagyobb területű építési telken két önálló lakó rendeltetési egység elhelyezhető.***
> *c) Két fő rendeltetési egység egy, vagy két különálló épületben is elhelyezhető.*

A HÉSZ a kertvárosias lakóövezetek és a falusias lakóövezetek területén egységesen szabályozva, a lakó rendeltetési egységek számának tekintetében csak az 1000 m2, vagy annál nagyobb telkek esetében engedi meg 2 lakó rendeltetési egységet. A falusias lakóövezetek előírásából azonban elmaradt az első félmondat, így az 1000 m2-t el nem érő telkek esetében nincs kizárva a 2 lakóegység.

2.8.2. módosítási javaslat

1) módosítás célja:

A hatályos HÉSZ pontosítás hivajavítás céljából.

2) településrendezési javaslat:

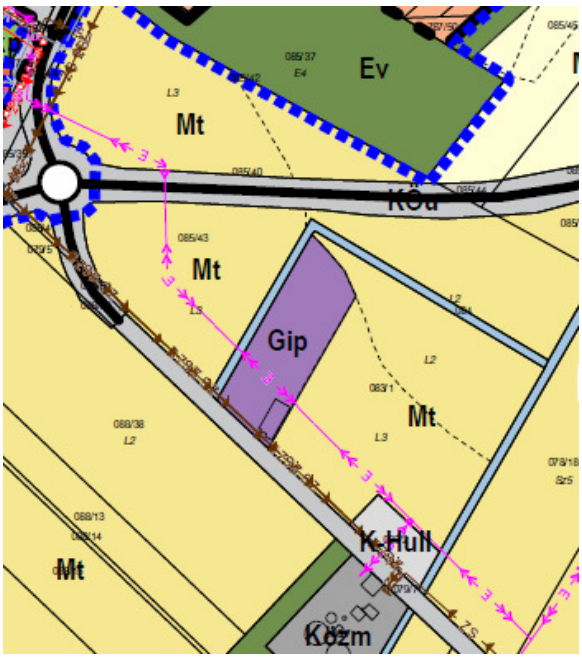
A HÉSZ 8.§ (5) bekezdés b) pontja az alábbiak szerint módosuljon:

> ***„b) Az építési övezetek területén egy ingatlanon legfeljebb két rendeltetési egység helyezhető el úgy, hogy az egyik a 3. melléklet szerint feltétel nélkül elhelyezhető rendeltetés, az esetleges második a 3. melléklet szerint feltétel nélkül elhelyezhető rendeltetés lehet. A két rendeltetés közül az 1000 m2 el nem érő területű ingatlanon legfeljebb egy lakó, az 1000 m2-t elérő vagy annál nagyobb területű építési telken két önálló lakó rendeltetési egység elhelyezhető.“***

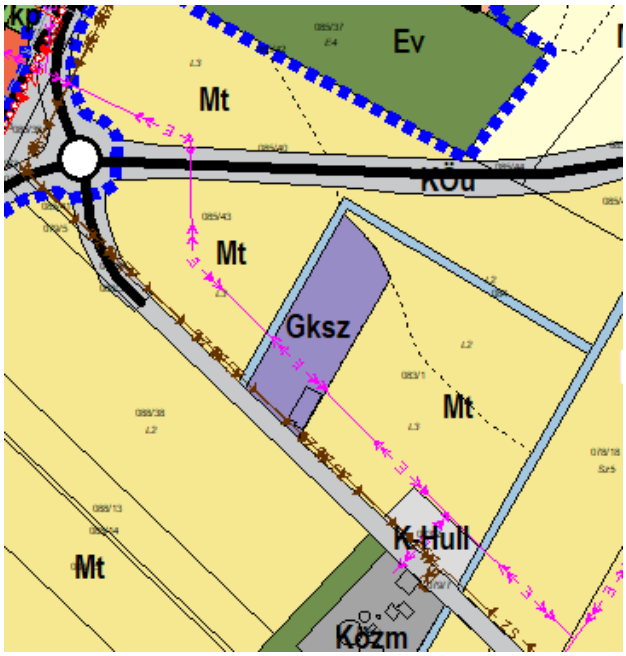
3. JOGSZABÁLYI MEGFELELÉS

3.1. területrendezési tervek előírásainak való megfelelés

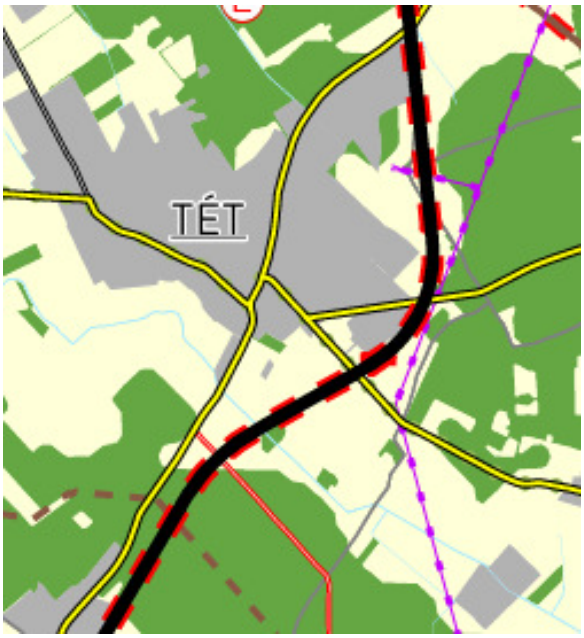
3.1.1. TERÜLETFELHASZNÁLÁST ÉRINTŐ MÓDOSÍTÁS



Hatályos településfejlesztési tervlap részlete



Javasolt településfejlesztési tervlap részlete



Térségi területfelhasználási kategóriák

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

A módosítással érintt terület települési térség térségi területfelhasználási kategóriába esik.

MaTrT. 7. A térségi területfelhasználási kategóriák lehatárolása

11. § A kiemelt térségi, illetve vármegyei területfelhasználási kategóriák területén belül a településrendezési tervben, a 90. § (2) bekezdése figyelembevételével

d) a települési térség területén bármely építési övezet, övezet kijelölhető; **MEGFELEL**

3.1.2. ORSZÁGOS ÖKOLÓGIAI HÁLÓZAT ÖVEZETEI



MATrT 14. Ökológiai hálózat pufferterületének övezete
*27. § (1) * Az ökológiai hálózat pufferterületének övezetében csak olyan vármegyei területfelhasználási kategória és vármegyei övezet, valamint a településrendezési tervben csak olyan övezet és építési övezet jelölhető* ***ki,*** *amely az ökológiai hálózat magterülete, ökológiai folyosója 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 Budapesti Agglomeráció Szerkezeti Terve vagy a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Szerkezeti Terve 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.

A módosítással érintt terület települési térség térségi területfelhasználási kategóriába esik. **MEGFELEL**

4. KÖRNYEZETI ÉRTÉKELÉS

A környezeti értékelést a HORTUM Tervező és Mérnök tanácsadói Kft. készítette. Tervszám: K-497/2026

A környezeti értékelést lásd külön dokumentumban.

5. HATÁROZATTERVEZET A TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÁSÁHOZ

Tét Város Önkormányzatának Képviselő-testülete
.../2026. (…) számú képviselő-testületi határozata

Tét Város Önkormányzatának Képviselő Testülete által alkotott, a város településszerkezeti tervéről szóló 65/2024. (IV. 4.) számú képviselő-testületi határozat módosításáról a Képviselő Testület az alábbiak szerint dönt:

1.
E határozat 1. mellékletét képező módosított ***Fejlesztési Tervlap*** elfogadásra kerül.

1. számú melléklet
Fejlesztési Tervlap

6. RENDELETTERVEZET A HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSÁHOZ

Lásd külön dokumentumban.