

TELEKES

Településrendezési eszközök 4. számú módosítása

Egyszerűsített eljárás a 419/2021.(VII.15.) Korm. rendelet alapján
Véleményezési tervdokumentáció

Megrendelő:
TELEKES



Telekes Község Önkormányzata

9812 Telekes, Fő utca 2.

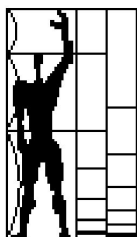
Rábahídvégi Közös Önkormányzati Hivatal Gersekaráti
Kirendeltsége

9813 Gersekarát, Béke utca 12.

Tel.: +36 94/ 574-019

E-mail: gerse01@gmail.com

Tervező:



MODULOR

Tervező és Mérnöki Szaktanácsadó Kft

9700 Szombathely, Szt. Flórián krt. 2.

Tel/fax.: +3694/509-244

+3670 / 41-30 431

E-mail: modulor.gergye@t-online.hu

2025. december 17.

Telekes
KÖZSÉG

Településrendezési eszközök módosítása

Megbízó:

Telekes Község Önkormányzata

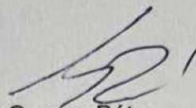
9812 Telekes, Fő utca 2.

Generáltervező:

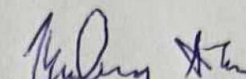
Modulor Tervező és Mérnöki Szaktanácsadó Kft

9700 Szombathely, Szt. Flórián krt. 2.

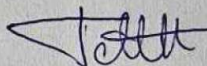
Felelős tervező:


Gergye Péter
TT/1 18-0204/2026

Tájrendezés tervező:


Bruckner Attila
TK 19-0244
okl. táj- és kertépítésmérnök
zöldfelületi és tájrendezési tervező

Közlekedéstervező:


Tóth Attila Gábor
TR-kT 01-10559
KÉ-T 01-10559
TKÖ 01-10559

Energiagazd. tervező:

Tel.rend. vízi közmű
Tel. rend. energia közmű:


Lőrincz Imre
IMPI KFT
TV-T 180031
TE-T 180031

Ügyvezető igazgató:


Gergye Péter
MODULOR KFT

Önkormányzati főépítész


Szabó Dániel

TARTALOMJEGYZÉK

Telekes község településrendezési eszközök 4. számú módosításához

Településfejlesztési döntés, főépítési feljegyzés, a várható környezeti hatás jelentőségének eldöntése tárgyú eljárás eljárási iratai

I. Megalapozó vizsgálat

- 1.1. Tervi előzmények
- 1.2. Hatályos rendezési tervek:
- 1.3. Területrendezési tervek településrészt érintő elhatározásai

II. Alátámasztó javaslat

- 2.1. Telekes, különleges vadászház terület építési övezeti előírásának módosítása
- 2.2. Térségi övezetek által érintett területek lehatárolása
- 2.3. Helyi építési szabályzat jogharmonizációs célú módosítása
- 3. Közműellátás
- 4. Közlekedés
- 5. Tájrendezés
- 6. Környezetalakítása, természetvédelem
- 7. Környezetvédelem
- 8. Biológia aktivitás érték számítás
- 9. Tűzvédelem
- 10. Örökségvédelmi fejezet

Telepítési tanulmányterv

Jóváhagyó munkarészek

III. Településszerkezeti terv módosítása

IV. Helyi építési szabályzat módosítása

Rendelettel elfogadandó

Helyi Építési Szabályzat módosítása

SZT-M/11. sz. Szabályozási Terv módosítása

M = 1 : 15 000

**Településfejlesztési döntés, főépítési
feljegyzés, a várható környezeti hatás
jelentőségének eldöntése tárgyú eljárás
eljárási iratai**

I. Megalapozó vizsgálat

1.1. Előzmények és kiindulási adatok

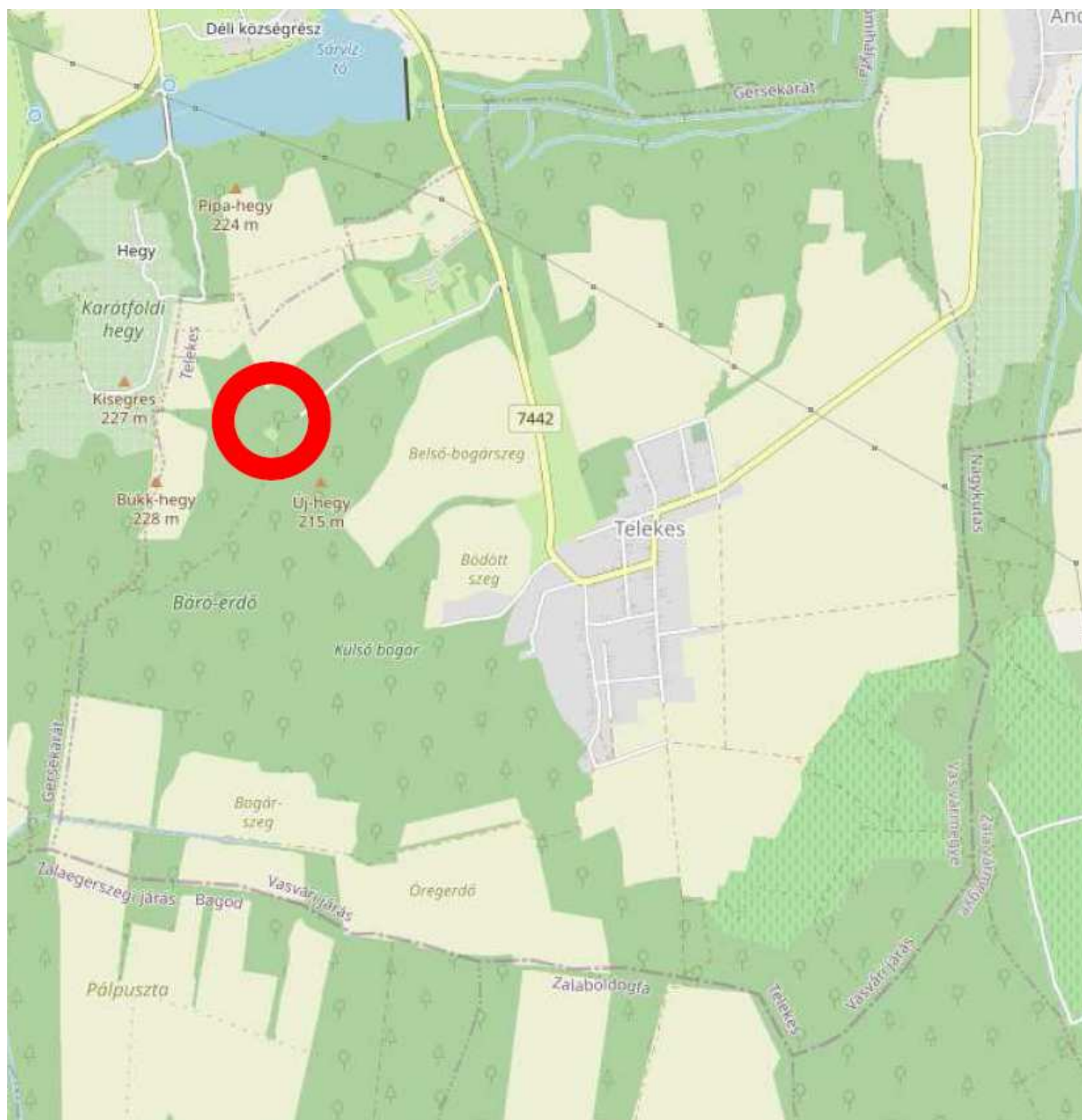
2025. júliusában kezdeményezték Telekes Község Önkormányzatánál a hatályos településrendezési eszközök módosítását.

A Képviselő-testület az eljárás elején benyújtott telepítési tanulmánytervet a 43/2025.(VII.21.) számú határozattal befogadta. A telepítési tanulmánytervet partnerségi eljárás keretében véleményeztette és az eljárást az 55/2025. (IX. 22.) számú határozattal lezárta. A településfejlesztési döntést a 56/2025. (IX. 22.) számú határozattal elfogadta.

A tervezési feladat és a tervezési terület vonatkozásában az alábbiakról tudjuk önöket tájékoztatni:

Az 56/2025. (IX.22.) számú településfejlesztési döntés alapján:

1. Telekes község Önkormányzatának Képviselő-testülete támogatja Telekes 0114/4 hrsz ingatlan esetében a hatályos K-Va jelű beépítésre szánt különleges vadászház terület építési övezeti előírás módosítását és a beépítési mód szabadon álló beépítésről oldalhatáros beépítési módra változtatását, a hátsókert méretének 6 m-ről 3,5 m-ben való meghatározását, az építménymagasság legnagyobb értékének 6,0 m-ről 7,0 m-re való felemelését. A módosítás nem jár új beépítésre szánt terület kijelölésével.
2. Telekes község Önkormányzatának Képviselő-testülete támogatja a Telekes 0154 hrsz. erdészeti magánút szabályozását a helyi építési szabályzatban, „b” alrészlet komplett útnak a kialakult állapot szerint legalább 5 m-ben való szabályozását. A magánút szélességének felülvizsgálatát az üzemtervezett erdőterületek művelési ágának és a magánút rendezése és önálló helyrajzszámra vétele indokolja.
3. Településképvédelmi rendelet előírásainak törlése a HÉSZ-ből.
4. 2018. évi CXXXIX. törvény Magyarország területrendezéséről (térési övezetek lehatárolása) alapján a Vas megyei területrendezési terv térési övezetek lehatárolása téradatak alapján.



A tervezési terület Telekes község közigazgatási területén

Az állami alapadatok az ETÉR-ből kerültek átadásra.

A hatályos településrendezési eszközök esetében a 2012. augusztus 6-ai OTÉK állapotot kell alkalmazni. A településrendezési terv jelen módosítása az OTÉK 2012. augusztus 6-ai rendelet állapot szerinti tartalommal készül.

Telekes Község Önkormányzata Képviselő-testületének 2025. október hónapban eljárást folytatott le a várható környezeti hatás jelentőségének eldöntése érdekében és megkereséssel élt a jogszabályban meghatározott szervek felé. A várható környezeti hatás jelentőségének eldöntését az 68/2025.(XI.25.) számú határozattal zárta le a képviselő-testület, aminek keretében megállapította, hogy nem kívánja a környezeti vizsgálatot a településrendezési eszközök módosításához elkészíteni.

1.2. Hatályos rendezési tervek

Telekes Község Önkormányzata 32/2005.(V.19.) sz. számú Képviselő-testületi határozattal fogadta el a Településfejlesztési Konceptiót. A településfejlesztési koncepció kiegészítést, változtatást nem igényelt.

Településszerkezeti tervet a 12/2007. (IV.19.) sz. határozat fogadták és a 5/2021. (II. 25.) számú határozattal módosította.

A helyi építési szabályzatot és annak mellékleteként a szabályozási tervet a 6/2007. (IV.20.) önkormányzati rendelettel hagyták jóvá, amelyet a 9/2016. (VIII. 15.), a 12/2017 (XI.8.) és a 2/2021. (III. 8.) önkormányzati rendeletek módosítottak.

1.3.Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről

Telekes község igazgatási területét érintő országos és térségi fejlesztési elképzelések, övezeti besorolások:

A 2018. évi CXXXIX. törvény - Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről - tartalmazza a községre vonatkozó övezeti rendszereket és infrastrukturális rendszereket:

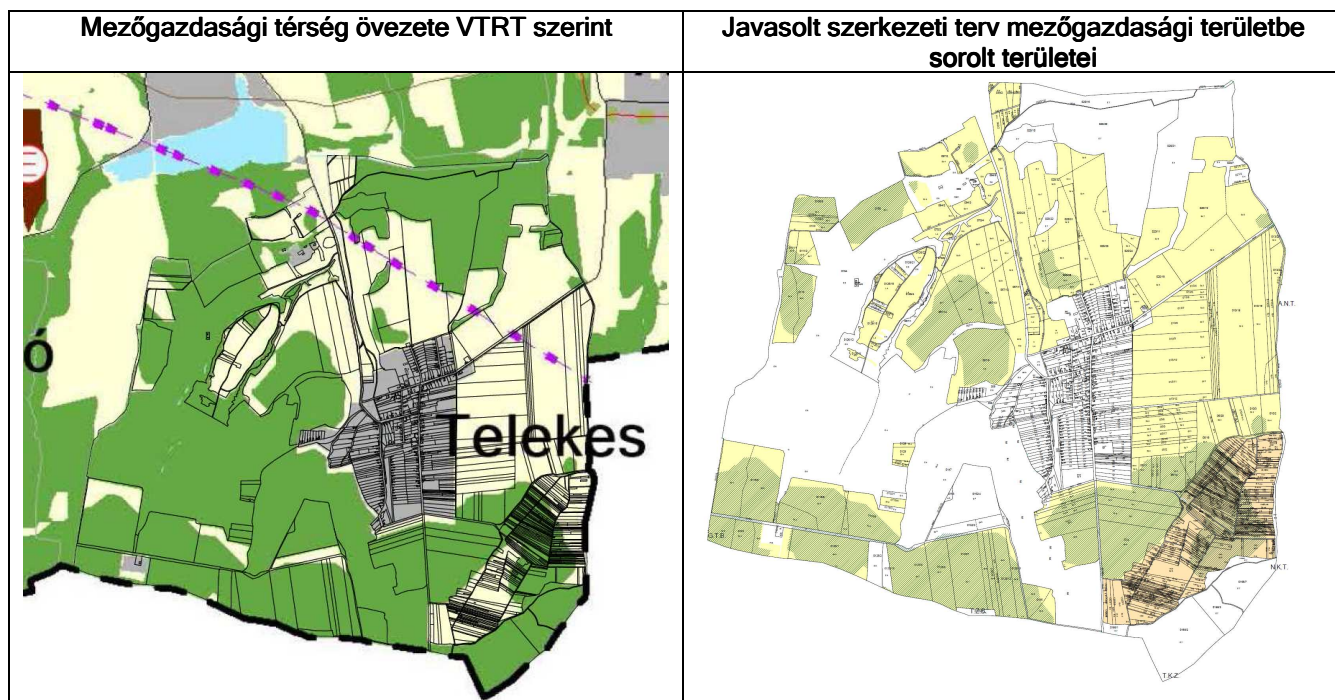


Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló tv. 2. sz. melléklet - Az Ország Szerkezeti terve

Térségi területfelhasználás neve	MATrT szerkezeti terv	Hatályos településszerkezeti terv (2021)		Csak a térségi övezetek lehatárolásával településszerkezeti terv (2025.)	
		ha	%	ha	%
Települési térség	106,07	106,18	100,1	106,18	100,1
Erdőgazdálkodási térség	608,97 ha	608,86 ha	99,99	608,86 ha	99,99
Mezőgazdasági térség	365,72	365,75	100,008	365,75	100,008
Vízgazdálkodási térség	0,52	0,52	100	0,52	100
Teir adat:	1081,28	1081,28		1081,28	100

A MATRT 11.§ b) pontja alapján a mezőgazdasági térség területének legalább 75%-át a mezőgazdasági terület övezetébe kell sorolni, a fennmaradó részen nagyvárosias lakóterület és vegyes terület építési övezet nem jelölhető ki.

Telekes községben a mezőgazdasági térség övezete 100,008 %-ban megegyezik a mezőgazdasági térség nagyságával.



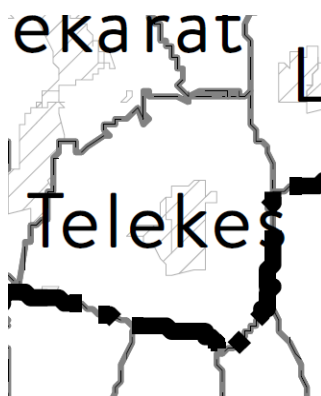
A hatályos Magyarország területrendezési terve és a Vas megyei területrendezési terv előírásai és övezeti rendszerének rendezési tervhez való igazolását azonban alább bemutatjuk:



- Ökológiai hálózat magterületének övezete
- Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete
- Ökológiai hálózat puffterületének övezete

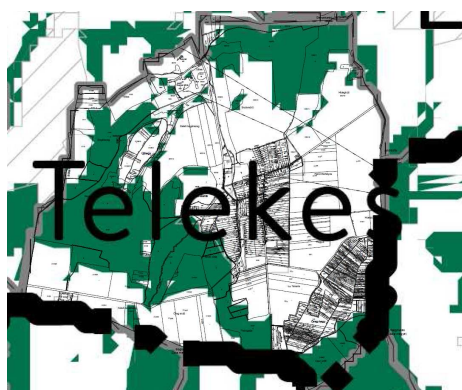
2018. évi CXXXIX. törvény 3/1 melléklete – Ökológiai hálózat magterületének, az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete

A község területét érinti az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete és az ökológiai hálózat puffterületének övezete. A térségi övezet területe nem érinti a 0114/4 hrsz ingatlan területét sem.
 Az ökológiai hálózat magterületének övezete: 21,66 ha,
 az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete: - ha,
 az ökológiai hálózat puffterületének övezete: 61,74 ha.



2018. évi CXXXIX. törvény 3/1 melléklete -Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete

A község területét nem érinti a kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete.



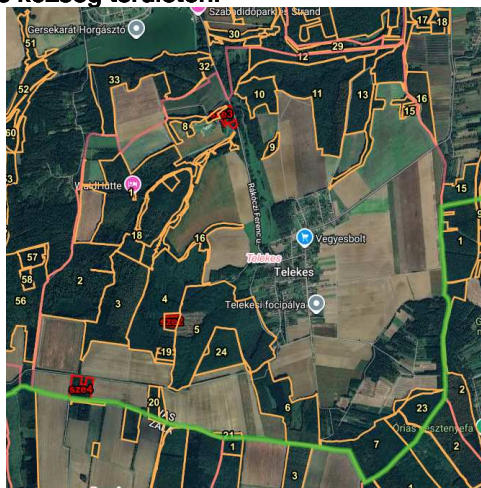
2018. évi CXXXIX. törvény-3/3. sz. melléklete - Erdők övezete

A MATRT 29.§ alapján az erdők övezetébe sorolt területek legalább 95 %-os mértékének igazolása:

Erdők övezete VRT szerint	Javasolt szerkezeti terv erdőterületbe sorolt területei
	

A község területét érinti az erdők övezete: 370,47 ha nagyságban. A tervezési területet érinti az erdők övezete, amit a 95 %-os lehatárolási érték mellett vettünk figyelembe. A 0,1183 ha-os területet kivonva a számításból a térségi övezet területét 0,03 %-ban vettük figyelembe, így az 99,97 %-ban megfelel.

Erdőtervezett területek Telekes község területén:



Telekes erdőterképe



Erdőterületek a tervezési terület környezetében



2018. évi CXXXIX. törvény-3/4. sz. melléklete - Világörökség és világörökség várományos területek övezet által érintett települések

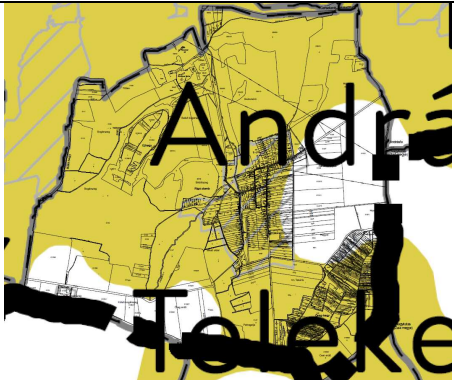
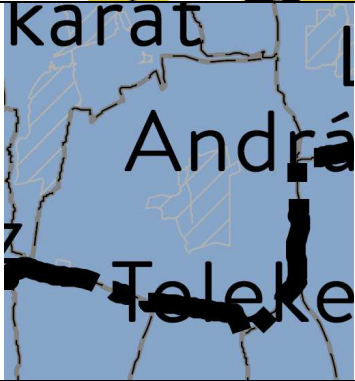
A község területét nem érinti a világörökség és világörökség várományos területek övezete.



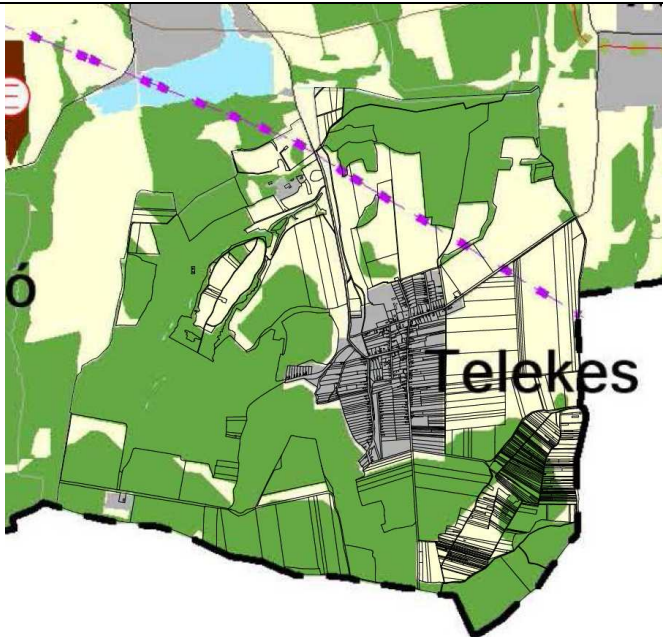
2018. évi CXXXIX. törvény-3/5. sz. melléklete - Honvédelmi és katonai célú terület övezet által érintett települések

A község területét nem érinti a honvédelmi és katonai célú terület övezete.

Térségi övezet megnevezése 9/2019.(VI.14.) MvM rendelet alapján	Érintettség, hatályosság a tervezési terület vonatkozásában	Területe (ha)	Térségi övezet
Jó termőhelyi adottságú szántók övezete	Nem érinti	10,68 ha	
Erdőtelepítésre javasolt terület övezete	Nem érinti	224,84 ha	

Tájképvédelmi terület övezete	Érinti a 0114/4 hrsz tervezési területet	831,3 ha	
Vízminőség-védelmi terület övezete	Érinti	1081,28	
Nagyvízi meder övezete	Nem érinti	-	
VTT-tározók övezete	Nem érinti	-	

Vas megyei területrendezési terv térségi területfelhasználás és térségi övezeteknek való megfelelés
A Vas megyei területrendezési terv (VTRT) szerint a térségi területfelhasználás szempontjából:

Térségi területfelhasználás megnevezése	Érintettség, hatályosság	Térségi szerkezeti terv
VTRT térségi szerkezeti terve	Érinti, tv előírásoknak megfelelő lehatárolás mellett erdőgazdálkodási térségként	

1. melléklet a 4/2021. (II. 15.) önkormányzati rendelethez

1. Vas megyei műszaki infrastruktúra-hálózatok és egyedi építmények rendszere

1.1. A közúthálózat fő elemei

1.1.4. Mellékutak

1. Meglévő mellékutak

1.40. 7442 j. út Győrvár - Petőmihályfa - Gersekarát

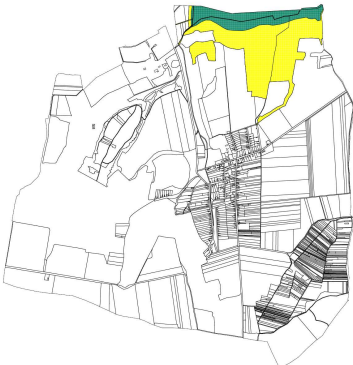
1.8.4. Meglévő térségi ellátást biztosító 132 kV-os főelosztó hálózati vezetékek: Elhelyezkedése

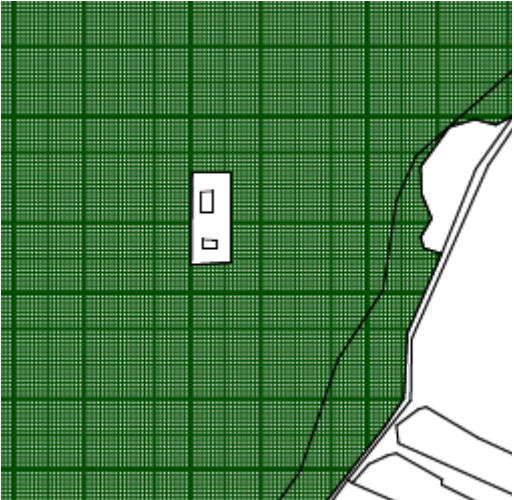
1. (Zalaegerszeg) - Körmend

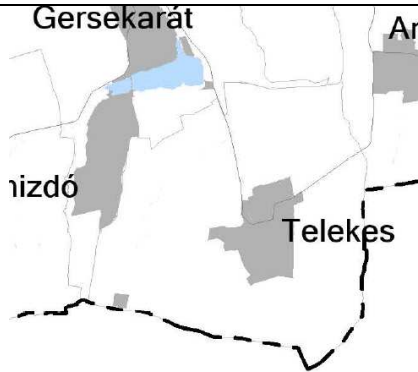
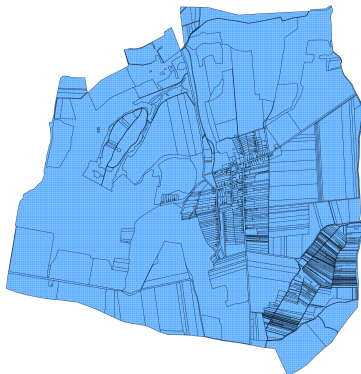
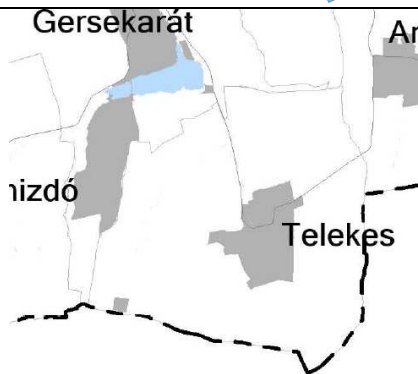
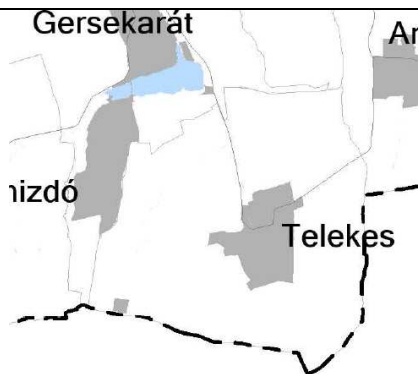
1.9. Nemzetközi és hazai szénhidrogén szállító vezetékek

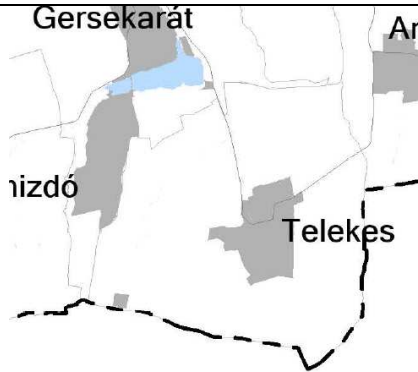
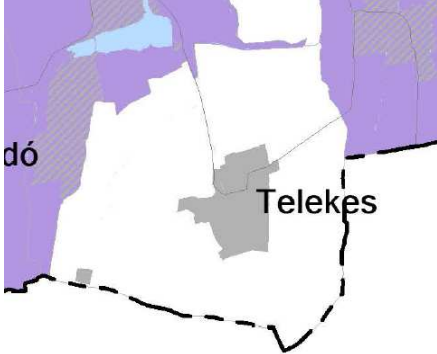
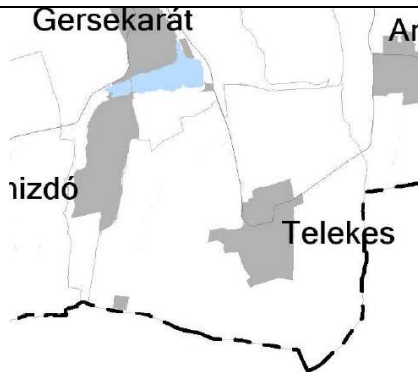
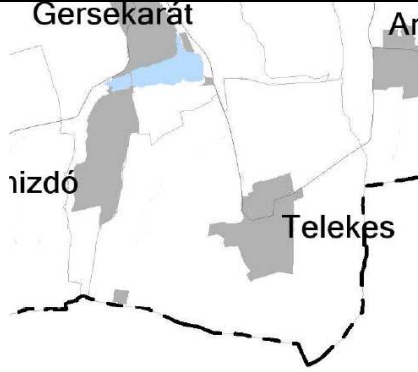
1.9.1. Meglévő földgázszállító vezetékek:

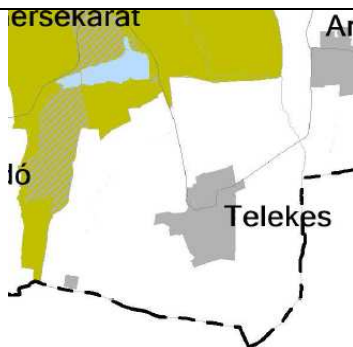
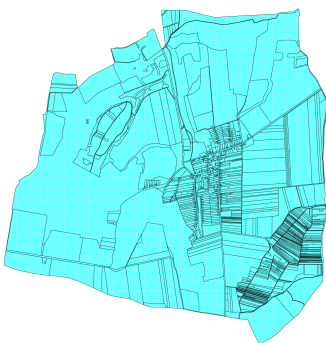
2. 609 (Pókaszepetk) - Körmend

Térségi övezet megnevezése	Érintettség, hatályosság	Térségi övezet
Ökológiai hálózat magterület övezete	Nem érinti	
Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete	Nem érinti	
Ökológiai hálózat puffer terület övezete	Nem érinti	

Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete Jó termőhelyi adottságú szántók övezete	Nem érinti Nem érinti	
Erdők övezete Erdőtelepítésre javasolt terület övezete	Nem érinti. Nem érinti.	 
Tájképvédelmi terület övezete	Érinti.	

Világörökség és világörökség várományos területek övezet által érintett települések	Nem érinti	
Vízminőség-védelmi terület övezete	Érinti	
Nagyvízi meder övezete	Nem érinti	
Honvédelmi és katonai célú terület övezet által érintett települések	Nem érinti	

Ásványi nyersanyag vagyon övezete által érintett települések	Nem érinti	
Földtani veszélyforrás által érintett települések övezete	Nem érinti	
Innovációs technológiai fejlesztés támogatott célterületének övezete	Nem érinti	
Logisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete	Nem érinti	

Turisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete	Nem érinti	
Víztározási fejlesztések támogatott célterületének övezete	Érinti, de a tervezési területen belül víztározási létesítmény elhelyezésre nem kerül.	

Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló Magyarország térségi szerkezeti terve a Vas megyei területrendezési terv térségi szerkezeti terve és térségi övezetei alapján a településrendezési eszközökben az alábbi lehatárolás került elvégzésre

Térségi övezet határának megadásával:

Ökológiai hálózat magterületének övezet

Ökológiai hálózat puffertérületének övezet

Jó termőhelyi szántók övezete

Erdők övezete

Erdőtelepítésre javasolt terület övezete

Tájképvédelmi terület övezete.

Vízminőség-védelmi terület övezete

Megyei térségi övezetek tekintetében:

Víztározási fejlesztések támogatott célterületének övezete

Térségi övezet neve	VTtT övezeti terv	Javasolt településszerkezeti terv	
		ha	%
Települési térség	106,07 ha	106,1883 ha	100,11 %
Erdőgazdálkodási térség	608,97 ha	608,8517 ha	99,9 %
Mezőgazdasági térség	365,72 ha	365,72 ha	100 %

Vízgazdálkodási térség	0,52 ha	0,52 ha	100
Közigazgatási terület	1081,28	1081,28	100 %
3.1. Ökológiai hálózat magterületének övezete	21,66	21,66	100
3.2. Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete	-	-	-
3.3. Ökológiai hálózat pufferterületének övezete	61,74	61,74	100
3.4. Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete (ha)	-	-	-
3.5. Jó termőhelyi adottságú szántók övezete (ha)	10,68	10,68	100
3.6. Erdők övezete	370,47	370,3517	99,9
3.7. Erdőtelepítésre javasolt terület övezete (ha)	224,84	224,84	100
3.8. Tájképvédelmi terület övezete	831,3	831,3	100
3.9. Világörökségi és világörökségi várományos területek övezete,	-	-	-
3.10. Vízminőség-védelmi terület övezete	1081,28	1081,28	100
3.11. Nagyvízi meder övezete	-	-	-
3.12. Honvédelmi és katonai célú terület övezete	-	-	-
Megyei övezetek			
3.13. Ásványi nyersanyagvagyon övezete	-	-	-
3.14. Földtani veszélyforrás terület övezete	1992,22	1992,22	100
Egyedi övezetek			
Innovációs technológiai fejlesztés támogatott célterületének övezete	-	-	-
Logisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete	-	-	-
Turisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete	-	-	-
Víztározási fejlesztések támogatott célterületének övezete	1081,28	1081,28	100

II. Alátámasztó munkarész

2.1. Telekes, különleges vadászház terület építési övezeti előírásának módosítása

A település önkormányzata a község hatályos településrendezési eszközeinek módosítását támogatja az 56/2025. (IX.22.) számú településfejlesztési döntésében.

A 2021. február 25-én elfogadott településrendezési eszközök alapján a Telekes K-Va” jelű különleges vadászház terület kijelölésre került a telekesi 0114/14 hrsz-ú ingatlanon.

Előzmények

A beépítés előzménye, hogy a területen egy eredetileg vadászház céljára épült is található, amelynek hasznosítását és kisebb bővítését megvalósították és jelenleg vadászház, vendégház funkciót lát el.

A jövőbeni hasznosításérdekében került sor a különleges vadászház terület kijelölésére, amely az eredeti rendeltetést tovább víve a szálláshely, vendéglátás, sport, szabadidős funkciók mellett legfeljebb a tulajdonos vagy használó számára szolgáló lakások elhelyezését teszi lehetővé.

A beépítés javaslata

Az ingatlan területe kialakult terület. A kialakult út a telket nem teljes hosszában csak 6m hosszúságban érinti. A telek kialakult hátsókerttel rendelkezik. A telekre való bejárás szintén kialakult, egy lekavicsozott terület, amely nem a hivatalon útterület. A tervezett fejlesztéshez több ponton módosítani szükséges a hatályos szabályozást. Változik az építménymagasság a meglévő földszinti terasz lefedésével:

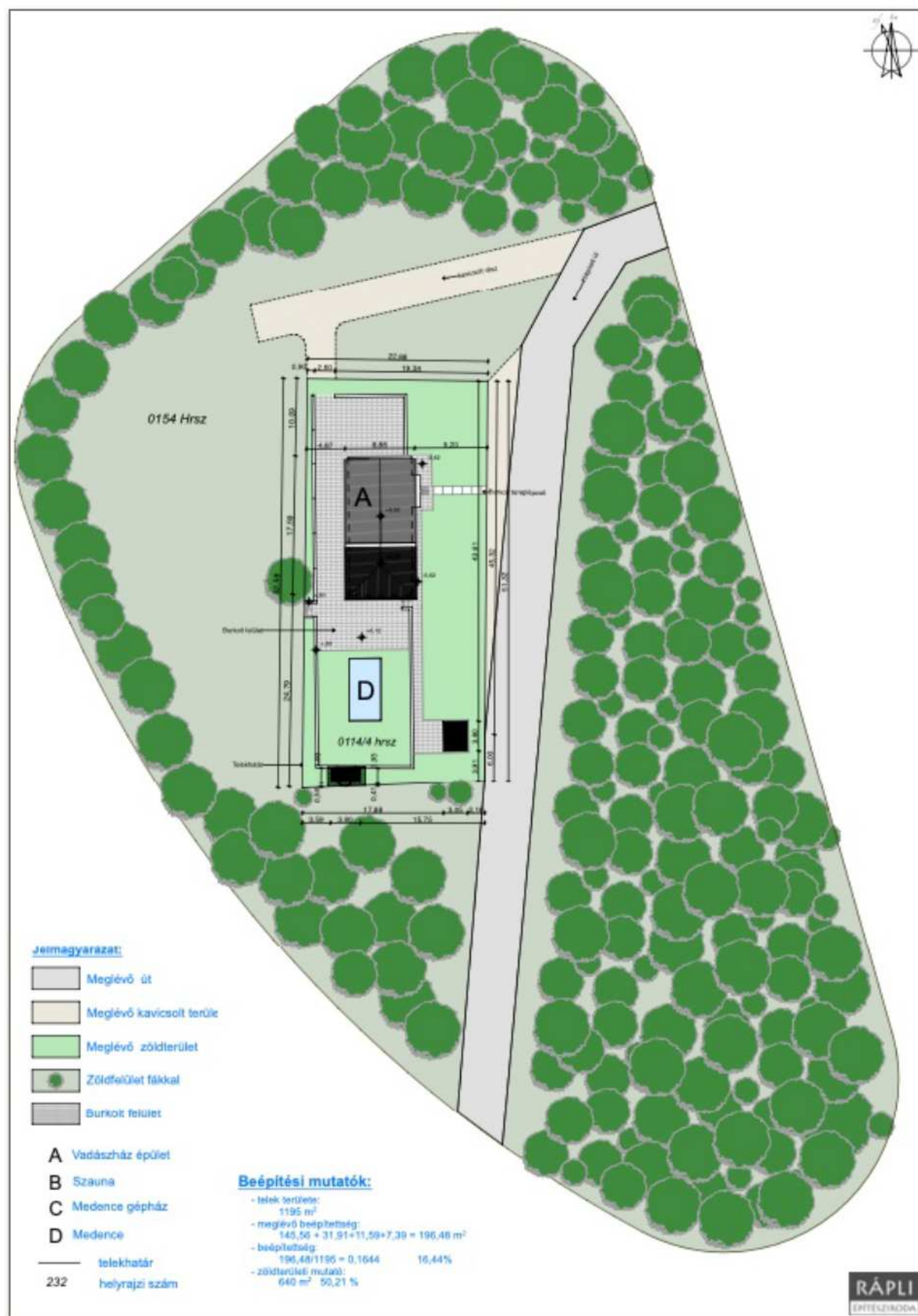


Terasz lefedés nélküli építménymagasság



A terasz lefedését követően kialakuló építménymagasság

A medence építéséhez hozzá tartozik annak gépháza, valamint szaunaház is telepítésre kerül, amelynek elhelyezhetősége érdekében változik a beépítési mód.



Telepítési tanulmányterv szerinti beépítési koncepció (Rápli Építész Iroda)

A hatályos HÉSZ 20.§ (6) bekezdése alapján élő előírások:

„(6) A **K-Va** különleges vadászház területen önálló épületben, vagy vegyes rendeltetésű épületben az alábbi rendeltetésű egységek helyezhetők el:

1. szálláshely szolgáltató épület
2. vendéglátó,
3. sportéptmény
4. szabadidős funkció
5. terület fenntartását szolgáló
6. a tulajdonos vagy használó számára szolgáló lakás.”

A hatályos HÉSZ 21.§ (9) bekezdése alapján élő előírások:

„(9) A **K-Va-SZ-20-6,0-1000** jelű építési övezetre vonatkozó előírások:

- | | |
|-------------------------------|---------------------|
| a. beépítés módja: | szabadonálló |
| b. előkert: | legalább 0 m |
| c. oldalkert: | 3,0 m |
| d. min. telek terület: | 1000 m ² |
| e. beépítési %: | 20% |
| f. építménymagasság: | 6,0 m |
| g. legkisebb zöldfel. aránya: | 40% |
| h. szintterület sűrűség: | 0,1.” |

A HÉSZ javasolt építési övezeti előírása a 21.§ (9) bekezdésének módosításával a beépítési javaslat figyelembevételével:

„(9) A **K-Va-SZ-20-6,0-1000** jelű építési övezetre vonatkozó előírások:

- | | |
|-------------------------------|--------------------------|
| a) beépítés módja: | oldalhatáron álló |
| b) előkert: | legalább 0 m |
| c) oldalkert: | 3,0 m |
| d) hátsókert: | 3,5 m |
| e) min. telek terület: | 1000 m ² |
| f) beépítési %: | 20% |
| g) építménymagasság: | 7,0 m |
| h) legkisebb zöldfel. aránya: | 40% |
| i) szintterület sűrűség: | 0,1.” |

A meglévő 0114/4 hrsz ingatlan a 7442 jelű Győrvár-Telekes-Gersekarát összekötő úttól nyugatra helyezkedik el. A megközelítését a 091 hrsz kiszolgáló út és annak folytatásában a 0154 hrsz ingatlan „b” alrészlete „kivett magánút”ként került bejegyzésre és a hatályos településrendezési eszközökben is közlekedési területként kijelölt sáv biztosítja. A szabályozási terv szerinti önálló helyrajzi számú út, magánút kialakítható a településrendezési eszközökben foglaltak végrehajtásával. A TÉKA 29.§ (5) bekezdése alapján ha a helyi építési szabályzat másként nem rendelkezik, a magánút számára biztosítandó terület legkisebb szélessége kiszolgáló út hálózati szerep esetén legalább 8 méter.

Telekesen a 091 hrsz erdei kiszolgáló út szélessége változó 5-6 m között. A 091 hrsz nyugati folytatásában jelenleg csak alrészletként bejegyezett erdészeti út rendezése és önálló helyrajzi szám alá vétele az erdő tulajdonosának hozzájárulásával folyamatban van. A tervezet magánút legkisebb szélessége 5,35 m, ezért javasoljuk a HÉSZ-ben rögzíteni, hogy Telekesen magánút kialakítható. A 0154 hrsz üzemtervezett erdő elérhető a 091 hrsz útról. Mivel a tervezett 0114/4 hrsz-hez vezető magánút leginkább ezen ingatlant és a 0154 hrsz erdőt szolgálja ki, a jelenlegi „b” alrészlet szerinti út kerülne önálló helyrajzi számra vételre kialakult állapotában. Az üzemtervezett erdőterületből nem kívánunk több területet igénybe venni, hanem marad erdőkörzet része. A TÉKA alapján a magánút legkisebb szélessége 8m, ha a HÉSZ másként nem rendelkezik. A jövőben önálló helyrajzi szám alatt kialakuló, jelenleg 0154 hrsz „b” alrészletének megvalósíthatósága érdekében a helyi építési szabályzat 24.§-a a következő új (7) bekezdéssel egészül ki. A méretezés alapján az út tényleges szélessége 5,35 m és 6,84 m között változik.

„(7) A 0114/4 hrsz ingatlan megközelítése érdekében magánút legalább 5 m szélességben kialakítható.”



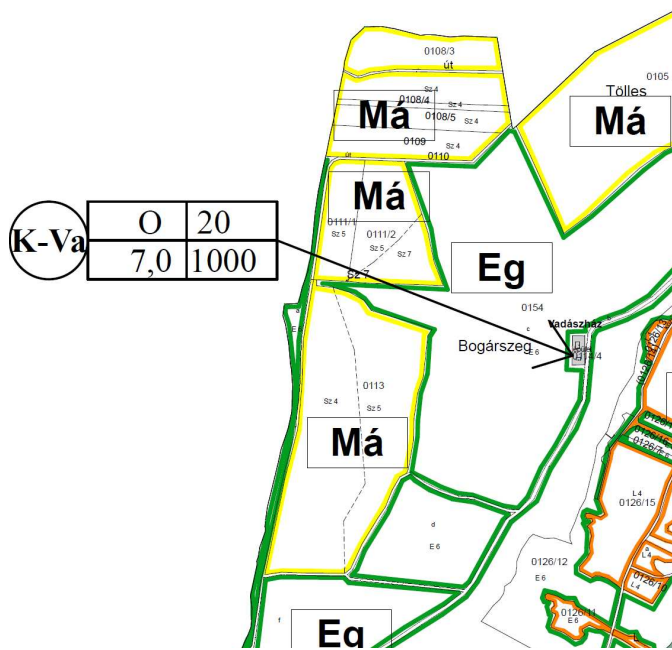
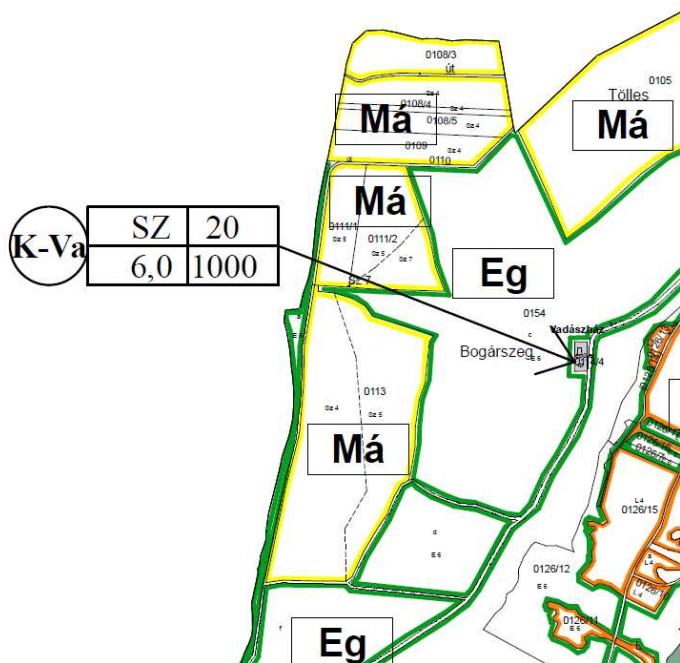
A tervezett 0154/2 hrsz magánút szélességének vizsgálata a teljes szakaszon.

Hatályos és változatlanul maradó szerkezeti terv részlete



Hatályos szabályozási terv részlete

Javasolt szabályozási terv részlete







A 0114/14 hrsz ingatlan fényképei és a tervezett beruházás helyszíne (2025. szeptember)

2.2. Térségi övezetek által érintett területek lehatárolása

Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi. CXXXIX. tv. (a továbbiakban. MaTrT.) 91. § (2) bekezdésének, miszerint a vármegyei területrendezési terv hatálya alá tartozó településrendezési eszközöket 2021. december 31-ig felülvizsgálni és szükség esetén módosítani kell, a települési önkormányzat még nem tett eleget, ezt jelen eljárásban pótolja.

A módosítás indoka a következő: Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény alapján a településrendezési terv készítése során a térségi övezetek által érintett területeket az államigazgatási szervek adatszolgáltatását mérlegelve kell lehatárolni. A településrendezési eszközöket felülvizsgálni és szükség esetén módosítani kell. A településrendezési eszközök 3. számú módosításához kapott ETÉR adatszolgáltatás felhasználásával és az időközben módosított Vas megyei területrendezési terv térségi szerkezeti terve és térségi övezetei alapján kerül módosításra.

Megvizsgáltuk, hogy a területrendezési tervek települést érintő elemeinek, a községre vonatkozó övezeti és infrastruktúrális rendszereket és az alábbi módosításokat kellett végrehajtani:

A módosításra azért kerül sor, mert a településrendezési eszközök 3.számú módosítás 2021. február 25-én került elfogadásra és nem tudta téradatok alapján pontosan ábrázolni a Vas megye területrendezési terve 10 nappal az előtt - Vas Megyei Közgyűlés 4/2021. (II.15.) önkormányzati rendeletének Vas megye területrendezési tervéről - Telekes község területén jelölt térségi övezeteit. A térségi övezetek az ETÉR 2025. októberi adatszolgáltatása alapján frissült és módosult.

Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló Magyarország térségi szerkezeti terve a Vas megyei területrendezési terv térségi szerkezeti terve és térségi övezetei alapján a településrendezési eszközökben az alábbi lehatárolás került elvégzésre

Térségi övezet határának megadásával:

Ökológiai hálózat magterületének övezet

Ökológiai hálózat puffterületének övezet

Jó termőhelyi szántók övezete

Erdők övezete

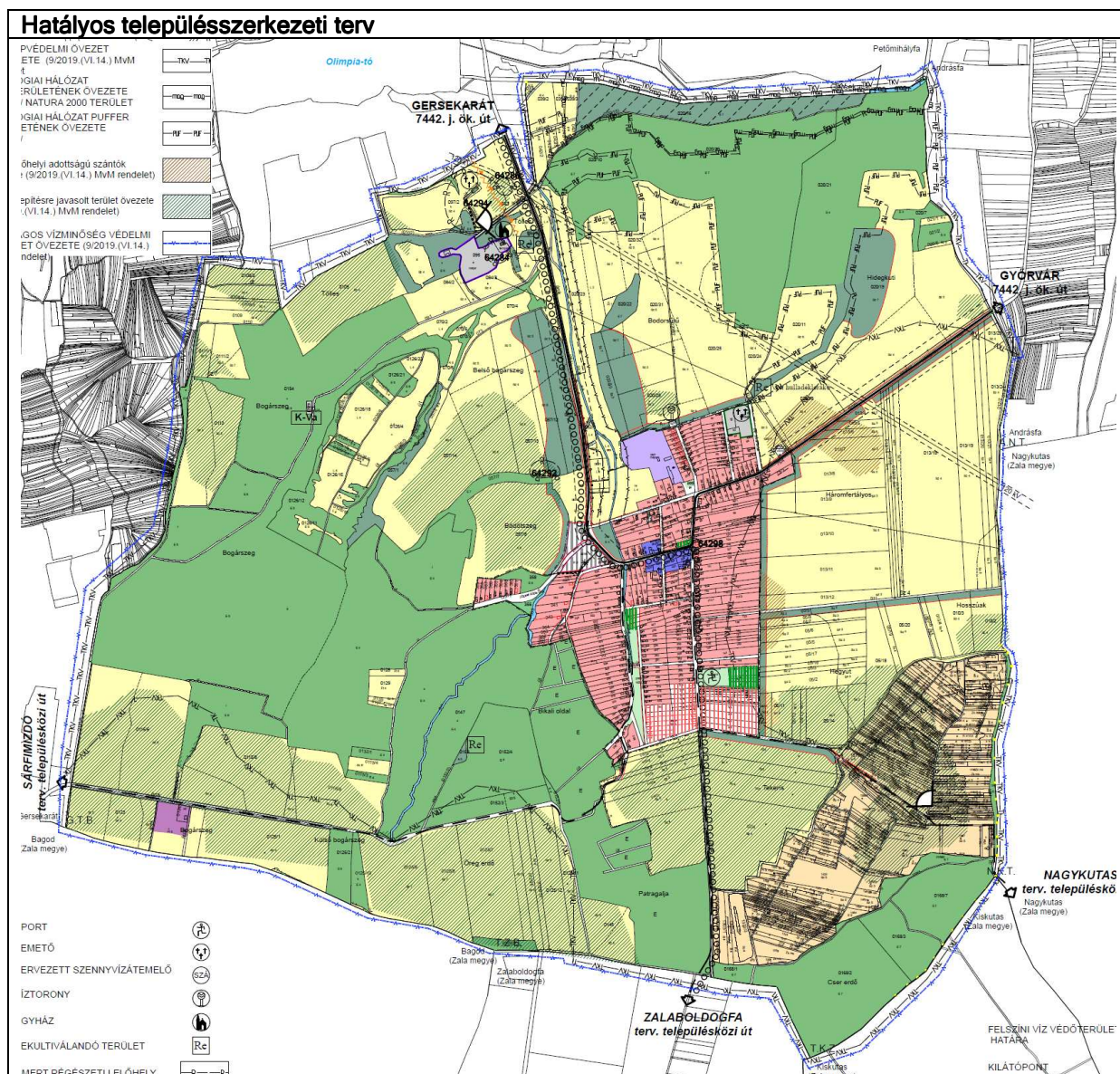
Erdőtelepítésre javasolt terület övezete

Tájképvédelmi terület övezete.

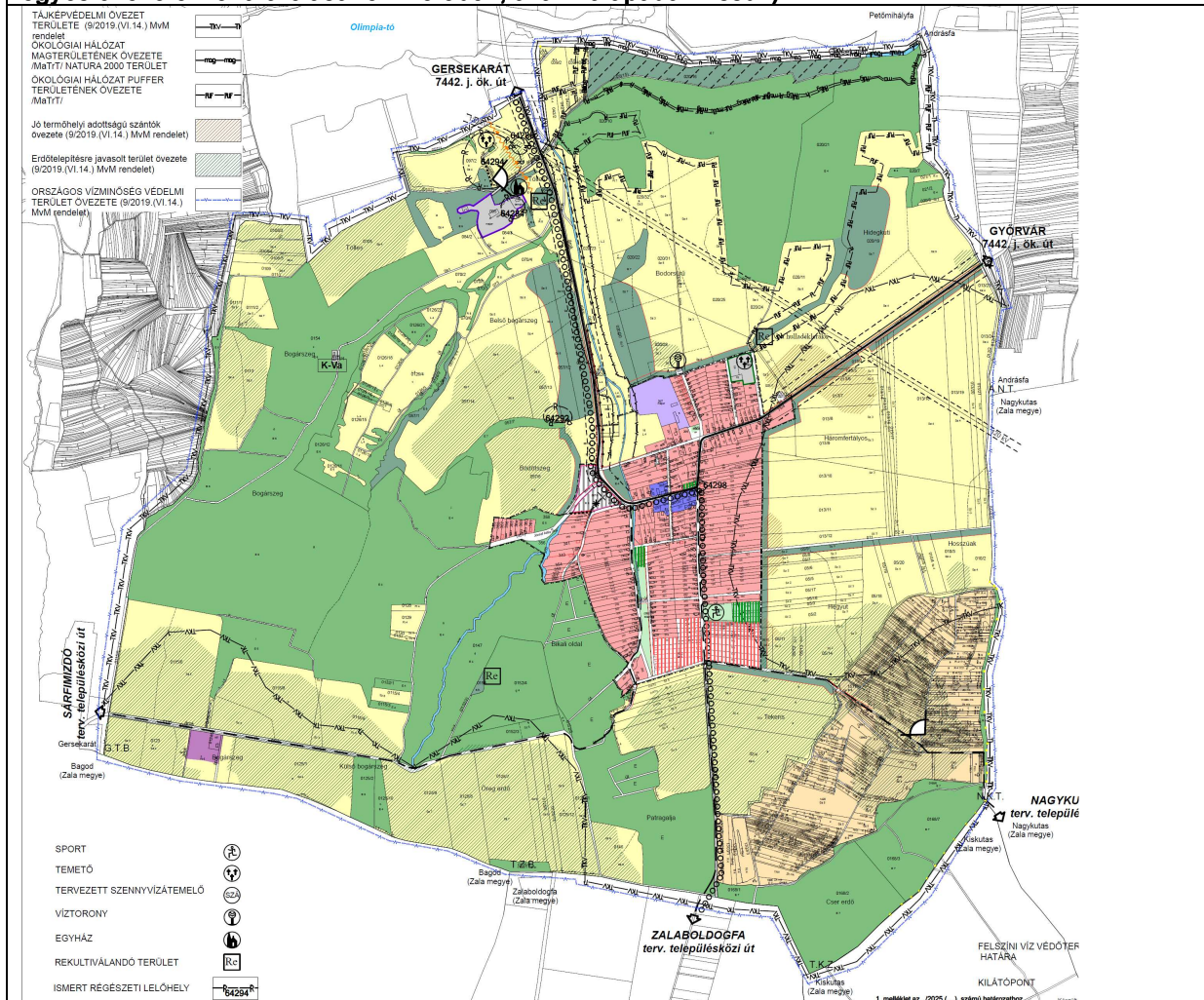
Vízminőség-védelmi terület övezete

Megyei térségi övezetek tekintetében:

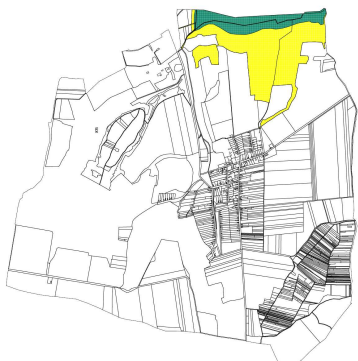
Víztározási fejlesztések támogatott célterületének övezete

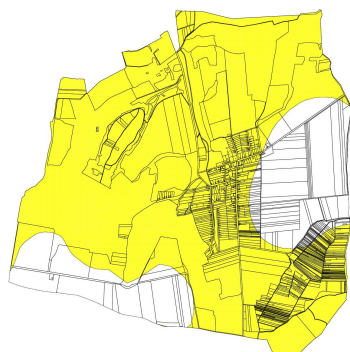
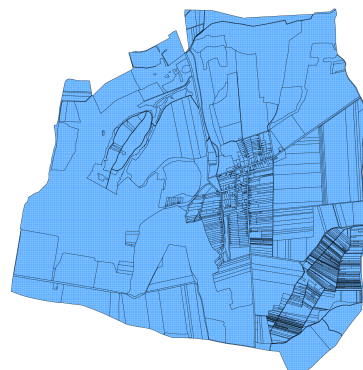


Javasolt településszerkezeti terv (a térségi övezetek az ETÉR adatszolgáltatás alapján pontosultak az egyes övezetek lehatárolása tekintetében, állami alapadat frissült)



Térségi övezet megnevezése	Helyi építési szabályzatban meghatározott építési övezetek	Az övezetek/építési övezetek kijelölése megfelelő a térségi övezetnek	Térségi övezet (készült a téradatak felhasználásával)

Ökológiai hálózat magterületének övezet (zöld színezés)	Véderdő (Ev) Gazdasági erdőterület (Eg) Vízgazdálkodási terület (V)	Megfelel Megfelel Megfelel	
Ökológiai hálózat pufferterületének övezete (sárga színezés)	Általános mezőgazdasági övezet (Má) Véderdő (Ev) Gazdasági erdőterület (Eg)	Megfelel Megfelel Megfelel	
Jó termőhelyi adottságú szántók övezete	Általános mezőgazdasági övezet (Má) Véderdő (Ev)	Megfelel Megfelel	
Erdők övezete Erdőtelepítésre javasolt terület övezete	Véderdő (Ev) Gazdasági erdőterület (Eg) Közlekedési terület Általános mezőgazdasági övezet (Má) Kertes mezőgazdasági terület (Mk) Véderdő (Ev) Közlekedési terület	Megfelel Megfelel Megfelel Megfelel Megfelel Megfelel Megfelel	

Tájképvédelmi terület övezete	falusias lakóterület (Lf) településközponti vegyes terület (Vt) kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület (Gksz) ipari gazdasági terület (Gip) kúria különleges terület (K-K) vendégváró különleges terület (K-V) temető különleges terület (K-T) vadászház különleges terület (K-Va) közlekedési és közmű terület közmű terület (Km) jelű zöldterületi közkert, közpark (Z-Kk; Z-Kp) jelű sportterület (Z-S) gazdasági célú erdőterület (Eg) véderdő terület Ev) Általános mezőgazdasági terület (Má) kertesmezőgazdasági terület (Mk) korlátozott használatú mezőgazdasági terület (Mko) Vízgyűjtőkezelési terület (V)	Megfelel Megfelel Megfelel Megfelel Megfelel Megfelel Megfelel Megfelel Megfelel Megfelel Megfelel Megfelel Megfelel Megfelel Megfelel Megfelel Megfelel	
Vízminőségvédelmi terület övezete	falusias lakóterület (Lf) településközponti vegyes terület (Vt) kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület (Gksz) ipari gazdasági terület (Gip) kúria különleges terület (K-K) vendégváró különleges terület (K-V) temető különleges terület (K-T) vadászház különleges terület (K-Va) közlekedési és közmű terület közmű terület (Km) jelű zöldterületi közkert, közpark (Z-Kk; Z-Kp) jelű sportterület (Z-S) gazdasági célú erdőterület (Eg) véderdő terület Ev) Általános mezőgazdasági terület (Má) kertesmezőgazdasági terület (Mk) korlátozott használatú mezőgazdasági terület (Mko) Vízgyűjtőkezelési terület (V)	Megfelel Megfelel Megfelel Megfelel Megfelel Megfelel Megfelel Megfelel Megfelel Megfelel Megfelel Megfelel Megfelel Megfelel Megfelel Megfelel Megfelel	

2.3. Helyi építési szabályzat jogharmonizációs célú módosítása

A településképvédelmi rendelettel való összhang érdekében hatályát veszíti a HÉSZ:

- a) 7.§ (3) bekezdése
- b) 9.§ (4)-(7) bekezdései
- c) 11.§ (2)-(3), (7) bekezdései
- d) 13.§ (3) bekezdése
- e) 21.§ (5) bekezdése

Átfogalmazásra kerül a HÉSZ következő szakaszai (a javaslatot mutatjuk be itt):

- a) *„11.§ (5) A telek oldalsó és hátsó határán a szomszédos telkek vonalán kerítés létesíthető 1,20-1,80 m közötti magassággal.*

3. Közműellátás

Villamos energia ellátás, elektronikus hírközlés

A község területén található fogyasztók villamosenergia ellátását a meglévő kommunális rendeltetésű állomás biztosítja.

A település É-i részén húzódó 20 kV-os légvezetékes gerinchálózatról leágaztatott 20 kV-os hálózatszakaszok végpontjára telepítettek a meglévő transzformátor állomások. Az I. és II.sz. állomás közötti szakaszokon a 20 kV-os hálózat Petőfi S. utcában van kiépítve.

Meglévő állomások:

- I. sz. OTR 20/250 tip. 250 kVA-os géppel felszerelt.
- II. sz. OTR 20/250 tip. 100 kVA-os géppel felszerelt.

A település ÉK-i részén - a külterületen 120 kV-os hálózat halad Körmend-Zalaegerszeg viszonylatban.

A falu területén jelenleg 196 db lakóépület, illetve háztartási fogyasztói hely található, melyek fogyasztói energiaigénye MSZ. 447-98 előírásai alapján számolt egyidejűséggel: 284,6 kW. (lakóépületenként 6,6 kW-al számolva).

A számított egyidejű energiaigényt a meglévő állomások jelenleg kielégítik.

A község területén lévő utcák lakóépületeinek energiaellátásához vasbeton gyámas faoszlopos tartószerkezetre szerelt légvezetékes hálózat szolgál.

Az egyes állomásoktól biztosított hálózatszakaszok indulnak, melyek 16², 35², 50², 95² keresztmetszetű K. alu vezetékek, melyek szakaszonként változóak.

A kisfeszültségű fogyasztói csatlakozások szabad vezetékes, illetve kötegelt légkábeles kialakításúak.

A meglévő kisfeszültségű hálózat oszlopain központilag vezérelt közvilágítási lámpatestek találhatók.

Kisfeszültségű villamosenergia ellátás

A kialakítandó új utcákban és bővítésre kerülő utcaszakaszokon vasbetongyámos, faoszlopos tartószerkezetes kötegelt légkábeles hálózat kiépítését javasoljuk, csatlakoztatva a meglévő hálózathoz.

A tervezett lakóépületek fogyasztói csatlakozása építetói igény szerint kötegelt légkábeles vagy földkábeles kiépítésű legyen. Hasonlóan a foghíj telkeken ugyanilyen csatlakozás alkalmazható.

A kiépítendő kisfeszültségű hálózat tartó oszlopaira útkategóriának megfelelő megvilágítási erősséget figyelembevéve közvilágítási lámpatestek szerelendők, melyek típusa az építés idejében forgalmazott, energiatakarékos kiépítésű legyen. Kapcsolásuk a kiépített közvilágítás vezérléssel működtethető.

Elektronikus hírközlés

A település területén kiépített szabadvezetékes légkábeles távbeszélő hálózat üzemel részben önálló oszlopsoron, részben, kismértékben közös oszlopon. A hálózatot bővíteni kell a tervezett lakóterületekhez, felhasználva a kisfeszültségű hálózat tartó oszlopait közös tartószerkezetként.

Gázellátás

A Telekes község gázellátása Nádasd és térsége földgázellátása keretében valósult meg, és 2000-ben került üzembe helyezésre. A középnyomású vezeték Gersekarát irányából D 63-as mérettel a 053 hrsz-ú, 7442 számú közút K-i oldalán, majd a belterület határától ~ 500 méterre keresztezi az utat és az út Ny-i oldalán vezetve, É-on csatlakozik a belterületi (Rákóczi utca É-i vége) elosztóhálózathoz. A gázfogadó állomás Gersekarát külterületi részén épült, és a hozzá kapcsolódó középnyomású gázelosztó vezeték Gersekaráton kívül Sárfimizdó; **Telekes**; Szarvaskend; Döbörhegy; Döröske települések középnyomású gázellátását is biztosítja.

A külterületi csővezeték anyaga PE 80 / SDR 17,6, a belterületi vezetékeké SDR 11 minőségű, MSZ 7908 / 2 szerinti polietilén műanyagcső.

A középnyomású gázvezeték védőövezete 3- 3 m. A biztonsági övezeten belül az MSZ 7048/1-3 és az MSZ 7487/2 számú szabványokban előírt tilalmakat és korlátozásokat is figyelembe kell venni.

Gázfogyasztás jellemzői a 2003 év végi állapot szerint:

- fogyasztók száma: 26 db lakossági + 6db általános célú
- fogyasztás: 28 000 m³

A szolgáltatást a Magyar Gázszolgáltató Kft (8945 Bak, Rákóczi út 2/a.) végzi.

Vízellátás

Telekes község vízellátása a Győrvár- Hegyhátszentpéter- Petőmihályfa- Andrásfa- **Telekes** körzeti vízmű részeként valósult meg. A rendszert 2 db kút, vastalanító berendezés, 2 db víztorony és 2 x 100 m³-es tározó medence és nyomásfokozó alkotja. Az I számú kút Győrvár D-i részén, a II. számú kút Hegyhátszentpéter É-i részén található.

A 15 m³/h teljesítményű vastalanító berendezés Győrváron, a vízmű telephelyen, a 150 m³- es SUPERSTAT víztorony (túlfolyószint: 199,13 mBf) Győrvár É-i részén helyezkedik el, míg Telekesen a 2 x 100 m³-es medence (túlfolyószint: 214,83 mBf) és AK- 100-30 víztorony (túlfolyószint: 246,18 mBf) található. A Petőmihályfán nyomásfokozó berendezés üzemel, amely a hálózaton kívül egyrészt a Győrváron lévő víztoronyra, másrészt a Telekesen lévő alacsony tározókra dolgozik. A telekesi nyomásfokozó az alacsony tározók vizét a telekesi víztoronyba illetve a hálózatba nyomja.

A kutak adatai:

Kút jele:	Nyugalmi vízszint	Üzemi vízszint	Max. vízhozam	Üzemi vízhozam
I. számú **	-18,50 m	-23,00 m	700 [l/min]	420 [l/min]
II. számú	-18,70 m	-21,60 m	420 [l/min]	340 [l/min]

**** Az I. számú kút nagy vastartalma miatt nem üzemel.**

A Petőmihályfa felől NÁ 150-es KM PVC nyomócső vezet **Telekes** irányába, melyről Andrásfa részére NÁ 100-as KM PVC műanyagcső ágazik le.

A község vezetékes ivóvízvezetéke NÁ 100-as és NÁ 150-es KM PVC csővezetékéből épült.

A vízvezeték kiépítettsége a község egészét lefedi. A kiépített vezeték hossza 7,3 km.

Üzemeltető a VASIVÍZ ZRT Vasvári Üzemmnöksége.

Oltóvíz:

A község belterületén az oltóvíz a meglévő vízvezeték hálózaton kiépített tűzcsapokról megoldott. A külterületen egyéni vízgyűjtő és vízvételi hely kialakításával lehet az oltáshoz a tűzvizet biztosítani.

Szennyvízelvezetés

A község kiépített szennyvízcsatorna hálózattal jelenleg még nem rendelkezik.

A község szennyvízelvezetésére és tisztítására 1994 áprilisában a Közmű Tervező, Kivitelező és Szolgáltató BT (9700 Szombathely, Külső-Nárai út 10.) 18/94 tervszám alatt tanulmánytervet készített a község szennyvízelvezetésére és tisztítására.

A terv szerint a község belterületén belül 2 db szennyvízátemelő épülne, a III. számú a Petőfi Sándor Ny-i végén, a II. számú pedig a Rákóczi utca Kossuth utca csatlakozásának környezetében. Az I. számú átemelő Gersekarát közigazgatási területén valósulna meg.

A tervezett gravitációs csatornák építése NÁ 200-as KG PVC csatornacsőből, a nyomott szakaszok D 63-as PE, illetve NÁ 100-as KM PVC nyomócsőből lettek előírva.

Telekes község területén keletkező kommunális szennyvizet szennyvízátemelő telepek (II. és I. számú telep) közbeiktatásával a meglévő gersekarati szennyvíztisztító telepre juttatná.

A tisztított szennyvíz befogadója a Sárvíz-patak (Zala vízgyűjtő területe).

A megvalósítás folyamatának megkezdése előtt a fenti tervet aktualizálni szükséges!

Csapadékvíz elvezetés

A Vasi Hegyhát tájegységhez tartozó Telekes község Vasvártól D-re, Vas és Zala megye határán, a 7442 számú közút mentén terül el. Belterülete a Sárvíz-patak völgyétől D-re fekszik, közel a Zala-folyó vízválasztójához.

Telekes község domborzatilag erősen tagolt, a terepszint 169,00 és 214,00 mBf szintek között terül el. Az esésviszonyok a belterületi csapadékvíz elvezetés szempontjából megfelelőek. Befogadó az itt eredő Telekesi-ér, amely É-i folyásiránnyal a Sárvíz-patakba (Zala vízgyűjtő terület) torkollik.

A belterületi csapadékvíz elvezetést az utcai árokhálózat szolgálja. A község K-i részének útarkai négy, a Ny-i rész két helyen torkollik a Telekesi-érbe, mint befogadóba.

A község árcai összességében elhanyagolt képet mutatnak. Legkritikusabbnak a Petőfi Sándor utca Vörösmarty utcától Ny-ra eső, a befogadóig terjedő szakasza tekinthető, ahol sem az út, sem az árkok nincsenek kiépítve, jöllehet ez a szakasz a Hársfa; Dózsa; Zrínyi és Petőfi utcák vizét vezeti le a Telekesi-érbe.

A 0144/4 hrsz ingatlan közmű ellátása:

A tervezési terület földkábeles villamosenergia ellátással rendelkezik a Roszner kúria felől kiépült hálózaton keresztül. A terület saját kúttal biztosítja a vízellátást. A használat során keletkező szennyvizet zárt, szivárgásmentes tartályban gyűjtik és rendszeres szippantják és a jogszabály szerinti befogadóba szállítják. A település területe és így a tervezési terület is a Balaton vízgyűjtőjének része. A területe érinti a vízminőségvédelmi terület előírása.



A 0114/14 hrsz terület közműellátása (ekozmu.hu)

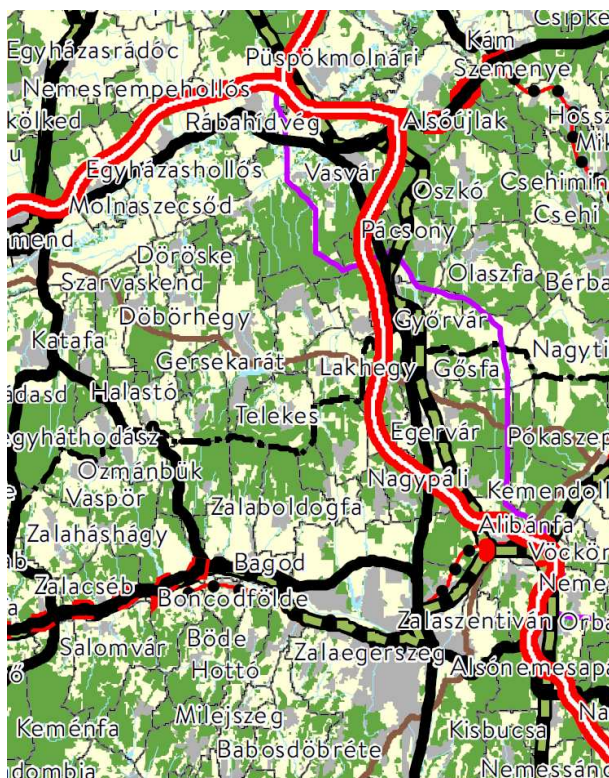
4. KÖZLEKEDÉS

A település közlekedési rendszere, hierarchiája és annak fejlesztése Telekes község településrendezési terveiben meghatározott hálózati rendszerekben lett rögzítve. Ebben változás csak kismértékben tervezett.

A település tágabb térsége közlekedési kapcsolatainak vizsgálata

A község jelenleg főutak közelében, a 74. sz. - 76. sz. - 8. sz. főutak által alkotott háromszögben fekszik. Közlekedési kapcsolatai a 74. sz. főút felé nyitottabbak, a 7442. jelű összekötő úton közvetlen elérhetősége van. A 8. sz. főút a 7443, 7441.j.ök. úton, Vasváron keresztül érhető el a legrövidebben. Zalaegerszeg Andrásfán át, Nagykutason keresztül közelíthető meg. A 76. sz. főút Gersekaráton keresztül a 7441.j.ök. utat igénybe véve érhető el.

A nagytérségi kapcsolatokat jelentő, forgalmi háromszöget alkotó főutak a közeli nagyvárosok és a távolabbi célok felé minden irányba adnak eljutást.



A jövőbeni térségi úthálózat a MATRT szerint

A kistérségi központot jelentő és városi szerepkörű település: Vasvár, térségi és helyi közutak találkozásánál fekszik, így minden irányban jó közúti kapcsolatokkal rendelkezik. Telekes területén áthalad a 7442.jelű összekötő út. A falunak K-i és É-i irányultságú kapcsolatai vannak, sem a tőle Ny-ra lévő, sem a délre eső zalai falvakkal közúti kapcsolat nincs. A községtől É-ra halad a 8 sz. elsőrendű főút - Vasvár és Körmend térségében, amelyen keresztül nyugat felé elérhetők a következő városok: Körmend, Szentgotthárd, Fürstenfeld, majd innen az A2 autópályán Graz, Klagenfurt, és Olaszország. Kelet felé az ország központi területei érhetők el, mint Jánosháza, Devecser, Ajka,

Veszprém, Székesfehérvár, majd az M7 autópályán Budapest. Győrvárnál a 74. sz. főutat elérve közelíthetjük meg Zalaegerszeget, majd Nagykanizsát.

A nyugati régió központjai felé északi irányban Vasváron keresztül vezet az út; 74. sz. főút, 8. sz. főút Rábahídvégig, majd a 8704. jelű összekötő úton Kisunyomnál csatlakozunk a 86. sz. másodrendű főúthoz, elérve így a megyeszékhelyt. Nyugati irányban a 7441. jelű összekötő úton Gersekarátot érintve Hegyhátsálig vezet alsóbbrendű út, onnan Körmend a 76 és 86.sz főúton közelíthető meg. Zala megye és az Őrség keleti szeglete felé a 86. sz. főúton kell haladni, ahonnan Zalalövő és Rédics érhető el.

A nagy európai közlekedési rendszereknek a 8. sz. főút része, mint E 66 jelű Déltirol- Budapest K-Ny-i tengely. A közelben futó 86. sz. főút - E 65 Európa É - D-i összeköttetését biztosítja: Lengyelország - Csehország - Szlovákia - Horvátország - Görögország irányába. 2025-re a településhez legközelebbi gyorsforgalmi út az M80-as autótűt Körmend-Szentgotthárd országhatár és ennek folytatásában az S7-es gyorsforgalmi út az A2-es osztrák autópályáig.

A település megyén belüli, megyeszékhelyek közötti közlekedési helyzete Zalaegerszeg és Szombathely központú irányultságot mutat. Bár Zalaegerszeg közelben helyezkedik el, kapcsolatai Szombathely felé is meghatározóak.

A település regionális és térségi közlekedési kapcsolatait a környező közúthálózat biztosítja:

- A 8 sz. főúton keresztül nyugat-keleti irányban elérhető az osztrák országhatár, Körmend, Veszprém, Székesfehérvár. Ezen az úton érhető el a 86, 76, 87, 84 megyén belüli főutak, valamint azon túl az M7 autópálya. Körmend - Szentgotthárd közötti szakaszán üzemel a vele párhuzamos M80-as autót.
- A 76 sz. főúton keresztül észak-déli irányban elérhető a 86. sz. főút, azon keresztül a szlovák és szlovén országhatár, Lenti, Szombathely. Ezen az úton is elérhető a 8, és a 87, 88, 89. sz. főút is.
- A 74 sz. főúton déli irányban Zalaegerszeg, Nagykanizsa érhető el.
- A 7442 j. út a körjegyzőség többi települése és Győrvár irányában fontos.

Vasútvonal

Telekes területét vasútvonal nem érinti, vasútállomása Pácsony, a GYSEV ZRt 17. sz. Szombathely-Nagykanizsa egyvágányú, villamosított vasútvonala mentén.

A település belső közlekedési hálózatának és létesítményeinek vizsgálata

A közúthálózat adja a település belterületi úthálózatának gerincét. A 7442 jelű összekötő út Petőfi-Fő-Rákóczi utcát érintve halad át a teljes községközponton. A közút így betölti egyben a gyűjtőtűt szerepét is.

A kiszolgáló utak erre az íves nyomvonalra futnak ki, így minden utca szinte közvetlen közúti kapcsolattal bír. De nemcsak a belterületi kiszolgáló utak kötnek ide ki, hanem az egykori zártkertek és

szomszédos falvak felől érkező mezőgazdasági utak is. Kivételt képez az Újhegy és Vadászház felé menő út, amely Kis(Felső)-Telekes alatt éri el a 7442.j. ök. utat.

A ma is művelt hegy felé a Fő utca folytatásában lévő utak vezetnek, amelyek Nagykutas és Kiskutas felé is biztosítottak átjárást.

Csomópontok kialakítása

A település összes csomópontja szintbeli kiépítésű.

A településen szinte minden kiszolgáló út az állami közútról nyílik, így jelentős az elsőbbség megadásával kialakított egyszerű kiépítésű csomópontok száma. Bonyolultabb a Zrínyi-Petőfi-Fő utca találkozása. Itt a közelmúltban kiépített buszforduló is található. A mellékirányok a kanyarodó állami közútra csatlakoznak ki elsőbbség megadása mellett. A Fő utca és Rákóczi utca sarkán a számozott közutak irányával ellentétben a Fő utcának van elsőbbsége, mert a csomópontban a látó háromszög nem biztosított. A 170/1 hrsz telek a közelmúltban került közterültként kialakításra megakadályozandó az északi oldali sarok be- és elépítését.

A település belső útjainak forgalma messze az alatt az érték alatt van, hogy a csomópontok kapacitása miatt beavatkozás lenne szükséges.

A település kiszolgáló útjai egymással egyenrangú kereszteződéseket alkotnak, a főút felé elsőbbségadás kötelező. A forgalmi rend a település belterületén megfelelően szabályozott.

A település forgalmi vizsgálata, fejlesztési javaslat ***7442.jelű Győrvár-Telekes-Gersekarát összekötő út:***

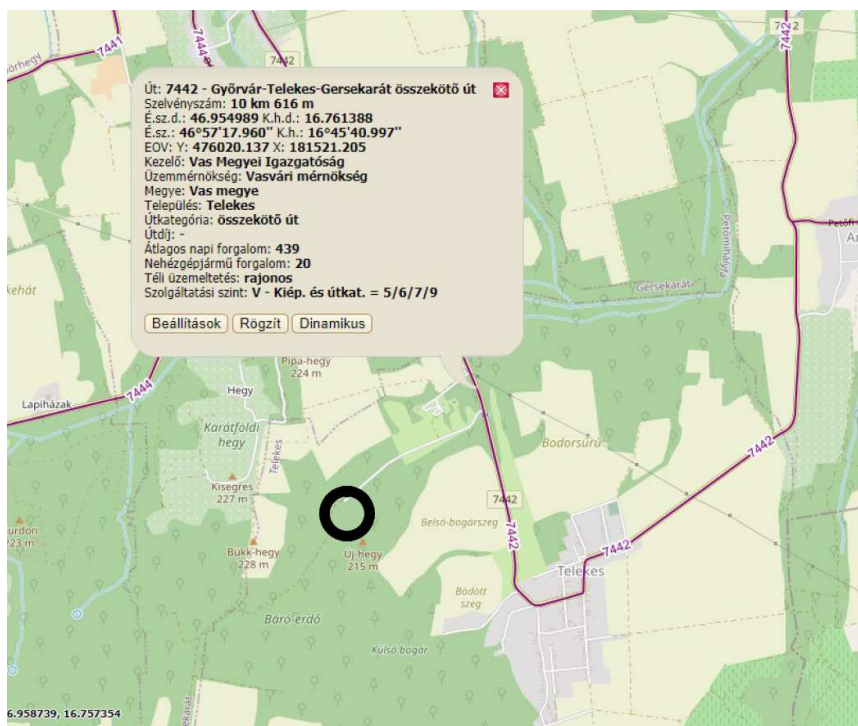
A 7442. j. ök. út a település egyetlen közúti kapcsolata.

A közút a Petőfi-Fő-Rákóczi utcán halad át. Lakott területi szakasz sűrűn beépített, szélesítésre csak a lesarkításokkal és elépítések elkerülésével van mód. A lakott területen kívüli szakaszokon min. 22 m szabályozást tudunk biztosítani. A lakott területen legkeskenyebb 12 m szab. szélesség (Fő utca 13-14.) előre vetíti a csapadékvíz elvezetés zárt rendszerű kezelését, amely község esztétikai szempontból is kívánatos lenne.

A Rákóczi utca és Fő utca sarkán a tervezett közterület bővítéssel korrigálásra kerül a csomópont egyik oldala. Déli oldalán meglévő épületet kialakult állapotnak kell tekintenünk.

A forgalomszámlálási adatok a személygépjárművek és kisteher-gépkocsik átlagos, alacsony mértékéről és a buszforgalom nagyságáról árulkodnak.

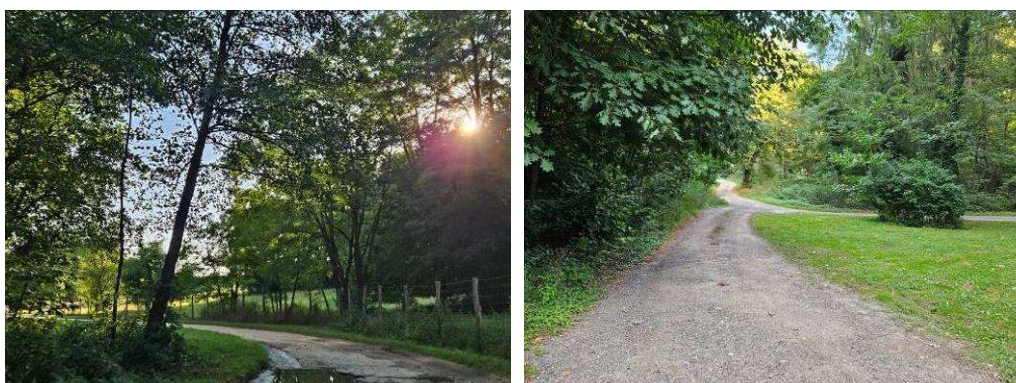
Új csomóponti igény sem merült fel. A településkapukban a forgalomcsillapító szigetek kialakítását javasoltuk.



7442 jelű Györvár-Telekes-Gersekarát összekötő forgalomszámlálási adatai, fekete kör jelzi a tervezési területet

Kiszolgáló és mezőgazdasági utak

A 0114/14 hrsz-ú az ingatlan erdővel borított területen található. Már az oda vezető út is az erdőn vezet át. Az épület önálló helyrajzi számon egy tisztáson helyezkedik el. Az ingatlan a 0154 hrsz-ú állami erdőterülettel körülvett terület. A telket az ingatlan "b" alrészletén nyilvántartott útterületen lehet megközelíteni. Ennek önálló helyrajzi számú ingatlanként történő bejegyzése folyamatban van. A 0154 hrsz ingatlanon belül eddig alrészletként a 0114/4 hrsz telek megközelítését szolgáló út nyomvonalán magánút kialakítása a HÉSz kiegészítésével biztosítható.



A 0114/14 hrsz ingatlan megközelítését szolgáló út fényképei

Parkolás

A tulajdonos és használók részére a parkolást az OTÉK 4.sz. melléklete alapján legalább a minimálisan meghatározandó parkolók biztosításáról kell gondoskodni.

Az OTÉK 7. számú mellékletének megfelelően kell a kerékpártárolás számára helyet biztosítani az OTÉK 42.§(5) bekezdése alapján.

Az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (OTÉK) módosításáról szóló 190/2021. (IV. 21.) Korm. rendelet 1.§ (1) bekezdése alapján - tekintettel a 3.§-ban foglaltakra is - szükségessé vált a 3/2018. (II.27.) önkormányzati rendelet (HÉSZ) jogharmonizációs célú módosítása. A módosítás lényege az OTÉK 4. számú melléklet 1. pontjának 2021. április 21. napjáig hatályos normaszövegének a HÉSZ normaszövegének részévé tétele. A fentiek alapján a HÉSZ 24.§-a a következő, új (8) bekezdéssel egészül ki: *„Minden lakás és üdülő önálló rendeltetési egység után egy személygépkocsi elhelyezését kell biztosítani saját telken belül.”*

5. Tájrendezés

5.1. A táji és természeti adottságok vizsgálata

Tájföldrajzi kategorizálás

Telekes Község közigazgatási területének egésze DÖVÉNYI (2010) szerint egy magyarországi kistájon terül el, mely a következő:

Nagytáj:Nyugat-Magyarországi-peremvidék

Középtáj:Kemeneshát

Kistáj**Felső-Kemeneshát**

Alábbi természeti adottságokat e kistáj jellemzői alapján értékeljük (FORRÁS: DÖVÉNYI (SZERK.): *MAGYARORSZÁG KISTÁJAINAK KATASZTERE, MTA FÖLDRAJZTUDOMÁNYI KUTATÓINTÉZET, BUDAPEST, 2010.*). Az értékelésbe nem vonjuk be a közlekedés, a településhálózat és a népesség témákat, melyek a jelenlegi tájvizsgálat szempontjából érdektelenek vagy kisebb jelentőségűek. A vizsgált terület a kistáj központi részén található.

Domborzat

A kistáj felszínalakítási arculatát kiemelt fennsík jellege, aszimmetrikus keresztmetszete és DNY-ÉK-i irányú lejtősödése határozza meg. Fiatal negyedidőszaki kéregmozgások emelték a magasba. Az átlagos magasság 232 m (a kistáj legnagyobb magassága 276 m), az átlagos relatív relief 34 m/km². A sajátos szerkezeti viszonyok és az alternatív lepusztulás következtében a fennsík keresztmetszete erősen aszimmetrikus: a Zala-völgyre tekintő délies kitettségű lejtők lankásak, hosszú, menedékes lejtővel ereszkednek a fővölgy alluviumára; a Rába-völgyre néző, magasra kiemelt északias kitettségű lejtők pedig nagyon meredek és helyenként aprólékosan tagoltak. A kistáj ÉK felé fokozatosan lealacsonyodó felszínét hosszanti és harántvetők szabálytalanul feldarabolták, és a vetődések mentén derékszögben megtörő, zegzugos futású völgyhálózat alakult ki, amely lapos tetejű völgyközi hátakra és mezasserű platórészekre tagolja a fennsíkot. A lapos hátak cementált kavicsból álló kiemelkedései hordozzák a fennsík legmagasabb pontjait. Belső területe gyengébben tagolt hullámos kavicsplató.

Földtan

A 2-2,5 km mélységben található alaphegység főleg triász karbonátos képződményekből áll, amire jelentős vastagságú miocén és késő-pannon üledékek települtek. A Rába, a Zala és a Lugos-patak által határolt, eróziós-deráziós völgyekkel tagolt, hullámos felszínű kavicsstakarós felszín. Földtani felépítésében beltavi üledékek (agyag, homok, homokos agyag, homokkő), keresztretegezett folyóvízi homok, valamint negyedidőszaki folyóvízi kavics vesz részt. A fennsík jelentős részét a Rába idős kavicsstakarója borítja, amely helyenként a 20 m vastagságot is meghaladja. A kavicsstakaró felszínét foltokban lösz, löszös üledék és jégkorszaki vályog fedi.

Éghajlat

Mérsékelt hűvös-mérsékelt nedves típusú kistáj, de É-on már közel van a mérsékelt száraz éghajlati típushoz. Az évi napfénytartam Ny-on 1850 óra, a táj K-i részén 1900 óra fölötti, amelyből nyáron 720-760 óra körüli, télen mintegy 185-190 óra napsütés várható. Az évi középhőmérséklet átlagos értéke 9,3-9,8 °C. A vegetációs időszak középhőmérséklete 16,0-16,5 °C. A legmelegebb nyári nap maximum hőmérsékletének sokévi átlaga 32,5-33,0 °C, a leghidegebb téli napoké pedig -16,0-17,0 °C körüli. A csapadék évi mennyisége az országos átlagnál nagyobb: évi 700-770 mm, Ny-ról K felé csökken. A hótakarós napok átlagos száma mintegy 35-40 nap, az átlagos maximális hóvastagság 20-25 cm. Az átlagos szélesebbesség kevéssel 3 m/sec alatti értékű, a leggyakoribb szélirány az É-i és a D-i. A magasabban fekvő területeken erdőgazdálkodás folyik, az éghajlat a kevésbé hőigényes és a vízigényesebb mezőgazdasági kultúráknak kedvező.

Vizek

A kistáj ÉNy-i harmada a Rábához, DK-i kétharmada a Zalához folyik le, nagyszámú kis vízfolyáson keresztül. A vízfolyások ritkán száradnak ki. Árvizek minden évszakban bekövetkezhetnek, de tavasszal és nyár elején a leggyakoribbak. A vízminőség még jó. Összefüggő talajvízszint csak a völgyekben található, 4-6 m közötti mélységben. Kivétel a Sárvíz völgye, ahol a felszín alatt 2 m-ig is emelkedik. Kémiaileg kalcium-magnézium-hidrogénkarbonátos jellegű. A rétegvizek mennyisége csekély. Az artézi kutak száma nem nagy, mélységük 100 m körüli. Vízhozamuk általában bőséges, de sokban meghaladja a vastartalom a 0,5 mg/l értéket. Vasvár hévízének hőmérséklete eléri a 70 C-°ot.

Talajok

A kistáj uralkodó talajtípusa a Rába pleisztocén kavicssteraszára települt iszapos-löszös üledéken kialakult agyagbemosódásos barna erdőtalaj (84%). E talaj vízgazdálkodási és termékenységi tulajdonságait a felszín közeli, vaskolloidokkal összecementált vízzáró kavicsréteg határozza meg. Termékenységük a kavicsréteg talajfelszíntől való távolságától, a kilúgozottság mértékétől függ, és általában gyenge. A kavicsrétegre települt homokos, löszös üledéken vastagságától függően kedvezőbb vízgazdálkodású és termékenységű erdőtalajok is képződtek. A barnaföldek változatos alapkőzetek képződtek 5%-os területi részarányban. Vízgazdálkodásuk a mechanikai összetétel szerint alakul, termékenységük azonban egyaránt kedvező. A kistáj Ny felől a pseudoglejes barna erdőtalajok övébe nyúlik, a tájban területi részarányuk 9%. Alluviális öntésiszapon képződtek,

kedvezőtlen vízgazdálkodásúak, gyenge termékenységűek. Kis területi részaránnyal földes kopárok is előfordulnak. A Sárvíz völgyében karbonátos üledéken lápos réti talajok (1%) képződtek.

Növényföldrajzi helyzet

A vizsgált terület a Magyarország nagy részén elterülő Pannóniai Flóratartomány (*Pannonicum*) Nyugat-Dunántúl flórávidékének (*Prenoricum*) Őrség-Vasi-dombvidék flórajárásába (*Castriferreicum*) tartozik. A flórajárás lapos dombhátaikat hatalmas összefüggő erdeifenyvesek borítják, a lomberdők általában a völgyek lejtőire szorulnak vissza. A patakokat szép égerligetek kísérik és gyakoriak az égeres láperdők is. A kavicsfennsík és patak völgyek mélyedéseiben nem ritkák a tőzegmohás átmeneti lápok sem. A Vasi-hegyháton már megritkulnak az erdeifenyvesek és ÉK felé haladva cseres-tölgyeseknek adják át a helyüket. Jeli környékén hatalmas csarabos fenyérek találhatók. Szombathely felé haladva

A Felső-Kemeneshát kistáj jellemző potenciális erdővegetációját a lomberdők alkotják, gyepek csak a Sárvíz mentén fordultak elő. Klímazonális vegetációtípusát bükkösök és gyertyános-kocsánytalan tölgyesek, patak völgyekben pedig égerligetek alkotják. Jellemzők a mészkerülő lomberdők. A vízállások környékén kis kiterjedésű tőzegmohás erdeifenyvesek jöttek létre. A telepített fenyves állományok ma az erdőterület több mint 60%-át borítják, a fenyőfajoknak őshonosan csekély térfoglalása volt. Akácültetvények leginkább a kistáj szárazabb keleti területein találhatók. Az inváziós terhelés közepes. Az évszázados emberi hatások miatt a kistáj erdeiben alig találkozunk természetszerű állományokkal. A nagy kiterjedésű fenyőelegyes-tölgyesek mind másodlagosan alakultak ki. Az erdei legeltetés során az erdőállományok kiligetesedtek. A legeltetés felhagyásával napjainkban a gyertyános-tölgyes elemek lassú beszivárgása figyelhető meg az erdőkbe. A nyílt legelőket később erdeifenyővel és akáccal telepítettek be. Kaszálórétek és láprétek a Sárvíz völgyében voltak jellemzők, de mára ezek nagyrészt beerdősültek. A flóra zömét a nyugat-dunántúli fajok alkotják (erdei ciklámen - *Cyclamen purpurascens*, szártalan kankalin - *Primula vulgaris*, magyar varfű - *Knautia drymeia*), de az atlantikus (csarab - *Calluna vulgaris*) és a szubmediterrán fajok (genyőte - *Asphodelus albus*, májvirág - *Hepatica nobilis*) is megtalálhatók. A korábbi tájhasználat (erdei legeltetés, alomgyűjtés) visszaszorulásával több fontos faj (szakállas orbáncfű - *Hypericum barbatum*, részegkorpafű - *Huperzia selago*, körtikefajok - *Pyrola* spp.) eltűnt a területről. A szárazabb déli részen több xerotherm elem is felbukkan (egyenes iszalag - *Clematis recta*, fekete kökörcsin - *Pulsatilla nigricans*). Gyakori élőhelyek: K2, RB, L2a, L2b, K5; közepesen gyakori élőhelyek: P7, J5, E1, OC, D2; ritka élőhelyek: L4a, D1, J6, H4, J2. Fajszám: 800-1000; védett fajok száma: 60-80; özönfajok: aranyvessző-fajok (*Solidago* spp.) 4, akác (*Robinia pseudoacacia*) 4, japánkeserűfű-fajok (*Reynoutria* spp.) 1. (FORRÁS: DÖVÉNYI (SZERK.): MAGYARORSZÁG KISTÁJAINAK KATASZTERE, MTA FÖLDRAJZTUDOMÁNYI KUTATÓINTÉZET, BUDAPEST, 2010.)

Állatvilág

Állatföldrajzi besorolás szerint Vas megye déli része, Telekes környezete az Illír-vidék (*Illyricum*) faunakörzet Somogyi- és Zalai-dombvidék (*Praeillyricum*) faunajárásába tartozik. A változatos növénytakaró gazdag faj és egyedszámú állatvilágnak biztosít élőhelyet. Jellemzőek az erdőlakó és

hegyvidéki fajok, az alapfaunát a közép-európai elemek alkotják. Emellett megjelennek a kelet-alpesi és a mediterrán fajok is, melyek között több endemikus alfaj is található.

Faunisztikai szempontból kevésbé ismert tájrészlet, nagyrészt kultúrhatás alatt áll. A község állatvilága önállóan még nem került feldolgozásra, azonban nem tér el jelentősen a vizsgált tájegységben található többi település élővilágától. A vizsgált tájrészletben az erdők-mezőgazdasági területek mozaikossága jellemző.

Legnagyobb faj- és egyedszámban az ízeltlábúak népesítik be a tervezési területet és környezetét. Az érintett ingatlanok környezete, elsősorban a szomszédos erdőtársulások felé található dús erdőszegély számtalan ízeltlábú állatnak ad életteret, elsősorban lepkék, kétszárnyúak, egyenesszárnyúak, legyek, bogarak, pókok fordulnak elő. Az erdőszegélyek két növényzettípus (többnyire fátlan, gyepes területek és erdőterületek) határán, illetve keveredési zónájában találhatók, mindkét élőhely faunája megtalálható bennük, ezért a diverzitás nagyobb.

A vizsgált terület nem rendelkezik különleges, egyedi vagy értékes madárvilággal, azonban az erdei harkály- és énekesmadár fajok dominanciája figyelhető meg. Az észlelt és feltételezhetően elforduló fajok mindegyike hazánk területén gyakori, közönséges faj. Fokozottan védett fajt vagy ritka ragadozómadarat nem észleltünk és megtelepedésükre, megjelenésükre az élőhely ismeretében igen kicsi az esély, az (általában magasan) átrepülő példányokat pedig a az érintett ingatlanokon végzett területhasználat nem érinti. A zaj az élővilágot elviselhetetlen mértékben nem terheli, a fajok elvándorlásával a zajhatás nem jár. Zajra esetlegesen érzékeny fokozottan védett, nagy testű madarak (pl. ragadozók, fekete gólya, baglyok stb.) információink szerint az ingatlanok közelében nem fészkelnek. A vizsgált terület állatfajainak egy része (főleg a madárfajok) természetvédelem alatt áll, de állandó helyváltoztatásuk miatt létüket a tervezett módosítás után várható beruházások és fejlesztések nem veszélyeztetik, mivel a környező élőhelyeken életfeltételeiket továbbra is megtalálják.

Az emlősök közül elsődleges fogyasztók közé tartoznak a növényevő nagyvadak: őz (*Capreolus capreolus*), gímszarvas (*Cervus elaphus*). A ragadozó emlősök közé tartozik a vörös róka (*Vulpes vulpes*). A terület rókaállományára jellemző, hogy az újabban bevezetett, veszettség elleni csalétkes immunizálás következtében erősen felfszaporodott. Mindenevő nagyvadak a vaddisznó (*Sus scrofa*) és a borz (*Meles meles*). Az erdős területek gazdag nagyvadállománnyal bírnak, míg a rétek, kaszálók kisemlősökben, többek között pockokban, rágcsálókban is bővelkednek.

A holtfában és odvas fákban is gazdag környékbeli erdőterületeket a denevérfajok gyakrabban használják. Előszeretettel vadásznak a nyílt területek (tisztások, nyiladékok, vágásterületek stb.) felett, mivel ebben a légtérben a rovarvilág gazdagabb.

A tervezett létesítmények várható kiépítése természetes, természetközeli vagy védett fajoknak otthont adó élőhely-megszűnéssel nem jár, a kiépítés védett állatpopuláció élőhelyét nem veszélyezteti. Az

előkert paraméterek tervezett megváltoztatása által az ingatlanok Ny-i harmadában lévő erdőszerű növényzet élővilága és ökológiai helyzete megőrizhető.

A vizsgált terület természeti állapota

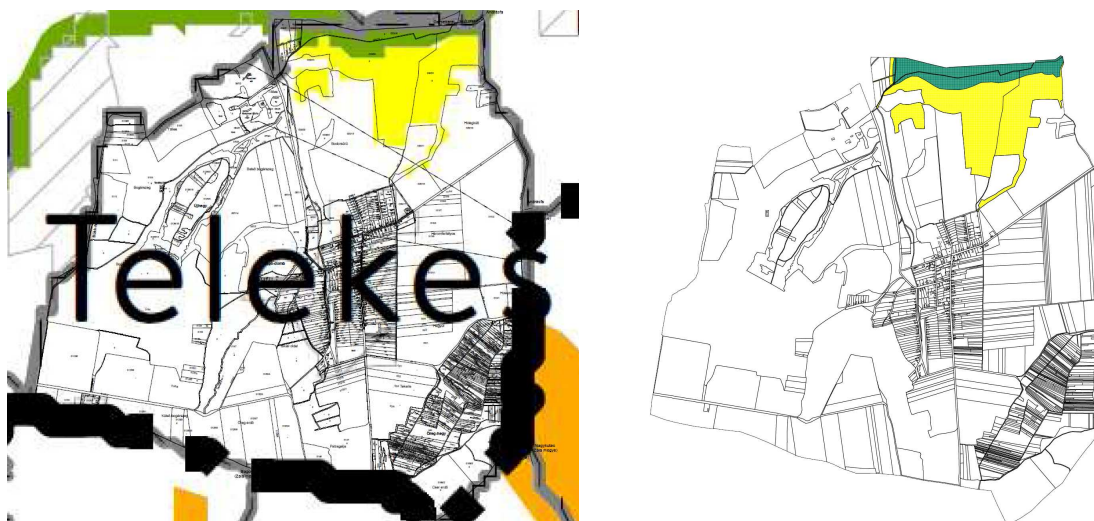
A közigazgatásilag Vas vármegyéhez tartozó Telekes település, a 424 lélekszámú „törpe falu” (az 500 fő alatti lakossal rendelkező településeket nevezik így) Zala vármegye közvetlen szomszédságában fekszik. A község légvonalban Vasvártól és Zalaegerszegtől közel egyenlő távolságban, mintegy 15-21 km fekszik. Szomszédos települései Vas vármegyében Gersekarát és Petőmihályfa, Zala vármegyében Kiskutas, Nagykutas, Zalaboldogfa.

A térség legjelentősebb vízfolyása a Sárvíz-patak, amely K-Ny-i irányban szeli át a közigazgatási terület É-i részét. A település felszíni csapadékvizeit is ez a vízfolyás gyűjti össze és vezeti a Zala felé (torkolat a távoli Zalaszentivánnál). A vizsgált ingatlanok és a tervezett építési helyek többletvízhatástól független területén találhatók és több száz méteres környezetükben élővízfolyás és állóvíz nincs. A térség legnagyobb felületű állóvize, a Natura 2000 védettségű Gersekaráti-horgásztó legközelebbi távolsága É-i irányban mintegy 1,2 km, az érintett ingatlanokon tervezett módosítások a tó ökológiai viszonyaira nincsenek hatással és látványkapcsolat sincs.

A konkrét vizsgálati területen a növényállomány természetességi szintje alacsony, az emberi behatások miatt degradáltnak tekinthető. Az ingatlanok területének keleti kétharmadát évtizedek óta mezőgazdasági célokkal hasznosítják (kaszálják), a nyugati harmadra viszont a természetes úton történő beerdősülés jellemző. Természetközeli állapotú vegetáció a vizsgált ingatlanok területén azonban nem található.

5.2. Táj- és természetvédelem

Telekes községben az ökológiai hálózat övezetei közül csak a magterület övezete és az ökológiai hálózat pufferterület övezete került lehatárolásra. A község területét nem érinti az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete. A tervezési területet nem érinti a térségi övezetek területe. A hálózat elemei közül az ökológiai folyosó gyakori, a legmagasabb ökológiai értékű magterület csupán egy nagyobb foltra koncentrálódik a község külterületének É-i peremén a Sárvíz-patak mentére. A Sárvíz-patak völgyében található magterületek (főként üde-félnedves erdők) a vizsgált ingatlanoktól északra több száz m távolságra találhatók.



Ökológiai hálózat övezetei MATRT és VTRT szerint

A település külterületének nagyobbik, északi 2/3-át érinti a belterület jelentős részével és zártkerttel együtt a tájképvédelmi terület övezete. Az előkertek merev szabályozásának feloldása nem jelent a tájképben változást, mivel azok a szűk belterületi sávban, a terepadottságok figyelembevételével kerülnek meghatározásra. Az építménymagasság és a beépítés intenzitása pedig a korábbiakhoz képest nem változik.



Tájképvédelmi terület övezete a VTRT szerint

A tervezett beruházás **Natura 2000 területet**, jogszabállyal kihirdetett „**ex lege**” **védett területet (forrás, láp, barlang, víznyelő, szikes tó, kunhalom, földvár)** vagy egyedi határozattal kijelölt **országos és helyi jelentőségű természetvédelmi területet és értéket nem érint**. Az Országos Ökológiai Hálózat Sárvíz-patak menti magterületei egyben a Sárvíz-patak mente elnevezésű különleges természetmegőrzési Natura 2000 területek részét is képezik. A védett terület legközelebb É-ra mintegy 890 méterre kezdődik (Gersekarát területén).

A vizsgált ingatlancsoportot Ny és D felől határolja az üzemtervezett Telekes 1/E erdőrészlet, melynek elsődleges rendeltetése: faanyagtermő. Az É felől határoló Telekes 1/B erdőrészlet elsődleges rendeltetése talajvédelmi. Átmeneti- és származékterületek. A faállomány típusai: egyéb lomb elegyes-gyertyános-kocsányos tölgyes (1/B), illetve bükkös-gyertyános-kocsánytalan tölgyes (1/E). A

módosítás után várható építési tevékenység és a változatlanul megmaradó tájhasználat (vadászház) a környező erdőterületek ökológiai állapotára jelentős hatással nem lesz.

Egyedi tájértéket az ingatlanok területén és közvetlen környezetükben nem azonosítottunk. A településen felmért legközelebbi egyedi tájértékek (feszületek) a település belterülete felé átvezető út mentén, a vizsgált ingatlanoktól min. 1100 m távolságban találhatók. A tervezett építési tevékenységek a távoli egyedi tájértékek környezetét és azok látványát nem befolyásolják, nem rontják.

A tervezett módosítások által az előkertek növelése során létesítésre tervezett épületek kialakítása értékes élővilágot nem veszélyeztet, fokozottan védett faj élőhelyét nem szünteti meg, azok táplálkozó területének megszűnését nem okozza. Védett növényfajt nem találtunk és megjelenésükre kicsi az esély. Gyom- és jellegtelen fajok dominálnak. Természetes vagy természetközeli élőhely nem szűnik meg és nem sérül. Az élővilágot terhelő hatások csupán az érintett ingatlanok konkrét területén belül érvényesülnek.

A tervezett módosítások után továbbra is megőrizhetők a Ny-ra és É-ra min. 1010 méterre található Natura 2000 védettségű területek, az előbbivel azonos alaprajzi kiterjedésű Országos Ökológiai Hálózat magterületének és Sárvíz mentén ÉK-re min. 1,5 km-re lévő ex lege védett lápterületek ökológiai állapota, illetve a gyep- és erdőgazdálkodás, ami ezeken a területeken a természetközeli állapot fenntartásának alapját biztosítja. A távoli védett területek jelölőfajait és jelölő társulásait a településrendezési terv módosítása után a vizsgált ingatlanokon várható tevékenység létesítése és üzemeltetése során jelentős hatás nem éri, a Natura 2000 terület célkitűzései továbbra is megvalósíthatók lesznek.

A vizsgált tevékenység a szomszédos tájhasználatokat nem szünteti meg, illetve nem korlátozza. Az élővilág jelentős, nagyarányú elvándorlása, táplálkozási-fészkelési lehetőségeinek korlátozása nem valószínűsíthető. Az épületek bővítése és az ingatlanon a vadászházi tájhasználat megtartása a szomszédos tájhasználatokra jelentős zavaró hatással nem lesz.

Telekes Község területén az Őrségi Nemzeti Park Igazgatóság által felügyelt tájhasználat folyik. Az Országos Ökológiai Hálózat elemeit, illetve a település védett természeti értékeit (növény- és állatfajok) szintén a Nemzeti Park Igazgatóság szakemberei felügyelik.

5.3. Tájhasználat, tájszerkezet

A tájhasználat a tájpotenciál adottságainak társadalmi célú igénybevétele. A tájpotenciál a táj teljesítőképessége, amelynek alkotói az adott tájegység egymással kölcsönhatásban álló ökológiai, ökonómiai és tájképi potenciáljai. A tájpotenciál kifejezi a tájhasználat lehetséges mértékét, azt, hogy egy táj milyen mértékben alkalmas a társadalom sokrétű igényeinek kielégítésére. Más megfogalmazás szerint a tájhasználat a természetes rendszerekbe való olyan mesterséges,

antropogén beavatkozás, amely a természet adta lehetőségeket tudatos, célirányos, egyéni vagy közösségi célok szolgálatába állítja.

A vizsgált tájrészlet természetföldrajzi helyzete, a vizsgált településrész és környezetének domborzata, éghajlata, a talajok termőképessége, a települési tevékenység meghatározták a táj szerkezetét, a tájhasználat alakulását.

A tájrendezési munkarészt nem kellett kiegészíteni, mert Telekes vonatkozásában területfelhasználási változás nincs. A településre jellemző területadatok a következők:

Belterület: 95,2022 ha

Külterület: 914,0966 ha

Zártkert:..... 71,9784 ha

Összesen: 1081,2772 ha.

Földrészlet statisztika művelési áganként a következő:

művelési ág	összes alrészlet terület (m²)
erdő	3 792 055
fásított terület	93 753
gyümölcsös	44 287
kert	63 469
kivett	1 306 633
legelő	394 811
rét	294 809
szántó	4 785 073
szőlő	37 882

(FORRÁS: TAKARNET.HU)

A rendezési terv módosítása során a bel- és külterület határának változása nem tervezett. A település környezetére az országos átlagnál nagyobb erdősültség, illetve a mezőgazdasági területek dominanciája jellemző.

A tervezett módosítás során a település évszázadok során kialakult tájhasználat, a külterületi szántók, az erdők, a gyepterületek és az őket kísérő természetközeli élőhelyek megmaradása továbbra is biztosítható. A településszerkezeti változással az ökológiai hálózat elemei, az erdők, facsoportok, fasorok és a természetközeli területek, élőhelyfoltok tájökölógiai szerepe megőrizhető. A település ökológiai állapota változatlanul megmarad, romlás nem várható.

tervezett módosítás után várható létesítmények építése jelentős tájképvédelmi konfliktust nem okoz. A fejlesztési elemek létesítése és üzemeltetése további tájba illesztési megoldásokat nem igényel.

8. Környezetalakítás

A környezetvédelmi előírások nem változtak, így az alátámasztó munkarészekben változást nem kellett végrehajtani.

Talajvédelem

Az építkezések során a humuszos réteget külön kell letermelni és megfelelő módon kell deponálni. Az építési tevékenység befejezésekor a humuszos feltalajt helyben kell felhasználni a talaj legfelső rétegeként. A feleslegben maradó humuszos feltalaj a talajvédelmi hatóság által meghatározott talajvédelmi járulék megfizetése mellett lehet beruházással nem érintett földrészekre felhasználni.

A Tfv. 50.§ (2) bek. a) és b) pontja értelmében termőföldön a humuszos réteg megbontásával járó 400 m²-t meghaladó területigényű beruházások megvalósításához talajvédelmi engedély szükséges a 90/2008.(VII.18.) FVM rendelet szerinti tartalommal.

Levegőtisztaság védelem

A levegőtisztaság-védelmi előírásokat "a levegő védelmével kapcsolatos 306/2010.(XII.23.) Korm. rendelet tartalmazza.

A légszennyezettségi határértékeket "a légszennyezettségi határértékekről, a helyhez kötött légszennyező pontforrások kibocsátási határértékeiről szóló" 4/2011. (I.14.) VM rendelet határozza meg, melynek egészségügyi határértékeit az alábbi táblázatban adjuk meg.

Légszennyező anyag	Határérték [µg/m ³]			Veszélyességi fokozat
	Órás	24 órás	Éves	
Kén-dioxid (SO ₂)	250	125	50	III.
Nitrogén-dioxid* (NO ₂)	100	85	40	II.

Zaj- és rezgésvédelem

Jelentős zajterhelést kibocsátó ipari üzem a módosításokkal érintett területek közelében nem található. A jelenlegi mezőgazdasági tevékenység végzésből származó, a határértéket meghaladó zajkibocsátás nem ismert.

Az újonnan létesíteni kívánt, zajt kibocsátó létesítményekre a 2008. január 1-től hatályos, a környezeti zaj és rezgés elleni védelem egyes szabályairól szóló 284/2007.(X.29.) Korm. rendelet az irányadó, a kibocsátási határértékek megállapításánál a 27/2008. (XII. 3.) KvVM- EüM rendeletet kell figyelembe venni.

Felszíni és felszín alatti vizek

1.17.2. felszíni és a felszín alatti vizek

A 27/2004 (XII.25.) KvVM rendelet melléklete szerint Egyházásrádóc település közigazgatási területe **felszín alatti víz szempontjából érzékeny** terület.

A település területe a 219/2004 (VII.21) "A felszín alatti vizek védelméről" szóló kormány rendelet 2. melléklete 1. pontja és a felszín alatti víz állapota szempontjából érzékeny területeken levő települések besorolásáról szóló 27/2004. (XII. 25.) KvVM rendelet alapján a felszín alatti víz szempontjából érzékeny területnek minősül.

A település a Zala folyó vízgyűjtő területén fekszik. Magyarország 2021. évi vízgyűjtőgazdálkodási terve az 1242/2022.(IV.28.) számú kormányhatározattal jóváhagyásra került.

A települést vízfolyás nagyvízi medre, valamint kijelölt vízbázis védőterülete, védőidoma nem érinti.

Felszíni vizek

A tervezési terület a Nyugat-Dunántúli Vízügyi Igazgatóság működési területét érinti.

Hulladékgyűjtés

Az ingatlanokon keletkező kommunális, és veszélyes hulladék elszállításáról minden ingatlan használatjának gondoskodnia kell. Valamennyi ingatlan kapcsolódjon be a szervezett hulladékgyűjtésbe. Különösen fontos lenne a szelektív hulladékgyűjtés mind nagyobb elterjedése - a kihelyezett konténer szigetek nagyobb kihasználása -, az esővíz és szürkevizek nagyobb mértékű hasznosítása.

A területen tervezett építkezések során keletkező hulladékok kezelését az építési hulladékok kezelésének részletes szabályairól szóló 45/2004.(VII.26.) BM-KvVM közös rendeletben foglaltak alapján kell végezni.

Sugárzás védelem

Sugárzás elleni védelem tekintetében leginkább az elektromos hálózat és transzformátorok sugárzásával kell számolni a területen. A területen ezek közül elsősorban a tervlapon is jelzett 20 kV-os légvezetékek és transzformátorok sugárzásával kell számolni. Az elektromos légvezetékek és a transzformátor állomás jelentős védőtávolságokat igényel, mely védőtávolságon belül az állandó emberi tartózkodás nem javasolt.

Radioaktív sugárzás, a természetes háttérsugárzáson kívül, amely kis mértéke révén az emberre semmilyen káros hatással nincs, nem található a területen.

Vizuális környezetterhelés

A nyomvonal mentén jelenleg vizuális környezetterhelést okozó elemek nem találhatók.

Árvízvédelem

Vas megye Területrendezési Terve alapján a tervezési terület nem fekszik rendszeresen belvízjárta terület, valamint nagyvízi meder övezetében.

Fennálló környezetvédelmi konfliktusok, problémák

A tervezett nyomvonal környezetében a fő környezeti konfliktusok az alábbiak:

- utak, vízfolyások menti növényállományban gyomfajok elterjedése,
- Nagytáblás szántóterületek talaj degradációja időleges porszennyezésük.

Katasztrófavédelem (területfelhasználást, beépítést, befolyásoló vagy korlátozó tényezők)

Építésföldtani korlátok

alábányászott területek, barlangok és pincék területei

A település ezen területén alábányászott, illetve barlangos terület nincs.

csúszás-, süllyedésveszélyes területek

A település területén csúszásveszélyes terület nincs.

földrengés veszélyeztetett területei

A terület nem minősül földrengés veszélyes területnek.

Egyéb

kedvezőtlen morfológiai adottságok (pl. lejtés, falszakadás)

A tervezési területen ilyen jellegű problémák nincsenek.

mélységi, magassági korlátozások

Mélységi és magassági korlátozások nincsenek a településen.

tevékenységből adódó korlátozások

Tevékenységből adódó korlátozást alapvetően a nyomvonalat nem érint.

Ásványi nyersanyag lelőhely

A területen ásványi nyersanyag lelőhely nincs.

Városi klíma

A 0114/4 hrsz mentén a városi klíma kedvezőtlen hatásai nem jelentkeznek a terület jellegéből adódóan.

6.2. Biológia aktivitás érték számítás

A 419/2021.(VII.15.) korm. rendelet 18. § (1) bekezdése alapján az egy hektár területnagyságot meghaladó új beépítésre szánt terület kijelölésével járó településterv készítése vagy módosítása során, ideértve azt az esetet is, ha az új beépítésre szánt részterületek nagysága összesen haladja meg az egy hektárt, a Méptv. 8. § (3) bekezdés b) pontjában meghatározott követelmény teljesülése érdekében, az újonnan kijelölt beépítésre szánt területtel összefüggő biológiai aktivitásértéket fenn kell

tartani.

A területfelhasználás változása és új beépítésre szánt terület kijelölésének hiányában a számítást elvégezni nem kellett.

A hatályos településrendezési eszközök 2016-os és 2017-es módosítása során a biológiai aktivitási érték nem változott.

A hatályos településrendezési eszközök 2021-es módosítása során a biológiai aktivitási érték változott:

Az Étv. 7. § (3) b. szerint „az újonnan beépítésre szánt területek kijelölésével egyidejűleg a település közigazgatási területének - külön jogszabály alapján számított - biológiai aktivitási értéke, az átminősítés előtti aktivitási értékhez képest nem csökkenthet.”

Telekes településrendezési eszközök 3. számú módosítása 2021.								
	átminősítés utáni aktivitásérték				átminősítés előtti aktivitásérték			
módosítással érintett terület	tervezett területhasználat	érték-mutató	terület /ha/	érték	jelenlegi területhasználat	érték-mutató	terület /ha/	érték
	Beépítésre szánt terület				Beépítésre nem szánt terület			
0114/4 hrsz ingatlanon különleges vadászház terület kialakítása	különleges vadászház terület (Egyéb, helyi sajátosságot hordozó terület)	1,5*	0,1183	0,17745	gazdasági erdőterületből	9	0,1183	1,0647
BA kompenzáció								
MATrT szerinti és további zöldterület kijelölése 287 hrsz ingatlanon	Zöldterület	6	0,053	0,318	közlekedési területből	0,6	0,053	0,0318
Erdőterület kijelölése 0157/1-5 hrsz nyugati felén	Zöldterület	9	0,12	1,08	Általános mezőgazdasági területből	3,7	0,12	0,444
Összesen				1,57545				1,5405

*Különleges, egyéb helyi sajátosságot hordozó terület

A fentiek alapján elvégzett számítás eredményeként saját területen belül az intenzív zöldfelület és erdőterület kialakításával a biológiai aktivitási érték változatlan, sőt kismértékben növekedett is: 0,03495 pontértékkel. A többlet pontérték a soron következő településszerkezeti terv módosítás során figyelembe vehető.

7. Környezetvédelem

Levegő tisztaság védelem

Új létesítmények kialakításánál, új technológiák üzemeltetésénél teljesíteni kell a levegőtisztaság-védelmi követelményeket, előírásokat, határértékeket. A levegő védelmével kapcsolatosan a többször módosított 21/2001. (II.14.) Korm. rendeletet és a végrehajtására kiadott jogszabályok előírásait kell alkalmazni. A helyhez kötött légszennyező pontforrások kibocsátási határértékeinek megállapítását a 14/2001. (V.9.) KöM-EüM-FVM együttes rendelet tartalmazza. A tevékenység végzése során levegőt szennyező tevékenység nem kerül végzésre.

Zaj- és rezgésvédelem

A módosítás következtében jelentősebb zaj- és rezgésterhelés előreláthatóan nem fog fellépni. A megépítendő épület (lakás) esetében a lokális hangforrás eseti, rendezvényhez kötött, illetve a közúti forgalomból származó külső zajforrás jellemző. Zajvédelmi probléma nem ismeretes.

Az újonnan létesíteni kívánt, zajt kibocsátó létesítményekre a 2008. január 1-től hatályos, a környezeti zaj és rezgés elleni védelem egyes szabályairól szóló 284/2007.(X.29.) Korm. rendelet az irányadó, a kibocsátási határértékek megállapításánál a 27/2008. (XII. 3.) KvVM- EüM rendeletet kell figyelembe venni.

Felszíni és felszín alatti vizek védelme

A használt- és szennyvizek kibocsátási határértékeiről és alkalmazásuk szabályairól szóló 9/2002. (III.22.) KöM-KöViM együttes rendeletben foglaltakat be kell tartani. Valamennyi létesítmény (új- és meglévő) a kiépített közcsontra hiányában egyedi szennyvíz gyűjtését és a szennyvíz ártalom mentes kezelését biztosítani kell. Új, egyedi szennyvízgyűjtő kialakítása közcsontra hiányában lehetséges.

A felszíni vizek védelme a Sárvíz-patakra, a Telekesi-, a Pálmajori-érre és minden egyéb vízfolyásra kiterjed.

Összefüggő talajvíz csak a völgyekben található 4-6 m közötti mélységben. A Sárvíz-patak völgyében 2 m-ig is emelkedik, itt a mennyisége meghaladja az 1 l/s. km²-t. Kémiaiag kalcium-magnézium-hidrogénkarbonátos jellegű. Keménysége 15-25 nk° közötti. A szulfáttartalom 60 mg/l alatt marad. A rétegvizek mennyisége nem éri el 1 l/s. km²-t. A település igazgatási területe sérülékeny vízbázist, és annak védőidomát nem érinti. Telekes közigazgatási területet a felszín alatti vizek védelméről szóló 19/2004. (VII. 21.) Korm. rendelet 2. melléklet 1.pontja és a felszín alatti víz állapota szempontjából érzékeny területeken levő települések besorolásáról szóló 27/2004. (XII. 25.) KvVM rendelet alapján „érzékeny felszín alatti vízminőség védelmi” területek közé tartozik. A község igazgatási területe nitrátérzékeny terület.

Telekes közigazgatási területe nem érinti felszín alatti vízbázis védőterületet.

A település teljes közigazgatási területe (bel- és külterületet) érinti az országos vízminőség-védelmi terület övezetét, az érintett területekre a 2018. évi CXXXIX. törvény és a 9/2019.(VI.14.) MvM rendelet vonatkozó előírásai az irányadóak.

A településrendezési eszközök módosításával érintett ingatlanok területét érinti az országos vízminőség-védelmi terület övezetét, az érintett területekre a 2018. évi CXXXIX. törvény és a 9/2019.(VI.14.) MvM rendelet vonatkozó előírásai az irányadóak.

A község közigazgatási területét a következő vízgyűjtő-gazdálkodási területek érintik: a felszíni víztestek vonatkozásában a Balaton részvízgyűjtőn a Sárvíz- és Verna-patakok, a Zala (Széplaki-patakig), valamint a Szentmártoni- és Ságodi-patakok víztestek érintettek.

A felszín alatti víztestek közül a Zala-vízgyűjtő porózus, Nyugat-dunántúli termálkarszt, Délnyugat-Dunántúl porózustermál, valamint a Zala-vízgyűjtő sekély porózus felszín alatti víztestek érintettek, ezekre a víztestekre a 1155/2016. (III.31.) Korm. határozatban kihirdetett Magyarország felülvizsgálat 2015. évi vízgyűjtő-gazdálkodási tervében foglaltak az irányadók.

A felsorolt víztestek körül a településrendezési eszközök módosítása a következő vízgyűjtő-gazdálkodási területek érintik: a felszíni víztestek vonatkozásában a Balaton részvízgyűjtőn a Sárvíz- és Verna-patakok víztestek érintettek.

A felszín alatti víztestek közül a Zala-vízgyűjtő porózus, Nyugat-dunántúli termálkarszt, Délnyugat-Dunántúl porózustermál, valamint a Zala-vízgyűjtő sekély porózus felszín alatti víztestek érintettek, ezekre a víztestekre a 1155/2016. (III.31.) Korm. határozatban kihirdetett Magyarország felülvizsgálat 2015. évi vízgyűjtő-gazdálkodási tervében foglaltak az irányadók.

Hulladékgazdálkodás

Az ingatlanokon keletkező kommunális, és veszélyes hulladék elszállításáról minden ingatlan használojának gondoskodnia kell. Valamennyi lakó funkciót is tartalmazó ingatlan kapcsolódjon be a szervezett hulladékgyűjtésbe. Különösen fontos lenne a szelektív hulladékgyűjtés mind nagyobb elterjedése - a kihelyezett konténer szigetek nagyobb kihasználása -, az esővíz és szürkevizek nagyobb mértékű hasznosítása.

A területen tervezett építkezések során keletkező hulladékok kezelést az építési hulladékok kezelésének részletes szabályairól szóló 45/2004.(VII.26.) BM-KvVM közös rendeletben foglaltak alapján kell végezni.

Talajvédelem

A termőföld védelme érdekében a termőföld védelméről szóló 2007. évi CXXIX törvény talajvédelmi fejezetében a beruházással, üzemeltetéssel és egyéb tevékenységgel kapcsolatos kötelezettségek előírásait be kell tartani.

Az építkezések során a humuszos réteget külön kell letermelni és megfelelő módon kell deponálni. Az építési tevékenység befejezésekor a humuszos feltalajt helyben kell felhasználni a talaj legfelső rétegeként. A feleslegben maradó humuszos feltalaj talajvédelmi hatóság által meghatározott talajvédelmi járulék megfizetése mellett lehet beruházással nem érintett területeken felhasználni.

A Tft. 50.§ (2) bek. a) és b) pontja értelmében termőföldön a humuszos réteg megbontásával járó 400 m²-t meghaladó területigényű beruházások megvalósításához talajvédelmi terv szükséges a 90/2008.(VII.18.) FVM rendelet szerinti tartalommal.

A tervezéssel érintett terület beépítéssel érintett alrészlete kivett megnevezésű. Itt található a vadászház épülete. A jövőben tervezett beépítések is ezen telekhányadon helyezhetőek el, így termőföldet nem érintenek.

Összefoglalva: a tervezett módosítások várhatóan jelentős környezeti terhelést nem okoznak.

9. Tűzvédelem

Osztályba sorolás

A települések katasztrófavédelmi besorolásáról, valamint a katasztrófák elleni védekezés egyes szabályairól 62/2011.(XII.29.) BM rendelet módosításáról szóló 61/2012.(XII.11.) BM rendelet szerint a Kat. végrehajtásáról szóló 243/2011.(XI.10.) korm. rendelet 22.§-a szerint elvégzett kockázatbecslés - a települést érintő veszélyeztető hatások komplex elemzése - alapján Telekes település a III. katasztrófavédelmi osztályba került besorolásra.

A tervezési területen veszélyes anyagokkal foglalkozó üzem, vagy küszöbérték alatti üzem nem működik.

Az 54/2014.(XII.05.) BM rendeletben (továbbiakban: OTSZ) 6.§ (3) bekezdése alapján biztosítani kell az építmény környezetében a kijutáshoz, az építmény elhagyásához szükséges és alkalmas területet. Az OTSZ 6.§ (5) bekezdése alapján -a tűzoltói beavatkozás hatékonysága céljából biztosítani kell az építmény akadálytalan megközelítését tűzoltó gépjárművel, az építmény környezetében és az építményen belül a rendeltetésnek megfelelő oltóanyag-ellátást, továbbá a kockázattól függően az építmény környezetében a tűzoltó gépjárművek, technikai eszközök működéséhez, működtetéséhez szükséges és igénybe vehető területet.

Tűzivíz ellátás

A községben az oltóvíz a meglévő vízvezeték hálózaton kiépített tűzcsapokról megoldott. Az oltóvíz biztosítását az OTSZ 71-78.§ és 82.§-ában leírtakra megfelelően kell biztosítani.

Az Országos Tűzvédelmi Szabályzatról szóló 54/2014. (XII.05.) BM rendelet (továbbiakban: OTSZ) 75. § alapján vezetékes vízellátás létesítése esetén az oltóvizet föld feletti tűzcsapokkal kell biztosítani. Az oltóvizet biztosító vízvezeték-hálózat felújítása, átalakítása során érintett meglévő föld alatti tűzcsapokat föld feletti tűzcsapokra kell kicserélni. Az OTSZ 76 § (1) bekezdése alapján épületek

létesítésénél gondoskodni kell arról, hogy föld feletti tűzcsap az építménytől a megközelítési útvonalon mérten 100 méteren belül legyen, annál távolabb nem lehet.

Előkertek, szolgalmi utak létesítése, kialakítása esetében különös figyelmet kell fordítani arra, hogy a föld feletti tűzcsap tömlőfektetési útvonalon, az építménytől 100 méteren belül legyen.

Tűztávolság

Tűzvédelmi szempontból az építmények közötti legkisebb távolságot legalább az OTÉK 36.§-ba foglaltak szerint kell megtartani.

Telek határvonalán a nyílások kialakításának szabályait a 37.§ leírtak szerint kell alkalmazni. Az OTSZ 17-18.§-a szabályozza a tűz áttérjedésének megakadályozására az épületek közötti minimális betartandó tűztávolságot.

Tűz kár elhárítás

A tűzoltási felvonulási út vonatkozásában az OTSZ 65-70.§-ában foglaltakat meg kell tartani.

Telekes község a Zalaegerszegi Hivatásos Tűzoltó-parancsnokság elsődleges működési területéhez, továbbá a Vasvári önkormányzati Tűzoltóság elsődleges műveleti körzetébe tartozik, amelynek a vonulási távolsága 15 km a vonulási ideje 23 perc.

Riasztás

A tűzjelzés telefonon történik. A telefonhálózat lakóterületen már kiépült, nyilvános állomások lefedik a község területét.

10. Örökségvédelmi fejezet

A település rendelkezik Örökségvédelmi hatásvizsgálattal, amely 2007-ben készült el, amit 2017-es módosítás kiegészített.

Műemlék - nemzeti érték

A tervezési területen és környezetében műemléki védettségű ingatlan nem található, a módosítás így országos építészeti védelmet nem érint.

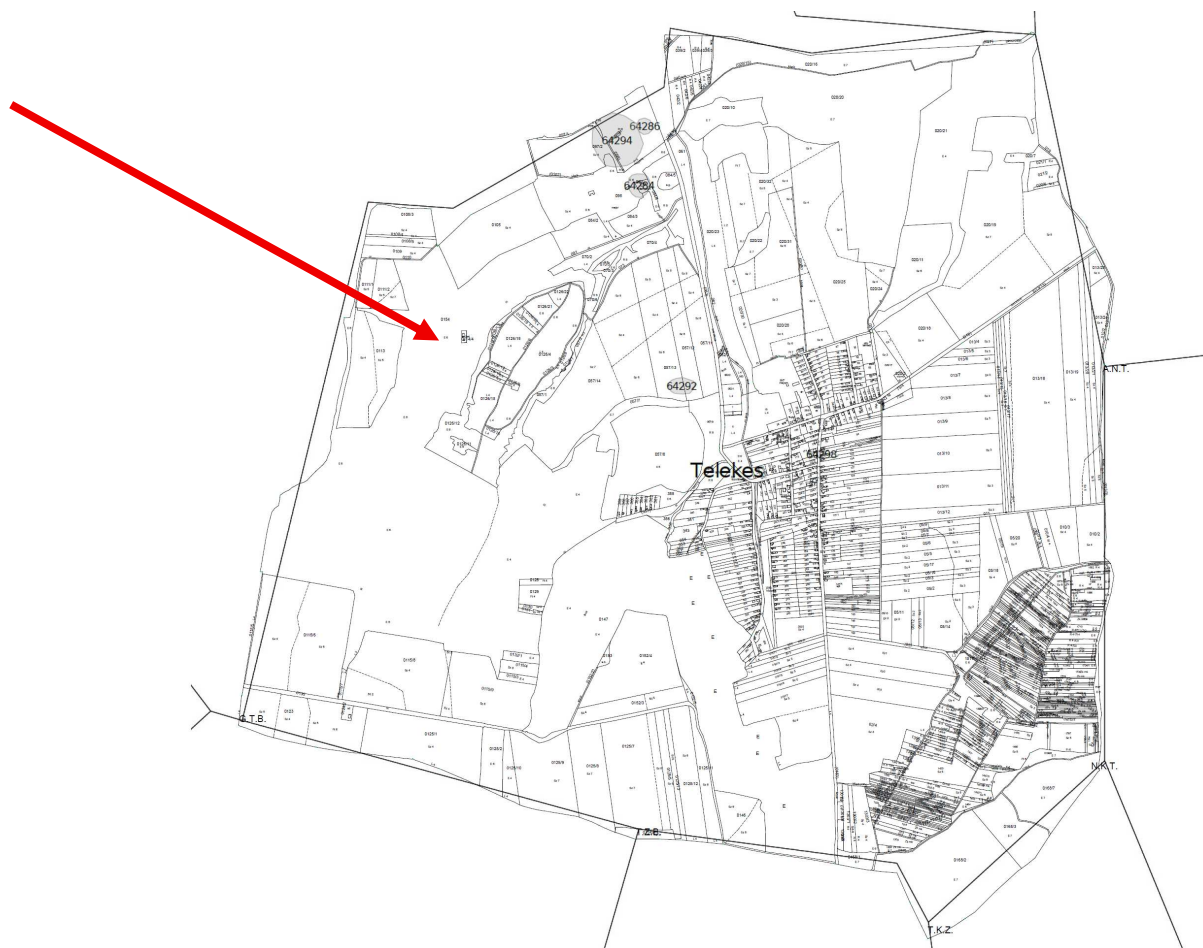
Régészeti lelőhelyek:

A tervezési területen és annak környezetében ismert és nyilvántartásba vett régészeti lelőhely nem található.

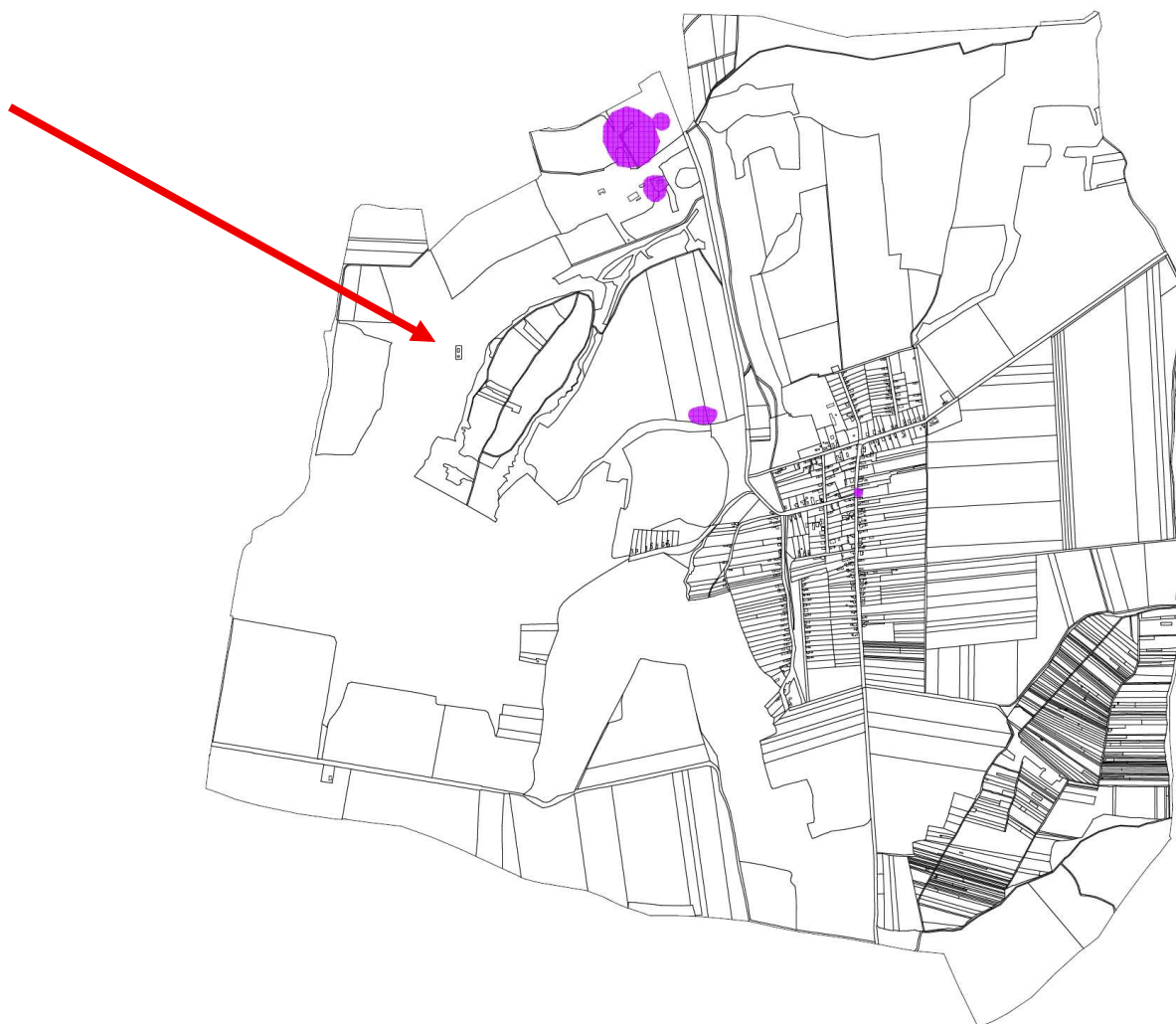
Telekes község régészeti lelőhelyei:

azonosító	település	lelőhelyszám	név	védelem	HRSZ
64284	Telekes	1	Kistelekes templom	szakmai	095, 084/3, 084/4, 089
64286	Telekes	2	Kistelekes temető alja	szakmai	097/2

64292	Telekes	3	Külső Bogárszeg	szakmai	057/13, 057/12
64294	Telekes	4	Felsőtelekes-major	szakmai	095, 097/2, 098, 097/1
64298	Telekes	5	Fő utca 16.	szakmai	77, 104, 103, 102, 170/1, 170/2



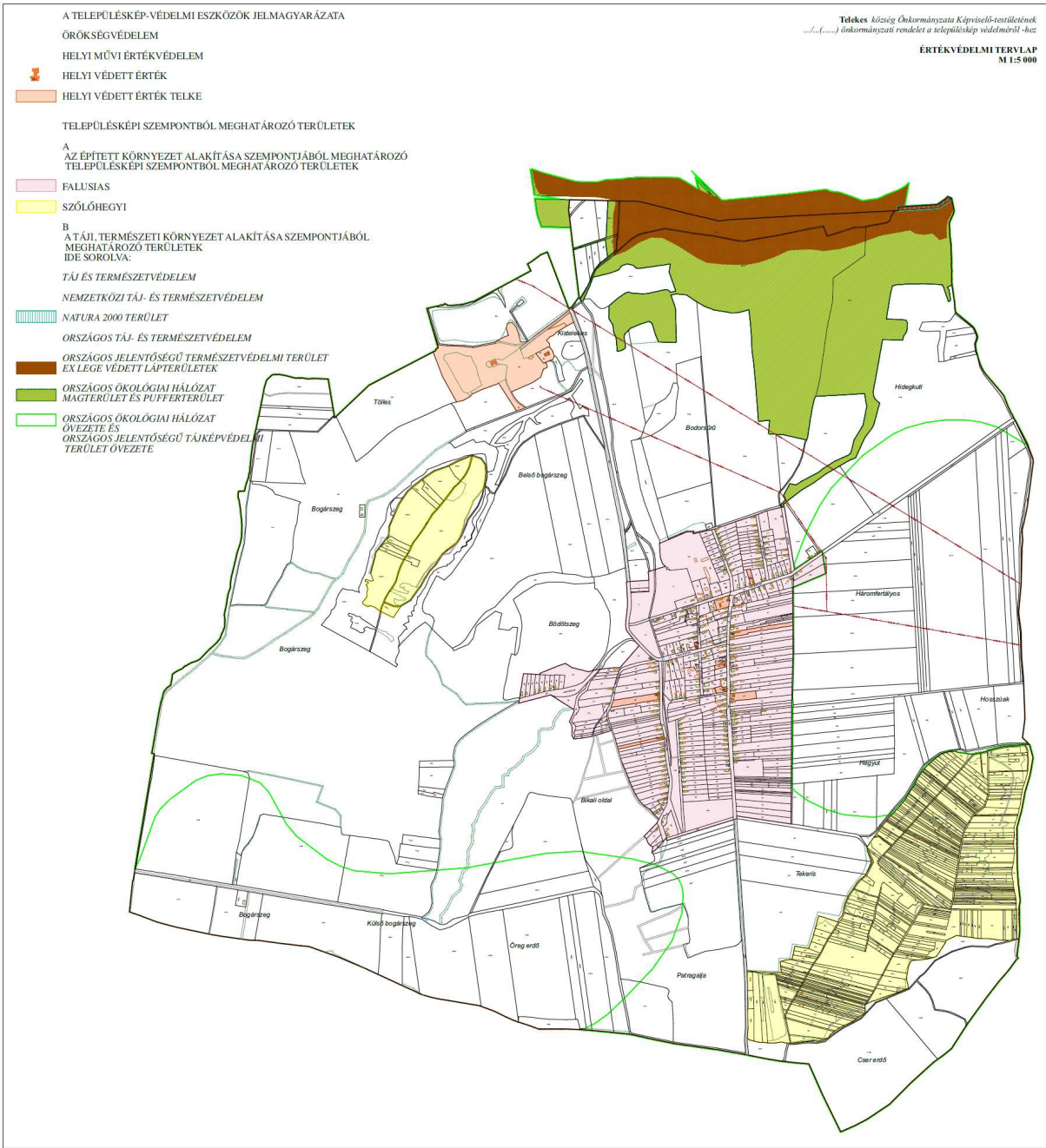
Régészeti lelőhelyek, a tervezési terület nyíllal jelölve



Régészeti lelőhelyek (ETÉR), a tervezési terület nyíllal jelölve

Műemlék - helyi érték

A tervezési területen és annak környezetében helyi védett építmény nem található. Az 5/2018. (XII.20.) önkormányzati rendelettel elfogadott településképvédelmi rendelet hatályos. A 0114/14 hrsz ingatlanra nem határoz meg településkéi szempontból meghatározó területet, így a TKR külön előírást sem tartalmaz a 0114/14 hrsz beépítéséhez kapcsolódóan.



A település meghatározó területei a TKR lehatárolása szerint

Telepítési tanulmányterv

Kámi Közös Önkormányzati Hivatal
Gersekaráti Kirendeltsége
9813 Gersekarát, Béke u. 12.
Tel/Fax: 06-94-574-019

JEGYZŐKÖNYVI KIVONAT

Telekes Község Önkormányzata Képviselő-testülete
2025. július 21. napján megtartott ülésének jegyzőkönyvéből

43/2025. (VII. 21.) számú képviselő-testületi határozat

Telekes Község Önkormányzata Képviselő-testülete Pusztai Péter (9700 Szombathely, Hóvirág utca 9.) által benyújtott Telekes 0114/4 hrsz-ú ingatlanra vonatkozó telepítési tanulmánytervet a főépítész nyilatkozat és feljegyzés alapján elfogadja.

A Képviselő-testület felkéri a polgármestert, hogy a telepítési tanulmánytervet bocsátsa partnerségi egyeztetésre 15 napra.

Felelős: polgármester

Határidő: értelem szerint

K. m. f.

Martinov Tamara sk.
polgármester

Kardos Andrea sk.
jegyző

Kivonat hitelélül:

Gersekarát, 2025. szeptember 18.


Babos-Szőllősy Gabriella
aljegyző



Telekes Község Önkormányzata • önkormányzati főépítész

9812 Telekes, Fő utca 2.
telefon: +3694/574008, fax: +3694/574007

FŐÉPÍTÉSZI FELJEGYZÉS

A TELEKES KÖZSÉG TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK MÓDOSÍTÁSÁHOZ SZÜKSÉGES MUNKARÉSZEK TARTALMI KÖVETELMÉNYEIRŐL

Készült a 419/2021.(VII.15.) Kormányrendelet (továbbiakban: Kr.) 7.§ (7), továbbá a 19.§ (4) bekezdésekben foglaltaknak megfelelően a Kr. 2., és 7. mellékleteinek figyelembevételével.
Telekes Község Önkormányzata Képviselő-testülete Kr. 7.§ (8) szerinti döntésének megalapozásához

I. ELŐZMÉNYEK, JOGSZABÁLYI KÖRNYEZET

A község hatályos településfejlesztési koncepcióval, településrendezési eszközökkel rendelkezik, amelyet a 12/2007. (IV.19.) számú határozattal elfogadott településszerkezeti terv és a 6/2007. (IV.20.) önkormányzati rendelettel elfogadott és többször módosított helyi építési szabályzat és szabályozási terv foglal magába.

A hatályos településrendezési eszközök tartalmi felépítése a 314/2012.(XI.8.) korm. rendelet előírásainak felel meg, amely 2027. június 30-ig módosítható.

A feljegyzésben a Kr. 7.§. (7) bekezdése szerint meghatározom a telepítési tanulmánytervre vonatkozó tartalmi követelményeket. Nyilatkozom továbbá a településrendezési eszközök módosításához elkészítendő vizsgálatok, alátámasztó munkarészek tartalmi követelményeiről és a településkép-védelmi rendelettel való összhang megteremtéséről is.

II. FŐÉPÍTÉSZI FELJEGYZÉS

1. A módosítás tárgya:

Telekes Község Önkormányzata képviselő-testületének Telekes Község szabályozási terve, valamint helyi építési szabályzatáról szóló a 6/2007. (IV.20.) számú rendelete módosítása a K-Va különleges vadászház területére vonatkozóan a terület adottságainak jobb kihasználhatóságának érdekében.

2. A módosítás indoklása:

Telekes Község Önkormányzata képviselő-testületének Telekes Község szabályozási terve, valamint helyi építési szabályzata jóváhagyásáról szóló 2/2021.(III.8.) számú módosításával az ingatlan beépítése szánt különleges vadászház terület K-Va-jelű beborolást kapott.

A Telekes, 0114/4 hrsz-ú ingatlan tulajdonosai kezdeményezik a telükre vonatkozó jelenlegi HÉSZ-előírások építési szabályainak módosítását az ingatlan adottságának jobb kihasználhatósága érdekében.

A kialakult beépítettség vizsgálata alapján az ingatlan turisztikai, idegenforgalmi lehetőségeinek jobb hasznosítása érdekében, a terület építészjogi hátterének megteremtéséhez szükséges az építési övezet hatályos előírásainak felülvizsgálata.

3. Az eljárás típusa:

Az Kr. szerint a módosítás Kr. 68.§.egyszerűsített eljárásban folytatható le.

4. A telepítési tanulmányterv követelményeinek meghatározása

A hatályos településrendezési eszközök tartalmi felépítése az Kr. 19.§ (4) bekezdés felhatalmazása alapján a telepítési tanulmányterv minimális tartalmát az alábbiakban határozom meg:

- az Kr. 7. melléklet 1. pontjából releváns az a)-c) és az e) pontok;
- az Kr. 7. melléklet 2. pontjából releváns az a)-è) pontok;
- az Kr. 7. melléklet 3. pontja szerinti látványterv vagy tömegvázlat készítése nem szükséges;

A telepítési tanulmányterv és a beépítési terv önálló szöveges melléklettel vagy a tervlapon megjelenített adatsorral is elkészíthető tervdokumentáció.

5. Nyilatkozat a településfejlesztési és településrendezési céloknak való, Kr. 56/A.§. (2) bekezdés szerinti megfelelésről

A Magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény. 8.§ (3) szakasz szerinti Képviselő-testületi döntés meghozatala jelen módosítás esetén nem releváns.

Ebből következően a tervezett módosítás a hatályos településfejlesztési koncepcióval összhangban marad, annak módosítása nem szükséges.

6. A településrendezési eszközök módosításához elkészítendő vizsgálatok, alátámasztó munkarészek tartalmi követelményei

A korábbi megalapozó munkarész amely a 9/2010.(IX.16.) Önkormányzati rendelethez készült vagyis 7 évnél régebbi, a Kr. 7. §.(5) bekezdése alapján nem vehető figyelembe.

A Kr. 7. § (7) bekezdése szerint nyilatkozom, hogy a célmegvalósító által becsatolt telepítési tanulmányterv alátámasztja a HÉSZ módosítást, megalapozza az építési előírások kis mértékű megváltoztatását.

Új beépítésre szánt terület, nem kerül kijelölésre.

A fejlesztéssel érintett ingatlan nyilvántartott régészeti lelőhellyel nem érintett.

A Kr. 8. § (2) bekezdése alapján a megalapozó vizsgálatot és alátámasztó javaslat a Kr. 7. § (7) bekezdése szerinti nyilatkozat alapján, a következők szerint kell készíteni:

A helyi építési szabályzata Kr. 4. mellékletétől eltér, mivel a hatályos HÉSZ felépítése más metodikát követ, új HÉSZ készítésére a tervező megbízást nem kapott. A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012.(XI.8.) Kr. 46.§ alapján az új kerületi településtervezet hatálybalépéséig, de legkésőbb 2027. június 30-ig módosítható.

Az alátámasztó munkarészek Kr. 8. § (2) bekezdése alapján b) pontjára tekintettel (pl: közmű, közlekedés, örökségvédelem, tájrendezés, stb.) csak a módosítás jellegével és súlyával arányosan kerülnek kidolgozásra.

A tervezett módosítás megalapozó vizsgálati és alátámasztó javaslatai tekintetében az alábbiak elkészítését tartom indokoltnak:

1. Megalapozó vizsgálat

- A területrendezési tervekkel való összhang vizsgálata
- A hatályos településrendezési eszközökkel való összhang vizsgálata

2. Alátámasztó javaslat

- Alátámasztó szakági javaslatok felülvizsgálat és kiegészítés jogosult szakági tervezők bevonásával

- Településrendezési eszközök módosításának koncepciója

7. Környezeti értékelés szükségessége

Az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005.(I.11.) Korm. rendelet 1.§ (3) bekezdés a) pontja szerinti környezeti vizsgálat szükségességének előzetes véleményezését a módosítás elhanyagolható környezeti hatására tekintettel nem javaslom lefolytatni.

8. Településkép védelmi rendelettel való összhang megteremtése:

A módosítással érintett területet Telekes Község Önkormányzat Képviselő-testülete a településkép védelméről szóló 5/2018. (XII.20.) önkormányzati rendelet szerint a tervezési terület nem tartozik a településképi szempontból meghatározó területek közé, így a rendelet módosítására, harmonizálására nincs szükség.

9. Módosítandó településrendezési eszközök:

Helyi építési szabályzat.

Telekes, 2025. június 24.


Szabó Dániel s.k.
önkormányzati főépítész

Kámi Közös Önkormányzati Hivatal
Gersekaráti Kirendeltsége
9813 Gersekarát, Béke u. 12.
Tel/Fax: 06-94-574-019

JEGYZŐKÖNYVI KIVONAT

Telekes Község Önkormányzata Képviselő-testülete
2025. szeptember 22. napján megtartott ülésének jegyzőkönyvéből

55/2025. (IX. 22.) számú képviselő-testületi határozat

Telekes Község Önkormányzata Képviselő-testülete megállapítja, hogy a 43/2025. (VII. 21.) számú képviselő-testületi határozat, mint Telekes község 12/2007. (IV. 19.) számmal elfogadott településszerkezeti terv és a Telekes község Szabályozási Tervének jóváhagyásáról, valamint Helyi Építési Szabályzatáról szóló 6/2007. (IV. 20.) önkormányzati rendelet módosítására irányuló telepítési tanulmánytervet elfogadó döntés során - Telekes Község Önkormányzata Képviselő-testületének a településfejlesztéssel, településrendezéssel és településkép-érvényesítéssel összefüggő partnerségi egyeztetés helyi szabályairól szóló 5/2018. (XII. 20.) önkormányzati rendelet alapján lefolytatott partnerségi egyeztetés során a partnerektől vélemény nem érkezett, Telekes Község Önkormányzata Képviselő-testülete a telepítési tanulmányterv partnerségi egyeztetési eljárását a feljegyzés figyelembevételével lezárja.

Felelős: polgármester

Határidő: azonnal

K. m. f.

Martinov Tamara sk.
polgármester

Kardos Andrea sk.
jegyző

Kivonat hitelül:

Gersekarát, 2025. október 21.


Babos-Szöllősy Gabriella
aljegyző

TELEKES KÖZSÉG



TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK MÓDOSÍTÁSA

TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV
419/2021. (VII.15.) KORM. R. 19.§.



RÁPLI ÉPÍTÉSZIRODA

KAMARAI NYTSZ.: C-18-2210
MUNKASZÁM: Ee276
2025. JÚNIUS HÓ

TARTALOMJEGYZÉK ¹

1. ELŐZMÉNYEK

2. TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

- 2.1. A terület és környezetének, hatásterületének bemutatása
- 2.2. A fejlesztési cél leírása, változást szemléltető beépítési terv
 - 2.2.1. a beépítés javaslata,
 - 2.2.2. a határoló köz-, illetve közhasználatú területek,
 - 2.2.3. a zöldfelületek kialakításának módja,
 - 2.2.4. a közlekedési és parkolási rendje,
 - 2.2.5. a közműveinek felszíni és a felszín alatti építményei.
- 2.3. A javasolt beépítés környezeti hatásai és követelményei
- 2.4. A településterv változásának, módosításának tartalma, szabályozási koncepciója
 - a) hatályos településrendezési eszközök vizsgálata,
 - b) módosítással érintett településrendezési eszközök,
 - c) szabályozási koncepció és javaslat.

3. MELLÉKLETEK

- 3.1. Főépítész feljegyzés ²
- 3.2. Fotómelléklet
- 3.3. Beépítési terv

1 Összeállítva a 419/2021.(VII. 15.) Korm. rendelet szerint a 7. sz. melléklet felsorolásából a Főépítész feljegyzés szerint releváns 1. és 2. pontok alapján

2 419/2021.(VII. 15.) Korm. rendelet 19.§ (4) bekezdése alapján

1. ELŐZMÉNYEK

Telekes Község Önkormányzata 2007-ben készítette el településrendezési eszközeit. A településszerkezeti tervet a **12/2007. (IV.19.)** számú képviselő-testületi határozattal hagyták jóvá.

Telekes Község Önkormányzata Képviselő-testülete **6/2007. (IV.20.)** számú önkormányzati rendelettel állapította meg a helyi építési szabályzatot, amely több alkalommal módosításra került.

A Telekes, 0114/4 hrsz-ú ingatlan tulajdonosai kezdeményezik a jelenlegi HÉSZ telkükre vonatkozó építési szabályainak módosítását az ingatlan adottságának jobb kihasználhatósága érdekében.

Telekes Község Önkormányzata képviselő-testületének Telekes Község szabályozási terve, valamint helyi építési szabályzata jóváhagyásáról szóló **2/2021.(III.8.)** számú módosításával az ingatlan beépítése szánt különleges vadászház terület K-Va-jelű besorolást kapott.

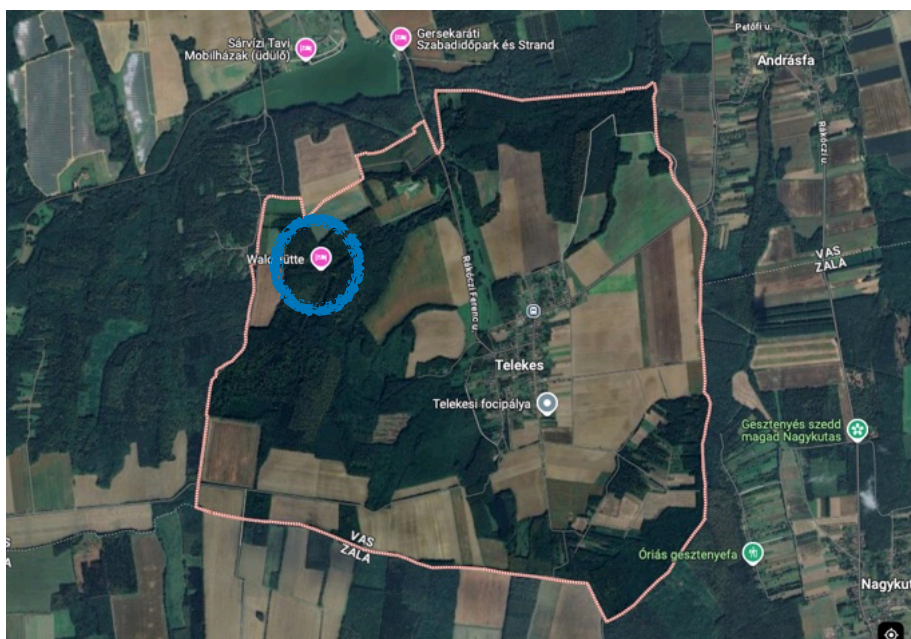
A kialakult beépítettség vizsgálata alapján az ingatlan turisztikai, idegenforgalmi lehetőségeinek jobb hasznosítása érdekében, a terület építésjogi háttérének megteremtéséhez szükséges az építési övezet hatályos előírásainak felülvizsgálata.

Jelen telepítési tanulmányterv a településrendezési eszközök Képviselő-testület elvi támogatást megadó határozattal jóváhagyott módosítási eljárásának szakmai alátámasztására szolgál.

2. TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

2.1. A terület és környezetének, hatásterületének bemutatása

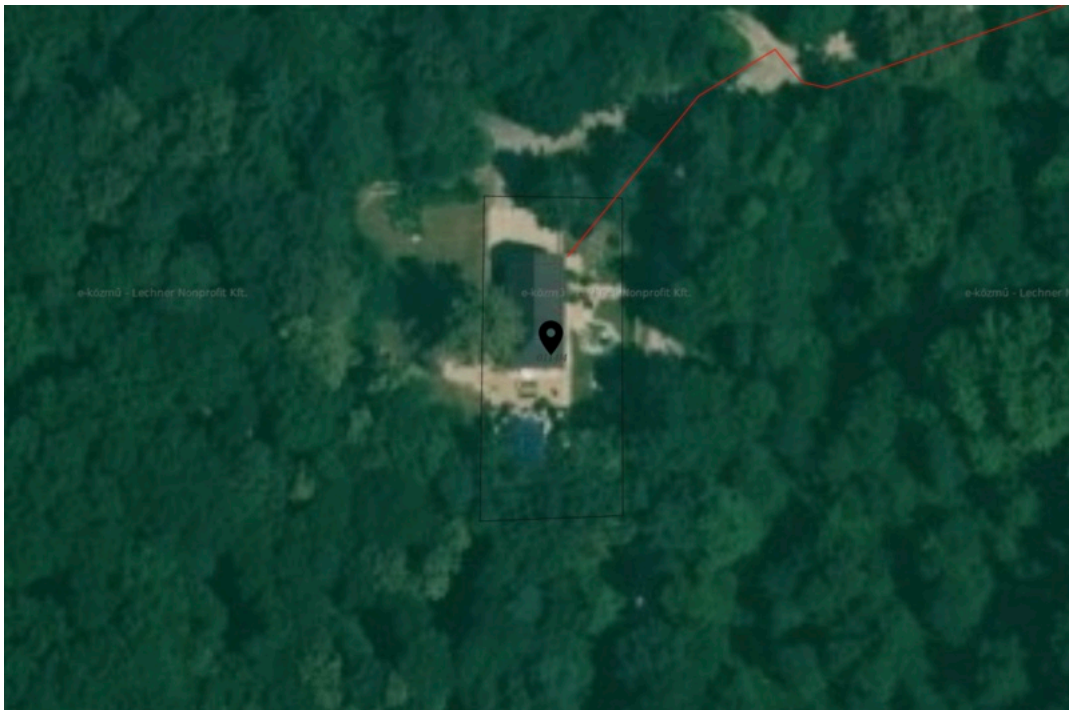
A tervezési terület Telekes északnyugati, erdővel körülvett területén található. A jelenlegi, kialakult állapot szerint a telken egy erdészházból kialakult turisztikai célt szolgáló épület áll. Az épület megközelítését jelenleg a 0154 hrsz-ú ingatlan "b" alrészletén kialakult út teszi lehetővé, amelynek módosítása, külön helyrajzi számú ingatlanként való bejegyzése folyamatban van.



A légifotó 2025-ből.

Forrás: www.google/maps

Az alábbi légfotón látszik, hogy az ingatlan erdővel borított területen található. Már az oda vezető út is az erdőn vezet át. Az épület önálló helyrajzi számon egy tisztáson helyezkedik el. Az ingatlan elektronos közműcsatlakozása kiépített, és saját fűtő kútja, valamint zárt szennyvízgyűjtője van. Ez az összközműves sziget az erdő közepén, kiváló adottság a turizmus számára.



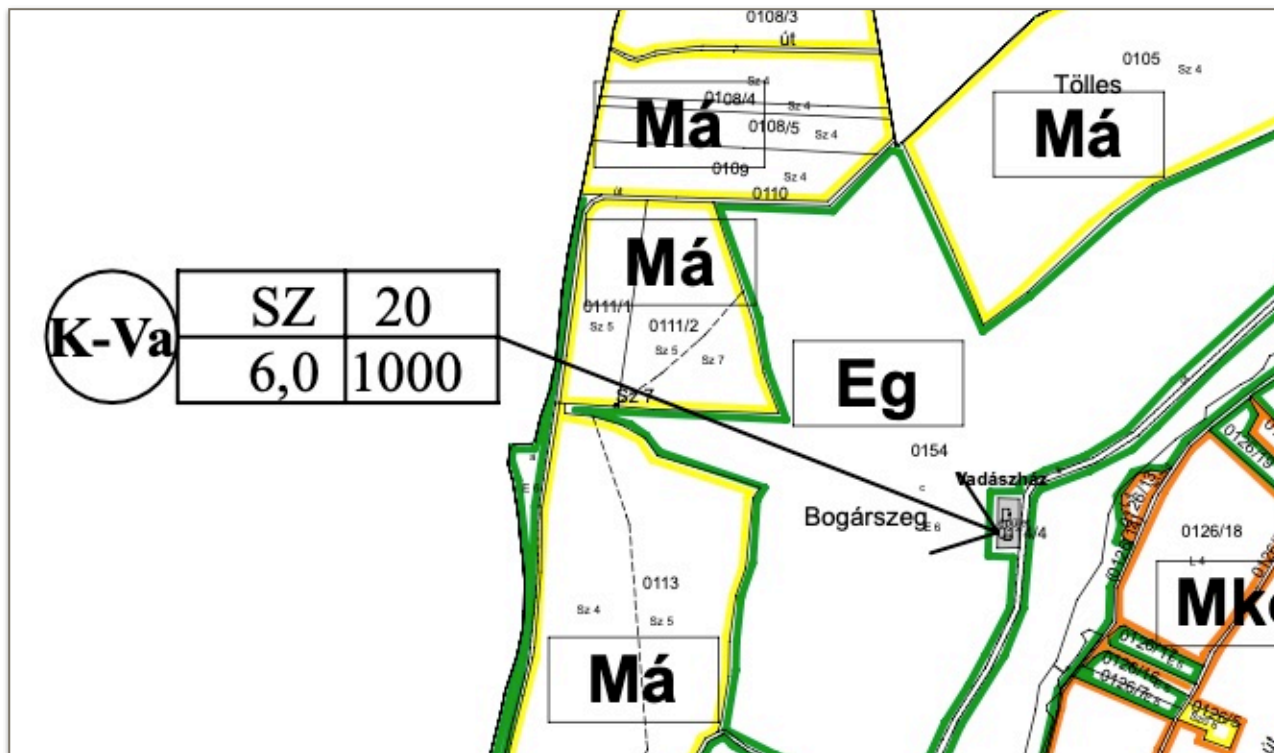
A vadászház
elhelyezkedése
- Forrás: [https://
e-kozmu.hu](https://e-kozmu.hu)

A jelenleg kialakult szálláshely, szolgáltatás tevékenység bővítésére, az épület és környezetének jobb kihasználása érdekében a tulajdonos az ingatlan további fejlesztését határozta el. Az épület emeleti teraszának lefedését, medence építését, a hozzá tartozó gépházzal, valamint szaunaház telepítését.



A vadászház
kialakítása -
Forrás: [https://
www.booking.com](https://www.booking.com)

Az ingatlan a hatályos szabályozás szerint K-Va jelű beépítésre szánt különleges vadászház területe.



Hatályos szabályozási terv kivonata

Az ingatlan a hatályos szabályozás a HÉSZ 21.§ (9) pontja szerint vendégváró terület.

A K-Va-SZ-20-6,0-1000 jelű építési övezetre vonatkozó részletes előírások:

- beépítés módja: szabadonálló
- előkert: legalább 0 m
- oldalkert: 3,0 m
- min. telek terület: 1000 m²
- beépítési %: 20%
- építménymagasság: 6,0 m
- legkisebb zöldfel. aránya: 40%
- szintterület sűrűség: 0,1.

2.2. A fejlesztési cél leírása, a változást szemléltető beépítési terv

2.2.1. A beépítés javaslata

Az ingatlan területe kialakult terület. A kialakult út a telket nem teljes hosszában csak 6m hosszúságban érinti. A telek kialakult hátsókerttel rendelkezik. A telekre való bejárás szintén kialakult, egy lekavicsozott terület amely nem a hivatalon útterület.

A tervezett fejlesztéshez több ponton módosítani szükséges a hatályos szabályozást.

Változik az építménymagasság a meglévő földszinti terasz lefedésével:

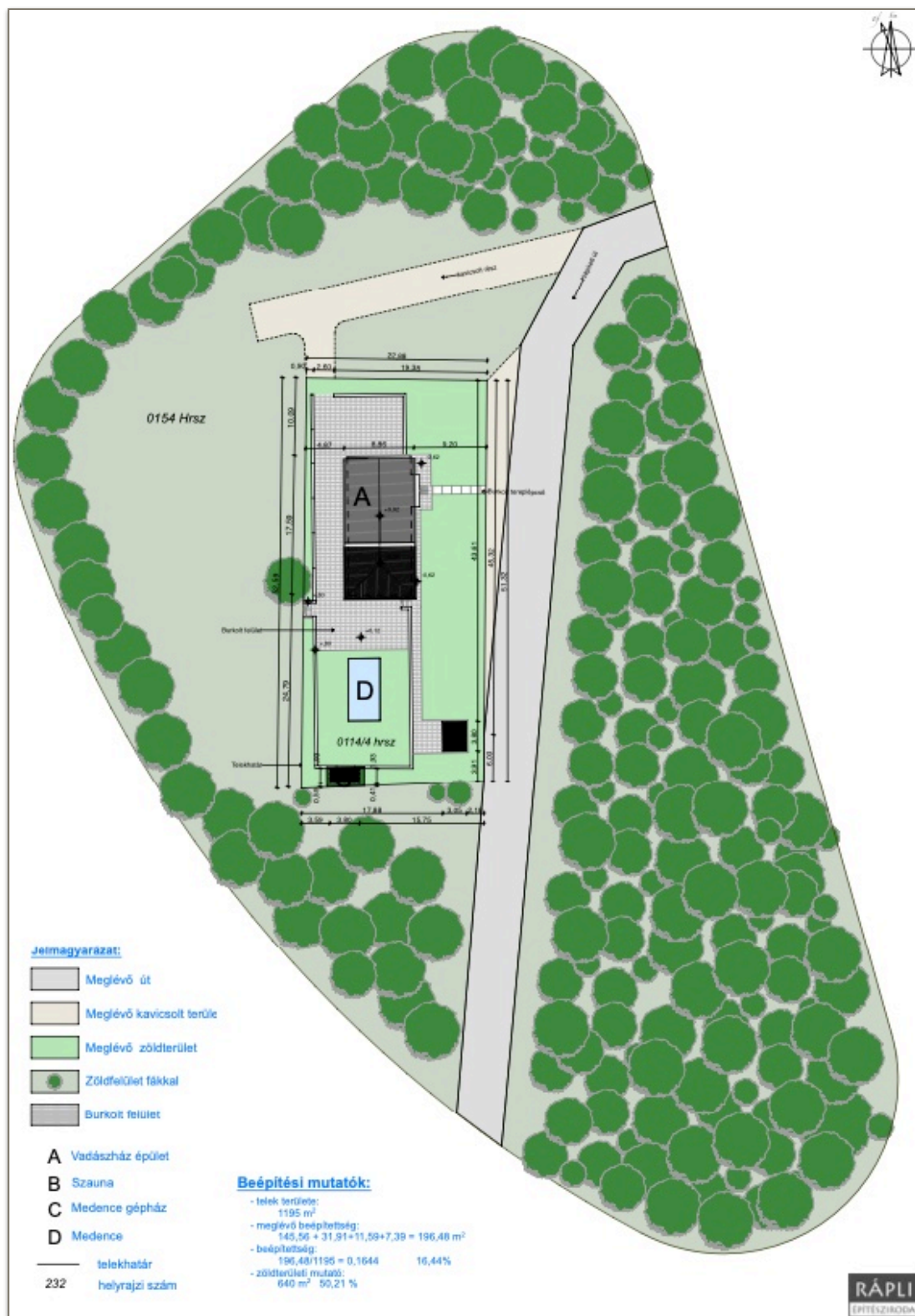


Terasz lefedése nélkül kialakult építménymagasság



Terasz lefedését követően kialakult építménymagasság

A medence építéséhez hozzá tartozik a annak gépháza, valamint szaunaház is telepítésre kerül amelynek elhelyezhetősége érdekében változik a beépítési mód.



Beépítési terv a fejlesztések ábrázolásával

A beépítési tervet teljes egészében a 3.3 ábra tartalmazza

2.2.2. A határoló köz-, illetve közhasználatú területek

A területet három oldalról erdő határolja. A terület északi részéhez csatlakozik még a kis területű tisztás, azon kívül a telek nagy fákkal körülvett, ideális pihenő terület.

Az ingatlan a 0154 hrsz-ú állami erdőterülettel körülvett terület. A telket az ingatlan "b" alrészletén nyilvántartott útterületen lehet megközelíteni. Ennek önálló helyrajzi számú ingatlanként történő bejegyzése folyamatban van.

2.2.4. A közlekedési és parkolási rendje

Az építési telekhez az út 6 m szélesen csatlakozik. Ez a rész az előkert. A telek keleti oldalán található lekavicsozott részről megközelíthető a telek. Ez kialakult használati állapot, külön rendezést nem igényel. A fejlesztésekhez új parkolóigény nem tartozik így az kialakult állapotnak tekinthető.

2.2.5. A közműveinek felszíni és a felszín alatti építményei

A működéshez szükséges közműellátás megfelelő kapacitással rendelkezésre áll. Az ingatlan elektronos közműcsatlakozása kiépített, és saját fűtő kútja, valamint zárt szennyvízgyűjtője van. A megújuló energia-ellátás fejlesztése folyamatosan, a megnyíló pályázati lehetőségek szerint történik.

2.3. A javasolt beépítés környezeti hatásai és követelményei

Az ingatlan a hatályos szabályozás a HÉSZ 21.§ (9) pontja szerint vendégváró terület. Ez a besorolás a módosítással nem változik.

A **K-Va-O-20-7,0-1000** jelű építési övezetre részletes előírásai a következők szerint változnak:

• beépítés módja:	oldalhatáron álló	változik
• előkert:	legalább 0 m	nem változik
• oldalkert:	3,0 m	nem változik
• hátsókert:	3,5 m	változik
• min. telek terület:	1000 m ²	nem változik
• beépítési %:	20%	nem változik
• építménymagasság:	7,0 m	változik
• legkisebb zöldfelület aránya:	40%	nem változik
• szintterület sűrűség:	0,1.	nem változik

2.4. A településterv változásának, módosításának tartalma, szabályozási koncepciója

2.4.1. A hatályos településrendezési eszközök vizsgálata

A módosítással érintett építési terület a településrendezési eszközök **2/2021.(III.8.) számú** módosításával beépítése szánt különleges vadászház terület K-Va-jelű vendégváró terület besorolást kapott.

A jelen módosítás célja az, hogy az ingatlan adottságának jobb kihasználhatósága érdekében módosuljanak az övezet részletes előírásai. Ennek megfelelően változik a beépítési mód oldalhatáros beépítési módra. Növekedik az építménymagasság 6,0 m-ről 7,0 m-re. Valamint előírásra kerül a hátsókert mérete a kialakult állapotnak megfelelően 3,5 m-ben.

2.4.2. A módosítással érintett településrendezési eszközök

A módosítás tartalmilag nem érinti Telekes község Településfejlesztési koncepciójára és Településszerkezeti tervére.

A HÉSZ mellékletét képező szabályozási terv változik. A HÉSZ-nek **K-Va-jelű** különleges vadászház vendégváró terület építési övezet részletes vonatkozó előírása módosul.

2.4.3. A szabályozási koncepció és javaslat

A HÉSZ normaszövege változik, a HÉSZ 21.§ (9) pontja bekezdése változik, ez a bekezdés tartalmazza a **K-Va-jelű** különleges vadászház vendégváró terület részletes építési övezeti előírásait.

Ezzel megteremtődik a lehetősége a tervezési cél megvalósításának *A jelenleg kialakult szálláshely, szolgáltatás tevékenység bővítésére, az épület és környezetének jobb kihasználása érdekében.*

Szombathely, 2025. június 23.

Rápli Pál

okl. építészmérnök
okl. városépítési - városgazdasági
szakmérnök
É 18-0047, TT1 18-0047

3. MELLÉKLETEK

3.1. FŐÉPÍTÉSZI FELJEGYZÉS

3.2. FOTÓMELLÉKLET

TERASZLEFEDÉS A FŰTHETŐ MEDENCÉVEL



SZAUNAHÁZ



MEDENCE GÉPHÁZ

3.3. BEÉPÍTÉSI TERV



	Meglévő út
	Meglévő kavicsolt terület
	Meglévő zöldterület
	Zöldfelület fákkal
	Burkolt felület

- telekhatár
helyrajzi szám

- telek területe:
1195 m²
- meglévő beépítettség:
145,56 + 31,91+11,59+7,39 = 196,48 m²
- beépítettség:
196,48/1195 = 0,1644 16,44%
- zöldterületi mutató:
640 m² 50,21 %

III/1. Településszerkezeti tervet határozati javaslata

24/2025. (IV. 16.) számú képviselő-testületi határozat

Telekes Község Önkormányzata Képviselő-testülete a térségi övezeti lehatárolásokra vonatkozó, az adatszolgáltató és véleményező szervektől beérkezett adatszolgáltatások alapján - Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény 22. §-ra és A területfejlesztési koncepció, a területfejlesztési program és a területrendezési terv tartalmi követelményeiről, valamint illeszkedésük, kidolgozásuk, egyeztetésük, elfogadásuk és közzétételük részletes szabályairól szóló 218/2009. (X.6.) Korm.rendelet 9/A. §-ra figyelemmel – megállapítja, hogy a beérkezett lehatárolások alapján elvégzett felülvizsgálat során a településszerkezeti terv területfelhasználásai és a helyi építési szabályzat övezeti kijelölései megfelelnek a térségi övezeti lehatárolásnak. A vizsgálat során a korábbi területrendezési törvényben foglaltakhoz képest a térségi övezetek megnevezése és a térségi övezetek határainak tekintetében jogszabályi változásból eredően eltérés került feltárára, így a településrendezési eszközök módosítására a településszerkezeti terv szerinti tartalommal vált szükségessé.

Felelős: polgármester

Határidő: azonnal

../2026. (....) számú képviselő-testületi határozat

Telekes Község Önkormányzata Képviselő-testülete Telekes község településszerkezeti tervéről szóló többször módosított 12/2007. (IV.19.) számú képviselő-testületi határozatát (továbbiakban: Határozat) a 56/2025. (IX. 22.) számú képviselő-testületi határozat, mint településfejlesztési döntés figyelembe vételével a véleményezési eljárás lefolytatását követően, az Állami Főépítész VA/ÁFI/...-../2026. számon kiadott, 2026.....-én kelt záró szakmai véleményében megadott hozzájárulásával a kihirdetést követő napi hatállyal az alábbiak szerint módosítja:

településszerkezeti tervlap

1. számú melléklet

- 1.) A 12/2007. (IV.19.) számú képviselő-testületi határozat 1. melléklete (településszerkezeti tervlap) helyébe jelen határozat 1. melléklete lép.

- 2.) A 12/2007. (IV.19.) számú határozat kiegészül a

szerkezeti terv leírása

2. számú melléklet

változások ütemezése

3. számú melléklet

településrendezési tervvel való összhang igazolása

4. számú melléklet

biológiai aktivitásérték számítása

5. számú melléklet

területi mérleg

6. számú melléklettel.

Határidő: azonnal

Felelős: Martinov Tamara polgármester

K.m.f.

(: Martinov Tamara:)
polgármester

(: Kardos Andrea :)
jegyző

A kivonat hitelül:

Telekes, 2026

(: Kardos Andrea:)
jegyző

1. melléklet a .../2026. (...) számú képviselő-testületi határozathoz

„Telekes község településszerkezeti tervéről szóló 12/2007. (IV.19.) számú képviselő-testületi határozat 1. melléklete

2. melléklet a .../2026. (...) számú képviselő-testületi határozathoz
Telekes község településszerkezeti tervéről szóló 12/2007. (IV.19.) számú képviselő-testületi határozat 2. melléklete e melléklettel egészül ki:

3. melléklet a .../2026. (...) számú képviselő-testületi határozathoz
Telekes község településszerkezeti tervéről szóló 12/2007. (IV.19.) számú képviselő-testületi határozat 3. melléklete e melléklettel egészül ki:

4. melléklet a .../2026. (...) számú Képviselő-testületi határozathoz
Telekes község településszerkezeti tervéről szóló 12/2007. (IV.19.) számú képviselő-testületi határozat 4. melléklete e melléklettel egészül ki:

5. melléklet a .../2026. (...) számú Képviselő-testületi határozathoz
Telekes község településszerkezeti tervéről szóló 12/2007. (IV.19.) számú képviselő-testületi határozat 5. melléklete e melléklettel egészül ki:

6. melléklet a .../2026. (...) számú Képviselő-testületi határozathoz
Telekes község településszerkezeti tervéről szóló 12/2007. (IV.19.) számú képviselő-testületi határozat 6. melléklete e melléklettel egészül ki:

1. melléklet a .../2026. (...) számú határozathoz - településszerkezeti tervlap

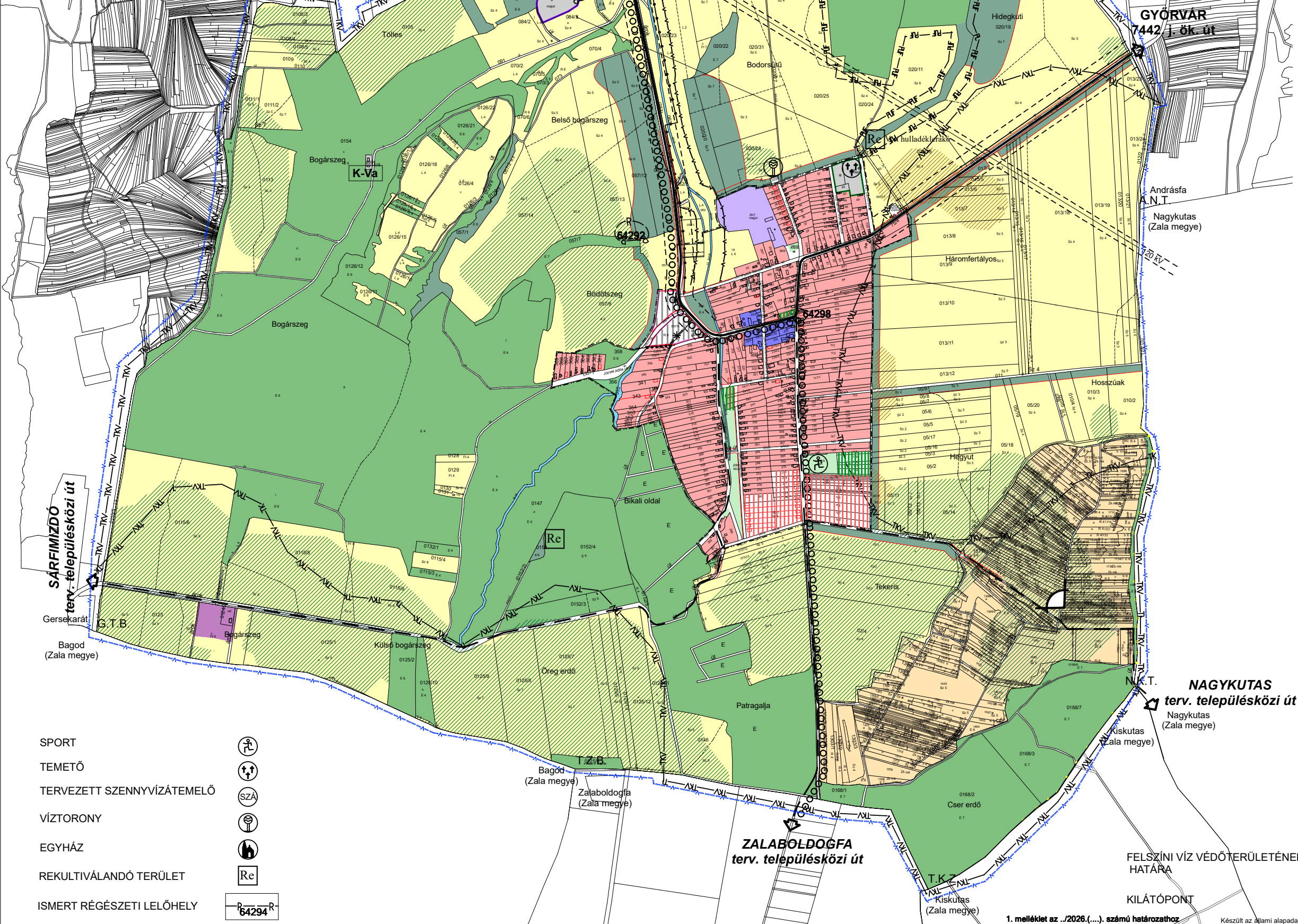
TÁJKÉPVÉDELMI ÖVEZET
TERÜLETE (9/2019.(VI.14.) MvM
rendelet
ÖKOLÓGIAI HÁLÓZAT
MAGTERÜLETÉNEK ÖVEZETE
/MaTrT/ NATURA 2000 TERÜLET
ÖKOLÓGIAI HÁLÓZAT PUFFER
TERÜLETÉNEK ÖVEZETE
/MaTrT/

Jó termőhelyi adottságú szántók
övezete (9/2019.(VI.14.) MvM rendelet)

Erdőtelepítésre javasolt terület övezete
(9/2019.(VI.14.) MvM rendelet)

ORSZÁGOS VÍZMINŐSÉG VÉDELMI
TERÜLET ÖVEZETE (9/2019.(VI.14.)
MvM rendelet)

- TKV
- mag
- RF
-
-
-



- SPORT
- TEMETŐ
- TERVEZETT SZENNYVÍZATEMELŐ
- VÍZTORONY
- EGYHÁZ
- REKULTIVÁLANDÓ TERÜLET
- ISMERT RÉGÉSZETI LELŐHELY

-
-
- SZA
-
-
- Re
- 64294

- BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLET
- | | Meglévő | Tervezett |
|--|---------|-----------|
| FALUSIAS LAKÓTERÜLET | | |
| KERESKEDELMI, SZOLGÁLTATÓ
GAZDASÁGI TERÜLET | | |
| IPARI GAZDASÁGI TERÜLET | | |
| TELEPÜLÉSKÖZPONT VEGYES
TERÜLET | | |
| KÜLÖNLEGES TERÜLET -
VENDÉGVÁRÓ | | |
| KÜLÖNLEGES TERÜLET -
KÚRIA | | |
| KÜLÖNLEGES TERÜLET -
TEMETŐ | | |
| KÜLÖNLEGES TERÜLET -
VADÁSZHÁZ | K-Va | |

- BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLET
- | | | |
|--|--|--|
| ÁLTALÁNOS MEZŐGAZDASÁGI
TERÜLET | | |
| KERTES MEZŐGAZDASÁGI
TERÜLET | | |
| VÉDERDŐ ERDŐ | | |
| GAZDASÁGI ERDŐ | | |
| ZÖLDTERÜLET | | |
| VÍZGAZDÁLKODÁSI TERÜLET | | |
| KÖZÜTI KÖZLEKEDÉSI ÉS
KÖZMŰ TERÜLET | | |
| ÖSSZEKÖTŐ ÚT | | |
| TELEPÜLÉSKÖZI ÚT | | |
| REGIONÁLIS KERÉKPÁROS
ÚTVONAL | | |
| VÉDŐTÁVOLSÁG | | |
| BELTERÜLET HATÁRA | | |
| TERVEZETT NYOMOTT
SZENNYVÍZVEZETÉK | | |
| VÉDETT LÁP TERÜLETE | | |
| REGIONÁLIS JELENTŐSSÉGŰ
KERÉKPÁROS ÚTVONAL | | |
| BIOLÓGIAI AKTIVITÁSI
ÉRTÉKSZÁMITÁS ALAPJÁN
TELEPÍTENDŐ FASOR | | |

MODULOR

TERVEZŐ ÉS MÉRNÖKI SZAKTANÁCSADÓ KFT
9700 SZOMBATHELY, Szent Flórián út. 2.
TEL/FAX: 94/509-244

MEGBÍZÓ:	TELEKES KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA		
RAJZ MEGNEV:	TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV		
FELELŐS TERVEZŐ:	MSZ.	MÉRÉ TARÁNY:	M 1:10 000
TERVEZŐ MUNKATÁRS:	TT1 18-0204	MSZ.	015/2025.
		RSZ.	1.
		DÁTUM:	2025. DEC.

2. melléklet a .../2026. (...) számú Képviselő-testületi határozathoz

2. SZERKEZETI TERV LEÍRÁSA

Területhasználati változások

A településszerkezeti terv jogharmonizációs módosítás keretében a területrendezési tervek közül a Vas vármegyei területrendezési terv térségi területfelhasználása és térségi övezeteinek ETÉR adatszolgáltatáson alapuló digitális állományának átvezetésével és az állami alapadat alkalmazásával változik.

3. melléklet a .../2026. (...) számú Képviselő-testületi határozathoz

3. VÁLTOZÁSOK ÜTEMEZÉSE

Rövidtávon megvalósuló változások:

A szerkezeti terv és a helyi építési szabályozás elfogadása lehetőséget teremt a koncepcióban kijelölt célok építési szabályozási előírások mentén történő megvalósítására.

Folyamatos jogalkalmazás során érvényesülő változások:

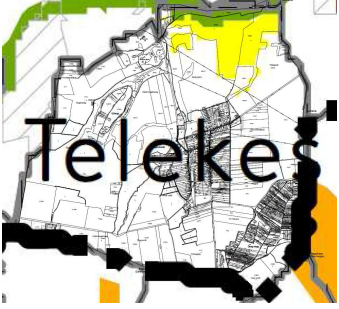
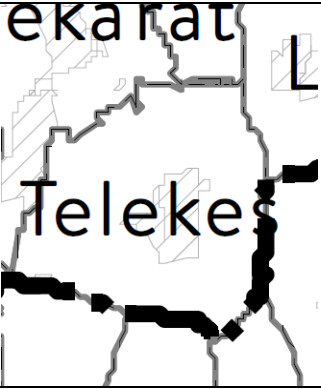
Országos és helyi értékvédelem során kijelölt épületek és építmények, lelőhelyek megőrzése, fejlesztése, megújítása.

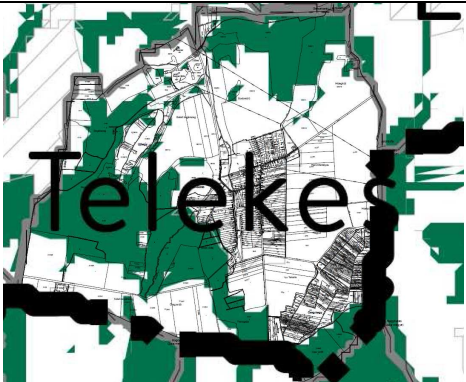
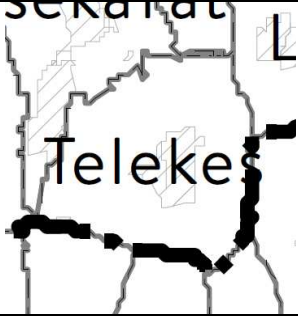
4. melléklet a .../2026. (...) számú Képviselő-testületi határozathoz

5. TERÜLETI TERVEKKEL VALÓ ÖSSZHANG IGAZOLÁSA

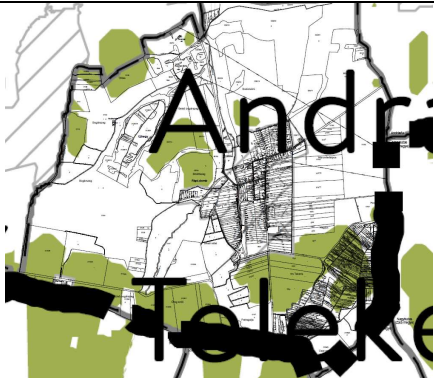
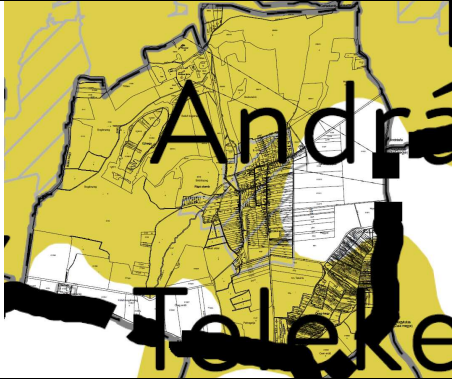
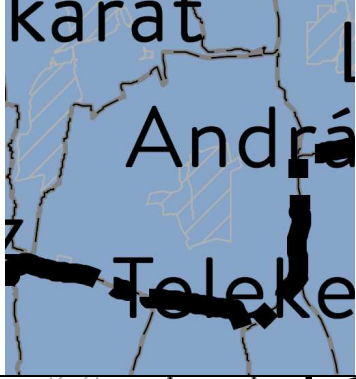
a.) Országos Területrendezési Tervvel

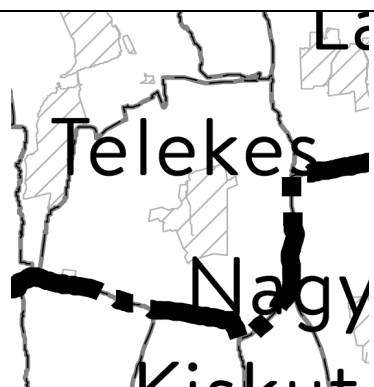
Az Országos Területrendezési Tervről (MATrT) szóló, törvény több vonatkozásban is érinti Telekest.

A MaTrT Telekest érintő övezeteit az alábbi tervi részletek tartalmazzák:		
MaTrT	Érintettség	területe
Ország szerkezeti terve	Mezőgazdasági térséget érint	
Ökológiai hálózat magterületének övezet	Nem érinti.	
Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezet	Nem érinti	
Ökológiai hálózat pufferterületének övezet	Nem érinti	
Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete	Nem érinti.	

Erdők övezete	Nem érinti	
Világörökség és világörökség várományos területek övezet által érintett települések	Nem érinti	
Honvédelmi és katonai célú terület övezet által érintett települések	Nem érinti	

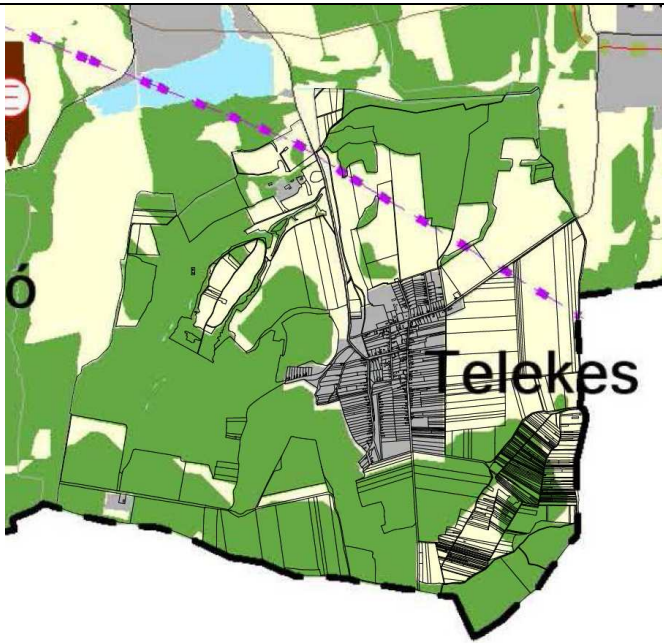
Térségi övezet megnevezése 9/2019.(VI.14.) MvM rendelet alapján	Érintettség, hatályosság a tervezési terület vonatkozásában	Területe (ha)	Térségi övezet
Jó termőhelyi adottságú szántók övezete	Nem érinti	10,68 ha	

Erdőtelepítésre javasolt terület övezete	Nem érinti	224,84 ha	
Tájképvédelmi terület övezete	Érinti a 0114/4 hrsz tervezési területet	831,3 ha	
Vízminőség-védelmi terület övezete	Érinti	1081,28	
Nagyvízi meder övezete	Nem érinti	-	

VTT-tározók övezete	Nem érinti	-	 A map of the Telekes area in Vas megye. The map shows the town of Telekes and the village of Nagy Kiskút. The map is partially obscured by a large black rectangle.
------------------------	------------	---	--

c.) Vas megye területrendezési tervének övezeti előírásai

A VTrT Telekes községet érintő övezeteit az alábbi tervi részletek tartalmazzák:

Térségi területfelhasználás megnevezése	Érintettség, hatályosság	Térségi szerkezeti terv
VTrT térségi szerkezeti terve	Érinti, tv előírásoknak megfelelő lehatárolás mellett erdőgazdálkodási térségként	

1. melléklet a 4/2021. (II. 15.) önkormányzati rendelethez

1. Vas megyei műszaki infrastruktúra-hálózatok és egyedi építmények rendszere

1.1. A közúthálózat fő elemei

1.1.4. Mellékutak

1. Meglévő mellékutak

1.40. 7442 j. út Győrvár - Petőmihályfa - Gersekarát

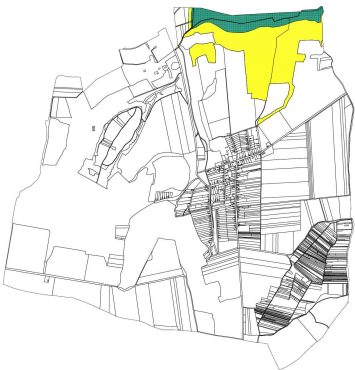
1.8.4. Meglévő térségi ellátást biztosító 132 kV-os főelosztó hálózati vezetékek: Elhelyezkedése

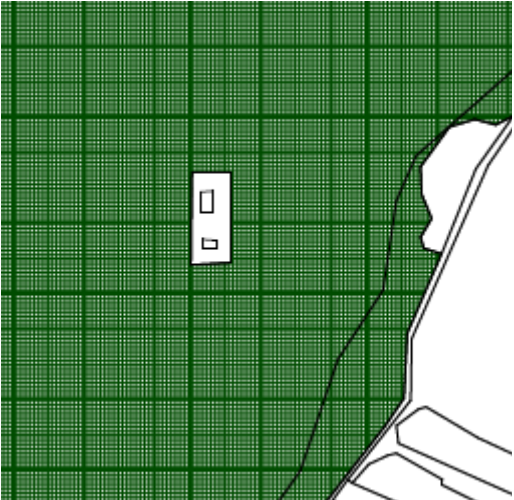
1. (Zalaegerszeg) - Kőrmend

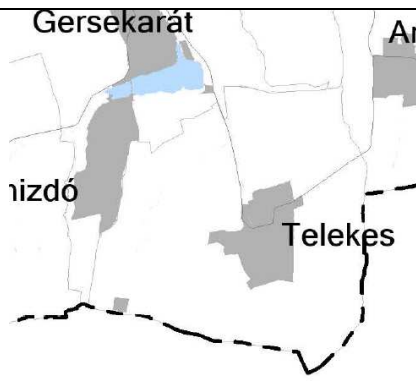
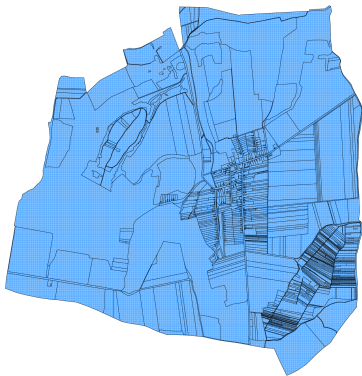
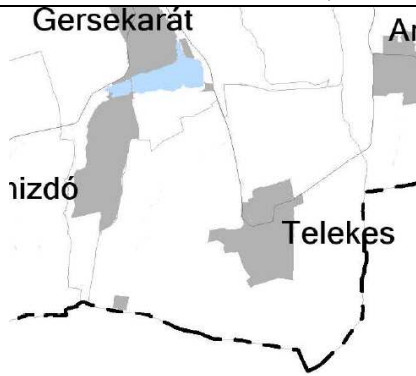
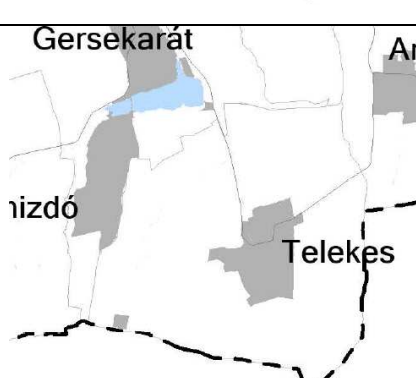
1.9. Nemzetközi és hazai szénhidrogén szállító vezetékek

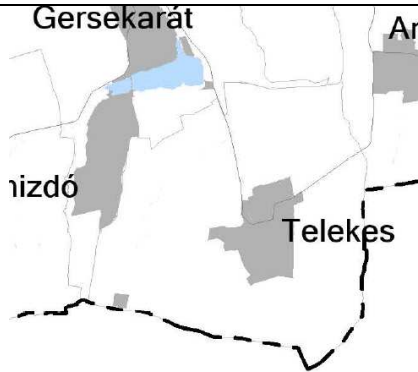
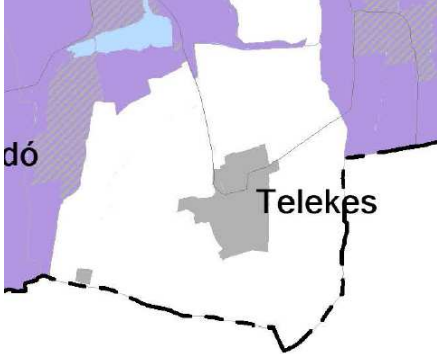
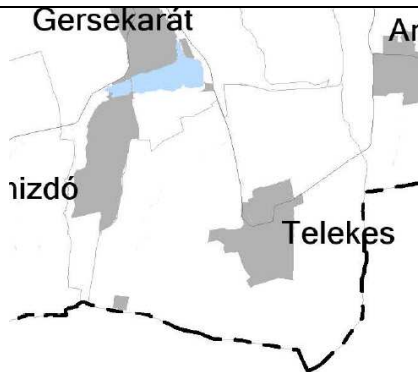
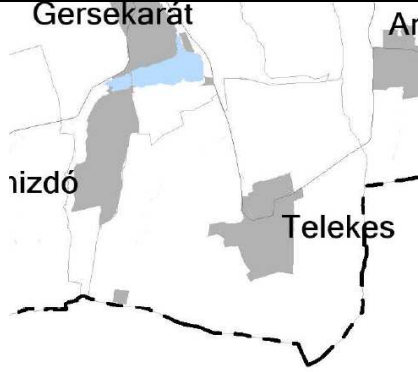
1.9.1. Meglévő földgázszállító vezetékek:

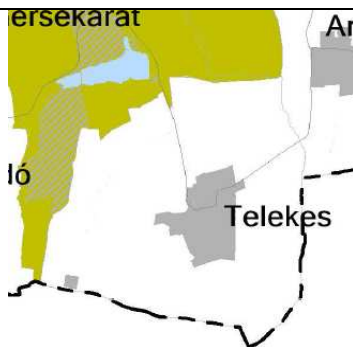
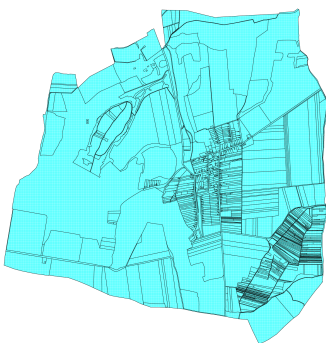
2. 609 (Pókaszpetk) - Kőrmend

Térségi övezet megnevezése	Érintettség, hatályosság	Térségi övezet
Ökológiai hálózat magterület övezete	Nem érinti	
Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete	Nem érinti	
Ökológiai hálózat puffer terület övezete	Nem érinti	

Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete Jó termőhelyi adottságú szántók övezete	Nem érinti Nem érinti	
Erdők övezete Erdőtelepítésre javasolt terület övezete	Nem érinti. Nem érinti.	 
Tájképvédelmi terület övezete	Érinti.	

Világörökség és világörökség várományos területek övezet által érintett települések	Nem érinti	
Vízminőség-védelmi terület övezete	Érinti	
Nagyvízi meder övezete	Nem érinti	
Honvédelmi és katonai célú terület övezet által érintett települések	Nem érinti	

Ásványi nyersanyag vagyon övezete által érintett települések	Nem érinti	
Földtani veszélyforrás által érintett települések övezete	Nem érinti	
Innovációs technológiai fejlesztés támogatott célterületének övezete	Nem érinti	
Logisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete	Nem érinti	

Turisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete	Nem érinti	
Víztározási fejlesztések támogatott célterületének övezete	Érinti, de a tervezési területen belül víztározási létesítmény elhelyezésre nem kerül.	

Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló Magyarország térségi szerkezeti terve a Vas megyei területrendezési terv térségi szerkezeti terve és térségi övezetei alapján a településrendezési eszközökben az alábbi lehatárolás került elvégzésre

Térségi övezet határának megadásával:

Ökológiai hálózat magterületének övezet

Ökológiai hálózat puffertérületének övezet

Jó termőhelyi szántók övezete

Erdők övezete

Erdőtelepítésre javasolt terület övezete

Tájképvédelmi terület övezete.

Vízminőség-védelmi terület övezete

Megyei térségi övezetek tekintetében:

Víztározási fejlesztések támogatott célterületének övezete

Térségi övezet neve	VTrT övezeti terv	Javasolt településszerkezeti terv	
		ha	%
Települési térség	106,07 ha	106,1883 ha	100,11 %
Erdőgazdálkodási térség	608,97 ha	608,8517 ha	99,9 %
Mezőgazdasági térség	365,72 ha	365,72 ha	100 %

Vízgazdálkodási térség	0,52 ha	0,52 ha	100
Közigazgatási terület	1081,28	1081,28	100 %
3.1. Ökológiai hálózat magterületének övezete	21,66	21,66	100
3.2. Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete	-	-	-
3.3. Ökológiai hálózat pufferterületének övezete	61,74	61,74	100
3.4. Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete (ha)	-	-	-
3.5. Jó termőhelyi adottságú szántók övezete (ha)	10,68	10,68	100
3.6. Erdők övezete	370,47	370,3517	99,9
3.7. Erdőtelepítésre javasolt terület övezete (ha)	224,84	224,84	100
3.8. Tájképvédelmi terület övezete	831,3	831,3	100
3.9. Világörökségi és világörökségi várományos területek övezete,	-	-	-
3.10. Vízminőség-védelmi terület övezete	1081,28	1081,28	100
3.11. Nagyvízi meder övezete	-	-	-
3.12. Honvédelmi és katonai célú terület övezete	-	-	-
Megyei övezetek			
3.13. Ásványi nyersanyagvagyon övezete	-	-	-
3.14. Földtani veszélyforrás terület övezete	1992,22	1992,22	100
Egyedi övezetek			
Innovációs technológiai fejlesztés támogatott célterületének övezete	-	-	-
Logisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete	-	-	-
Turisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete	-	-	-
Víztározási fejlesztések támogatott célterületének övezete	1081,28	1081,28	100

5. melléklet a .../2026. (...) számú Képviselő-testületi határozathoz

Biológiai aktivitásérték számítása

Új beépítésre szánt terület kijelölésének hiányában nem változik.

6. melléklet a .../2026. (...) számú Képviselő-testületi határozathoz

TERÜLETI MÉRLEG
Nem változik

IV. Fejezet

HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSA

Telekes Község Önkormányzata Képviselő-testületének ./2026. (....) önkormányzati rendelete

Telekes község Szabályozási Tervének jóváhagyásáról, valamint Helyi Építési Szabályzatáról szóló 6/2007 (IV.20.) önkormányzati rendelet módosításáról

[1] Telekes Község Önkormányzatának Képviselő-testületének a rendelet megalkotásával a célja az építés helyi rendjének kialakítása, biztosítása érdekében az, hogy Telekes Község Önkormányzata az általános településrendezési követelményeknek megfelelően, illetve az azokban megengedett eltérésekkel Telekes község közigazgatási területének felhasználásával és beépítésével, a településkép védelmével, továbbá a környezet természeti, táji és épített értékeinek védelmével kapcsolatos, a telkekhez fűződő sajátos helyi követelményeket, jogokat és kötelezettségeket megállapítsa. A rendelet célja továbbá Telekes község, mint település összehangolt, rendezett és fenntartható fejlődési keretének meghatározása, a település adottságainak és lehetőségeinek hatékony kihasználásával a környezeti ártalmak legkisebbre való csökkentése, a település működéséhez szükséges műszaki és zöldinfrastruktúra-hálózat biztosítása, a településképi követelmények és azok betartását biztosító szabályok megállapításával az értékes településkép és a település építészeti, természeti és tájképi arculatának védelme, valamint az akadálymentes épített környezet megteremtése és a közszolgáltatásokhoz való egyenlő esélyű hozzáférés biztosítása.

[2] Telekes Község Önkormányzatának Képviselő-testülete a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény 225. § (8) bekezdés 1. pontjában kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában és a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény 22. § (2) bekezdés a) pontjában meghatározott feladatkörében eljárva a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény 75. § (2) bekezdésében meghatározott helyi önkormányzatok, államigazgatási szervek és civil szervezetek véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

1. §

A Telekes község Szabályozási Tervének jóváhagyásáról, valamint Helyi Építési Szabályzatáról szóló 6/2007 (IV.20.) önkormányzati rendelet 11. § (5) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(5) A telek oldalsó és hátsó határán a szomszédos telkek vonalán kerítés létesíthető 1,20-1,80 m közötti magassággal.”

2. §

A Telekes község Szabályozási Tervének jóváhagyásáról, valamint Helyi Építési Szabályzatáról szóló 6/2007 (IV.20.) önkormányzati rendelet 21. § (9) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(9) A K-Va-SZ-20-6,0-1000 jelű építési övezetre vonatkozó előírások:

- a) beépítés módja: **oldalhatáron álló***
- b) előkert: legalább 0 m*
- c) oldalkert: 3,0 m*
- d) **hátsókert: 3,5 m***
- e) min. telek terület: 1000 m²*

- f) beépítési %: 20%
- g) építménymagasság: **7,0 m**
- h) legkisebb zöldfel. aránya: 40%szintterület sűrűség: 0,1”

3. §

A Telekes község Szabályozási Tervének jóváhagyásáról, valamint Helyi Építési Szabályzatáról szóló 6/2007 (IV.20.) önkormányzati rendelet 24. §-a a következő (7) és (8) bekezdéssel egészül ki:

„(7) A 0114/4 hrsz ingatlan megközelítése érdekében magánút legalább 5 m szélességben kialakítható.

(8) Minden lakás és üdülő önálló rendeltetési egység után egy személygépkocsi elhelyezését kell biztosítani saját telken belül.”

4. §

A Telekes község Szabályozási Tervének jóváhagyásáról, valamint Helyi Építési Szabályzatáról szóló 6/2007 (IV.20.) önkormányzati rendelet 4. melléklete helyébe az 1. melléklet lép.

5. §

Hatályát veszti a Telekes község Szabályozási Tervének jóváhagyásáról, valamint Helyi Építési Szabályzatáról szóló 6/2007 (IV.20.) önkormányzati rendelet

- a) 7. § (3) bekezdése,
- b) 9. § (4)–(7) bekezdése,
- c) 11. § (2) és (3) bekezdése,
- d) 11. § (7) bekezdése,
- e) 13. § (3) bekezdése,
- f) 21. § (5) bekezdése.

6. §

Ez a rendelet 2026. lép hatályba.

.§

Ez a rendelet 2026.napon lép hatályba.

Telekes, 2026.

Martinov Tamara
polgármester

Kardos Andrea
jegyző

kihirdetési záradék:

A rendelet kihirdetése 2026. napján megtörtént.

Kardos Andrea
jegyző

1. melléklet a /2025. () önkormányzati rendelethez

„4. melléklet a 6/2007. (IV.20.) önkormányzati rendelethez

„Szabályozási Terv Külföldi terület munkaszám: 027/2025. SZT-M/11. rajzsám.”

Végső előterjesztői indokolás

A jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény (továbbiakban: Jat.) 18. § (1) bekezdése szerint a jogszabály tervezetéhez a jogszabály előkészítője indoklást csatol, amelyben bemutatja azokat a társadalmi, gazdasági, szakmai okokat és célokat, amelyek a javasolt szabályozást szükségessé teszik, továbbá ismerteti a jogi szabályozás várható hatásait, és az álláspontját az indoklás közzétételéről.

Az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontja szerint a helyi önkormányzat a helyi közügyek intézése körében törvény keretei között rendeletet alkot.

A Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdése alapján a helyi közügyek, valamint a helyben biztosítható közfeladatok körében ellátandó helyi önkormányzati feladatnak minősül a településfejlesztés és a településrendezés.

A településrendezés eszközei közé tartozik a helyi építési szabályzat megalkotása.

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 13. § (1) bekezdése értelmében a helyi építési szabályzat és az építés helyi rendjének biztosítása érdekében a települési önkormányzatnak az országos szabályoknak megfelelően, illetve az azokban megengedett eltérésekkel a település közigazgatási területének felhasználásával és beépítésével, továbbá a környezet természeti, táji és épített értékeik védelmével kapcsolatos, a telkekhez fűződő sajátos helyi követelményeket, jogokat és kötelezettségeket helyi építési szabályzatban kell megállapítani.

A rendelet-tervezet előkészítése során figyelembe vettük a Jat. 3. §-át, mely szerint: „Az azonos vagy hasonló életviszonyokat azonos vagy hasonló módon, szabályozási szintenként lehetőleg ugyanabban a jogszabályban kell szabályozni. A szabályozás nem lehet indokolatlanul párhuzamos vagy többszintű. A jogszabályban nem ismételhető meg az Alaptörvény vagy olyan jogszabály rendelkezése, amellyel a jogszabály az Alaptörvény alapján nem lehet ellentétes.”

Figyelembe vettük a jogszabályszerkesztésről szóló 61/2009. IRM rendeletben foglalt szabályokat, így a jogszabály formai tagolását, a fejezetek és alcímek számozását a hivatkozott rendeletnek megfelelően tartalmazza a rendelet-tervezet.

Telekes Község Önkormányzatának Képviselő-testülete

56/2025. (IX.22.) számú határozataival döntött Telekes község településrendezési eszközeinek módosításáról.

Részletes indoklás a módosítás célja:

1. Telekes község Önkormányzatának Képviselő-testülete támogatja Telekes 0114/4 hrsz ingatlan esetében a hatályos K-Va jelű beépítésre szánt különleges vadászház terület építési övezeti előírás módosítását és a beépítési mód szabadon álló beépítésről oldalhatáros beépítési

módra változtatását, a hátsókert méretének 6 m-ről 3,5 m-ben való meghatározását, az építménymagasság legnagyobb értékének 6,0 m-ről 7,0 m-re való felemelését. A módosítás nem jár új beépítésre szánt terület kijelölésével.

2. Telekes község Önkormányzatának Képviselő-testülete támogatja a Telekes 0154 hrsz. erdészeti magánút szabályozását a helyi építési szabályzatban, „b” alrészlet komplett útnak a kialakult állapot szerint legalább 5 m-ben való szabályozását. A magánút szélességének felülvizsgálatát az üzemtervezett erdőterületek művelési ágának és a magánút rendezése és önálló helyrajzszámra vétele indokolja.

1. Jogsabályi előírás alapján kötelezően elvégzendő feladatok:

3. Településképvédelmi rendelet előírásainak törlése a HÉSZ-ből.

4. 2018. évi CXXXIX. törvény Magyarország területrendezéséről (térsgégi övezetek lehatárolása) alapján a Vas megyei területrendezési terv térsgégi övezetek lehatárolása téradatak alapján.

Várható hatások:

1. Társadalmi hatások

A rendelet módosítása a változó társadalmi és gazdasági feltételek kielégítése céljából készült, elfogadásával kedvezőbb jogi környezetet biztosít a város területén a természetes és a jogi személyek számára.

2. Gazdasági, költségvetési hatások

A vállalkozást segítő, beruházást ösztönző községfejlesztési célok elérését elősegítő hatásai várhatóak. A korábbi rendelet megtartandó elemeire építő, és a módosítások átvezetésével elfogadható új rendeletnek közvetlen költségvetési hatásai nincsenek.

3. Környezeti hatások

A korábbi rendelet megtartandó elemeire építő, és a módosítások átvezetésével elfogadható új rendelet környezeti hatása a meglévő területek ésszerű és célszerű felhasználásának elősegítése, a belső tartalékok hatékonyabb kihasználása, a meglévő be nem épített területekkel való hatékony gazdálkodás megvalósításával.

4. Egészségügyi következmények

A rendeletnek egészségügyi következményei nincsenek.

5. Adminisztratív terheket befolyásoló hatások

A korábbi rendelet megtartandó elemeire építő, és a módosítások átvezetésével elfogadható új rendelet a lakosság adminisztratív terheit nem növeli, az építéshatósági munkát elősegíti.

6. A jogszabály megalkotásának szükségessége, a jogalkotás elmaradásának várható következményei

A korábbi rendelet megtartandó elemeire építő, és a módosítások átvezetésével elfogadható új rendelet szükségességét a folyton változó társadalmi igények és a magasabb szintű építési előírásokhoz való alkalmazkodás indokolja.

Várható következménye új munkahelyek teremtése, életminőség javulása.

7. A jogszabály alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételek

A korábbi rendelet megtartandó elemeire építő, és a módosítások átvezetésével elfogadható új rendelet végrehajtásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételek rendelkezésre állnak.

Telekes, 2026.

Martinov Tamara
polgármester