

Telepítési Tanulmányterv

*a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési
a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről,
valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló
419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 7. melléklete alapján*

Hosszúhetény

új beépítésre szánt terület kijelölése a 0155/8 hrsz-ú ingatlanból



2026. február 3.

Tartalomjegyzék

Bevezető-----

1. A terület és környezetének, hatásterületének bemutatása -----

2. A fejlesztési célt, változást szemléltető beépítési terve -----

3. A beépítési tervhez kapcsolódó infrastruktúra-igények, a szükséges és
tervezett műszaki és humáninfrastruktúra-fejlesztések -----

4. A javasolt beépítés környezeti hatásai és követelményei-----

5. A településterv változásának, módosításának tartalma, szabályozási koncepciója-----

6. Örökségi vagy környezeti érték sérülésének lehetőségei, rövid összefoglaló-----

7. Fotódokumentáció -----

Nyilatkozat a telepítési tanulmányterv készítéséről

Hosszúhetény, 0155/8 hrsz-ú ingatlan beépítésre szánt területté történő kijelöléséhez és egyben településrendezési eszközeinek módosításához szükséges megalapozó és alátámasztó telepítési tanulmányterv. Hosszúhetény Községi Önkormányzat Képviselő-testületének Hosszúhetény község Helyi Építési Szabályzatáról szóló 8/2016 (X.24.) önkormányzati rendelete, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 7. melléklete alapján 19.§ és 7. melléklete alapján készült Berkecz Balázs településtervező bevonásával.



Central-Ingatlanhasznosító Kft.
Pálincás Balázs ügyvezető megbízó



Berkecz Balázs
településtervező
egyéni vállalkozó

A telepítési tanulmánytervhez felhasznált forráshelyek:

www.kozoshivatal.hu
www.njt.hu
www.ekozmu.hu
www.netjogtar.hu
www.e-epites.hu
www.google.com/map

Bevezető

Hosszúhetény belterületi határán elhelyezkedő, 755/1 hrsz-ú ingatlanon található létesítmény építés jogi rendezése indokolt

Hosszúhetény Községi Önkormányzat Képviselő-testületének Hosszúhetény község Helyi Építési Szabályzatáról szóló 8/2016 (X.24.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: HÉSZ) azonban jelenleg nem teszi lehetővé a tervek megvalósítását, így a jelen telepítési tanulmányterv a HÉSZ szakmailag megalapozott és alátámasztott módosítására tesz szakmai javaslatot.

A telepítési tanulmány tartalmi követelményeit a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 7. melléklete rögzíti.

A TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV TARTALMA

1. A terület és környezetének, hatásterületének bemutatása
2. A fejlesztési célt, változást szemléltető beépítési terve
3. A beépítési tervhez kapcsolódó infrastruktúra-igények, a szükséges és tervezett műszaki és humáninfrastruktúra-fejlesztések
4. A javasolt beépítés környezeti hatásai és követelményei
5. A településterv változásának, módosításának tartalma, szabályozási koncepciója

Kiegészítő fejezetek

6. Örökségi vagy környezeti érték sérülésének lehetőségei, rövid összefoglaló
7. Fotódokumentáció

A telepítési tanulmánytervben bemutatott szándék a tulajdonosok egységes akaratát mutatja be. A telepítési tanulmányterv az új beépítésre szánt terület kijelöléséhez kapcsolódó településrendezési műszaki paramétereit, telepítési és a településrendezési lehetőségeit tisztázza.

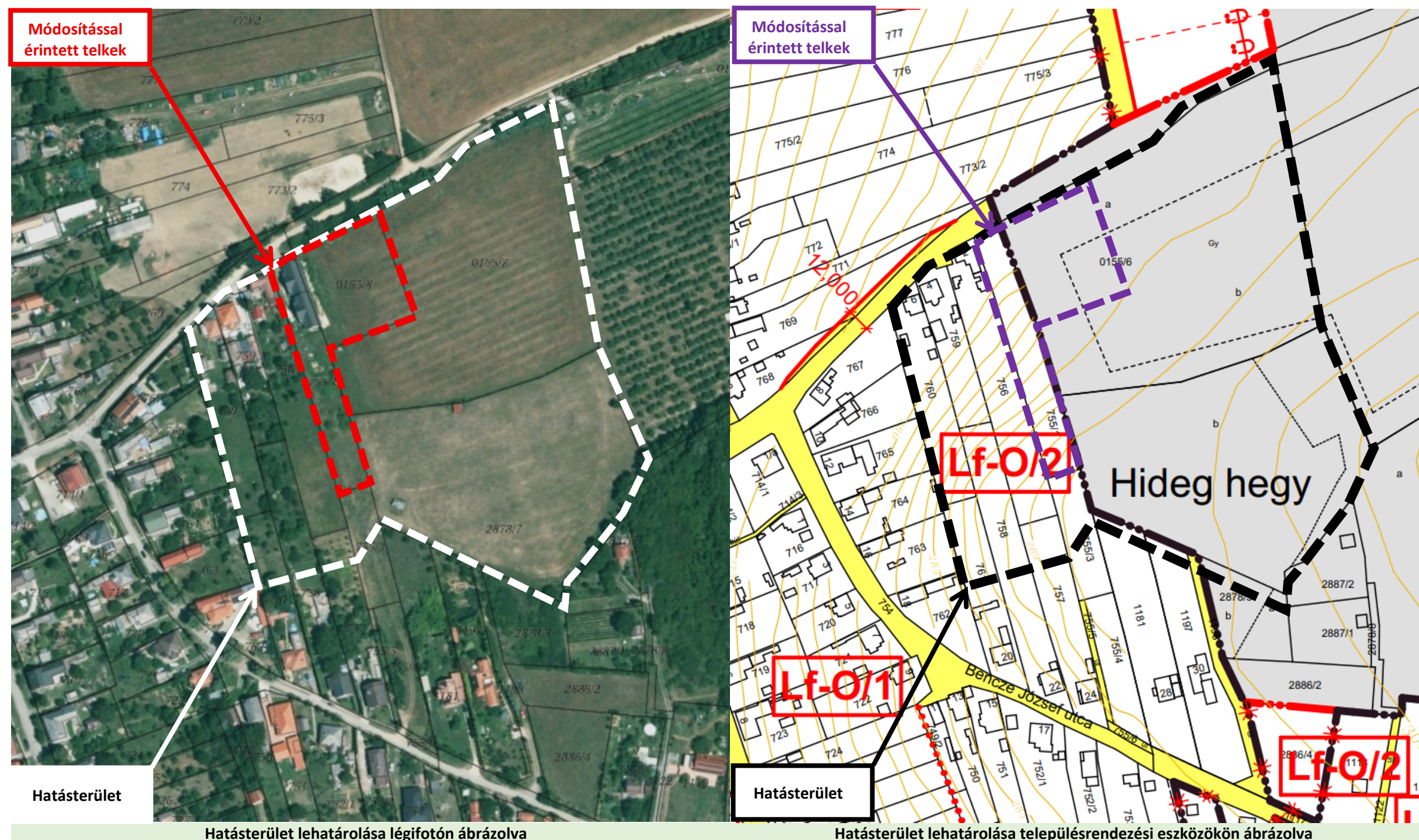
1. A terület és környezetének, hatásterületének bemutatása

Az érintett terület Hosszúhetény Fő utca-Morolo utca-Fő utca súlyponti csomópontjától keleti irányban, a Bencze József utca és kapcsolódó külterületi dűlőút mentén található, a Hideg hegy elnevezésű területen.

A Bencze József utca kiépült, részben szilárd útburkolattal rendelkezik, ahol a lakóterületi ingatlanok közműellátása is biztosított közvilágítással együtt.

A telepítési tanulmányterv az érintett belterületi fekvésű 755/1 és a külterületi fekvésű 0155/8 hrsz-ú ingatlanok közvetlen környezetét rögzíti, mint vizsgálandó hatásterület.

A vizsgálandó hatásterületet az alábbi térkép rögzíti. A hatályos településrendezési eszközök térképi állományában a 0155/8 hrsz- ingatlan nem található még, mert 2025. júliusában került átvezetésre az ingatlannyilvántartásban



Az alábbi táblázatok rögzítik az érintett ingatlanok főbb adatait:

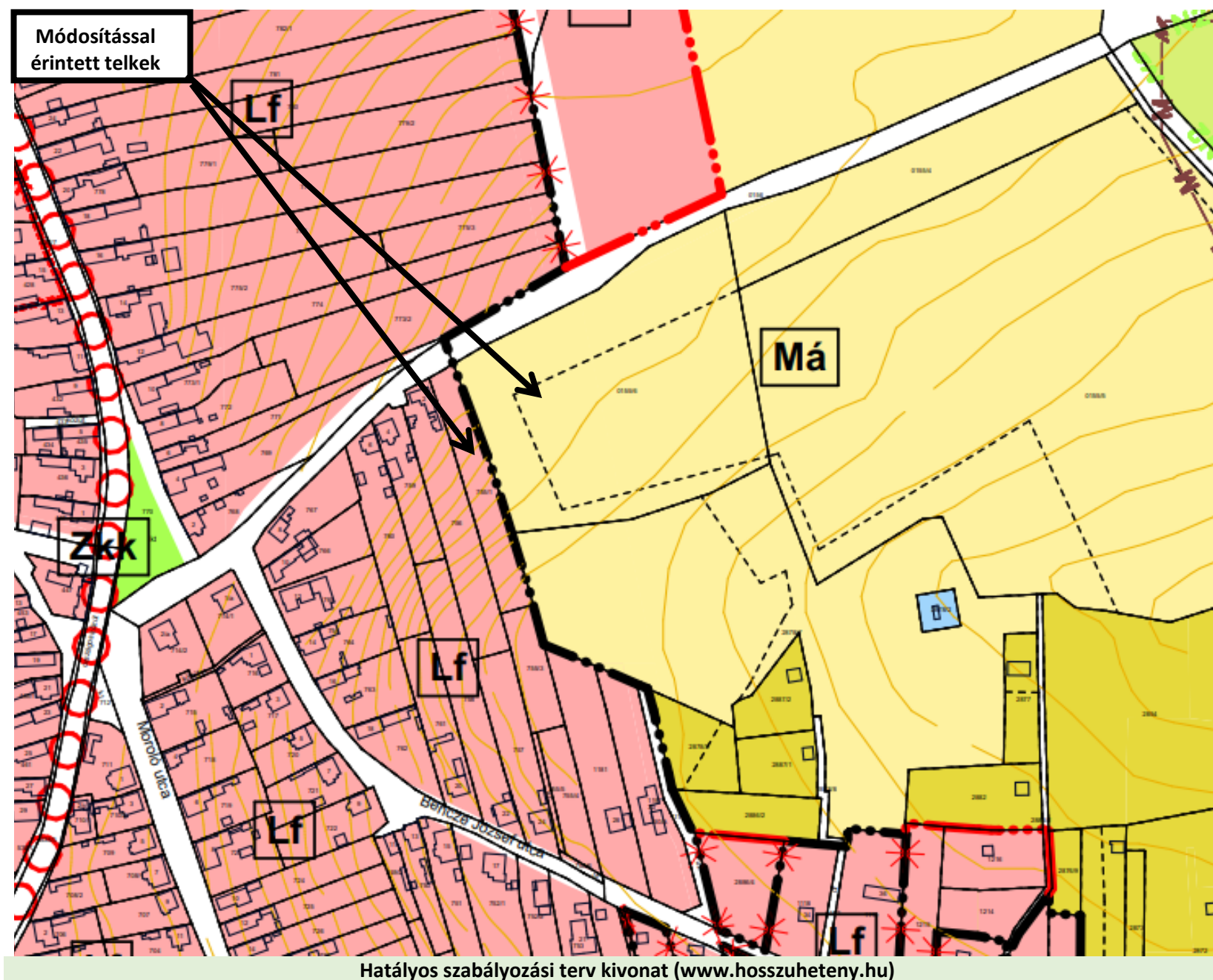
Hrsz	Terület (m2)	Művelési ág	Min o.	AK érték	Egyéb
755/1	2152	kivet / lakóház, udvar	0	0	A földrészlethez tartoznak az alapító okirat szerint közös tulajdonban álló építményrészek, berendezések és felszerelések. Társasház közösség neve: Hosszúhetény 755/1 hrsz alatti Társasház Jogállás: Társasháztulajdon.
0155/8	3000	szántó	5	1,26	45233/2/2025.07.16 telekalakítási bejegyző határozat: Megosztás során a hosszúhetényi 0155/6 hrsz-ú ingatlanból kialakításra került a hosszúhetényi 0155/7 hrsz-ú 1.4730 nm, 0155/8 hrsz-ú 3000 nm nagyságú ingatlan.

Az alábbi táblázatok rögzítik a településre vonatkozó főbb ingatlannyilvántartási adatokat. (forrás:www.takarnet.hu)

Földrészlet statisztika fekvésenként							
fekvés	földrészletek száma	egyéb önálló épületek száma	egyéb önálló lakások száma	összes terület (m2)	legkisebb földrészlet terület (m2)	legnagyobb földrészlet terület (m2)	átlagos földrészlet terület (m2)
belterület	1838	14	40	3083685	20	37683	1678
külterület	679	6	0	38762534	3	2127394	57088
zártkert	1446	3	0	3421249	25	54689	2366
ÖSSZESEN	3963	23	40	45267468			

Földrészlet statisztika művelési áganként						
művelési ág	földrészletek száma	alrészletek száma	összes alrészlet terület (m2)	legkisebb alrészlet terület (m2)	legnagyobb alrészlet terület (m2)	átlagos alrészlet terület (m2)
erdő	146	168	27385381	98	1366533	163008
fásított terület	16	16	34521	14	5258	2158
gyümölcsös	181	184	385552	216	57434	2095
halastó	2	2	9309	4328	4981	4655
kert	285	292	262065	25	3232	897
kivett	2481	2482	5718807	8	201412	2304
legelő	240	269	3052389	83	275115	11347
rét	250	268	713892	32	36409	2664
szántó	474	532	6958060	3	378710	13079
szőlő	473	490	747492	151	54598	1525

2. A fejlesztési célt, változást szemléltető beépítési terve



A 117/2016. (X. 10.) és 118/2016. (X. 10.) határozatokkal jóváhagyott településszerkezeti terv az alábbiakat rögzíti a módosítással érintett telkekre és a kapcsolódó hatásterületre vonatkozóan:

- 755/1 hrsz beépítésre szánt terület, falusias lakóterület
- 0155/8 hrsz beépítésre nem szánt terület, mezőgazdasági általános tanyás övezet
-

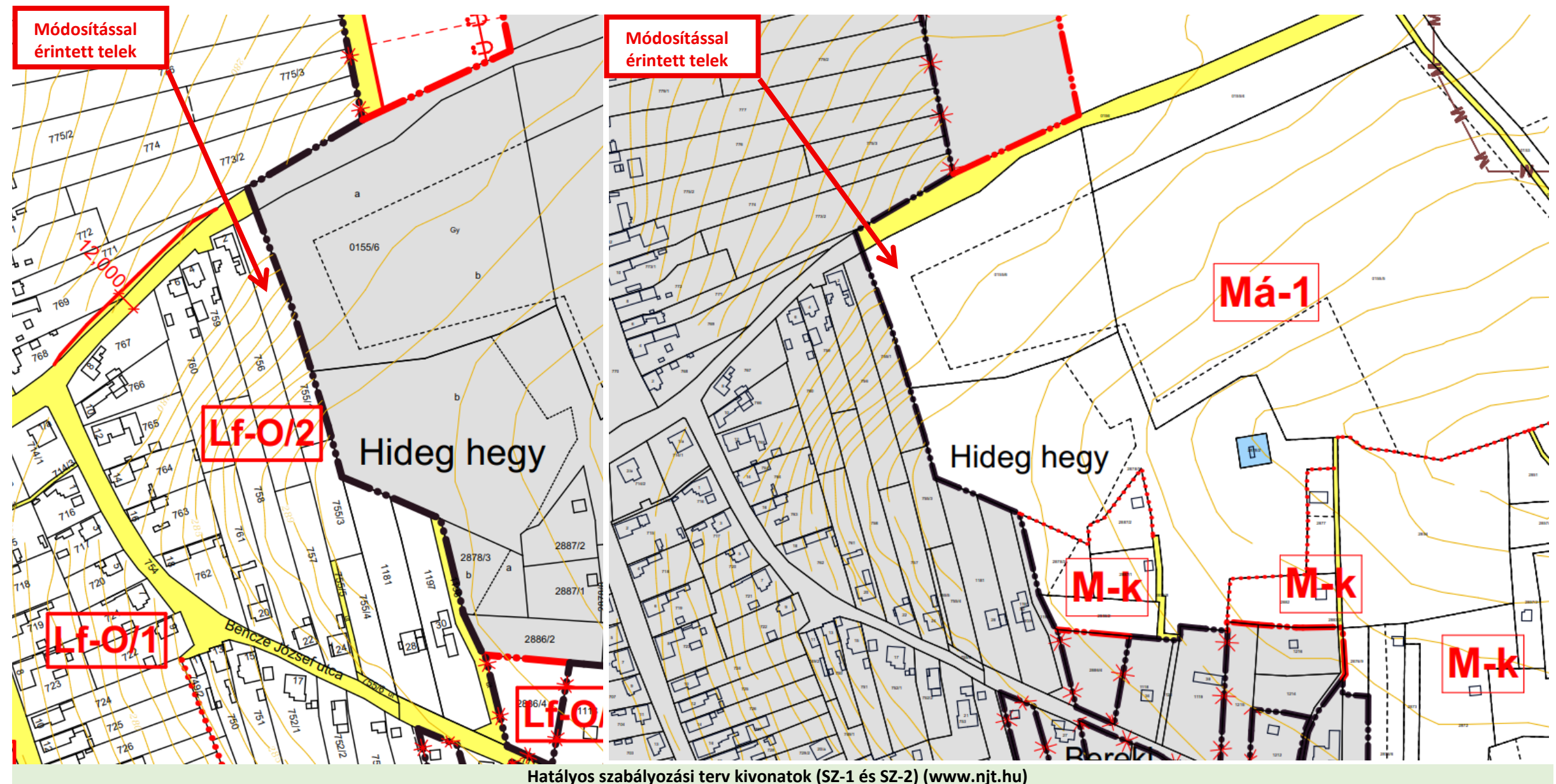
Jelenlegi területfelhasználási mérleget az alábbi táblázat rögzíti a jelenlegi állapotra vonatkozóan:

Területhasználat megnevezése	Területnagyság (ha)
Beépítésre szánt terület	
Falusias lakóterület	0,2152
Beépítésre nem szánt terület	
Mezőgazdasági általános tanyás övezet	0,3000

A településszerkezeti terv egyéb korlátozó, védelmi, övezetet, határvonalat, illetve zónát nem rögzít a hatásterületre és a módosításokkal érintett telkekre vonatkozóan.

A térség terepadottságait tekintve a Mecsek hegység lankáin terül el és déli irányban lejt.

A HÉSZ szerint az alábbiak az érintett ingatlanok településrendezési szempontú besorolása



Hatályos szabályozási terv kivonatok (SZ-1 és SZ-2) (www.njt.hu)

A belterületi fekvésű, 755/1 hrsz-ú ingatlan építési övezeti besorolása: Lf-O/2

Falusias lakó építési övezet (Lf)

28. §

(1) A falusias lakó építési övezetben elhelyezhető:

a) telkenként 1 db lakóépületben legfeljebb 2 lakás vagy 2 rendeltetési egység, telkenként 2 db lakóépület csak átmenő telken, vagy saroktelken létesíthető

b) a 800,0 m²-t meghaladó telken:

ba) a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató

bb) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális, kulturális

bc) szállás jellegű épület, épületrész építhető.

bd) falusias lakóterületen a mező- és erdőgazdaság, valamint a terület

rendeltetésszerű használatát nem zavaró gazdasági tevékenységi célú épület

létesíthető.

A külterületi fekvésű, 0155/8 hrsz-ú ingatlan övezeti besorolása: Má-1

47. §⁴¹

(1) A mezőgazdasági övezetekben a növénytermesztés, az állattartás és állattenyésztés, a halászat, továbbá az ezekkel kapcsolatos saját termékfeldolgozás és -tárolás (mezőgazdasági hasznosítás) építményei helyezhetők el.

(2) Az övezetekben a termőföld igénybe vételével történő tevékenység esetén a területen található humuszvagon védelméről, letermeléséről, átmeneti deponálásáról és az újbóli felhasználásáról a terület tulajdonosának, vagy az építtetőnek gondoskodni kell.

(3) Az övezetekben elhelyezhető épületek földszinti padlószintje az eredeti terephez képest 1,5 m-nél nagyobb mértékben nem emelhető ki.

(4) A mezőgazdasági terület az alábbi általános mezőgazdasági övezetekre tagolódik:

c)²¹ Az Lf-O/4 jelű építési övezet építési telkein a bc) pontban nevesített funkciójú épület, épületrész, önálló rendeltetési egység 500 m²-t meghaladó telekméret esetén kialakítható.

(2) A falusias lakó építési övezetben nem létesíthető:

a) üzemanyag töltő állomás

b) 6,0 m-nél magasabb szélkerék.

(3) A telekbehajtó közterületi műszaki megoldása csak tulajdonosi és közútkezelői hozzájárulással valósítható meg, és csak olyan lehet, ami nem lehetetleníti el a közterületen kiépített csapadékvíz elvezető rendszert.

(4)^[10]

29. §²² (1) Az épületek a beépítési módnak megfelelő építési helyen belül helyezhetők el.

a) Építési helyen belül a lakófunkciójú, vagy lakossági forgalmat bonyolító épületnek (főépületnek) mindig az utca felől kell elhelyezkednie, az utcaképet formáló módon. Melléképület, gazdasági épület a telek homlokvonalához 15,0 m-nél közelebb nem kerülhet.

b) Amennyiben a meglévő épület az építési hely területén kívülre kiterjed, az épület esetleges bővítését már az építési helyen belül kell megoldani.

c) Amennyiben a meglévő épület épületmagassága, beépítettsége meghaladja az övezetre meghatározott határértékeket, az épület nem bővíthető, csak az új paraméterek betartásával építhető újjá.

d) A telkek beépítésének hagyományai szerint a gazdálkodás célját szolgáló épület a gazdasági udvar területén keresztbe fordítottan, zárt sorú jelleggel is elhelyezhető.

(2) Az építési övezeti előírásnál magasabb meglévő építmények kialakult állapotnak tekintendők. A meglévő épület bővítése esetén az épület magassága nem nőhet, a bővítmény épületmagassága az övezeti előírás szerinti mértéket nem haladhatja meg.

(3) Az építési övezetek beépítési paramétereit a rendelet [8. melléklet](#)ében található táblázat tartalmazza. Az LF-SZ jelű építési övezetben saroktelek esetén az előkert mérete a tömbbelső feltárását szolgáló 6, vagy 6 métert meg nem haladó szabályozási szélességű köz- vagy magánút felől minimum 2 méter lehet.

a) az Má jelű általános mezőgazdasági terület, ahol a szántóföldi és gyepterület művelés a jellemző, és a műveléssel összefüggő épület vagy építmény helyezhető el. A terület művelési ágát az alaptérkép / szabályozási terv tartalmazza

b) Gazdasági épületre vonatkozó előírások: a megengedett legnagyobb épületmagasság 7,50 m^[21]

c) Lakóépületre vonatkozó előírások:

ca) megengedett legnagyobb épületmagasság 5,0 m, a lakóépület alapterülete nem haladhatja meg a telek beépíthető területének felét.

cb)^[22]

(5) Kertes mezőgazdasági rendeltetésű övezet jele M-k. Az övezet a szabályozási terv által jelölt területeken kívül nem növelhető. Az övezetre a következő részletes előírások vonatkoznak:

a) a területen állattartásra szolgáló építmény nem építhető

b) telekalakítás, beépítés szabályai:

ba) a földrészleteken egy, a 5% beépítettséget meg nem haladó alapterületű, ideiglenes tartózkodásra is alkalmas gazdasági épület helyezhető el, különálló építményként csak pince és közműpótló berendezés építhető, árnyékszék csak a főépülettel együtt helyezhető el

bb) a szomszédos telektől olyan távolságokat kell megtartani, hogy az elhelyezni kívánt épület mellékfunkciói (pl. pince földdombja, épület körüli víztelenítés, stb.) a szomszédos telkek használatát ne zavarják.

bc) a telken garázs nem létesíthető.

c) A gazdasági épület: legfeljebb 4,5 m lejtő felőli homlokzatmagasságú lehet.

(7) Birtokközpont Má jelű övezetben a tájképvédelmi területtel nem érintett területeken létesíthető. Birtokközpont, vagy a birtokközponthoz tartozó kiegészítő központ kialakításának feltételei:

a) Birtokközpont, illetve a hozzá tartozó kiegészítő központ az OTÉK, valamint a [\(2\)](#) és [\(3\) bekezdés](#) előírásai szerint alakítható ki.

b)^[28]

c) A birtokközpont területén az épület legnagyobb területe 800,0 m², épületmagassága 6,0 m^[29].

(8) Országos jelentőségű védett természeti területen szántó művelési ágban építmény nem helyezhető el, az országos ökológiai hálózat magterületként meghatározott övezetében (valamint a térségi jelentőségű tájképvédelmi terület övezetben) birtokközpont nem létesíthető.

Beépítésre szánt terület – Lf-O/2 építési övezeti jelű, falusias lakóterület beépítési paraméterek

Beépítésre nem szánt terület – Má-1 övezeti jelű, mezőgazdasági általános tanyás övezet beépítési paraméterek

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J
1	építési övezet jele	legkisebb kialakítható terület m ²	legkisebb kialakítható terület szélesség m	beépítési mód	legnagyobb terepszint alatti beépítettség %	legnagyobb terepszint alatti beépítettség %	legkisebb előkert m	legkisebb zöldfelület %	legnagyobb épület magasság (m)	legnagyobb párkánymagasság(m)
2	Lf-O/1	720	12	O	30	30	K	40	4,5	8,0
3	Lf-O/2	900	14	O	30	30	K	40	4,5	8,0

AZ EGYES MEZŐGAZDASÁGI ÖVEZETEK BEÉPÍTÉSI PARAMÉTEREI

1. Az egyes mezőgazdasági övezetek beépítési paraméterei

	A	B	C	D
1	Mezőgazdasági területek övezetei	Má1	Má2	M-k
2	Művelési ág szerint	szántó	gyep, rét, legelő	kert-övezet
3	A kialakítható legkisebb telekterület (m ²)	3000	3000	900
4	A kialakítható legkisebb telekszélesség m)	50	50	15
5	Beépíthető legkisebb telekterület (m ²)	50000	50000	900
		5 ha	5 ha	
6	Beépítés módja	SZ	SZ	SZ
7	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke %	3	1	5
		max. 1.000 m ²	max. 1.000 m ²	max. 200 m ²
8	A gazdasági épület megengedett épületmagassága (m)	7,5	7,5	4
9	A lakóépület megengedett épületmagassága (m)	5,0	5,0	-
10	Beépíthetőség közműellátási feltétele	hiányos	hiányos	hiányos
11	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)	80	80	80
12	Előkert legkisebb mértéke (m)	10,0	10,0	K/5,0
13	Oldalkert legkisebb mértéke (m)	10,0	10,0	5,0
14	Hátsókert legkisebb mértéke (m)	15,0	15,0	15,0

Térképész Bt.
7393 Bakóca, Rákóczi u. 24.
Munkaszám: 0602/2025

Zarókköltségek Számlaszám: 60237, 2025

Hosszúhetény belterület

Adatszolgáltatás iktatószáma: 2-875/2025

VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ

a 755/1 helyrajzi számú földrészleten lévő épület feltüntetéséhez

M=1:1000

Változás előtti állapot						Változás utáni állapot						Jegyzet
Hrsz	Alrészlet			Terület ha.m ²	AK	Hrsz	Alrészlet			Terület ha.m ²	AK	
	jel	műv.ág	min. g				jel	műv.ág	min. g			
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
755/1		szvett. lakóterület		0.2152	0.00	755/1		szvett. lakóterület		0.2152	0.00	
Összesen:				0.2152	0.00	Összesen:				0.2152	0.00	

A vázrajz méretek levételére nem alkalmas.

Az állami alapadat-tartalom az állami ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis tartalmával megegyezik. Ez a záradék a keltezésétől számított egy évig hatályos.

Bakóca, 2025. június 19.

Készítő és minőséget tanúsító: Német Gyöngyi
földmérő ig.szám: 10661
Ing.rend.mín.sz.: 2142/2010

2025-06-26

Pécs, 2025. hó nap

Záradékköltségek: 1203/2002

Ing.rend.mín.sz.: 1203/2002

P.H.

NÉMET GYÖNGYI

Földmérő műnök

IRM: 2142/2010; GD-T/02-1218

J.Hites bányamérő*, Nyilv.sz.: 024

A 755/1 hrsz-ú ingatalon található 4 lakásos lakóépület rendezése érdekében felmérési vázrajz készült.

Az épület a tárgyi ingatlan keleti oldalhatárára épült. Az oldalhatáron álló homlokzatra az épületet nyílászárókkal alakították ki, ami nem feleltethető meg a vonatkozó építésügyi jogszabályoknak, így fennmaradási, illetve használatbavételi engedély kiadása nem tehető meg.

A tervezett módosítással ez a műszaki, illetve technikai jellegű probléma feloldható lenne.

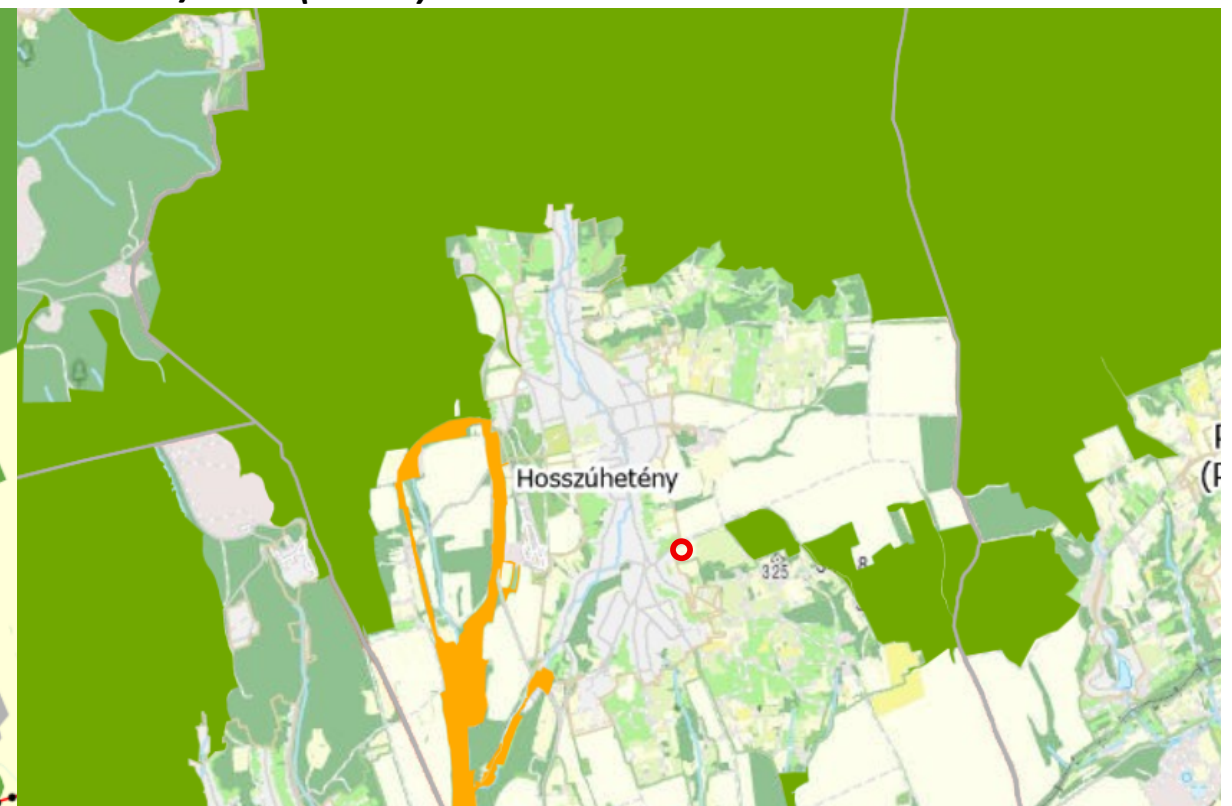
7

Területrendezési szempontú vizsgálat

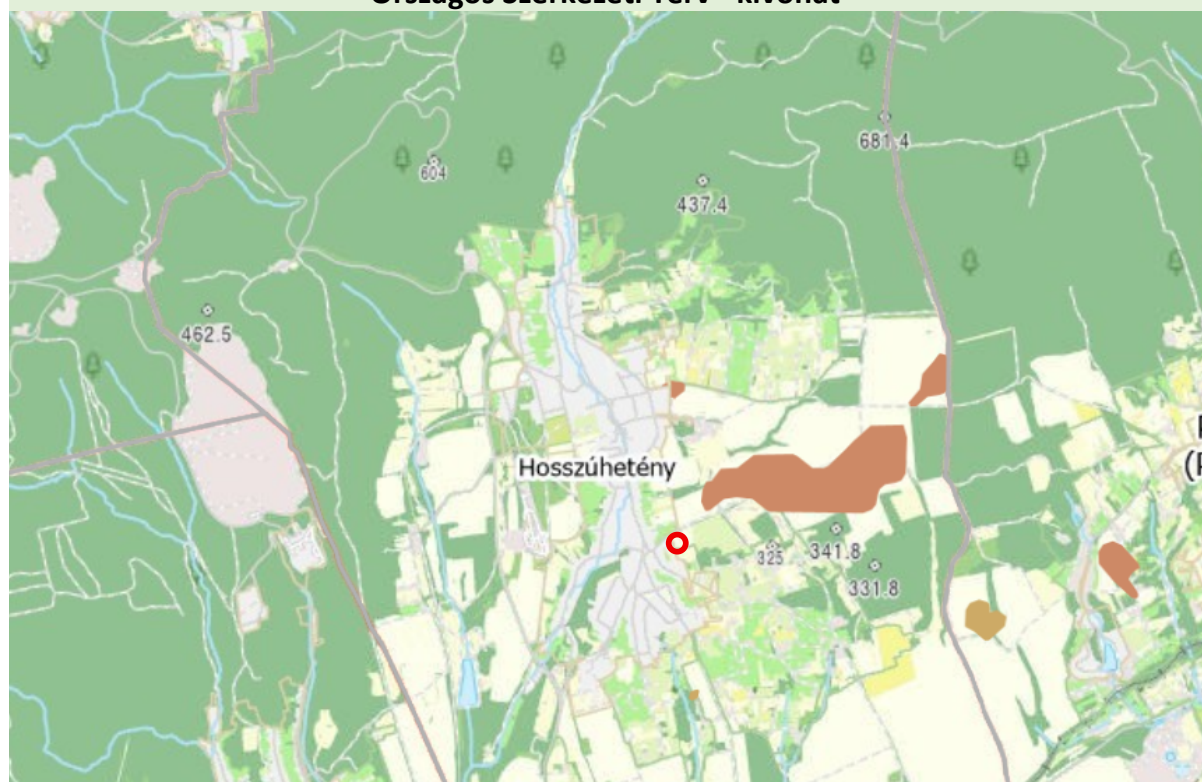
Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény és a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet



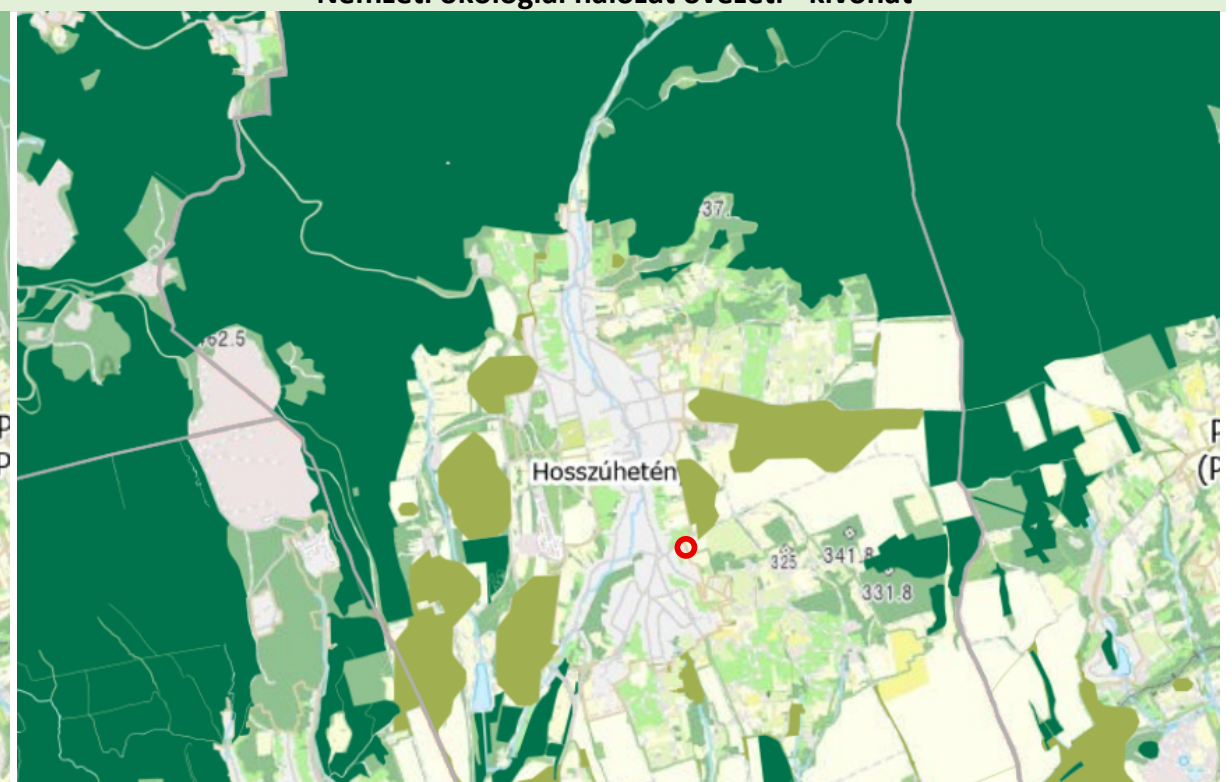
Országos Szerkezeti Terv - kivonat



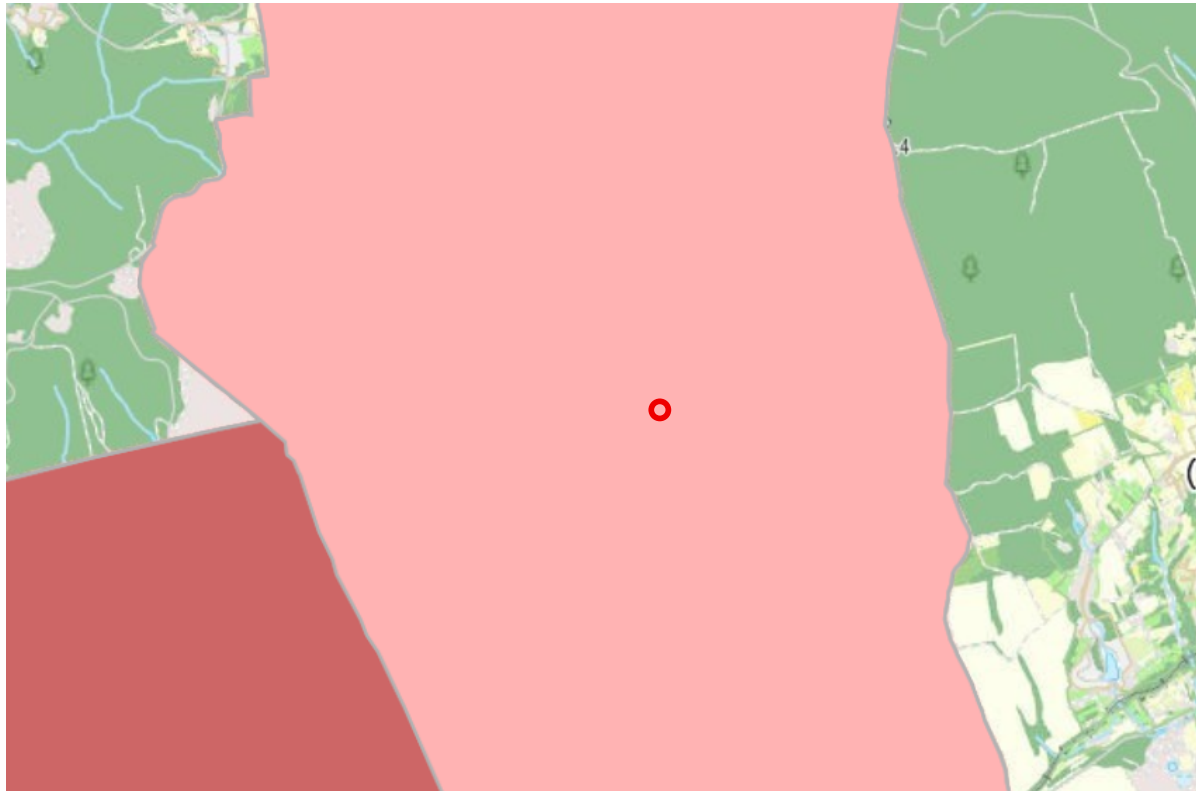
Nemzeti ökológiai hálózat övezeti - kivonat



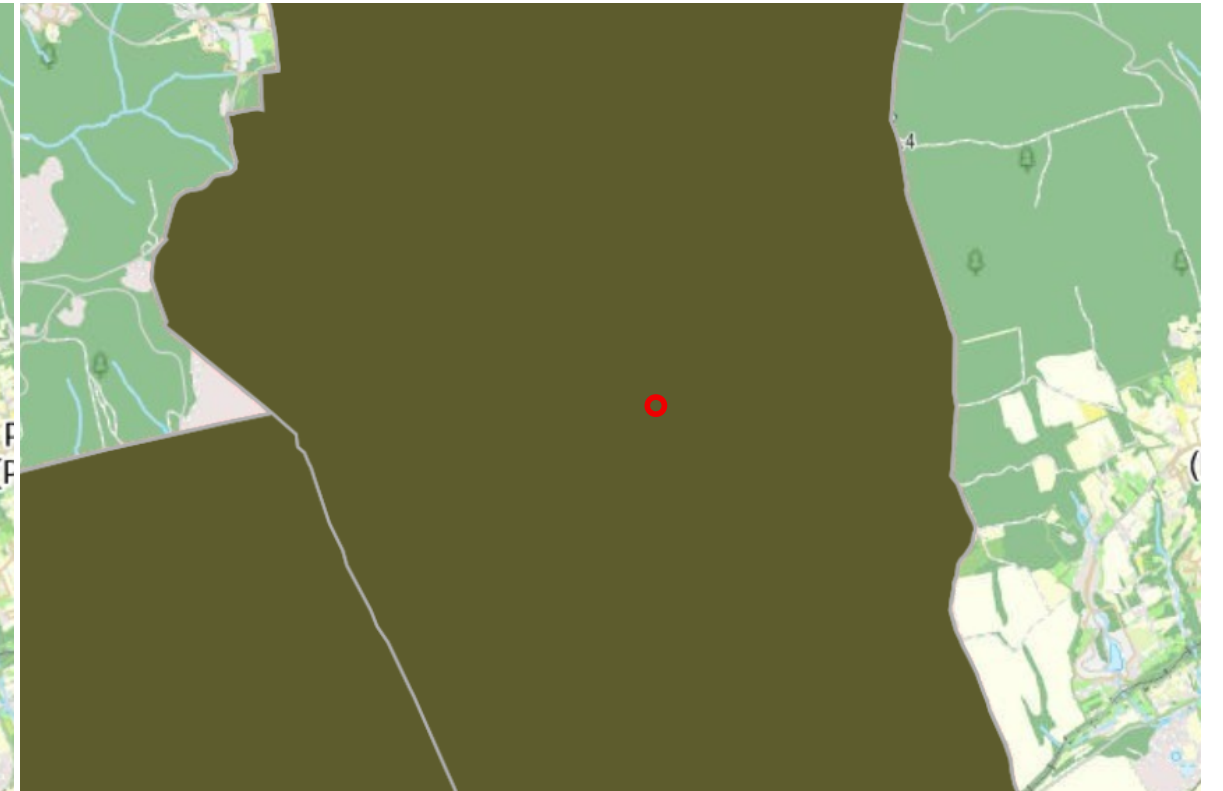
Kiváló és jó termőhelyi adottságú szántok övezete - kivonat



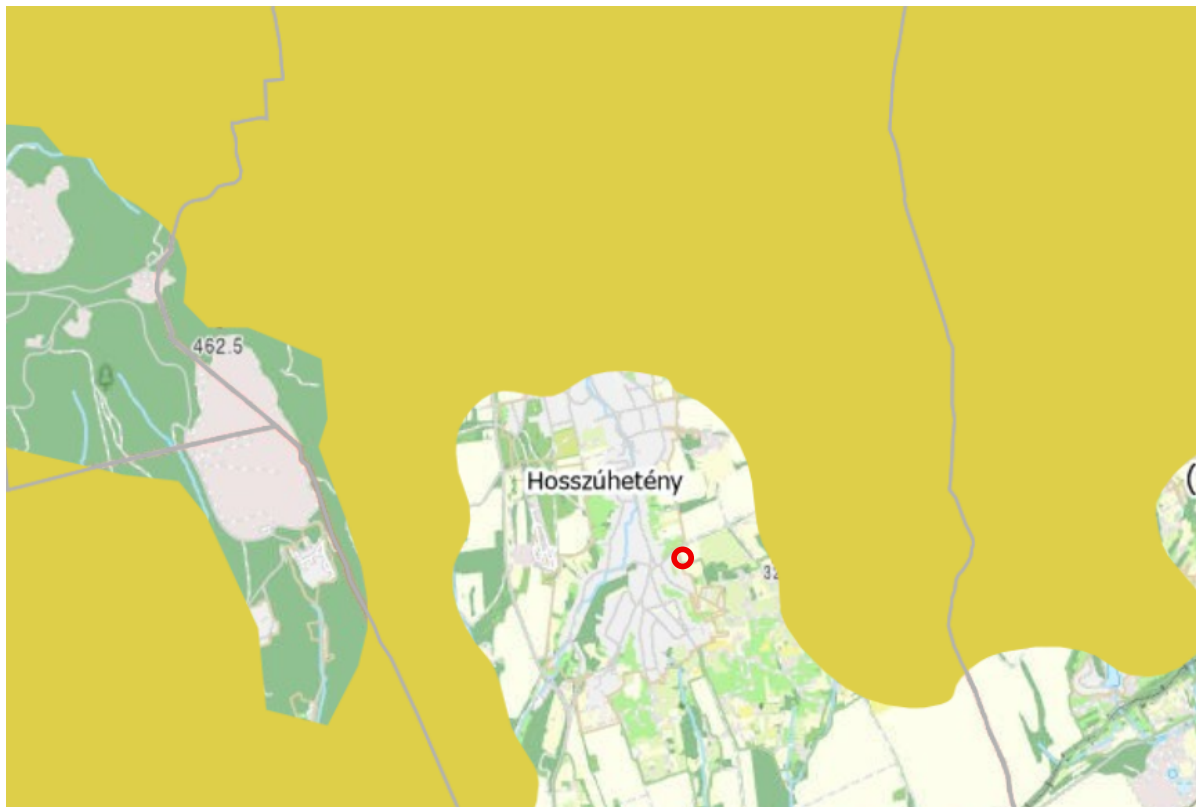
Erdők és erdősítésre javasolt területek övezete - kivonat



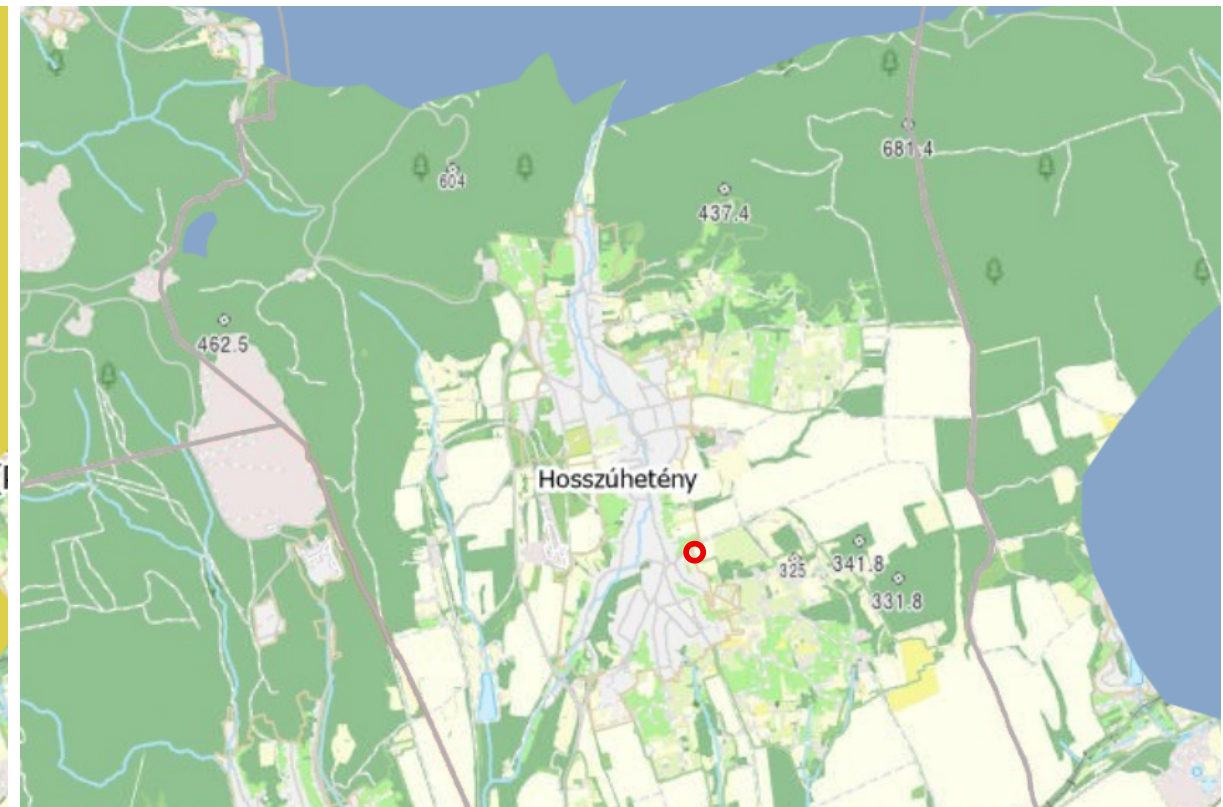
Világörökségi és világörökségi várományos terület által érintett települések övezet - kivonat



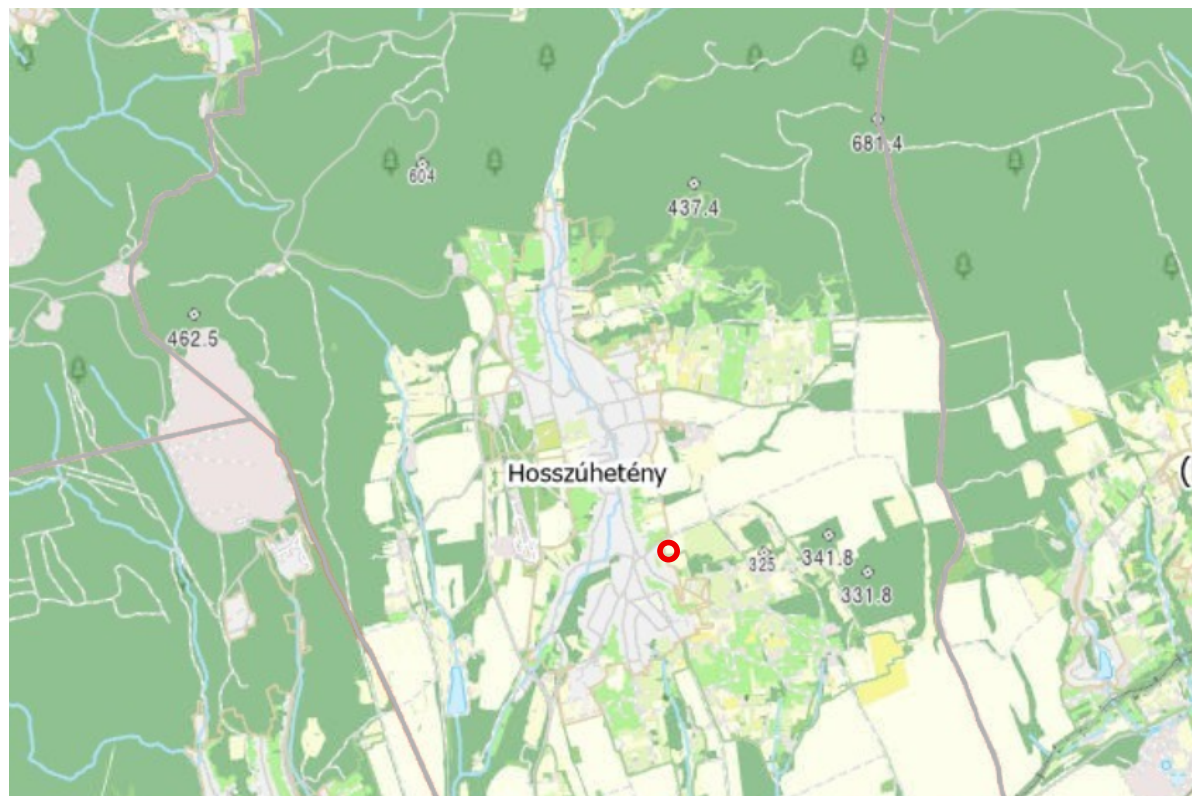
Honvédelmi és katonai célú terület övezet - kivonat



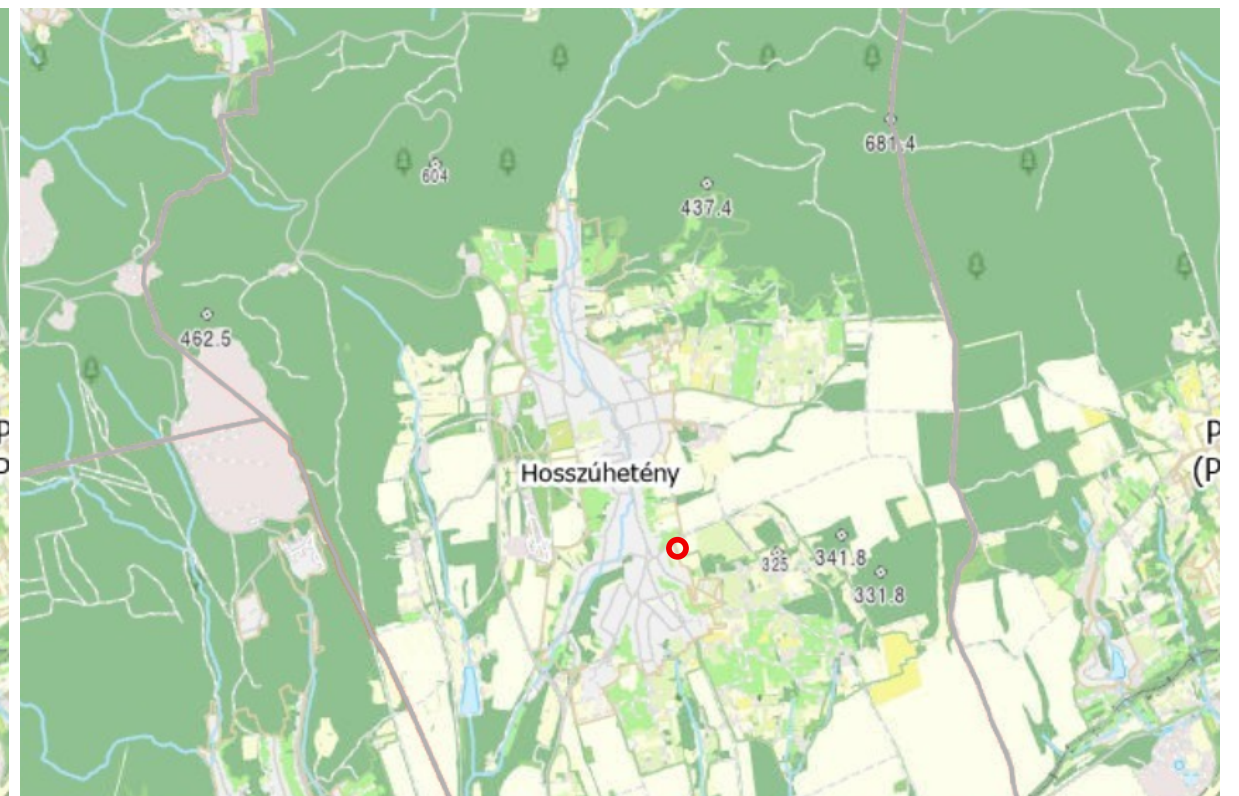
Tájképvédelmi terület övezete - kivonat



Vízminőség-védelmi terület övezete - kivonat



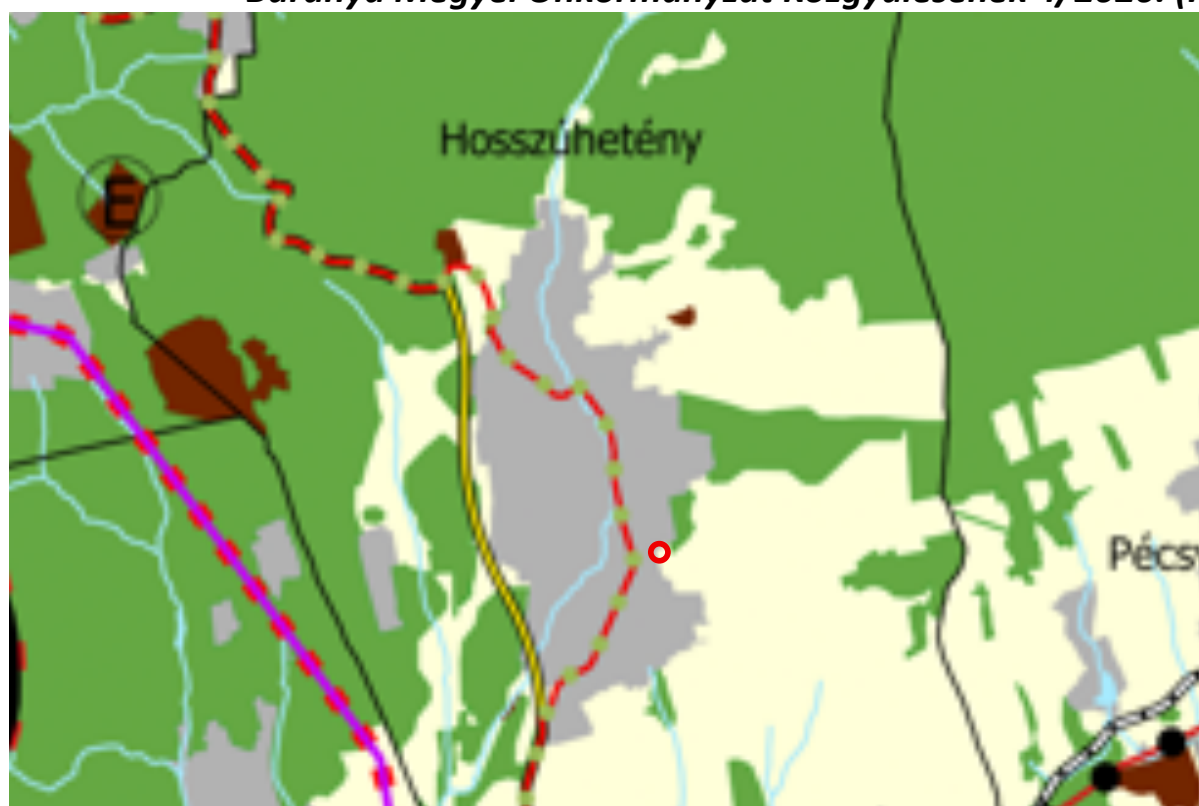
Nagy vízmeder övezete - kivonat



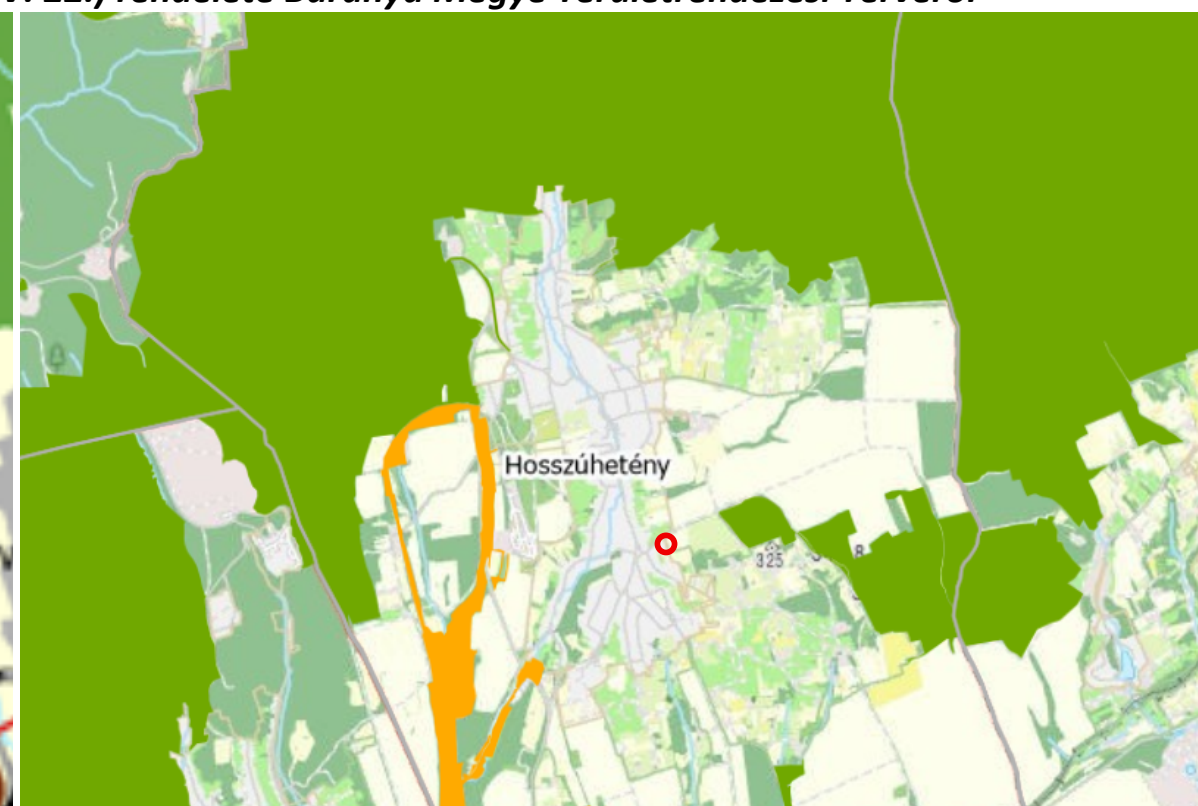
VTT-tározók övezete - kivonat

Az országos területrendezési terv és a kiegészítő rendelet nem tartalmaz olyan övezeteket, nyomvonalas strukturális elemeket, melyek a tervezett területen új beépítésre nem szánt lakóterület kijelölését akadályozzák.

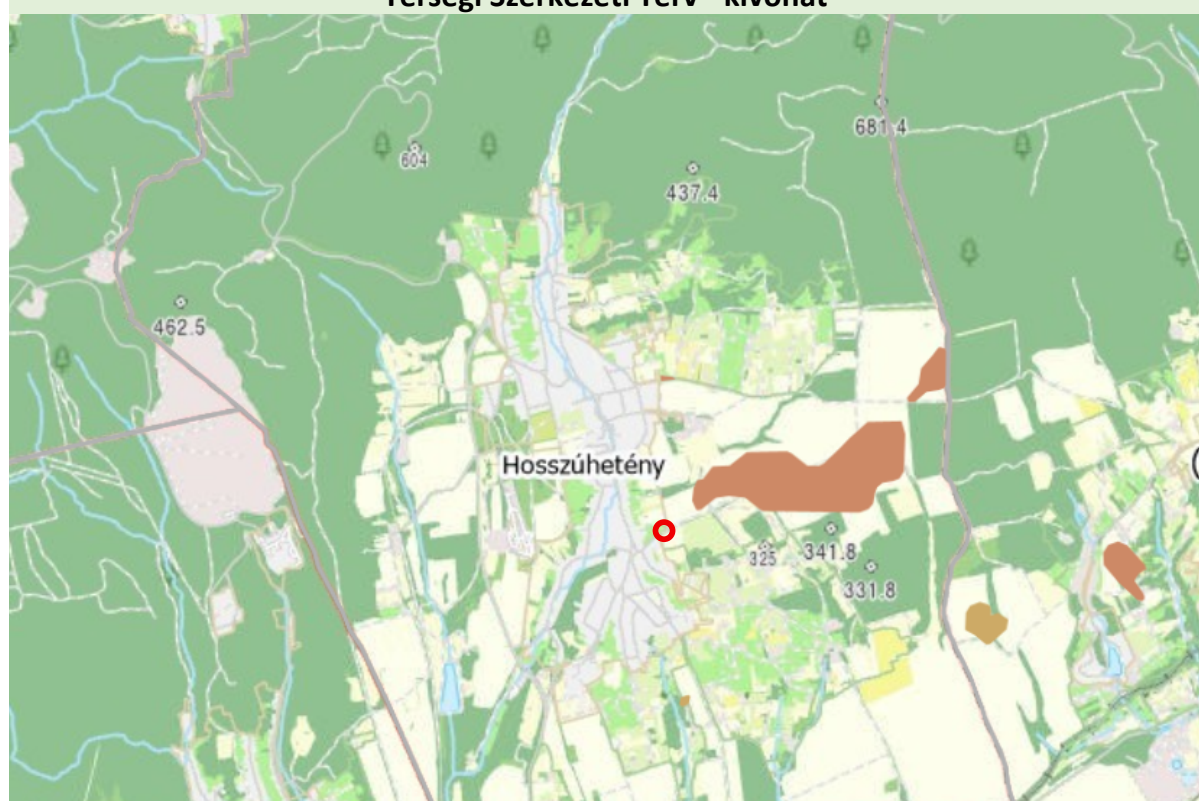
Baranya Megyei Önkormányzat Közgyűlésének 4/2020. (IV. 22.) rendelete Baranya Megye Területrendezési Tervéről



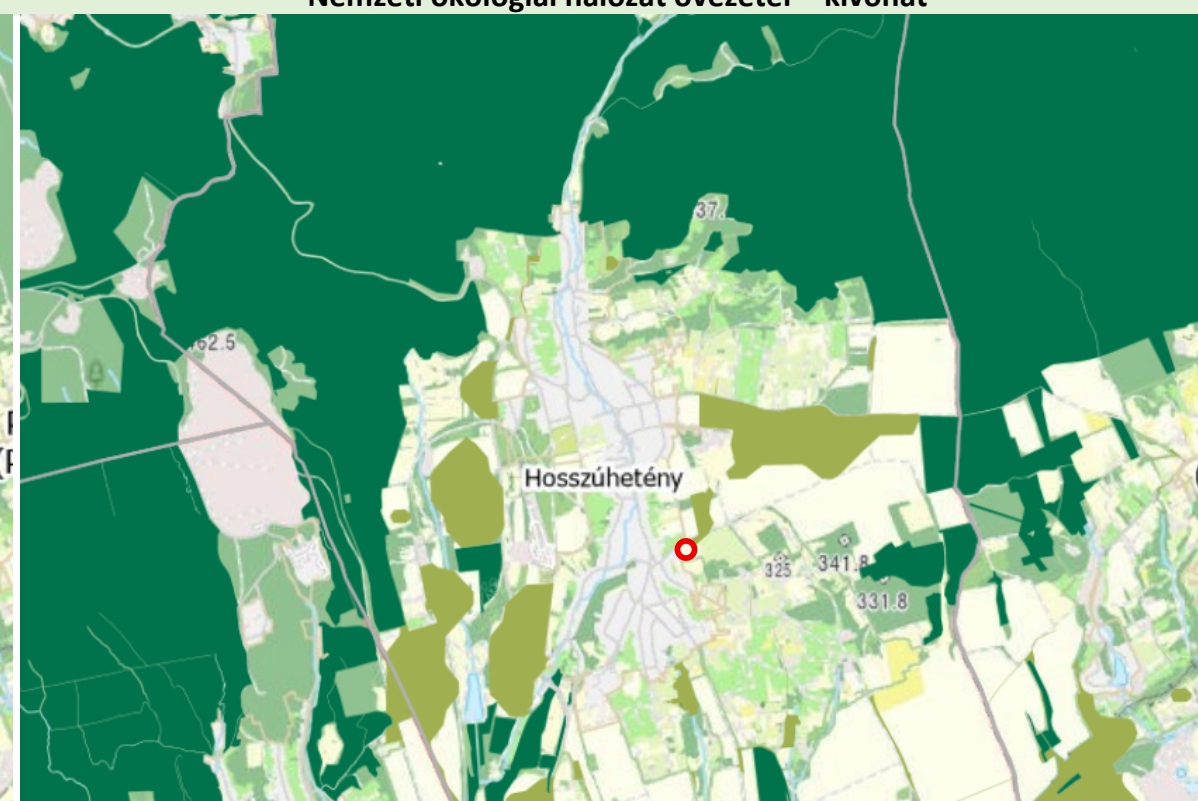
Térségi Szerkezeti Terv - kivonat



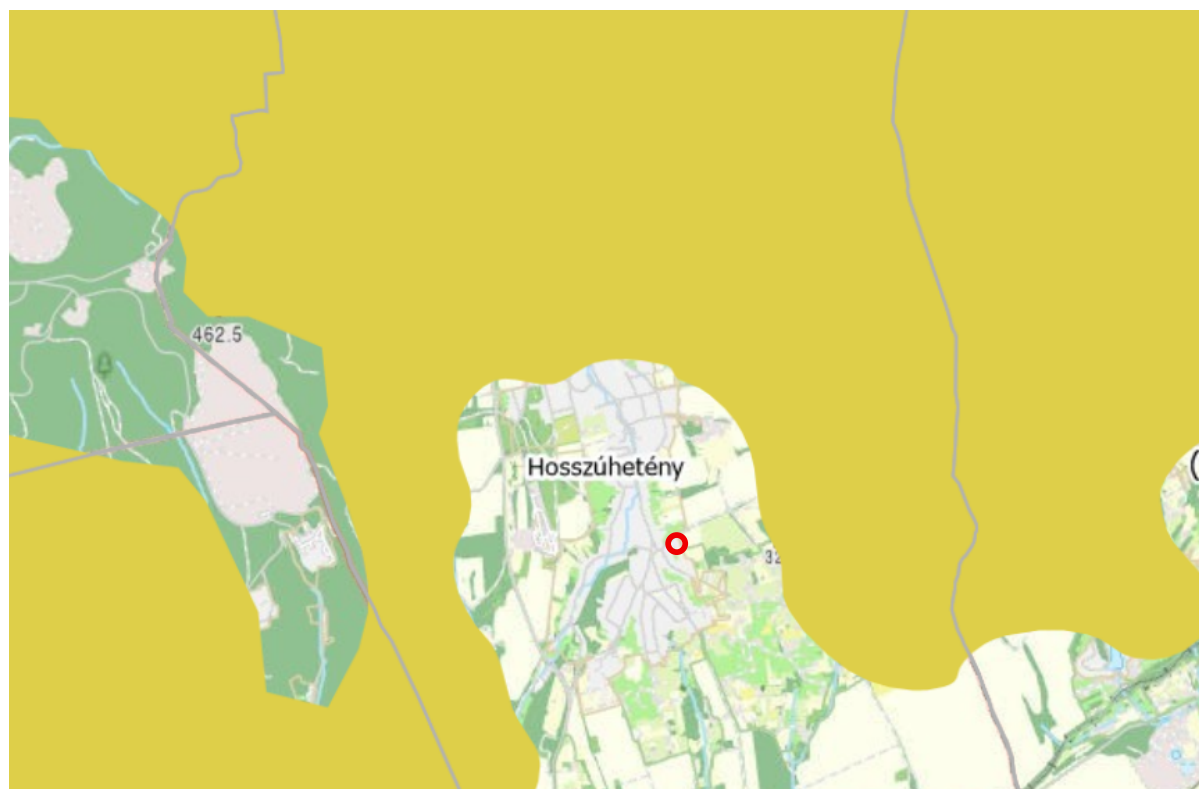
Nemzeti ökológiai hálózat övezetei - kivonat



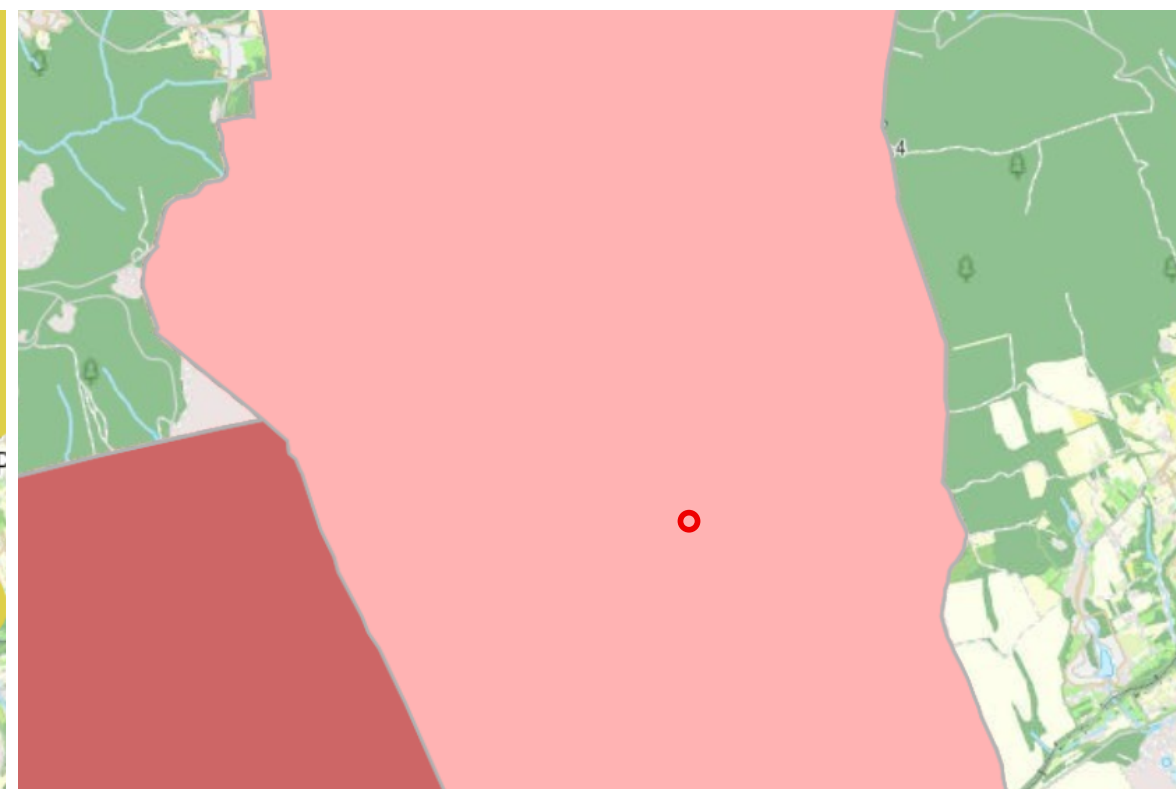
Kiváló és jó termőhelyi adottságú szántók övezete - kivonat



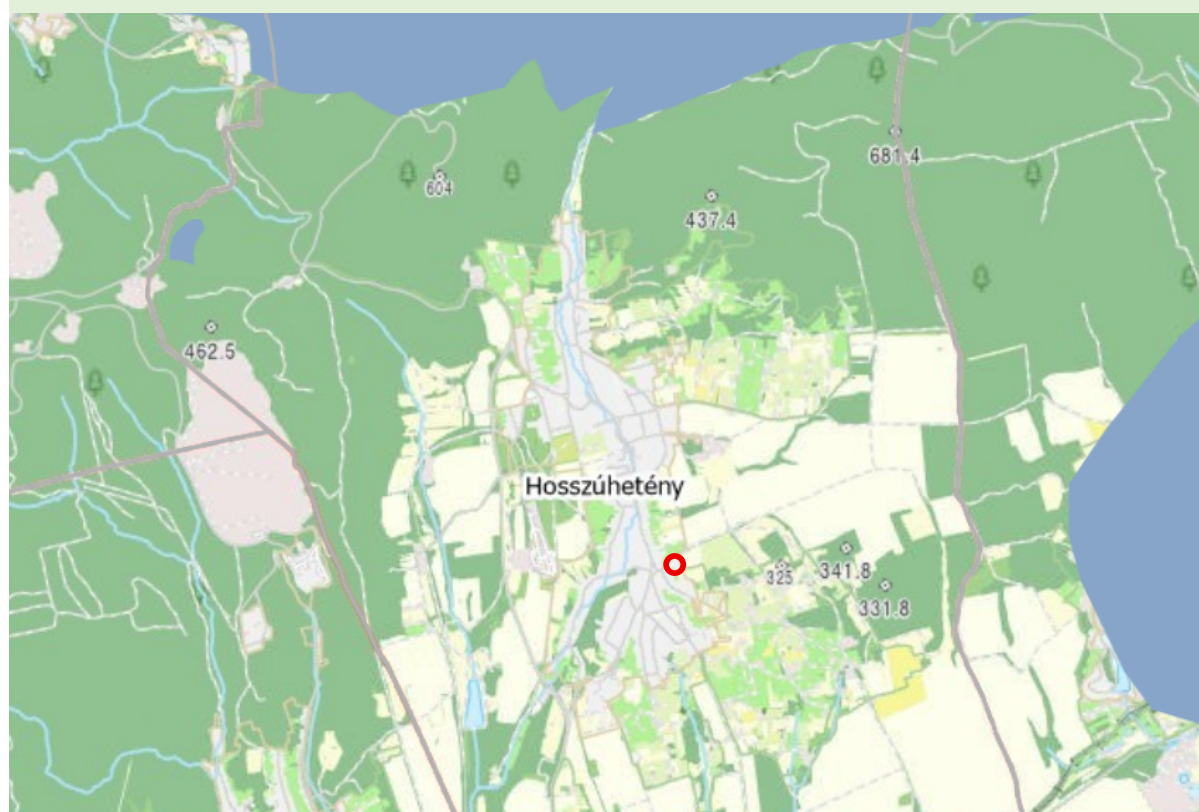
Erdők és erdősítésre javasolt területek övezete - kivonat



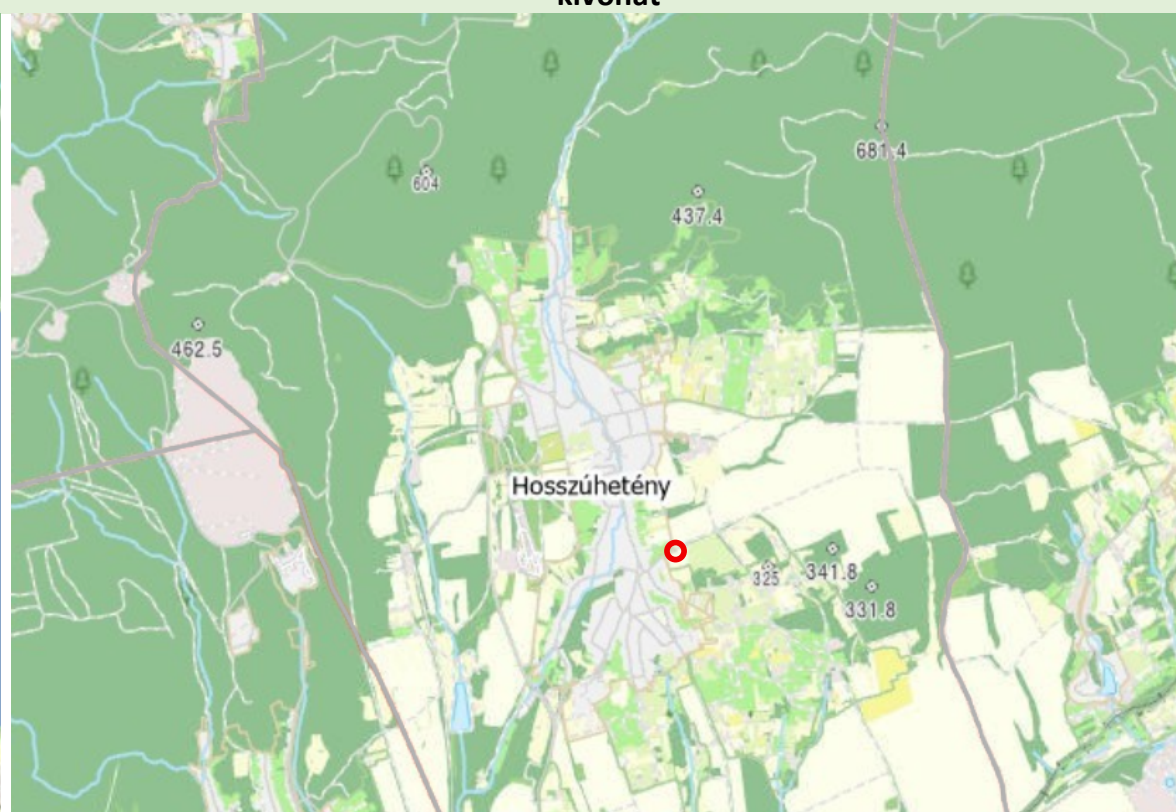
Tájképvédelmi terület övezete - kivonat



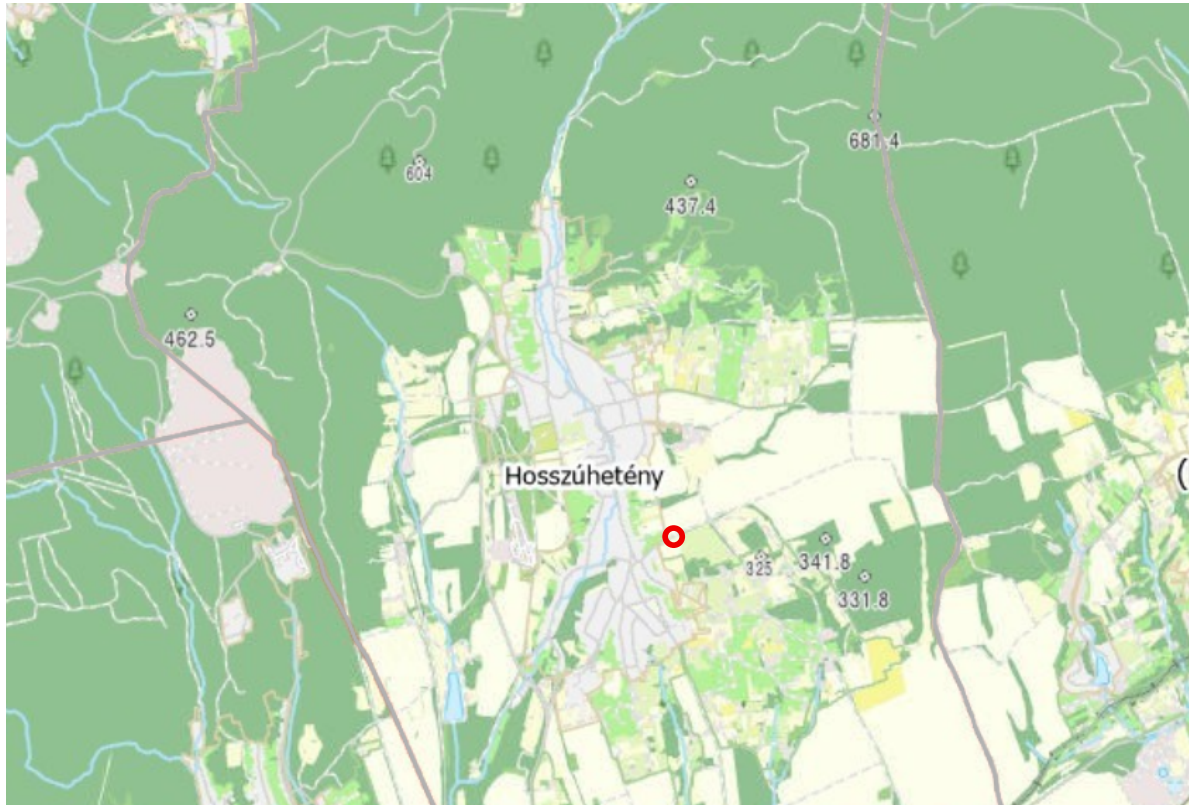
Világörökségi és világörökségi várományos terület által érintett települések övezet - kivonat



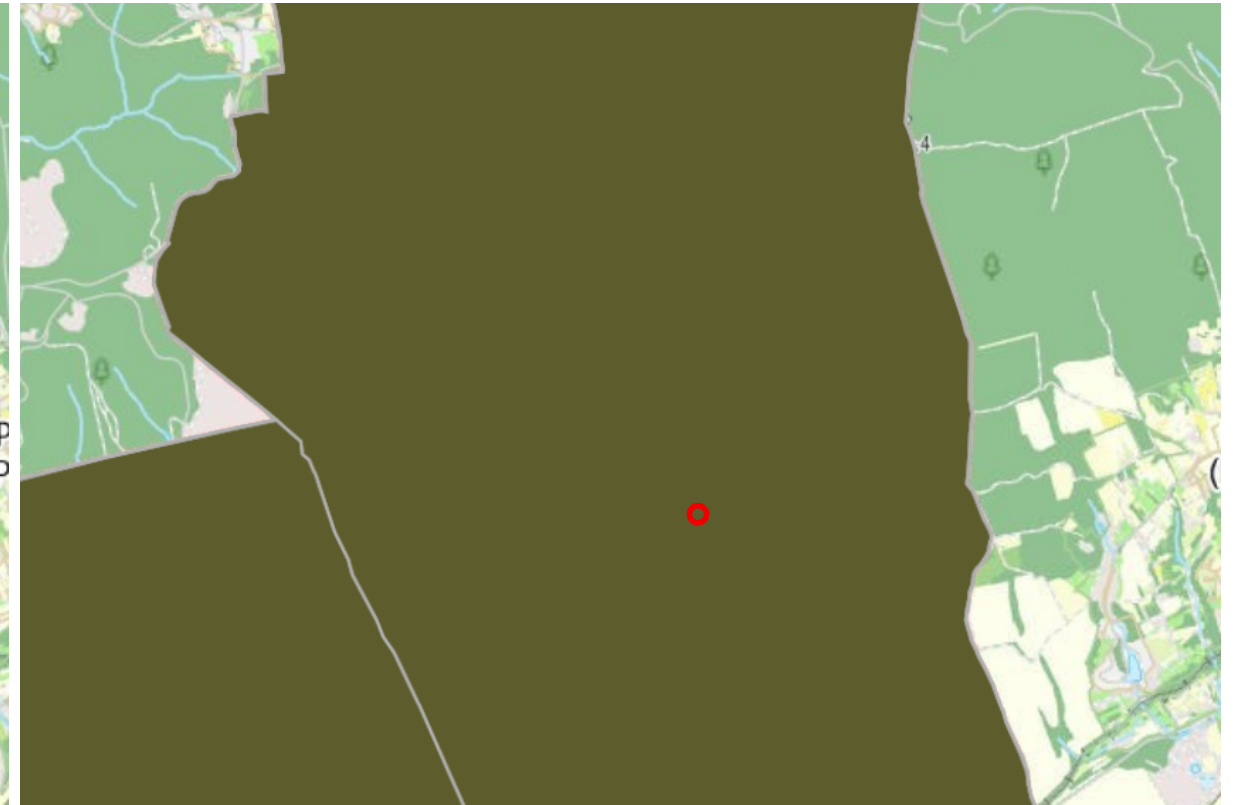
Vízminőség-védelmi terület övezete - kivonat



Nagyvízi meder övezete - kivonat



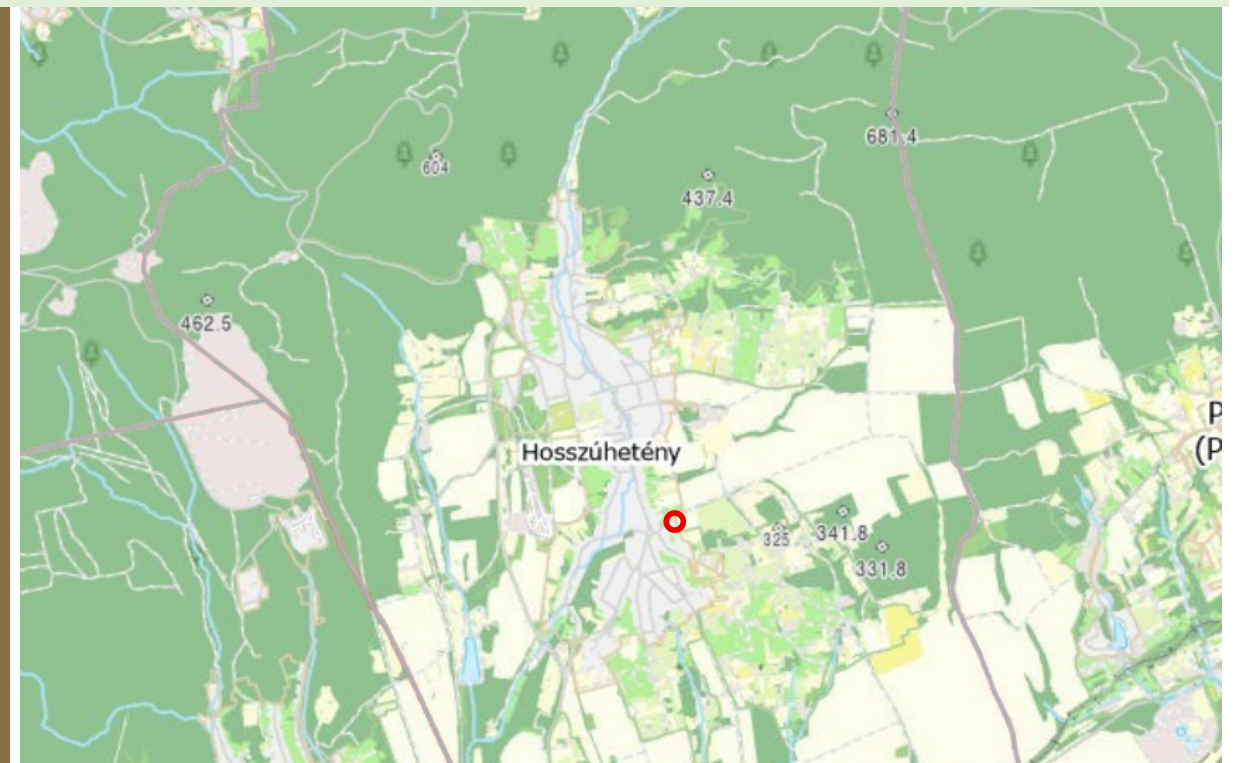
VTT-tározók övezete - kivonat



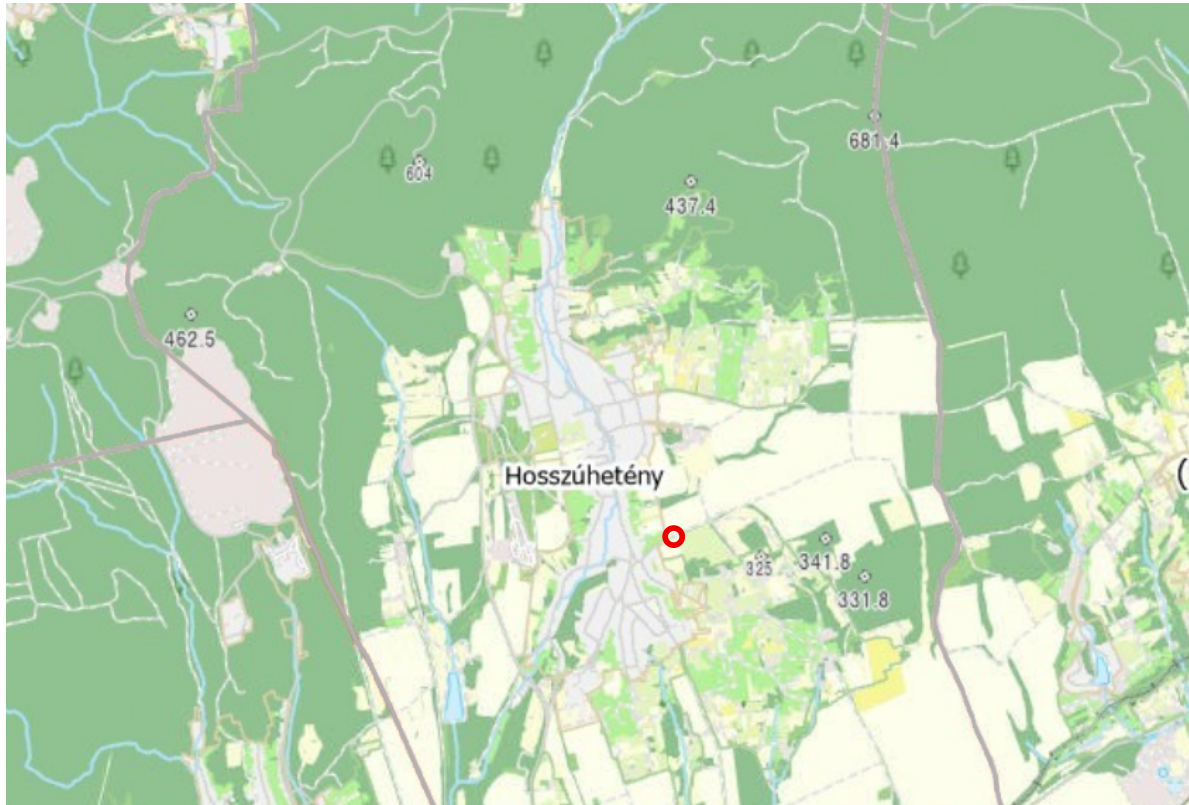
Honvédelmi és katonai célú terület övezete - kivonat



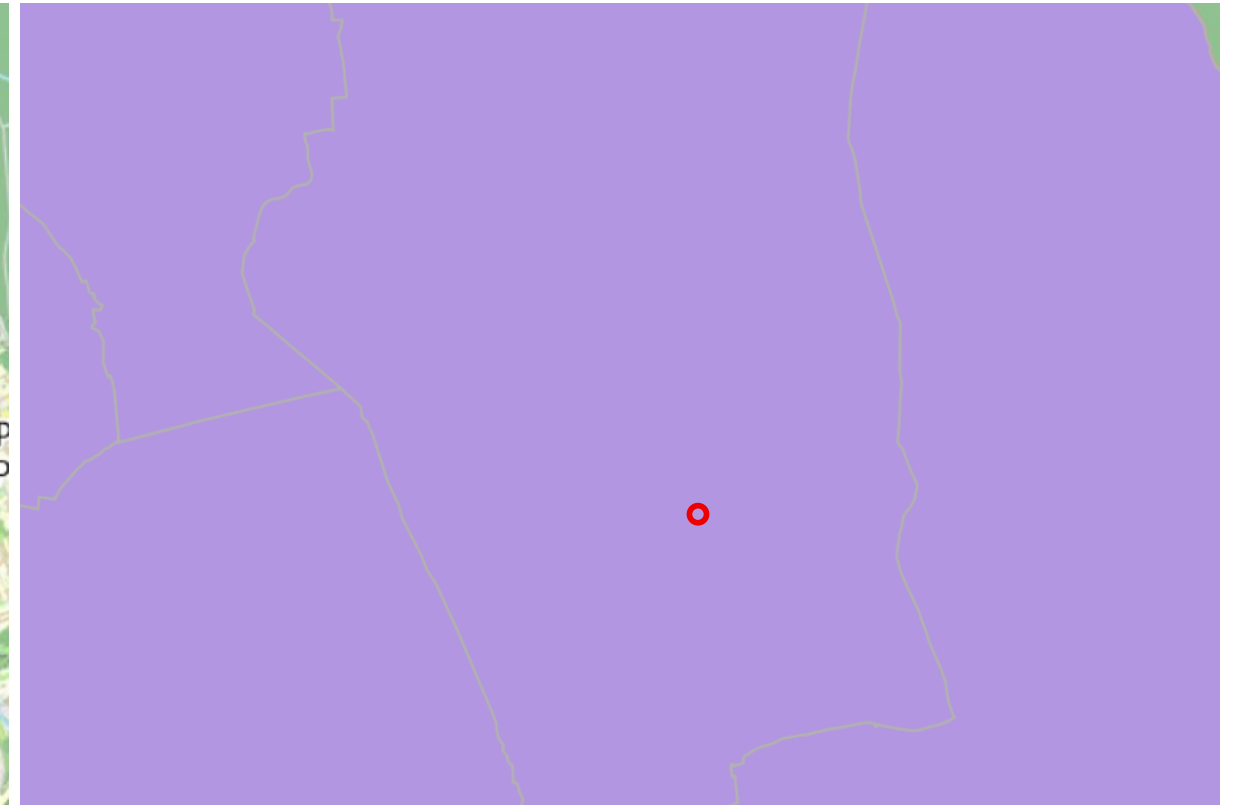
Ásványi nyersanyagvagyon övezete - kivonat



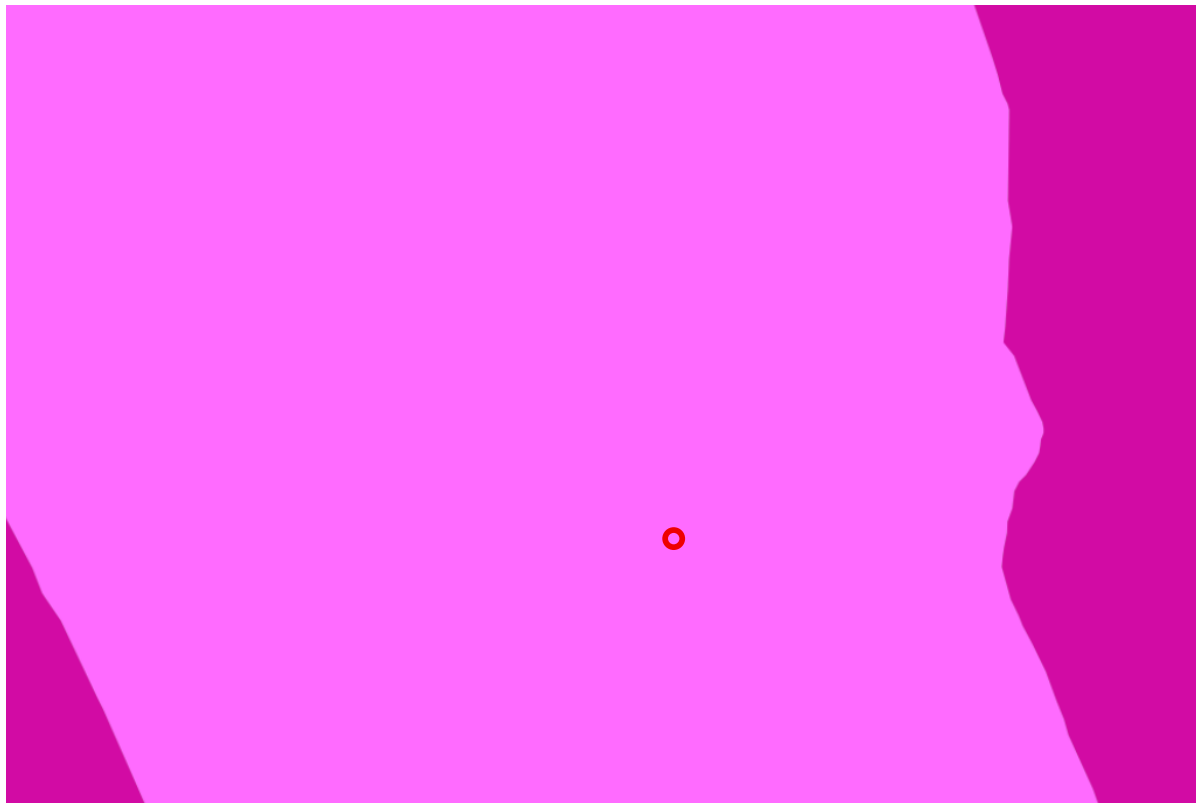
Rendszeresen belvívjárta terület övezete - kivonat



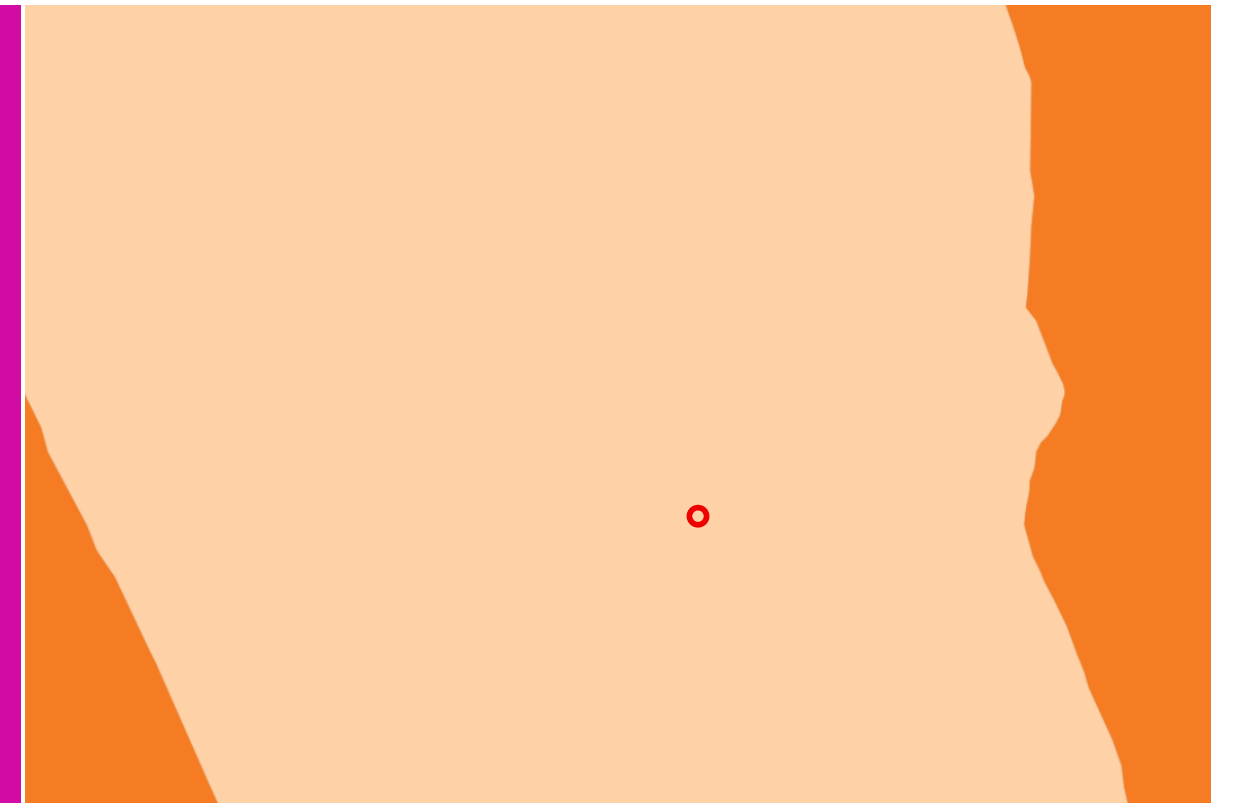
Tanyás területek övezete - kivonat



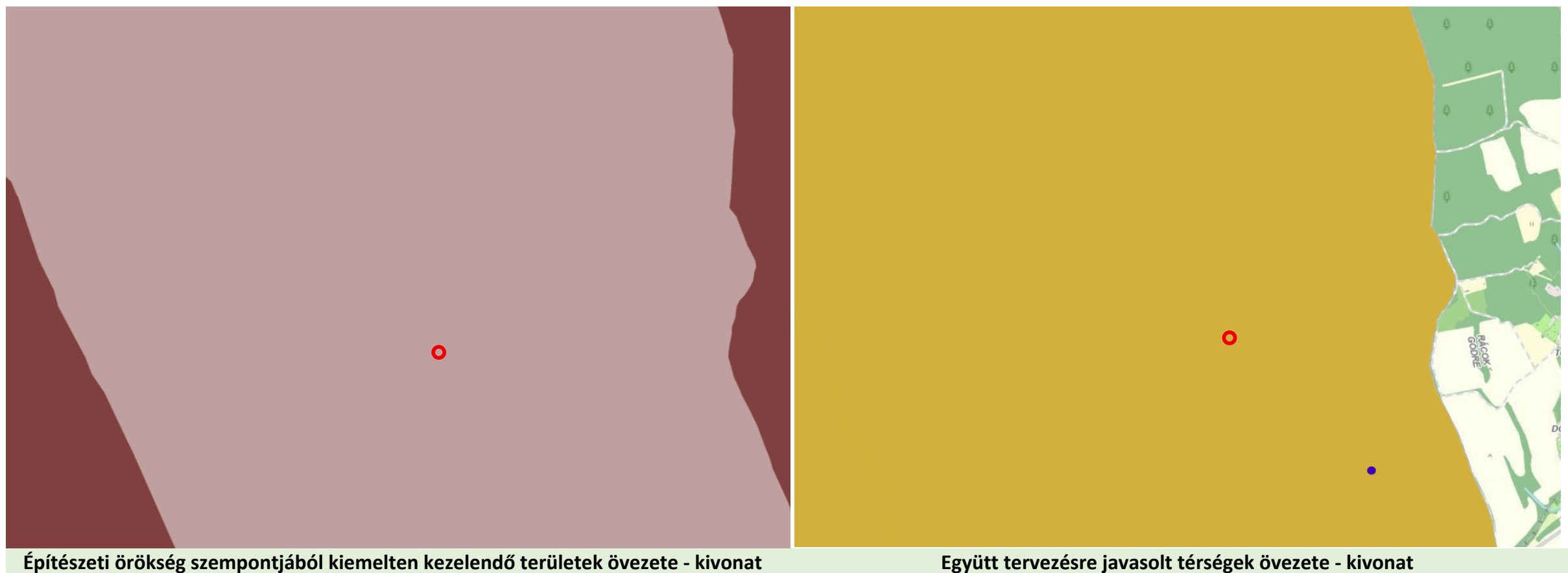
Földtani veszélyforrás által érintett települések övezete - kivonat



Gazdaságfejlesztési célterületének övezete - kivonat



Földtani veszélyforrás által érintett települések övezete - kivonat



A fenti térképi kivonatok a www.e-epites.hu webes felületéről kerültek rögzítésre.

A fenti vármegyei övezetek nem korlátozzák, illetve nem ellentétesek a Pécsi Járáshoz tartozó Hosszúhetény község külterületi fekvésű 0155/8 hrsz-ú ingatlan beépítésre szánt területté való kijelölését.

Hosszúhetény település érintő vármegyei területrendezési nyomvonalas és pontszerű elemeket, illetve területhasználati mérleget az alábbi táblázatok rögzítik:

- Meglévő térségi szerepű összekötő út – 1/b. sz. melléklet 3. Mellékutak c. táblázat 3.1. sz. táblázat 13. sor - 6541. j. út - Pécs [Hird] (6. sz. főút) – Hosszúhetény – Magyaregregy – Szászvár (6534. j. út)
- Meglévő térségi szerepű összekötő út – 1/b. sz. melléklet 3. Mellékutak c. táblázat 3.3. sz. táblázat 20. sor - 56119. j. út - Mártonfa – Hosszúhetény (6544. j. út)
- Meglévő térségi szerepű összekötő út – 1/b. sz. melléklet 3. Mellékutak c. táblázat 3.3. sz. táblázat 176. sor - 6547. j. út - Hosszúhetény (6541. j. út) – Hosszúhetény (6541. j. út)
- Tervezett térségi szerepű összekötő út – 1/b. sz. melléklet 3. Mellékutak c. táblázat 3.2. sz. táblázat 20. sor - 56119. j. út- Mártonfa – Hosszúhetény (6544. j. út)
- Kerékpárút hálózat elemei – 6.3.2. táblázat – Tervezett térségi kerékpárútvonalak c. táblázat30. sor - Vásárosdombó – Kisvaszar – Komló [Mecsekjánosi] – Hosszúhetény – Pécsvárad

Település	Térségi területfelhasználási kategória	Terület (ha)	Százalék
Hosszúhetény	Erdőgazdálkodási térség	2903,7	64,1
	Mezőgazdasági térség	1187,4	26,2
	Sajátos területfelhasználású térség	35,2	0,8
	Települési térség	394,9	8,7
	Vízgazdálkodási térség	5,6	0,1

Érintettség (telkek)	Érintettség (települési)	Település	Övezet megnevezése
'	×	3/1. melléklet	Az ökológiai hálózat magterületének övezete
'	×	3/2. melléklet	Az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete
'	'	3/3. melléklet	Az ökológiai hálózat pufferterületének övezete
'	×	3/4. melléklet	Kiváló termőhelyi adottságú szántóterület övezete
'	×	3/5. melléklet	Jó termőhelyi adottságú szántóterület övezete
'	×	3/6. melléklet	Erdők övezete
'	×	3/7. melléklet	Erdőtelepítésre javasolt terület övezete
'	×	3/8. melléklet	Tájképvédelmi terület övezete
×	×	3/9. melléklet	Világörökségi és világörökségi várományos terület övezete
'	×	3/10. melléklet	Vízminőség-védelmi terület övezete
'	'	3/11. melléklet	Nagyvízi meder övezete
×	×	3/12. melléklet	Honvédelmi és katonai célú területek övezete
'	'	3/13. melléklet	Ásványi nyersanyagvagyon-terület övezete
'	'	3/14. melléklet	Rendszeren belvízjárta terület övezete
×	×	3/15. melléklet	Földtani veszélyforrás területének övezete
×	×	3/16. melléklet	Gazdaságfejlesztés célterületeinek övezete
×	×	3/17. melléklet	Turizmusfejlesztés célterületeinek övezete
×	×	3/18. melléklet	Építészeti örökség szempontjából kiemelten kezelendő területek övezete
×	×	3/19. melléklet	Együtt tervezésre javasolt térségek övezete

3. A beépítési tervhez kapcsolódó infrastruktúra-igények, a szükséges és tervezett műszaki és humáninfrastruktúra-fejlesztések

Műszaki infrastruktúra



Hírközlés

Típus: Földalatti vezetékes hírközlés

Hálózati szerepkör: Regionális szerepkörű körzeti hálózat

Szolgáltató, üzemeltető: Magyar Telekom Nyrt. távközlési hálózata

A tárgyi ingatlanok a nyilvános közműadatok alapján nincsenek ellátva hírközlési vezetékes kapcsolattal



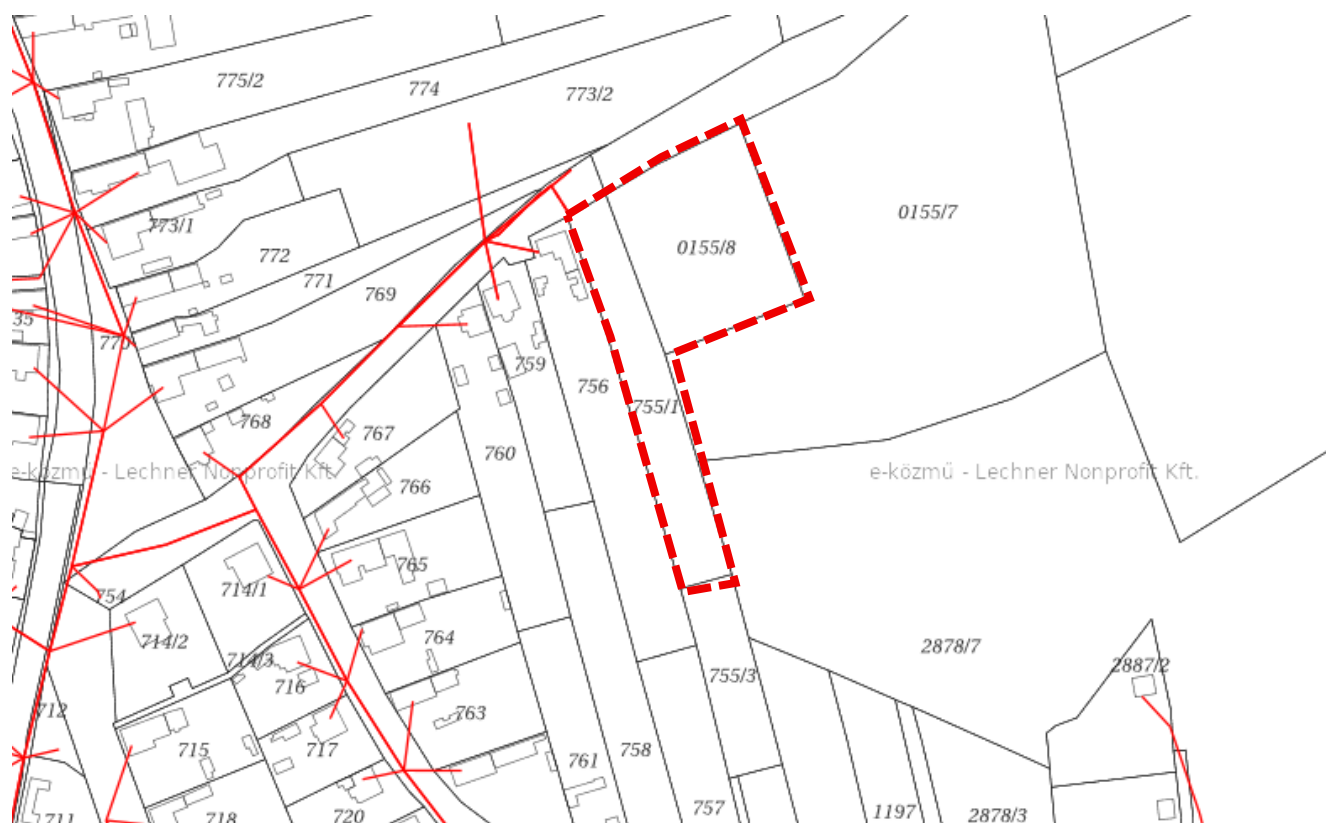
Földgázellátás

Típus: Földalatti vezetékes elosztóhálózati elem

Hálózati szerepkör: elosztó, 4 bar

Szolgáltató, üzemeltető: E.ON Dél-dunántúli Gázhálózati Zrt.

A tárgyi ingatlanok a nyilvános közműadatok alapján nincsenek ellátva földgázvezeték lekötéssel



Elektromos energiaellátás

Típus: Földalatti vezetékes hálózat

Hálózati szerepkör: Kisfeszültségű (KIF) hálózat

Szolgáltató, üzemeltető: E.ON Dél-dunántúli Áramhálózati Zrt.

A 0755/1 hrsz-ú ingatlan a nyilvános közműadatok alapján lekötéssel rendelkezik.

A 0155/8 hrsz-ú ingatlannak nincs hálózati lekötése, leágazó vezetéke.



Vízellátás és szennyvízelvezetés

Típus: Földalatti gerincvezeték (KMPVC – DN100) és bekötővezeték

Hálózati szerepkör: gerinc és bekötővezetékek, nyomásalatti hálózat

Szolgáltató, üzemeltető: Dunántúli Regionális Vízmű Zrt.

A 0755/1 hrsz-ú ingatlan a nyilvános közműadatok alapján lekötéssel rendelkezik mind ivóvízvezeték és szennyvízhálózat tekintetében.

A 0155/8 hrsz-ú ingatlannak nincs hálózati lekötése, leágazó vezeték mind ivóvízvezeték és szennyvízhálózat tekintetében.

Humáninfrastruktúra

A településrendezési tervben kijelölt hasznosítás falusias lakóövezeti besorolást jelöl, továbbá a módosítással érintett 0155/8 hrsz-ú ingatlan is azonos besorolást kap, mint a 755/1 hrsz-ú ingatlan. Az övezetben a főfunkció a lakófunkció és egyéb funkciók is elhelyezhetők

Hosszúhetény település a szükséges intézményi ellátottsággal rendelkezik – oktatási-nevelési intézmények, ellátást biztosító létesítmények, mint szolgáltatások (posta, egészségügy, kereskedelem) biztosítottak.

A tervezett módosítással nem történik olyan jellegű és léptékű fejlesztés, ami humáninfrastruktúra fejlesztést igényel.

4. A javasolt beépítés környezeti hatásai és követelményei

A tervezett beruházás hatása az élővilágra

Érdemi hatása nincs, védett élőhelyet nem érint a módosítás

A tervezett beruházás tájképi hatása

Érdemi hatása nincs, védett természeti vagy tájképi szempontból kiemelt, érintett területet nem érint a tervezett módosítás.

A tervezett beruházás levegőkörnyezeti hatása

A HÉSZ jelenleg hatályos változata szerint nem várható negatív hatás.

A tervezett beruházás zajhatása

A HÉSZ jelenleg hatályos változata szerinti nem várható negatív hatás.

A tervezett beruházás hatása a földtani közegre

A HÉSZ jelenleg hatályos változata szerinti nem várható negatív hatás.

A tervezett beruházás hatása a felszíni vizekre

A HÉSZ jelenleg hatályos változata szerinti nem várható negatív hatás.

A tervezett beruházás hatása a felszín alatti vizekre

A HÉSZ jelenleg hatályos változata szerinti nem várható negatív hatás.

5. A településterv változásának, módosításának tartalma, szabályozási koncepciója

Területrendezési aspektusai a módosításnak

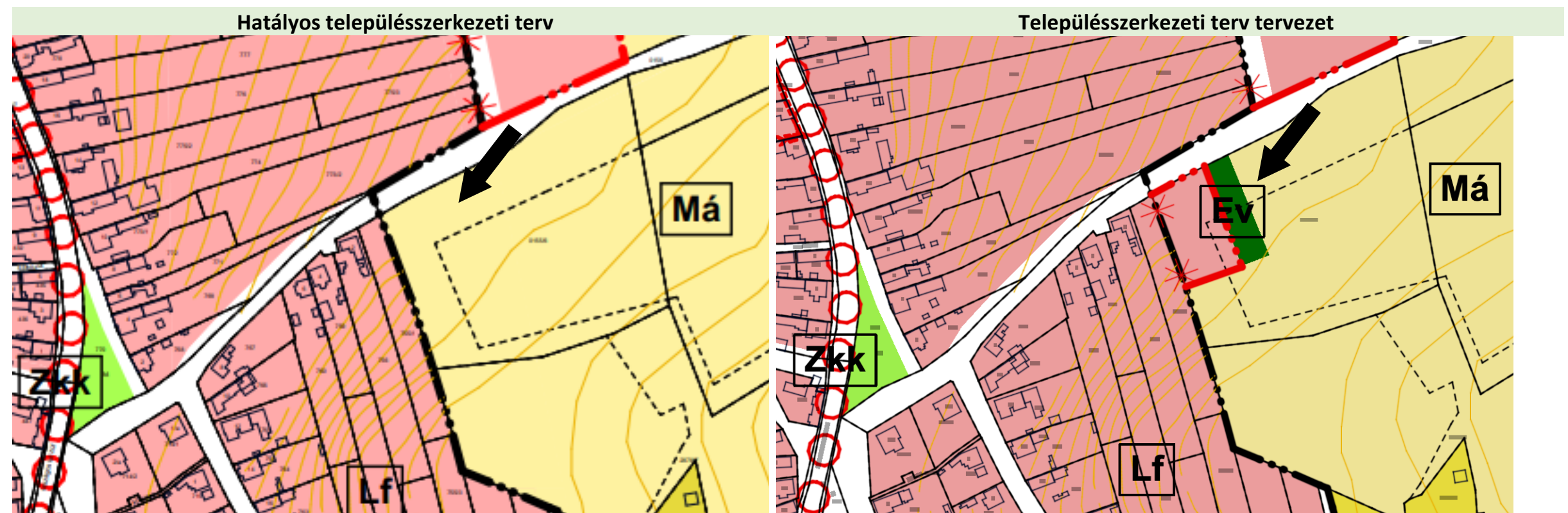
Település	Térségi területfelhasználási kategória	Terület (ha)	Százalék	Változás	Módosult terület (ha)	Módosult százalék
Hosszúhetény	Erdőgazdálkodási térség	2903,7	64,1	nem változik	2903,7	64,1
	Mezőgazdasági térség	1187,4	26,2	0,3 ha-ral csökken	1187,1	26,2
	Sajátos területfelhasználású térség	35,2	0,8	nem csökken	35,2	0,8
	Települési térség	394,9	8,7	0,3 ha-ral növekszik	395,2	8,7
	Vízgazdálkodási térség	5,6	0,1	nem változik	5,6	5,6
	ÖSSZESEN	4526,8	100,0	-	4526,8	100,0

Területrendezési terv módosítási igény nem lép fel. A tervezett településrendezési eszközök módosítása 0,3 ha módosulása léptékében olyan elenyésző, hogy a Baranya Megye Területrendezési Tervéről szóló Baranya Megyei Önkormányzat Közgyűlésének 4/2020. (IV. 22.) rendeletének Hosszúhetényre vonatkozó térségi területfelhasználási kategóriákra vonatkozó melléklete sem változik.

Településszerkezeti aspektusai a módosításnak

Módosuló elemek a településszerkezeti terven

- beépítésre szánt határvonal
- tervezett belterületi határvonal
- falusias lakóterület területfelhasználás határa (kitöltés)
- mezőgazdasági tanyás területfelhasználás határa (kitöltés)



Beépítésre szánt területek			Beépítésre nem szánt területek		
	növekedés (ha)	csökkenés (ha)		növekedés (ha)	csökkenés (ha)
Falusias lakóterület	0,2	-	általános mezőgazdaság övezet - szántó	-	0,3
			védelmi rendeltetésű erdő	0,1	-
Összesen	0,2 (+)			0,1 (-)	

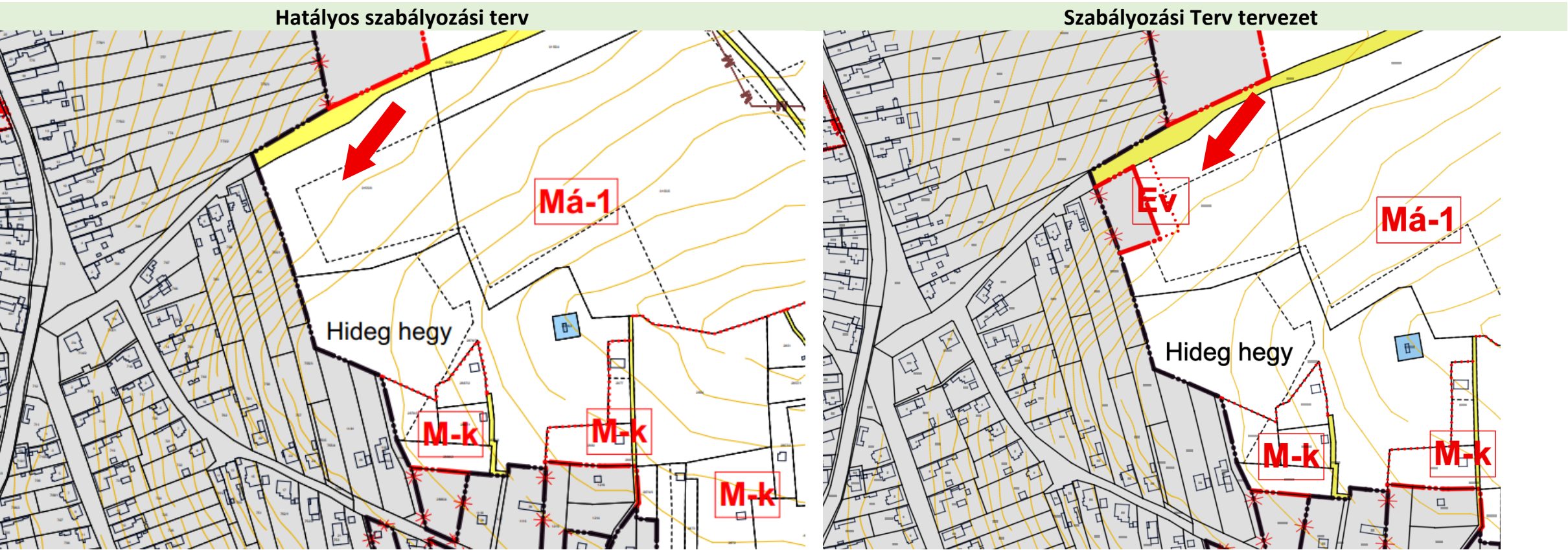
Helyi Építési Szabályzat és rajzi mellékletek aspektusai a módosításnak

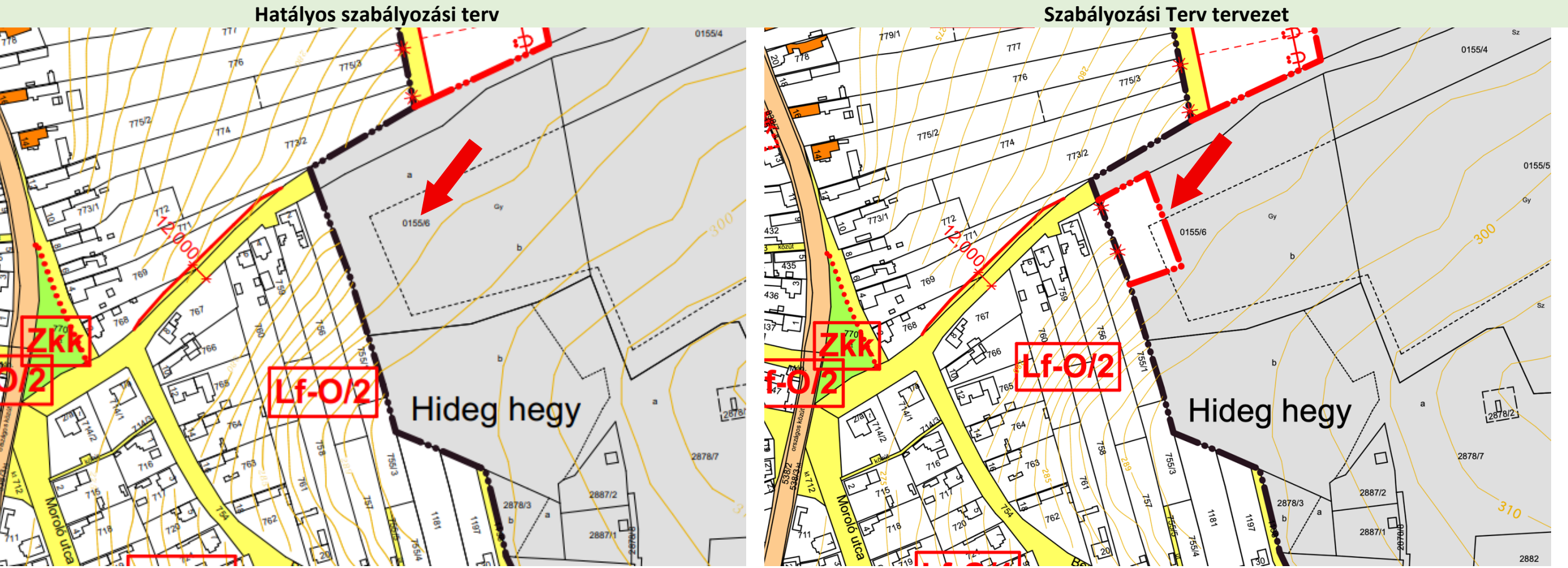
A Helyi Építési Szabályzat normaszövege nem módosul

A Helyi Építési Szabályzat rajzi mellékletének módosulása:

Mind az Sz-1 és Sz-2 sz. mellékletek módosulnak

Sz-1





Módosuló elemek

- tervezett belterületi határ
- építési övezeti jel

Biológiai aktivitás értékpótlása:

	Terület (ha)	Jelenlegi besorolás	BIA értékmutató	BIA érték	Tervezett besorolás	Terület (ha)	BIA értékmutató	BIA érték
0155/8 hrsz	0,3	Má-1	3,7	1,1	Lf-O/2	0,2	2,4	0,48
					Ev	0,1	9	0,9
BIA érték jelenleg:				1,1	tervezett BIA érték:			1,38

$1,38 - 1,1 = +0,28$, vagyis 0,28 a növekmény, így BIA érték pótlása nem szükséges.

A 0,1 ha térmértékű terület új beépítésre szánt és tervezett belterületté történő nyilvánításához településrendezési eszközök módosítása szükséges. A módosítási tervdokumentáció során szükséges bemutatni és igazolni az új beépítésre szánt területek kijelöléséhez kapcsolódó előírások teljesülését.

A 0155/8 és a 755/1 hrsz-ú ingatlanok rendezése érdekében azonos fekvéshatárt kell képezni, ezért van szükség a belterületi határ módosítására is. A belterületbe vonási eljárásához kapcsolódóan a termőföld védelméről szóló 2007. évi CXXIX. törvény az irányadó.

6. Örökségi vagy környezeti érték sérülésének lehetőségei

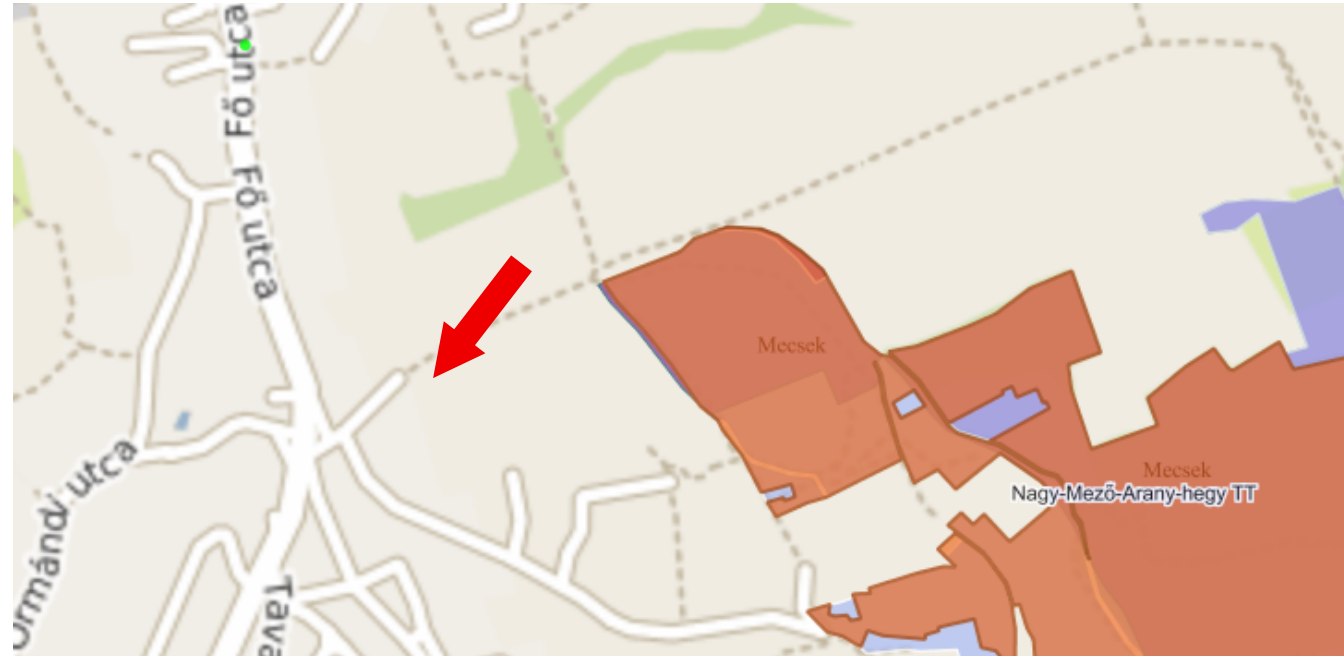
Épített, művi környezet

Az érintett 0155/8 hrsz-ú ingatlanon

- nyilvántartott régészeti lelőhely nem ismert,
- műemléki, illetve helyi védett építészeti, egyéb művi épített örökség nem található,
- egyéb területi jellegű védelem alatt álló terület nincs.

Természeti és táji területek

Természetvédelem

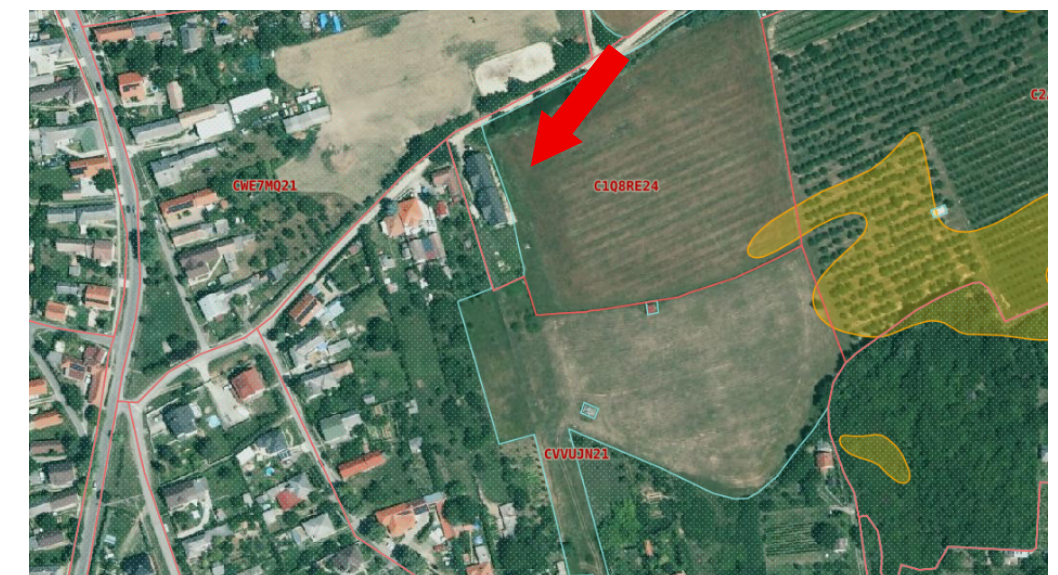


Nincs természetvédelmi érintettség a módosítással érintett területen
(forrás:www.termesztvdelem.hu)

Erdőterületek



Nincs érintett erdőterületek tekintetében (forrás:www.nebih.hu)



Nincs érintettség a MePAR rendszer szerint
(forrás:www.mepar.mvh.allakincstar.hu.hu)

Fotódokumentáció

