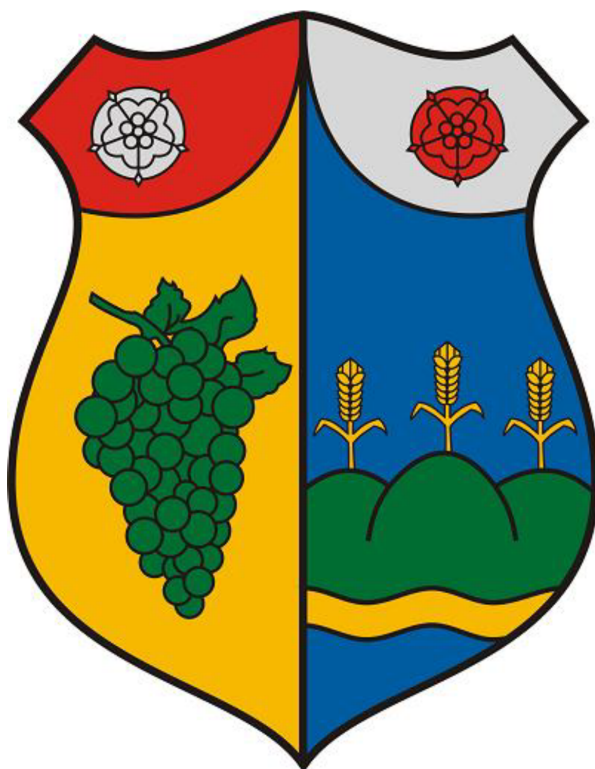




HOSSZÚHETÉNY

**TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK 2026. ÉVI 1. SZ.
MÓDOSÍTÁSA**

ÁLTALÁNOS ELJÁRÁSBAN

EGYEZTETÉSI DOKUMENTÁCIÓ

2026. AUGUSZTUS

**településtervező:
BERKECZ BALÁZS TT-02-0664**



HOSSZÚHETÉNY
TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK 2026. ÉVI 1. SZ. MÓDOSÍTÁSA
ÁLTALÁNOS ELJÁRÁSBAN
EGYEZTETÉSI DOKUMENTÁCIÓ

TERVEZŐK:

TELEPÜLÉSRENDEZÉS



Berkecz Balázs
okl. településmérnök
jogi szakokleveles mérnök
TT-02-0664

HOSSZÚHETÉNY
TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK 2026. ÉVI 1. SZ. MÓDOSÍTÁSA
ÁLTALÁNOS ELJÁRÁSBAN
EGYEZTETÉSI DOKUMENTÁCIÓ

TARTALOMJEGYZÉK

1. BEVEZETÉS, ELŐZMÉNYEK
2. MÓDOSÍTÁSI INDÍTVÁNYOK, HELYSZÍNEK BEMUTATÁSA
3. MEGALAPOZÓ, ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK
4. TERÜLETRENDEZÉSI TERVEKKEL VALÓ ÖSSZHANG
5. BIOLÓGIAI AKTIVITÁSÉRTÉK SZINTEN TARTÁSA ÉS CSERETERÜLET BIZTOSÍTÁSA
6. TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÁSÁNAK TERVEZETE
7. A HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATRÓL SZÓLÓ RENDELET MÓDOSÍTÁSÁNAK TERVEZETE
8. TERVIRATOK

1. BEVEZETÉS, ELŐZMÉNYEK

Hosszúhetény község hatályos településrendezési eszközeit a

- Hosszúhetény Község Helyi Építési Szabályzatáról szóló 8/2016. (X. 24.) sz. önkormányzati rendelet [a 13/2017 (XII.6.); 5/2020 (VI. 10.); 8/2022. (IX. 7.); 15/2023. (XI. 30.) sz. módosító rendeletekkel egységes szerkezetben], valamint a
- A településszerkezeti terv megállapításáról szóló 117/2016. (X. 10.) és 118/2016. (X. 10) sz. önkormányzat határozatokkal [a módosító határozatokkal egységes szerkezetben]

rögzíti.

Hosszúhetény Község Önkormányzatának Képviselő-testülete a 28/2026. (III. 24.) számú határozatával megindította, majd a 69/2026. (VI. 30.) számú határozatával pontosította a Hosszúhetény Község Helyi Építési Szabályzatáról szóló 8/2016. (X. 24.) önkormányzati rendelet (HÉSZ) 2026. évi 1. számú módosítási eljárását, amelynek keretében a 490 hrsz.-ú ingatlan közlekedési célú közterület övezetébe történő besorolására a rajta található közművezetékek és a csatlakozó beépítésre szánt ingatlanok megközelítése érdekében, a 1032/1 hrsz.-ú ingatlanról a téves közlekedési terület jelölésének törlésére, továbbá a 755/1 hrsz.-ú ingatlant érintő fejlesztési szándékkal összefüggésben a kapcsolódó 0155/8 hrsz.-ú ingatlan rendezésére és a hatályos szabályozási vonalak pontosítására kerül sor. A módosítási eljárás keretében emellett felülvizsgálatra kerülnek a Püspökszentlászló (Lf-PI), valamint a Kisújbánya (Lf-Kb) építési övezetek előírásai.

A tárgyi módosítási eljárás önkormányzat részéről felmerült indítványokat és lakossági kérelmeket egyaránt tartalmaz az alábbiak szerint:

1.	A 490 hrsz.-ú ingatlan közlekedési célú közterület övezetébe történő besorolása a rajta található közművezetékek és a csatlakozó beépítésre szánt ingatlanok megközelítése érdekében.
2.	A 1032/1 hrsz.-ú ingatlanról a téves közlekedési terület jelölés törlése.
3.	A 755/1 hrsz.-ú ingatlant érintő fejlesztési szándékkal összefüggésben, a kapcsolódó 0155/8 hrsz.-ú ingatlan rendezése, továbbá a hatályos szabályozási vonalak pontosítása.
4.	Püspökszentlászló (Lf-PI) építési övezet előírásainak felülvizsgálata.
5.	Kisújbánya (Lf-Kb) építési övezet előírásainak felülvizsgálata.

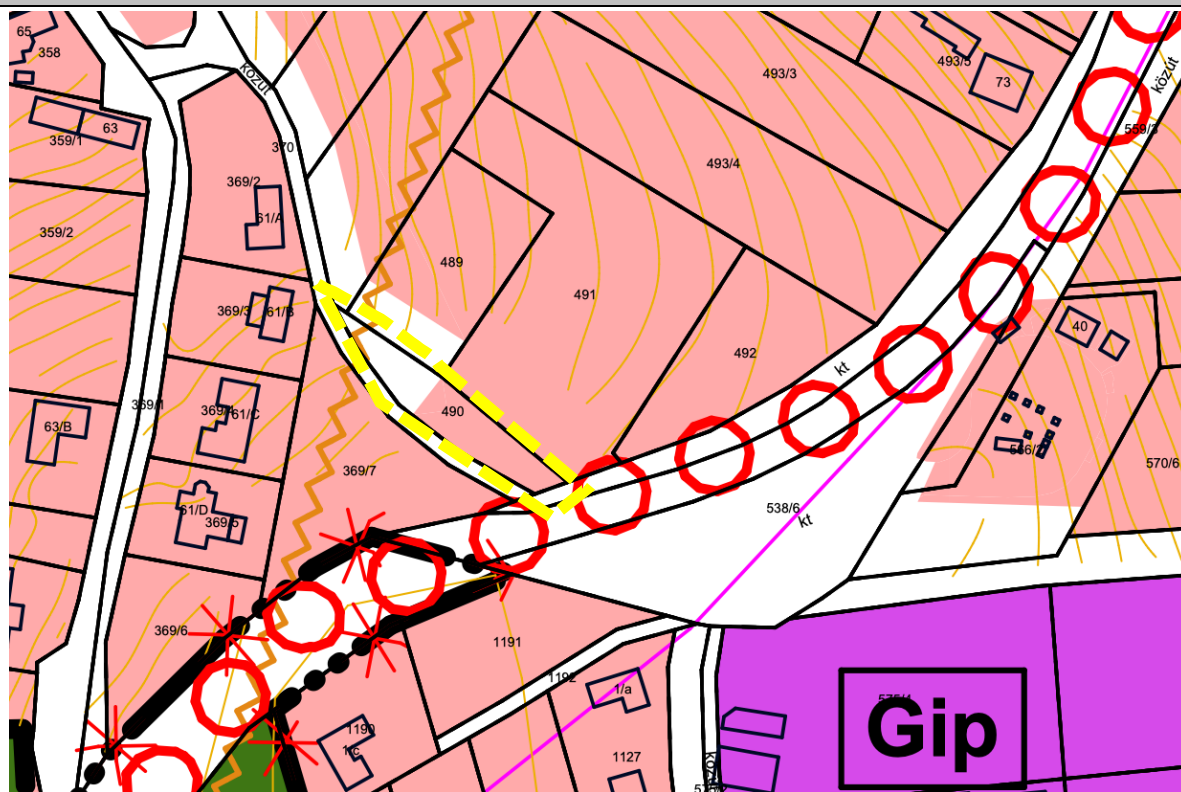
A módosítási eljárás megindítása a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény (a továbbiakban: Méptv.) 22. § (2) bekezdés a) pontjában biztosított felhatalmazás alapján, valamint a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, továbbá egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Kormányrendelet) 62. §-a szerinti általános eljárásrendben történik. A módosítás szakmai megalapozását a 28/2026. (III.24.) számú határozattal elfogadott főépítési feljegyzés tartalmazza.

2. MÓDOSÍTÁSI INDÍTVÁNYOK, HELYSZÍNEK BEMUTATÁSA

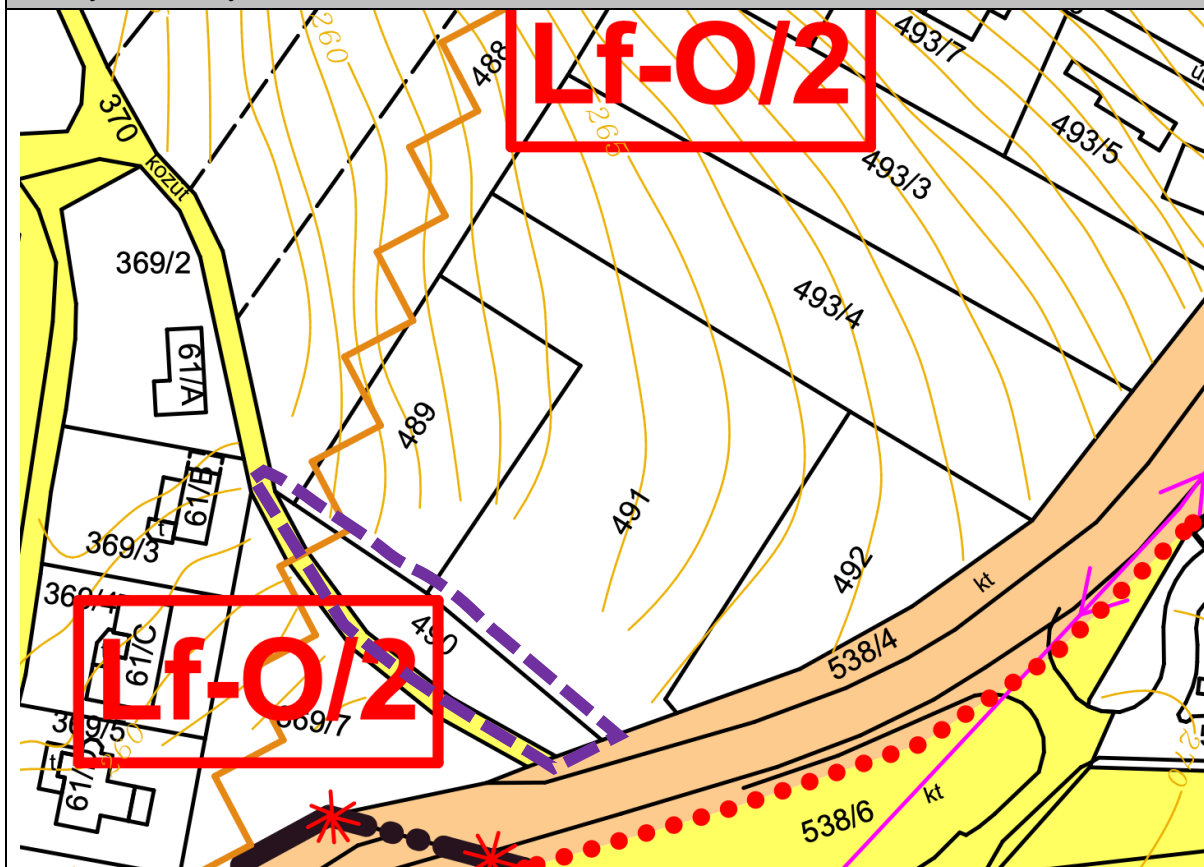
1.	A 490 hrsz-ú ingatlan közlekedési célú közterület övezetébe történő besorolása a rajta található közművezetékek és a csatlakozó beépítésre szánt ingatlanok megközelítése érdekében.
A módosítási indítvány leírása	
A 490 hrsz-ú, 646 m ² területű ingatlan jelenleg az Lf-O/2 jelű falusias építési övezetbe tartozik. Az ingatlanon a csatlakozó, beépítésre szánt telkeket kiszolgáló közművezetékek húzódnak, továbbá a terület biztosítja az érintett szomszédos ingatlanok gépjárművel történő megközelíthetőségét is. A tényleges funkciónak és rendeltetésnek megfelelően indokolt az ingatlan közlekedési célú közterület, azaz a KÖu-3 jelű közlekedési övezetbe történő átsorolása, mellyel a HÉSZ a jelenlegi, kialakult használati állapotot rögzíti.	
A módosítási helyszín az alaptérkép és az ortofotó montázsán	
	
A módosítás tartalma	
Hosszúhetény hatályos HÉSZ-e (8/2016. (X. 24.) önkormányzati rendelet) a település közigazgatási területére vonatkozóan határozza meg az egyes övezetek beépítési és használati feltételeit, ezen belül a közlekedési célú közterületek lehatárolását is. A 490 hrsz-ú, 646 m² területű ingatlan a jelenleg hatályos szabályozás szerint az Lf-O/2 jelű falusias lakó építési övezetbe tartozik, ugyanakkor tényleges funkcióját tekintve nem beépítésre szánt, hanem közlekedési célú területként funkcionál: a telken húzódnak a csatlakozó, beépítésre szánt ingatlanok közműellátását biztosító vezetékek, továbbá a terület biztosítja e szomszédos ingatlanok gépjárművel történő megközelíthetőségét is. A HÉSZ módosításának javaslata értelmében a 490 hrsz-ú ingatlan a jelenlegi Lf-O/2 jelű falusias lakó építési övezetből a KÖu-3 jelű, kiszolgáló, lakóút közlekedési övezetbe kerül átsorolásra, mellyel a szabályozás a terület tényleges, kialakult használati állapotát és rendeltetését rögzíti. A tervezett módosítás a HÉSZ rajzi munkarészét (Sz-2 jelű, belterületekre vonatkozó szabályozási terv) érinti, az érintett terület övezeti besorolásának megváltozása miatt.	

1.

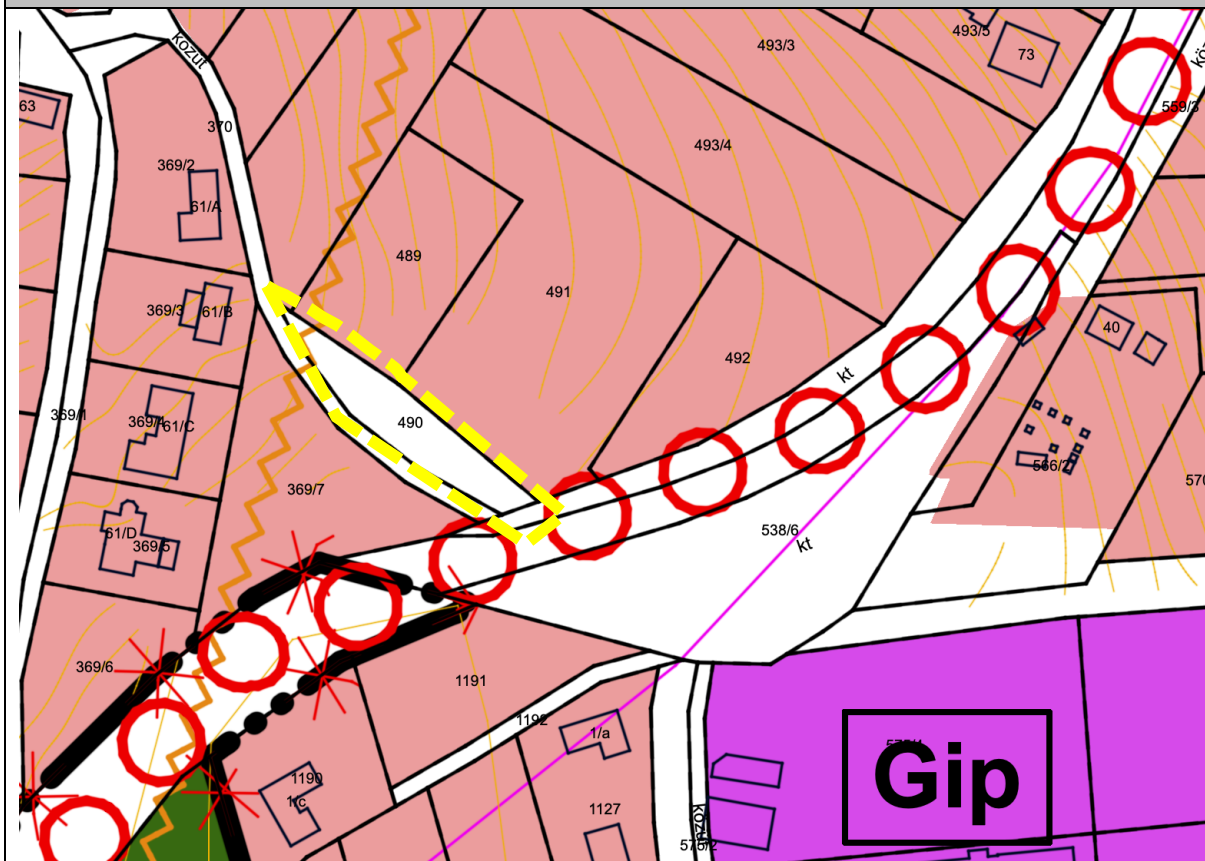
Hatályos településszerkezeti tervi kivonat



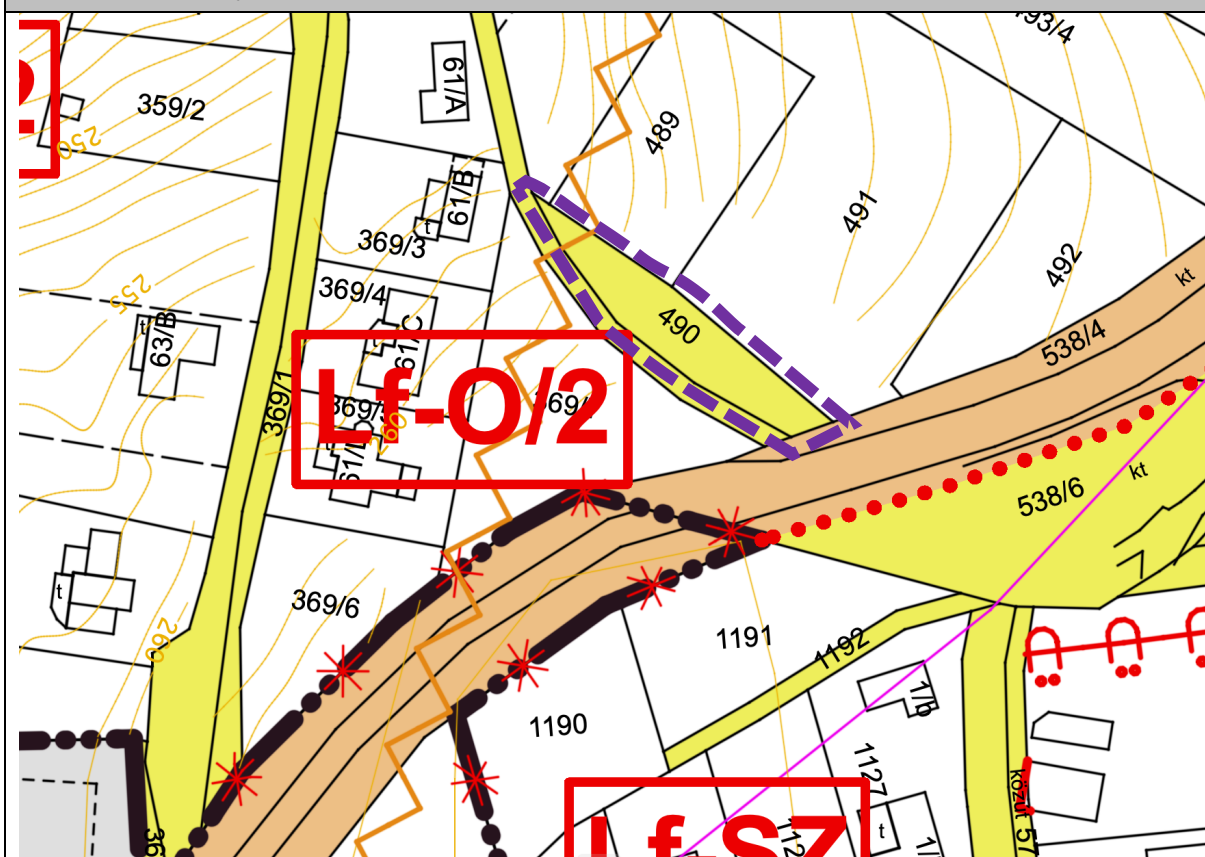
Hatályos szabályozási tervi kivonat



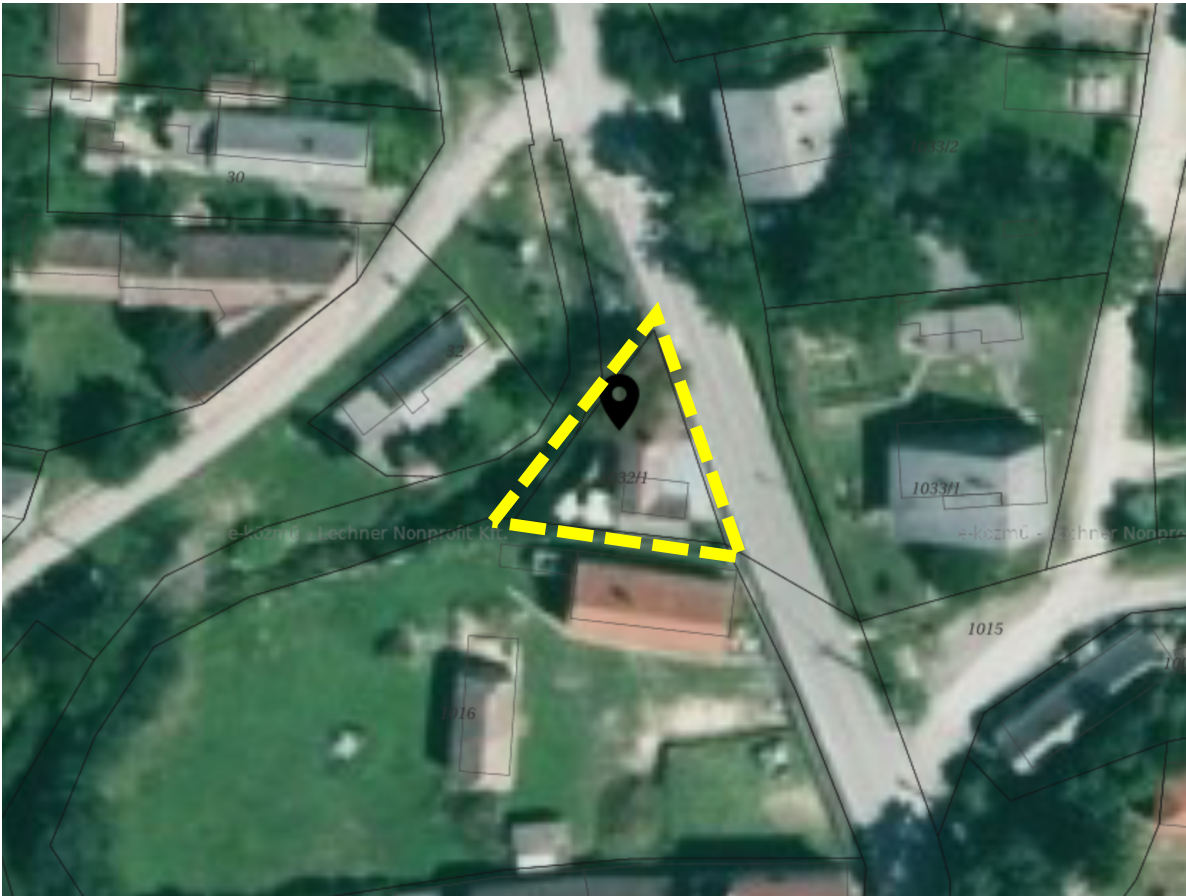
Tervezett településszerkezeti tervi kivonat



Tervezett szabályozási tervi kivonat



1.	
Hatályos HÉSZ kivonat	
Nem változik.	
Tervezett HÉSZ kivonat	
-	

2.	A 1032/1 hrsz-ú ingatlanról a téves közlekedési terület jelölés törlése.
A módosítási indítvány leírása	
Az 1032/1 hrsz-ú, 210 m² területű ingatlan jelenleg a KÖu-3 jelű közlekedési övezet része, ugyanakkor tényleges funkcióját és rendeltetését tekintve nem közlekedési célú terület, hanem beépítésre szánt, falusias lakóterületi ingatlan. Az érintett besorolás a korábbi településrendezési tervezési tevékenység során tévesen került rögzítésre. A tényleges funkciónak és rendeltetésnek megfelelően indokolt az ingatlan Lf-O/2 jelű falusias építési övezetbe történő átsorolása, mellyel a HÉSZ a téves közlekedési terület jelölést törli, és a jelenlegi, kialakult használati állapotot rögzíti.	
A módosítási helyszín az alaptérkép és az ortofotó montázsán	
	

A módosítás tartalma

A hatályos szabályozási tervlapon az 1032/1 hrsz-ú, 210 m² területű ingatlan a KÖu-3 jelű közlekedési övezet részeként szerepel. A terület azonban tényleges funkcióját és rendeltetését tekintve nem közlekedési célú, hanem az ingatlan a szomszédos, Lf-O/2 jelű falusias építési övezetbe tartozó lakóingatlanokkal egységet alkotó, azok részét képező terület, amelynek közlekedési övezetbe sorolása a korábbi településrendezési tervezési tevékenység során tévesen történt.

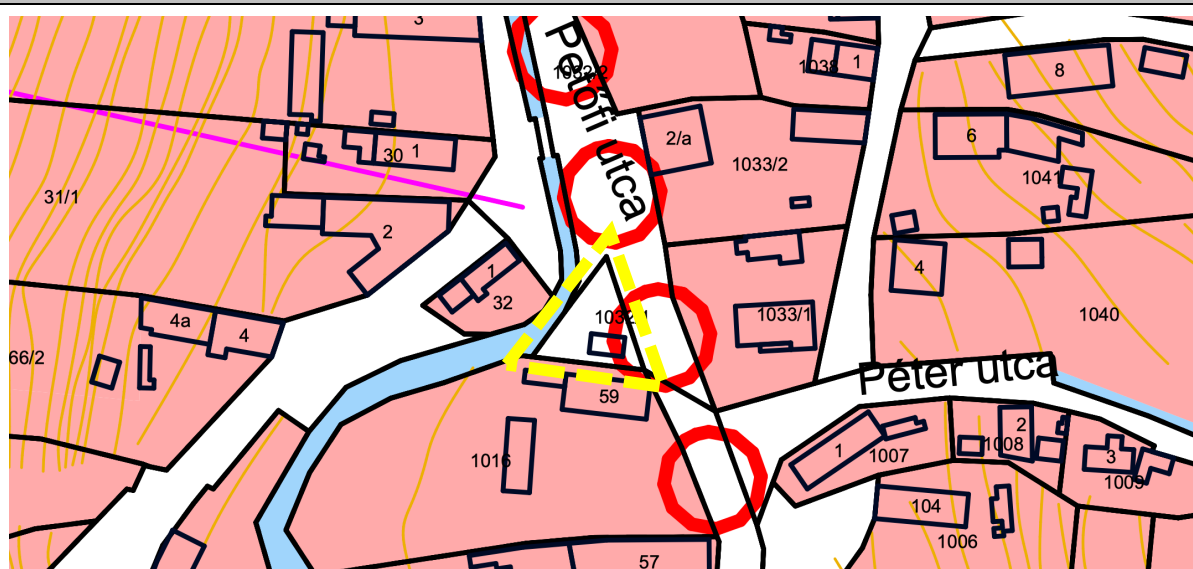
Az Önkormányzat a téves besorolást a kialakult, tényleges használati állapotnak megfelelően kívánja korrigálni, ezáltal az érintett ingatlan a szomszédos falusias lakóterülethez illeszkedő módon hasznosítható.

A módosítás az 1032/1 hrsz-ú ingatlan Lf-O/2 jelű falusias építési övezetbe történő átsorolását irányozza elő, mellyel a téves közlekedési területi jelölés törlésre kerül.

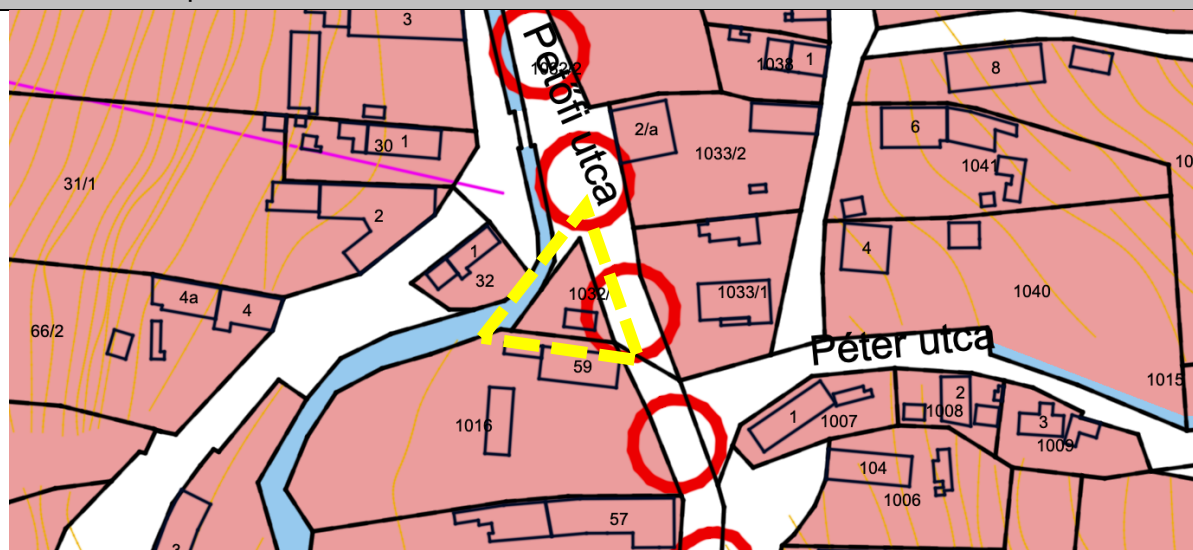
A módosítás a településszerkezeti tervlapot és a szabályozási tervlapot érinti. A HÉSZ szöveges részei változatlanok maradnak.

2. Rajzi munkarészeket érintő módosítások

Hatályos településszerkezeti tervi kivonat

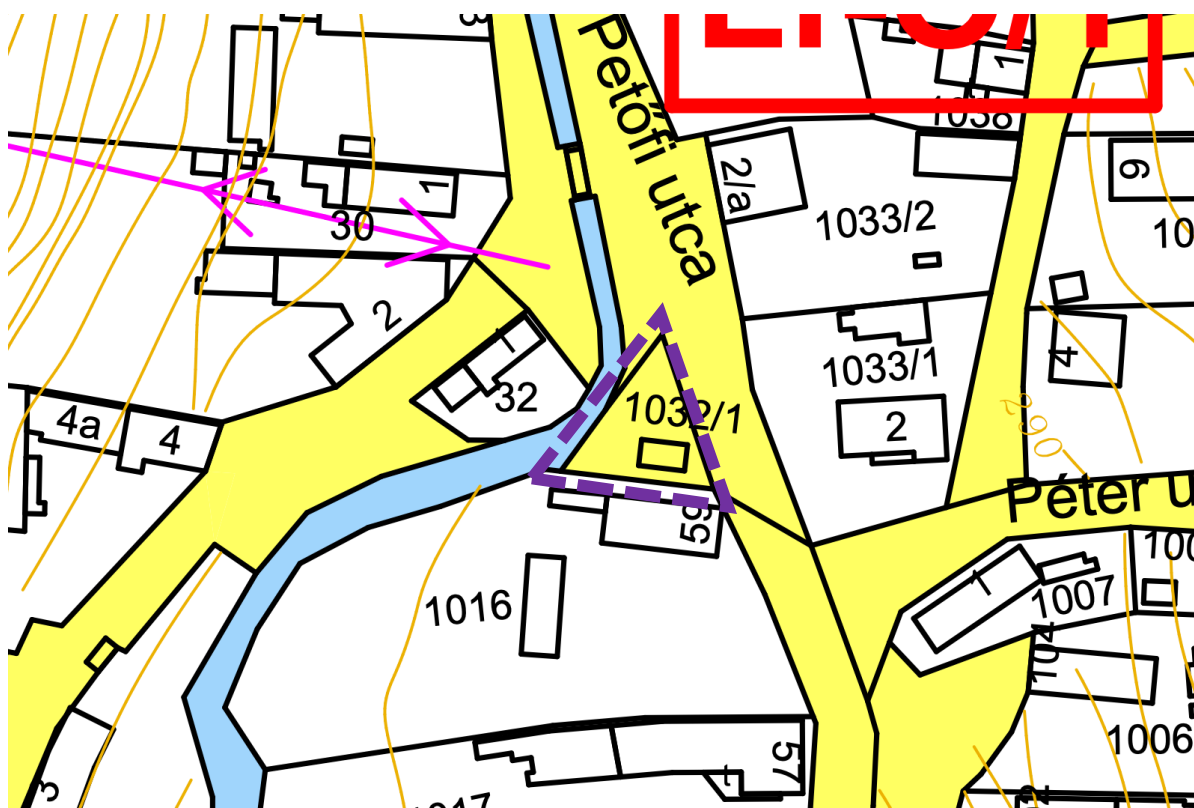


Tervezett településszerkezeti tervi kivonat

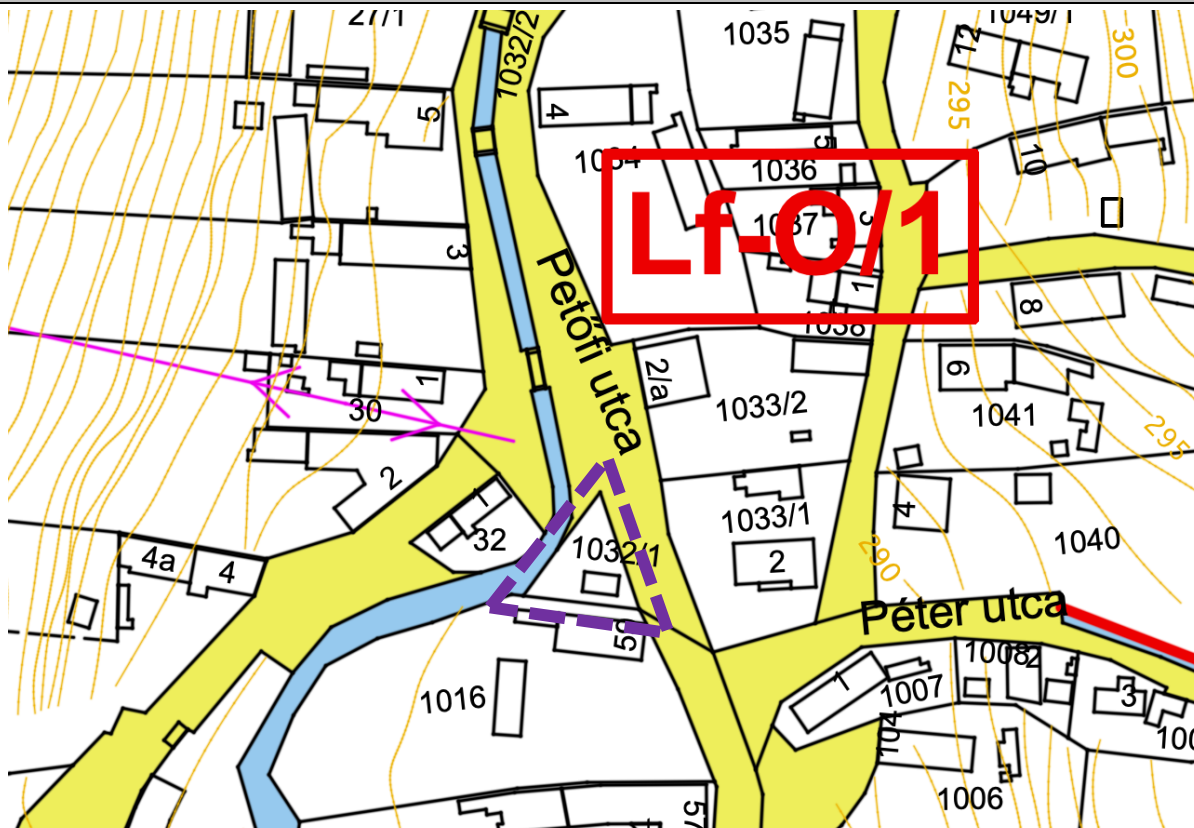


2.

Hatályos szabályozási tervi kivonat



Tervezett szabályozási tervi kivonat



2.	
Hatályos HÉSZ kivonat	
Nem változik.	
Tervezett HÉSZ kivonat	
-	

3.	A 755/1 hrsz.-ú ingatlant érintő fejlesztési szándékkal összefüggésben, a kapcsolódó 0155/8 hrsz.-ú ingatlan rendezése, továbbá a hatályos szabályozási vonalak pontosítása.
----	--

A módosítási indítvány leírása

Az érintett terület Hosszúhetény belterületén, a Fő utca–Morolo utca–Fő utca súlyponti csomópontjától keleti irányban, a Bencze József utca és az ahhoz kapcsolódó külterületi dűlőút mentén, a Hideg-hegy elnevezésű területen található. A Bencze József utca kiépült, részben szilárd burkolattal rendelkezik, mentén a lakóterületi ingatlanok közműellátása közvilágítással együtt biztosított.

A településrendezési eszközök módosítása a belterületi fekvésű 755/1 hrsz.-ú, valamint a külterületi fekvésű 0155/8 hrsz.-ú ingatlanok közvetlen környezetét érinti vizsgálandó területként. A vizsgált területet a mellékelt térkép rögzíti.

A módosítási helyszín az alaptérkép és az ortofotó montázsán



A módosítás tartalma

A településrendezési eszközök módosítása a Hosszúhetény belterületi határán elhelyezkedő 755/1 hrsz-ú ingatlan, valamint a hozzá kapcsolódó, jelenleg külterületi fekvésű 0155/8 hrsz-ú ingatlan rendezését célozza, tekintettel arra, hogy az utóbbi ingatlanon található létesítmény építésjogi helyzetének rendezése indokolt.

A módosítás a településszerkezeti tervet az alábbi elemek tekintetében érinti: a beépítésre szánt terület határvonala, a tervezett belterületi határvonal, valamint a falusias lakóterületi és a mezőgazdasági tanyás területfelhasználás határa. A térségi területfelhasználás szintjén a mezőgazdasági térség területéből összesen 0,3 ha kerül ki, ebből 0,15 ha a települési térségbe, 0,15 ha pedig az erdőgazdálkodási térségbe kerül átsorolásra.

A 0155/8 hrsz-ú ingatlan jelenlegi Má-1 jelű általános mezőgazdasági övezeti besorolása 0,15 ha kiterjedésben Lf-O/2 jelű falusias építési övezetbe, további 0,15 ha kiterjedésben Ev jelű védelmi rendeltetésű erdőövezetbe kerül átsorolásra. A biológiai aktivitásértékmérleg a módosítást követően pozitív (+0,60), így az érték pótlása nem szükséges.

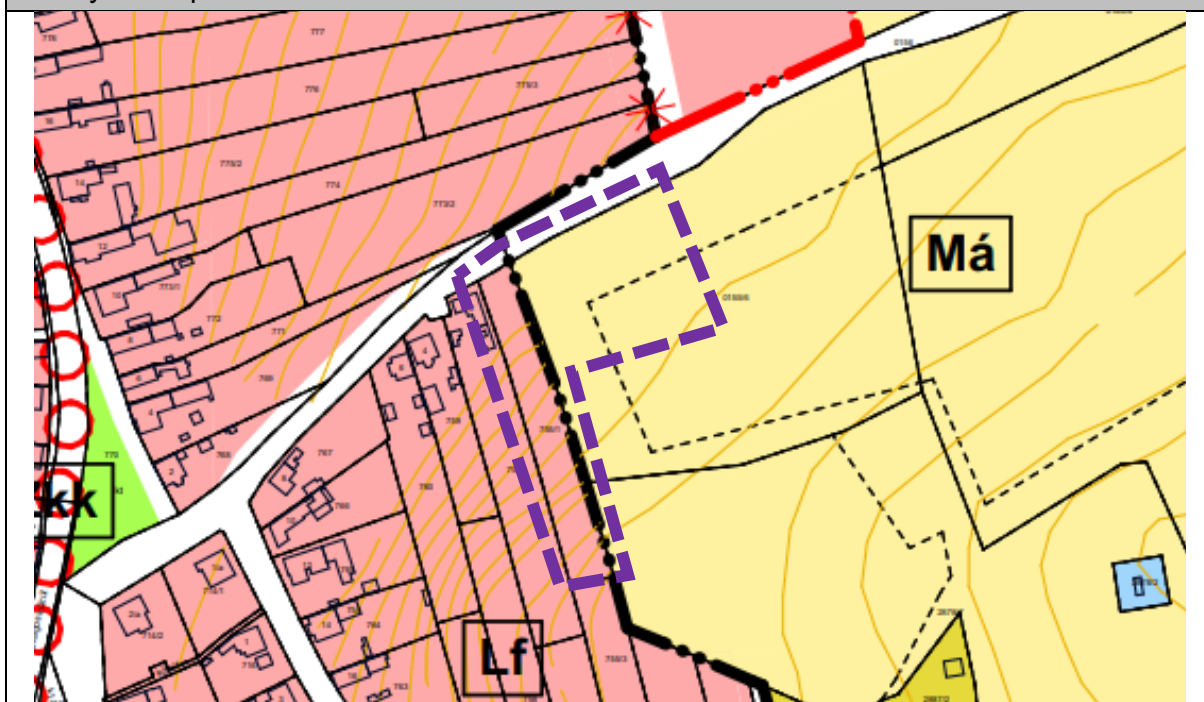
A Méptv. 7. § (2) bekezdése alapján „az új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a kijelöléssel azonos mértékű és biológiai aktivitás értékű zöldterület, mezőgazdasági terület vagy erdőterület kijelölése szükséges csereterületként a település közigazgatási területén belül.” Ennek a feltételnek a tárgyi módosítás is megfelel: a 0155/8 hrsz-ú ingatlanon kijelölésre kerülő 0,15 ha új beépítésre szánt falusias lakóterülettel (Lf-O/2) egyidejűleg, ugyanezen az ingatlanon, 0,15 ha kiterjedésű, azonos térmértékű erdőterület (Ev) kerül kijelölésre csereterületként, így a csereterület nagysága az új beépítésre szánt terület nagyságával megegyezik.

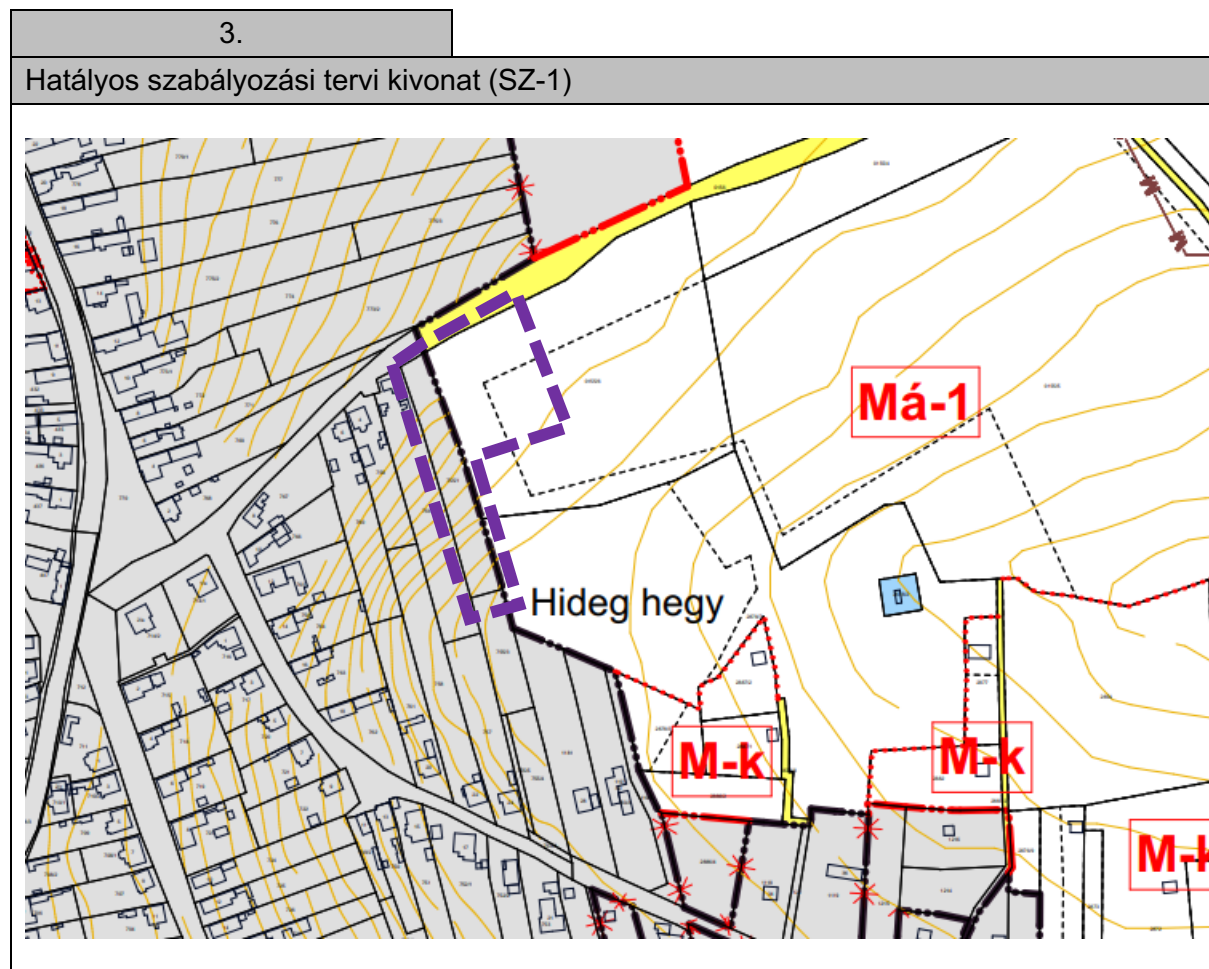
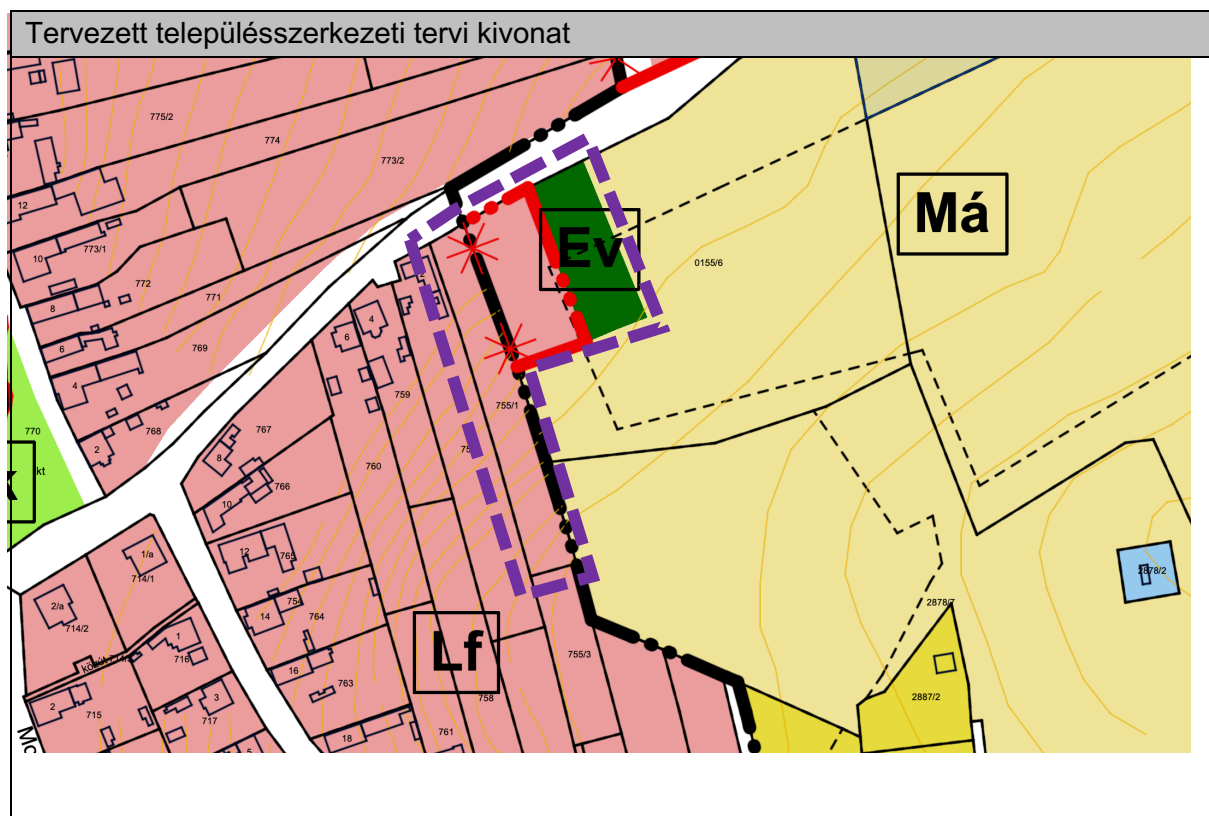
A 0155/8 és a 755/1 hrsz-ú ingatlanok rendezett fekvéshatárának kialakítása érdekében a tervezett belterületi határ is módosul; a belterületbe vonási eljárás során a termőföld védelméről szóló 2007. évi CXXIX. törvény előírásait kell alkalmazni.

A HÉSZ szöveges előírásai (normaszöveg) a módosítás során nem változnak, kizárólag a rajzi mellékletek (Sz-1 és Sz-2 jelű szabályozási tervlapok), valamint a településszerkezeti tervlap módosulnak, a fentiekben rögzített tartalommal.

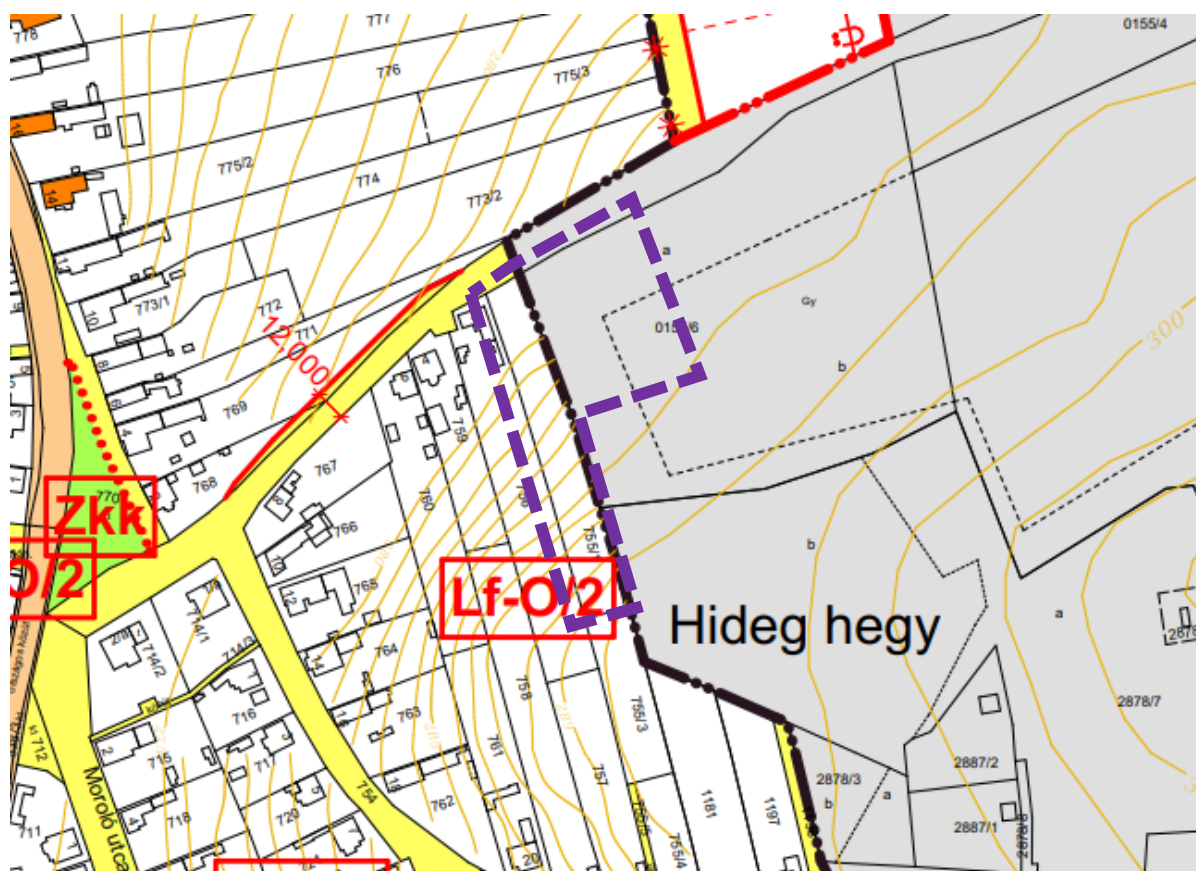
3. Rajzi munkarészeket érintő módosítások

Hatályos településszerkezeti tervi kivonat

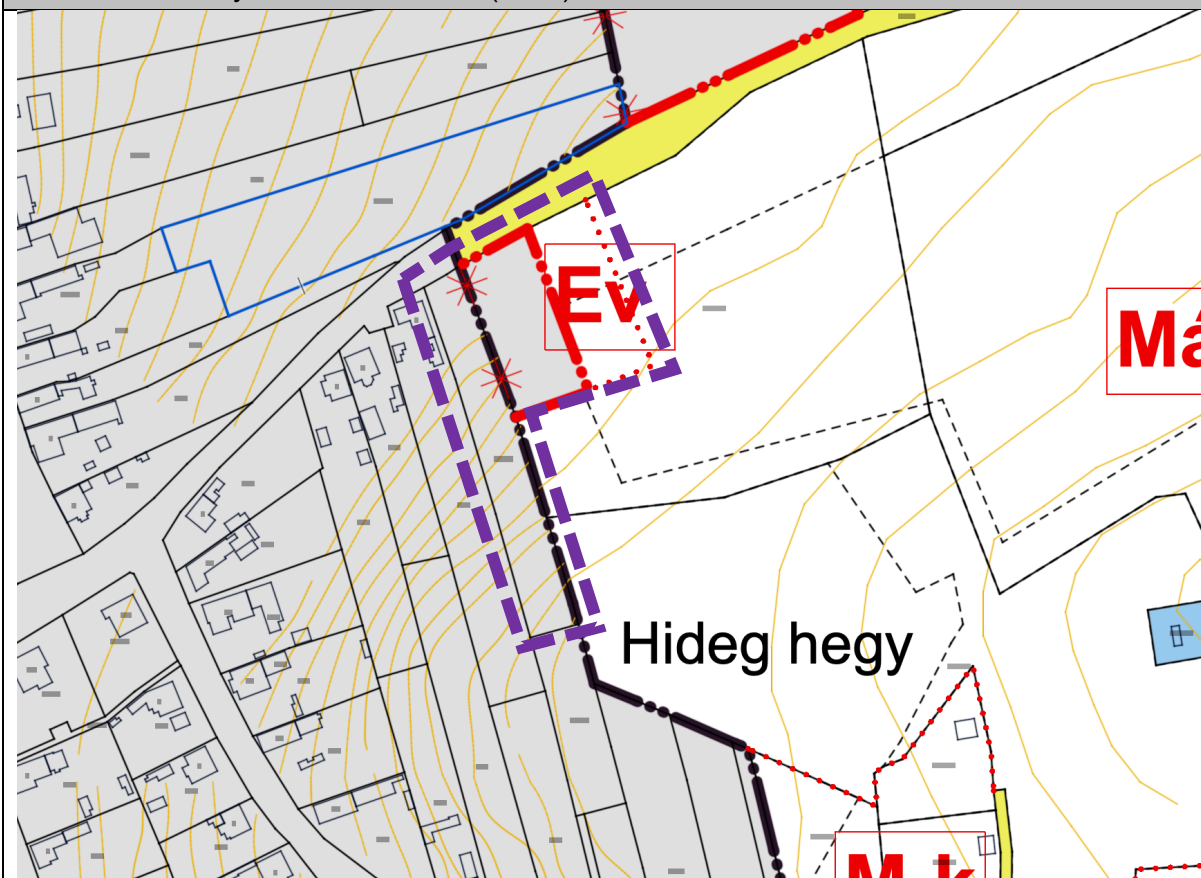


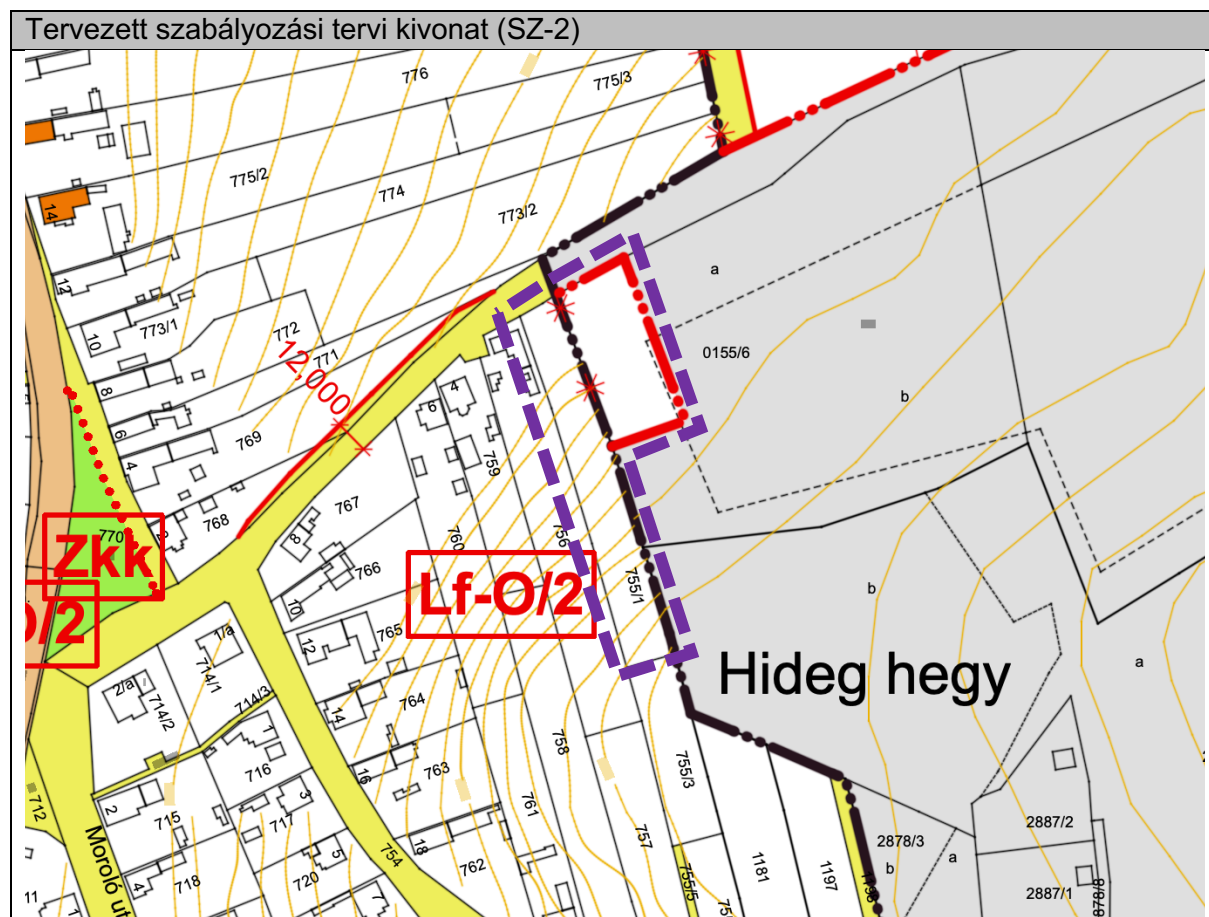


Hatályos szabályozási tervi kivonat (SZ-2)



Tervezett szabályozási tervi kivonat (SZ-1)





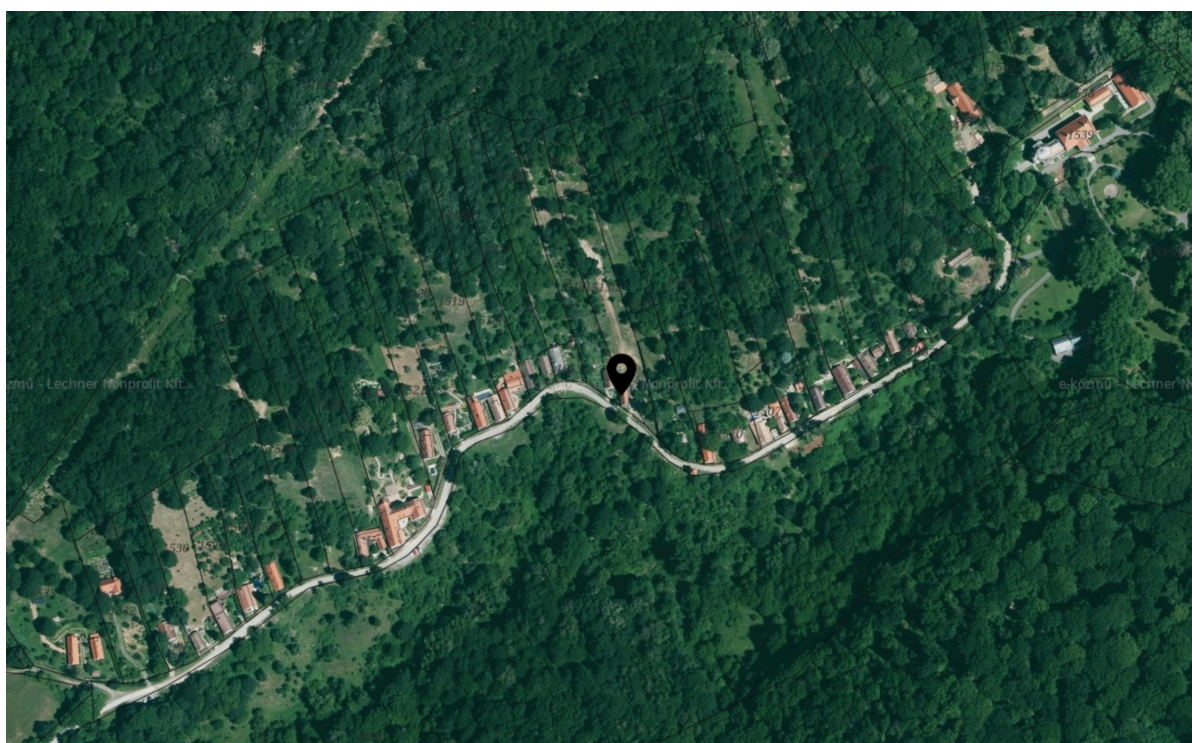
3.	
Hatályos HÉSZ kivonat	
Nem változik.	
Tervezett HÉSZ kivonat	
-	

4.	Püspökszentlászló (Lf-PI) építési övezet előírásainak felülvizsgálata.
A módosítási indítvány leírása	
Püspökszentlászló (Lf-PI) építési övezet vonatkozásában a HÉSZ 29. § (5) bekezdés a) pontjának felülvizsgálata indokolt. A településrész egyedi természeti és épített örökségi értékei révén a turizmus Hosszúhetény számára kiemelkedő jelentőségű lehet, ugyanakkor cél, hogy a terület ne csupán látogatott helyszínként, hanem valódi, élő településrészként maradjon fenn. A módosítás célja, hogy a turizmust kiszolgáló funkciók – így különösen a vendéglátási, szolgáltatási vagy kisebb léptékű szálláshely-szolgáltatási tevékenységek – megjelenése mellett a lakófunkció fennmaradása is biztosított legyen. Ennek érdekében a hatályos szabályozás úgy módosul, hogy amennyiben az utcai telekhatárhoz közelebb eső épület a	

lakó rendeltetés helyett az OTÉK 14. § (1)–(2) bekezdésében meghatározott rendeltetést tartalmaz, a telken – a HÉSZ 28. § (1) bekezdés a) pontjától eltérően – egy önálló lakóépület is elhelyezhető legyen, azzal a feltétellel, hogy a lakóépület kiszolgáló funkciói (pl. garázs, tároló) a lakóépülettel egy épülettömegben helyezendők el, és további melléképület vagy gazdasági épület nem létesíthető.

A javasolt módosítás hozzájárulhat ahhoz, hogy Püspökszentlászló hosszú távon is lakott, gondozott és fenntartható módon működő településrész maradjon, amely egyszerre szolgálja az ott élők érdekeit és a település turisztikai vonzerejének erősítését.

A módosítási helyszín az alaptérkép és az ortofotó montázsán



A módosítás tartalma

A módosítás a Hosszúhetény hatályos HÉSZ-e (8/2016. (X.24.) önkormányzati rendelet) 29. § (5) bekezdés a) pontját, a Püspökszentlászló (Lf-PI) építési övezet előírásait érinti.

A hatályos rendelkezés szerint az építési vonalat a meglévő épületek homlokvonala, foghíjbeépítés esetén a szomszédos épületek utca felé eső azonos sarkait összekötő egyenes határozza meg, a beépítésre vonatkozó további részletszabály nélkül.

A módosítás értelmében a 29. § (5) bekezdés a) pontja az alábbi szövegezéssel egészül ki, illetve módosul:

„a) Az építési övezetben az OTÉK 14. § (1) és (2) bekezdésében megnevezett építmények helyezhetők el az övezeti előírások szerint. Az építési helyen belül a lakófunkciójú vagy lakossági forgalmat bonyolító épületet (főépületet) az utca felől, az utcaképet formáló módon kell elhelyezni. Melléképület vagy gazdasági épület a közterületi telekhatártól számított 15,0 m-en belül nem helyezhető el. Amennyiben a közterületi telekhatárhoz közelebb eső épület a lakó rendeltetés helyett az OTÉK 14. § (1) és (2) bekezdésében meghatározott rendeltetést tartalmaz, úgy a 29. § (1) bekezdés a) pontjában foglaltaktól eltérően a telken egy önálló lakóépület is elhelyezhető. Ebben az esetben a lakóépület kiszolgáló funkcióit – így különösen a garázst és a tárolót – a lakóépülettel egy épülettömegben kell elhelyezni, és további melléképület vagy gazdasági épület nem létesíthető. A fő- és melléképületeken kívül új építmény csak az alábbiakban felsoroltak közül helyezhető el, a közterületi telekhatártól számított legalább 15,0 m távolságra vagy az épületek mögött:

aa) Kerti pavilon ab) Pincelejáró ac) Fatároló ad) Ól, hodály ae) Kemence” A módosítás kizárólag a HÉSZ szöveges előírását érinti, a rajzi munkarészeket (szabályozási terv, településszerkezeti terv) nem érinti.
--

4.	Rajzi munkarészeket érintő módosítások
Hatályos településszerkezeti tervi kivonat	
Nem változik.	
Tervezett településszerkezeti tervi kivonat	
Nem változik.	

4.	
Hatályos külterületi szabályozási tervi kivonat	
Nem változik.	
Tervezett külterületi szabályozási tervi kivonat	
Nem változik.	

4.	
Hatályos HÉSZ kivonat	
A HÉSZ 29. § (5) bekezdés a) pontja:	
„a) Az építési övezetben az OTÉK 14. § (1) és (2) bekezdésében megnevezett építmények helyezhetők el az övezeti előírások szerint. A fő- és melléképületeken kívül nem helyezhető el új építmény, az alábbiak kivételével, melyek távolsága a közterületi telekhatártól min. 15,0 m vagy az épületek mögött helyezhetők el: aa) Kerti pavilon ab) Pincelejáró ac) Fatároló ad) Ól, hodály ae) Kemence”	
Tervezett HÉSZ kivonat	
A HÉSZ 29. § (5) bekezdés a) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:	
„a) Az építési övezetben az OTÉK 14. § (1) és (2) bekezdésében megnevezett építmények helyezhetők el az övezeti előírások szerint. Az építési helyen belül a lakófunkciójú vagy lakossági forgalmat bonyolító épületet (főépületet) az utca felől, az utcaképet formáló módon kell elhelyezni. Melléképület vagy gazdasági épület a közterületi telekhatártól számított 15,0 m-en belül nem helyezhető el. Amennyiben a közterületi telekhatárhoz közelebb eső épület a lakó rendeltetés helyett az OTÉK 14. § (1) és (2) bekezdésében meghatározott rendeltetést tartalmaz, úgy a 29. § (1) bekezdés a) pontjában foglaltaktól eltérően a telken egy önálló lakóépület is elhelyezhető. Ebben az esetben a lakóépület kiszolgáló funkcióit – így különösen a garázst és a tárolót – a lakóépülettel egy épülettömegben kell elhelyezni, és további melléképület vagy gazdasági épület nem	

létesíthető. A fő- és melléképületeken kívül új építmény csak az alábbiakban felsoroltak közül helyezhető el, a közterületi telekhatártól számított legalább 15,0 m távolságra vagy az épületek mögött:

- aa) Kerti pavilon*
- ab) Pincelejáró*
- ac) Fatároló*
- ad) Ól, hodály*
- ae) Kemence”*

5. Kisújbánya (Lf-Kb) építési övezet előírásainak felülvizsgálata.

A módosítási indítvány leírása

Kisújbánya (Lf-Kb) építési övezet vonatkozásában a HÉSZ 29. § (4) bekezdés b) pontjának felülvizsgálata indokolt. A hatályos szabályozás szerint az építési övezetben telek nem osztható meg, nem vonható össze és új telek nem alakítható ki, a rendeletben tételesen felsorolt néhány kivételtől eltekintve.

A telekalakítási tilalom a gyakorlatban a közműszolgáltatók számára is akadályt jelent, mivel megakadályozza, hogy a közműlétesítmények elhelyezéséhez, üzemeltetéséhez szükséges önálló helyrajzi számú telek (pl. közműterület, transzformátorállomás, szennyvízátemelő telke) az érintett ingatlanokból kialakításra kerüljön.

A módosítás célja, hogy a telekalakítási tilalom fennmaradása mellett – a kialakult településszerkezet és egységes karakter védelmének biztosításával egyidejűleg – kivételként nevesítésre kerüljön a közműves ellátás biztosításához szükséges telekalakítás, ezáltal a közműszolgáltatók jogszerű eljárása a jövőben ne ütközzön a HÉSZ tiltó rendelkezésébe.

A módosítási helyszín az alaptérkép és az ortofotó montázsán



A módosítás tartalma	
A módosítás a Hosszúhetény hatályos HÉSZ-e (8/2016. (X.24.) önkormányzati rendelet) 29. § (4) bekezdés b) pontját, a Kisújbánya (Lf-Kb) építési övezet telekalakítási előírásait érinti. A hatályos rendelkezés szerint az építési övezetben telek nem osztható meg, nem vonható össze és új telek nem alakítható ki, a rendeletben tételesen felsorolt esetek (az 1640 és 1641 hrsz-ú telkek egyesítése, az 1704, 1705/1, 1705/2, 1706/2 és 1691 hrsz-ú telkek közterületi megközelíthetőség érdekében történő rendezése, valamint az 1625 és 1628 hrsz-ú telkek turisztikai fogadóépület elhelyezése céljából történő egyesítése) kivételével. A módosítás értelmében a felsorolás kiegészül a Hosszúhetény 1608 hrsz-ú ingatlan megosztásának lehetőségével, mellyel a telekalakítási tilalom alóli kivételek köre bővül, és az érintett telek megoszthatóvá válik. A 29. § (4) bekezdés b) pontja a módosítást követően az alábbi szövegezéssel egészül ki: <i>„b) Az építési övezetben telek nem osztható meg, nem vonható össze és új telek nem alakítható ki, kivéve korábban megosztott 1640 és 1641 hrsz-ú telkek egyesítését, ill. a 1704, 1705/1, 1705/2, 1706/2 és 1691 hrsz-ú telkeket, a közterületi megközelíthetőség érdekében, valamint a 1625 és 1628 hrsz-ú építési telkek egyesítését, ha az összevont telken a település turisztikai fogadóépülete kerül elhelyezésre, továbbá az 1608 hrsz-ú telek megosztását.”</i> A módosítás kizárólag a HÉSZ szöveges előírását érinti, a rajzi munkarészeket (szabályozási terv, településszerkezeti terv) nem érinti.	

5.	Rajzi munkarészeket érintő módosítások
Hatályos településszerkezeti tervi kivonat	
Nem változik.	
Tervezett településszerkezeti tervi kivonat	
Nem változik.	

5.	
Hatályos külterületi szabályozási tervi kivonat	
Nem változik.	
Tervezett külterületi szabályozási tervi kivonat	
Nem változik.	

5.	
Hatályos HÉSZ kivonat	
A HÉSZ 29. § (4) bekezdés b) pontja: <i>„b) Az építési övezetben telek nem osztható meg, nem vonható össze és új telek nem alakítható ki, kivéve korábban megosztott 1640 és 1641 hrsz-ú telkek egyesítését, ill. a 1704, 1705/1, 1705/2, 1706/2 és 1691 hrsz-ú telkeket, a közterületi megközelíthetőség érdekében, valamint a 1625 és 1628 hrsz-ú építési telkek egyesítését, ha az összevont telken a település turisztikai fogadóépülete kerül elhelyezésre.”</i>	

Tervezett HÉSZ kivonat

A HÉSZ 29. § (4) bekezdés b) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

„b) Az építési övezetben telek nem osztható meg, nem vonható össze és új telek nem alakítható ki, kivéve korábban megosztott 1640 és 1641 hrsz-ú telkek egyesítését, ill. a 1704, 1705/1, 1705/2, 1706/2 és 1691 hrsz-ú telkeket, a közterületi megközelíthetőség érdekében, valamint a 1625 és 1628 hrsz-ú építési telkek egyesítését, ha az összevont telken a település turisztikai fogadóépülete kerül elhelyezésre, továbbá az 1608 hrsz-ú telek megosztását, valamint a közműellátás biztosításához szükséges telekalakításokat.”

3. MEGALAPOZÓ, ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK

A megalapozó vizsgálat terjedelmét és mélységét a tárgyi módosítási eljárásban szereplő öt indítvány (1–5. sz.) egyenként eltérő jellege határozza meg. Az 1., 2. és 5. sz. indítvány kis léptékű, jellemzően téves vagy pontosítandó övezeti jelölés korrekciójára irányul, amely a kialakult, tényleges használati állapotot rögzíti, így ezekhez önálló, részletes vizsgálat nem szükséges. A 4. sz. indítvány kizárólag a HÉSZ szöveges előírását érinti, rajzi munkarészt nem, ezért területi vizsgálatot nem igényel. Érdemi, területfelhasználás-változással járó fejlesztés kizárólag a 3. sz. indítvány (755/1 és 0155/8 hrsz., Hideg-hegy) esetében merül fel, ezért a megalapozó vizsgálat az alábbiakban ehhez az indítványhoz kapcsolódóan, a benyújtott telepítési tanulmányterv adatai alapján kerül kidolgozásra.

A vizsgálat tartalmi kereteinek meghatározása

A megalapozó vizsgálat a tervezés szempontjából releváns terület tekintetében az alábbiak szerint határozza meg és ábrázolja vizsgálati térképen a Kormányrendelet 1. mellékletében foglalt tartalmi elemeket:

Vizsgálati elem	Munkarész szükségessége
Az egyes általános használat szerinti területek és településrészek, infrastruktúra-elemek	nem szükséges
A fejlesztést és rendezést befolyásoló érték, probléma, védelem, illetve korlátozás (probléma- és értéktérkép)	nem szükséges
Az intézkedést, beavatkozást igénylő területek lehatárolása	szükséges

A vizsgálati tényezők köre és a munkarész szükségessége a tárgyi módosítás léptékére és tartalmára tekintettel az alábbiak szerint kerül meghatározásra:

Vizsgálati tényező	Munkarész szükségessége
Településhálózati összefüggések, térségi és települési kapcsolatok	nem szükséges
Területfejlesztési dokumentumokkal való összefüggések	nem szükséges
Területrendezési követelmények	szükséges
Tervi előzmények, érvényes településfejlesztési döntések és azok érvényesülése	hatályos tervek vizsgálata szükséges
A település demográfiai helyzete	nem szükséges

A település humán infrastruktúrája, közszolgáltatások	szükséges
A település gazdasága	nem szükséges
Az önkormányzat gazdálkodása, településüzemeltetés	nem szükséges
Településrendezési, településszerkezeti vizsgálat	nem szükséges
Az épített környezet és az építészeti örökség vizsgálata	érintettség vizsgálata szükséges
Környezetiállapot-jellemzők	nem szükséges
A táji és természeti adottságok és örökség, jellemző tájkarakter, zöldinfrastruktúra-hálózat	érintettség vizsgálata szükséges
Közlekedés	érintettség vizsgálata szükséges
Közművesítés, elektronikus hírközlés, csapadékvíz-gazdálkodás	érintettség vizsgálata szükséges
Katasztrófavédelem, a területek használatát, építési tevékenységet befolyásoló vagy korlátozó tényezők	nem szükséges

Területrendezési követelmények

A módosítással érintett terület a térségi szerkezeti terven a mezőgazdasági térségbe tartozik. A módosítás következtében a mezőgazdasági térség területe 0,3 ha-ral csökken, ebből 0,15 ha a települési térség, 0,15 ha az erdőgazdálkodási térség területét növeli. A változás mértéke – léptékét tekintve – nem éri el azt a nagyságrendet, amely a Baranya Megye Területrendezési Tervéről szóló 4/2020. (IV. 22.) önkormányzati rendelet Hosszúhetényre vonatkozó térségi területfelhasználási kategóriákat rögzítő mellékletének módosítását szükségessé tenné.

Tervi előzmények, hatályos tervek vizsgálata

A módosítással érintett területre a hatályos, 117/2016. (X. 10.) és 118/2016. (X. 10.) számú önkormányzati határozatokkal jóváhagyott településszerkezeti terv az alábbi területfelhasználást rögzíti:

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

A hatályos szabályozási terv (Sz-2) a 755/1 hrsz.-ú ingatlant Lf-O/2 jelű falusias építési övezetbe sorolja; a 0155/8 hrsz.-ú ingatlan – 2025 júliusi telekalakítást követő kialakulására tekintettel – a hatályos térképi állományban még nem szerepel önálló helyrajzi számként. A településszerkezeti terv egyéb korlátozó, védelmi övezetet vagy határvonalat a hatásterületre vonatkozóan nem rögzít.

A település humán infrastruktúrája, közszolgáltatások

A módosítással érintett terület övezeti besorolása – a hatályos és a tervezett állapot szerint is – falusias lakóterületi jellegű, ahol a főfunkció a lakófunkció, egyéb, azt kiegészítő funkciók is elhelyezhetők. Hosszúhetény település a szükséges intézményi ellátottsággal (oktatási-nevelési intézmények, egészségügyi, postai, kereskedelmi szolgáltatás) rendelkezik. A tervezett módosítás léptéke és jellege nem olyan mértékű fejlesztést eredményez, amely humáninfrastruktúra-fejlesztést tenne szükségessé.

Az épített környezet és az építészeti örökség érintettsége

A módosítással érintett 0155/8 hrsz.-ú ingatlanon nyilvántartott régészeti lelőhely nem ismert, műemléki vagy helyi védett építészeti, illetve egyéb művi épített örökség nem található, egyéb területi jellegű védelem alatt álló terület nincs. Az érintettség vizsgálata alapján a módosítás épített örökségi értéket nem érint.

A táji és természeti adottságok, jellemző tájkarakter érintettsége

A térség domborzati adottságait tekintve a Mecsek-hegység lankáin terül el, déli irányban lejt. Az érintettség vizsgálata szerint a módosítással érintett területen természetvédelmi oltalom alatt álló terület nincs, védett élőhelyet, illetve tájképvédelmi szempontból kiemelt területet a módosítás nem érint. Erdőterület, valamint a MePAR-nyilvántartás szerinti érintettség szintén nem áll fenn. A tervezett beépítés a táj karakterét, tájképi megjelenését érdemben nem befolyásolja.

Közlekedési érintettség

A módosítással érintett terület Hosszúhetény belterületén, a Fő utca–Morolo utca–Fő utca súlyponti csomópontjától keleti irányban, a Bencze József utca és az ahhoz kapcsolódó külterületi dűlőút mentén helyezkedik el. A Bencze József utca kiépült, részben szilárd útburkolattal rendelkezik, a terület közúton, kerékpárral és gyalogosan egyaránt megközelíthető, önálló közlekedésfejlesztést a módosítás nem igényel.

Közművesítés, elektronikus hírközlés, csapadékvíz-gazdálkodás érintettsége

A 755/1 hrsz.-ú ingatlan a nyilvános közműadatok alapján teljes közműellátással (villamosenergia-, ivóvíz- és szennyvízhálózati lekötéssel) rendelkezik. A Bencze József utca mentén a lakóterületi ingatlanok közműellátása közvilágítással együtt biztosított. A hozzá kapcsolódó, jelenleg beépítésre nem szánt 0155/8 hrsz.-ú ingatlan hálózati lekötéssel, leágazó vezetékkel egyik közműfajta tekintetében sem rendelkezik; a terület beépítésre szánttá válása esetén a szükséges közműcsatlakozások – a szomszédos, már ellátott 755/1 hrsz.-ú ingatlan felől – kiépíthetők, önálló hálózatfejlesztési munkarészt a módosítás nem igényel.

4. TERÜLETRENDEZÉSI TERVEKKEL VALÓ ÖSSZHANG

Hosszúhetény község településrendezési tervének tárgyi módosítása során az alábbi területrendezési tervekkel, jogszabályokkal való összhang vizsgálata és megteremtése szükséges:

- **Országos Területrendezési Terv** (továbbiakban: **OTRT**) [2018. évi CXXXIX. törvény Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről];
- **9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet** a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról (továbbiakban: **MvM.**);
- **Baranya Vármegye Területrendezési Terve** (továbbiakban: **BMTRT**) [A Baranya Megyei Önkormányzat Közgyűlésének 4/2020. (IV. 22.) önkormányzati rendelete Baranya Megye Területrendezési Tervéről].

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. 3. § (1) bekezdése alapján „a fejlesztési terv és a rendezési terv (a továbbiakban együtt: településterv), a kézikönyv, valamint a településképi rendelet az országos, a kiemelt térségi és a vármegyei területrendezési tervek, valamint a területfejlesztési koncepciók és programok alapján kerülnek kidolgozásra.”

A területrendezési tervekkel való összhang két fő tématerületen vizsgálandó:

- a térségi szerkezeti terven ábrázolt területfelhasználás, az országos és térségi műszaki infrastruktúra-hálózatokkal, valamint egyedi építményekkel kapcsolatos összefüggések
- az egyes területrendezési övezetekkel való összhang

A térségi szerkezeti tervvel való összhang vizsgálata:

A jelen eljárásban bemutatott, településszerkezeti tervet érintő módosítási indítvány (3. sz. indítvány) a térségi szerkezeti terven lehatárolt települési térség és mezőgazdasági térség

határán helyezkedik el (ld. lenti ábra). Az OTRT 11. § d) pontja alapján „a kiemelt térségi, illetve megyei területfelhasználási kategóriák területén belül [...] a településrendezési tervben a települési térség területén bármely építési övezet, övezet kijelölhető.”

Mezőgazdasági térséget a 3. sz. indítvány érinti: a 0155/8 hrsz.-ú ingatlan 0,3 ha kiterjedésű mezőgazdasági általános tanyás övezetből 0,15 ha kiterjedésben falusias lakóterületbe, 0,15 ha kiterjedésben pedig védelmi rendeltetésű erdőterületbe kerül átsorolásra.

Az OTRT 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”.

A 3. sz. módosítás keretében a mezőgazdasági térségből más térségi területfelhasználási kategóriába átsorolandó területrész nagysága összesen 0,3 ha, amelyből 0,15 ha települési térségbe, 0,15 ha erdőgazdálkodási térségbe kerül.

A BMTTrT Hosszúhetény község közigazgatási területén 1187,4 ha nagyságban határozott meg mezőgazdasági térséget. A jelen módosítás során a mezőgazdaságtól eltérő területfelhasználásba kerülő terület kiterjedése 0,3 ha, ami a BMTTrT-ben jelölt mezőgazdasági térség 0,025%-ának felel meg.

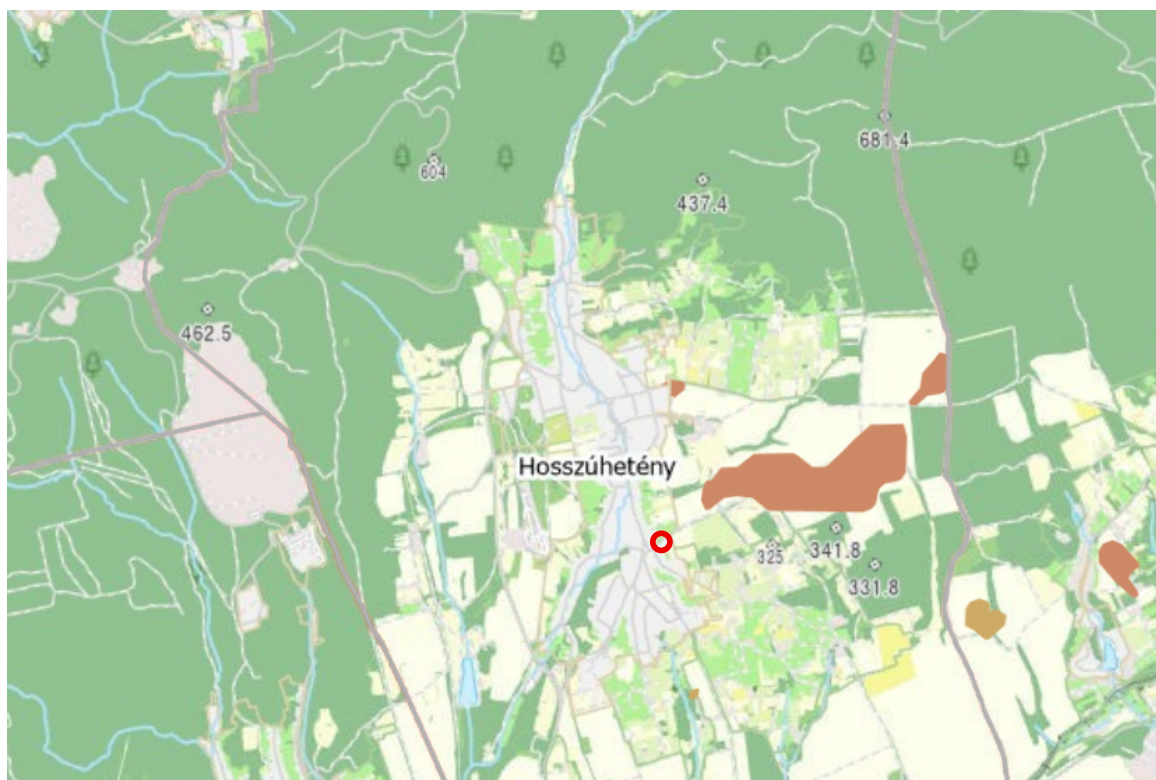
A módosítás az OTRT 11. §-ában foglaltaknak megfelel.

A módosítási indítvány országos/térségi műszaki infrastruktúra-hálózatot nem érint.

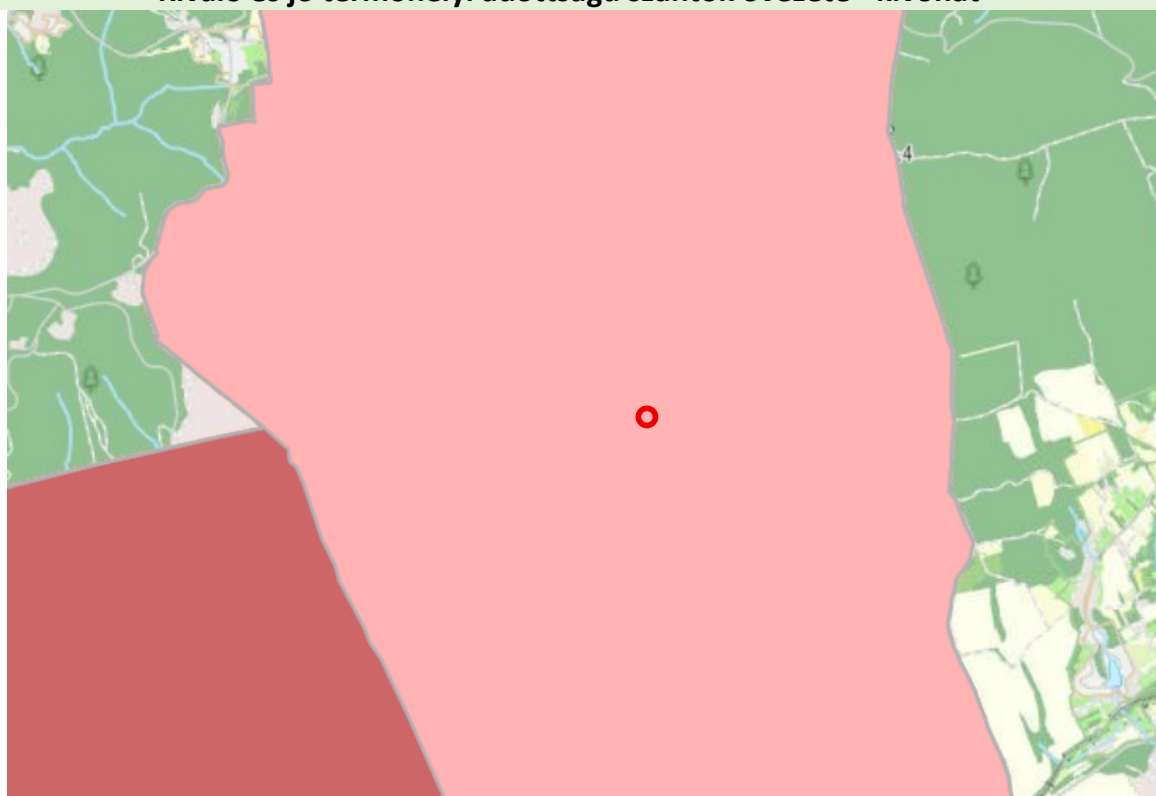
Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény és a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet



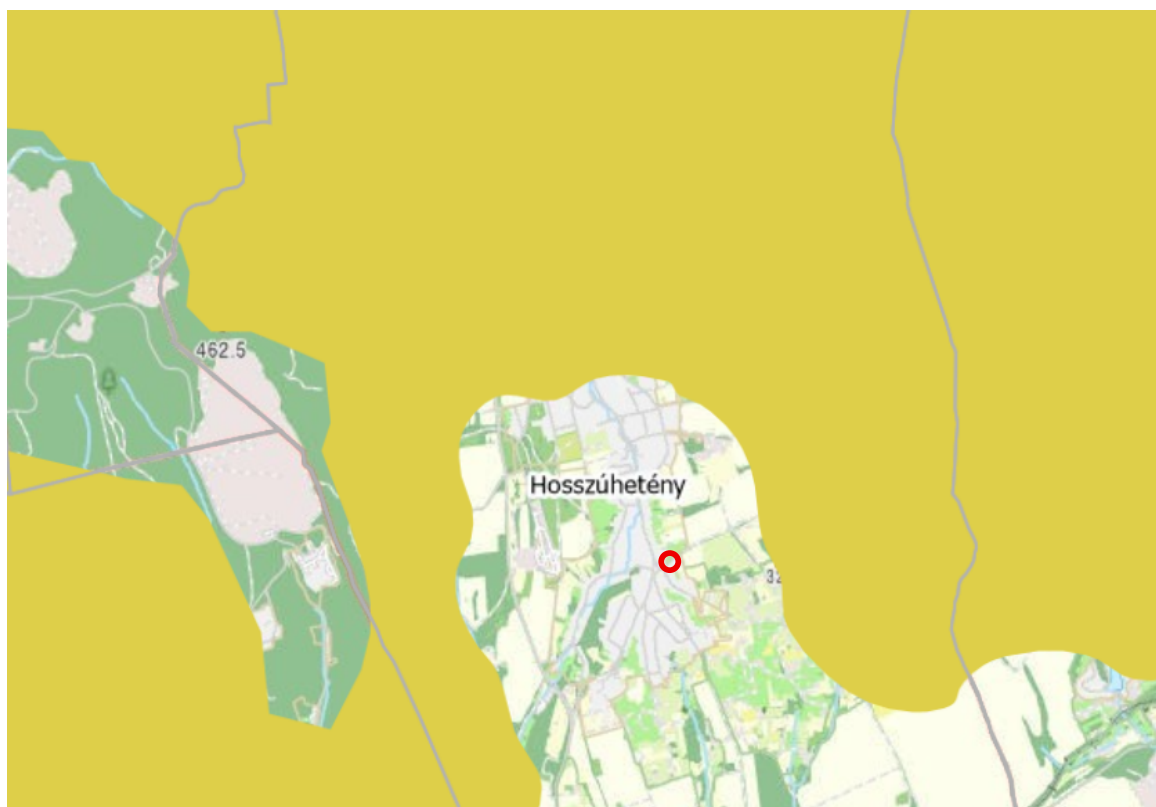
Országos Szerkezeti Terv - kivonat



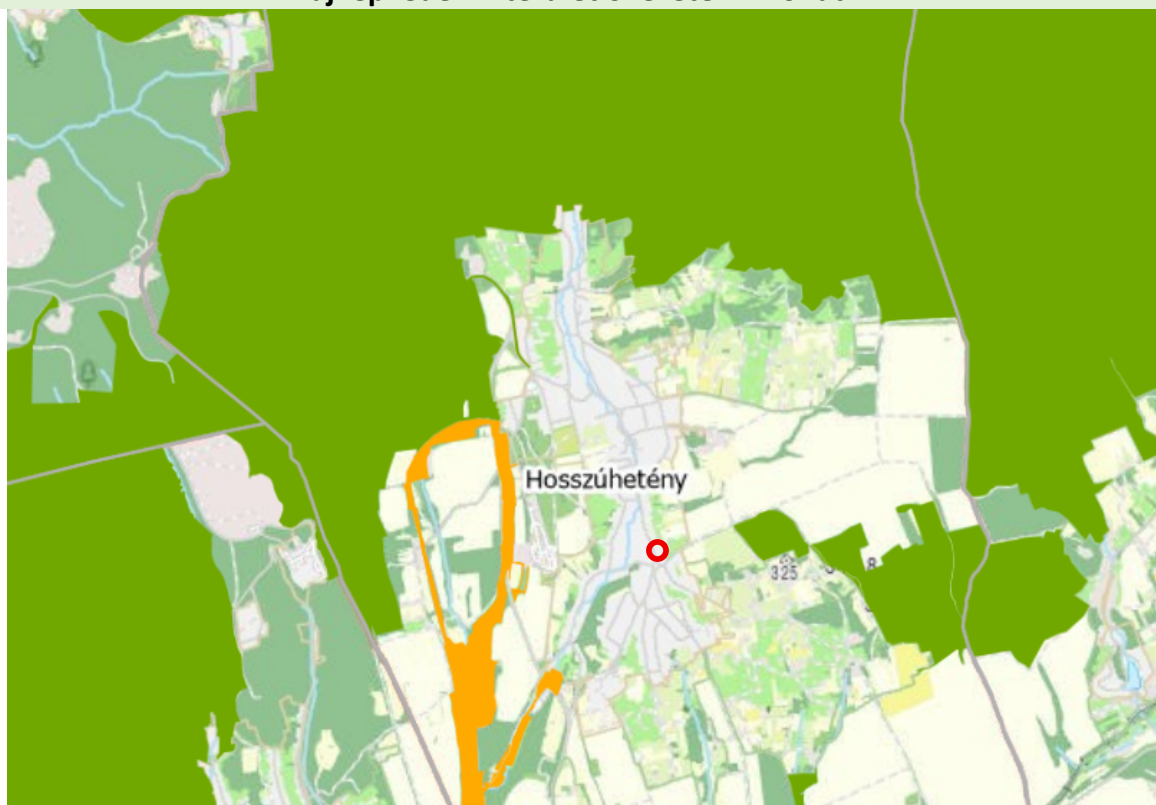
Kiváló és jó termőhelyi adottságú szántók övezete - kivonat



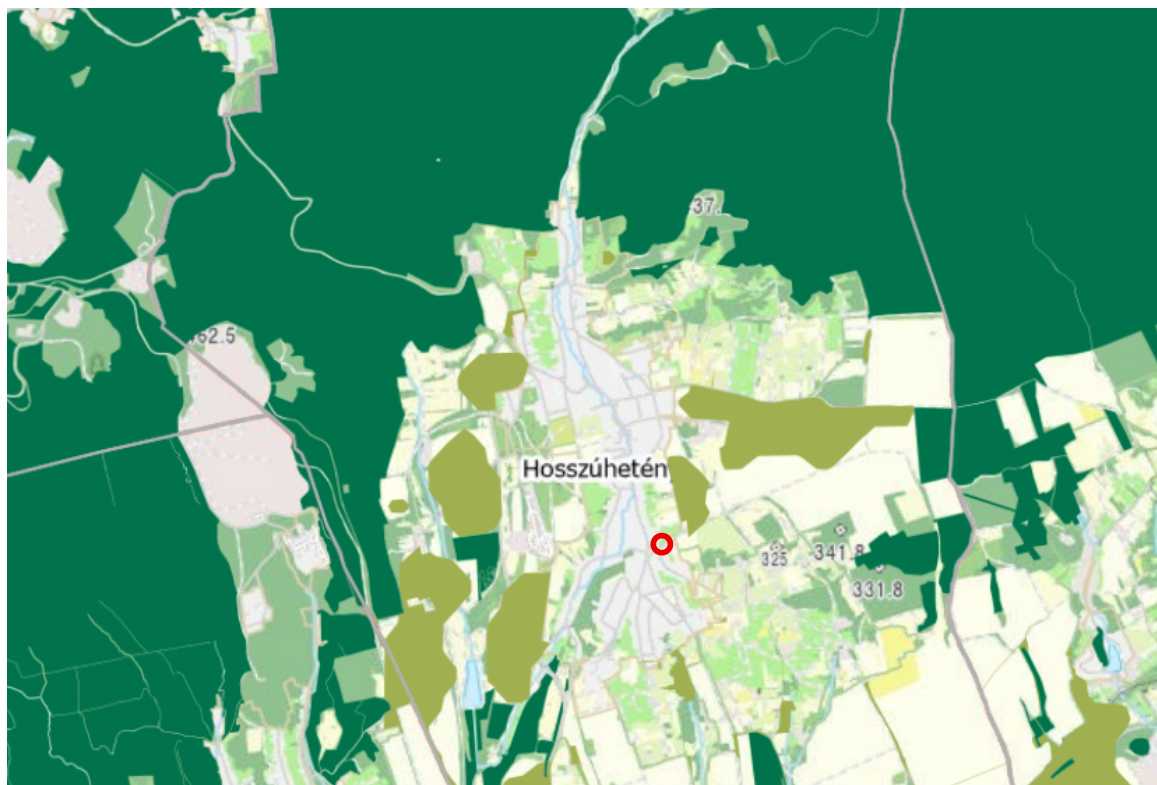
**Világörökségi és világörökségi várományos terület által érintett települések
övezet - kivonat**



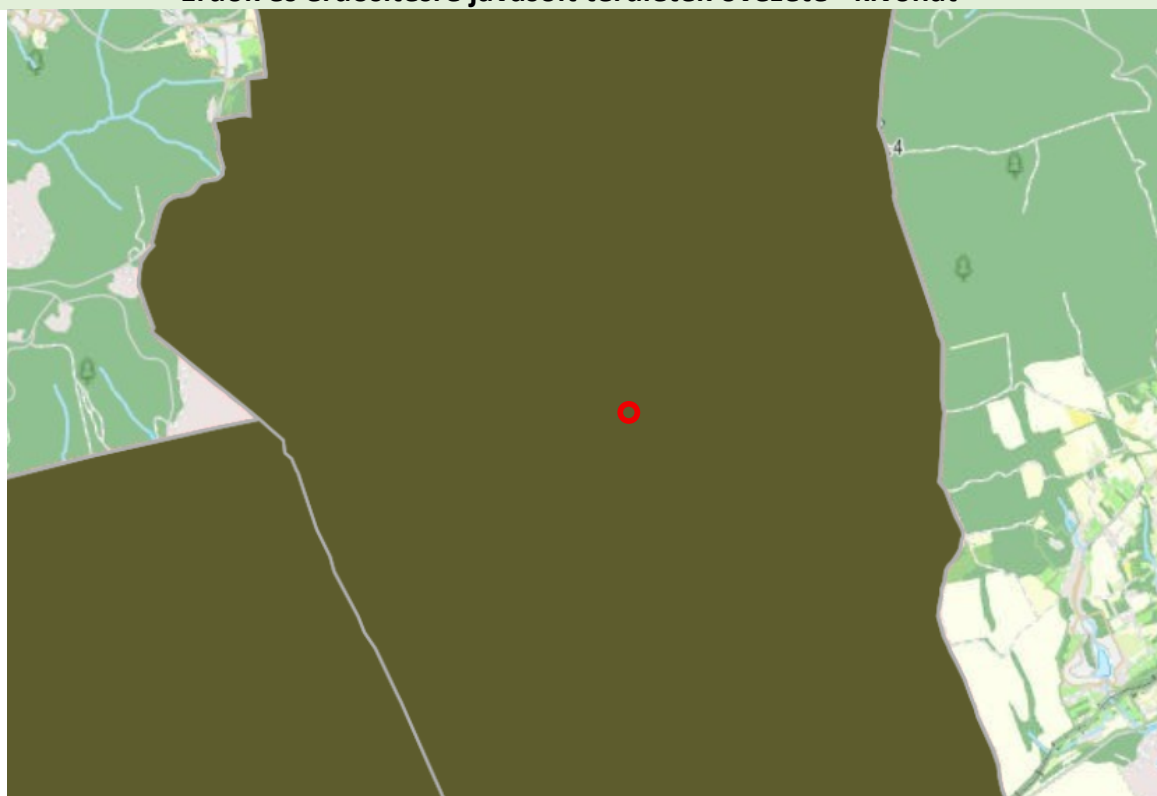
Tájképvédelmi terület övezete - kivonat



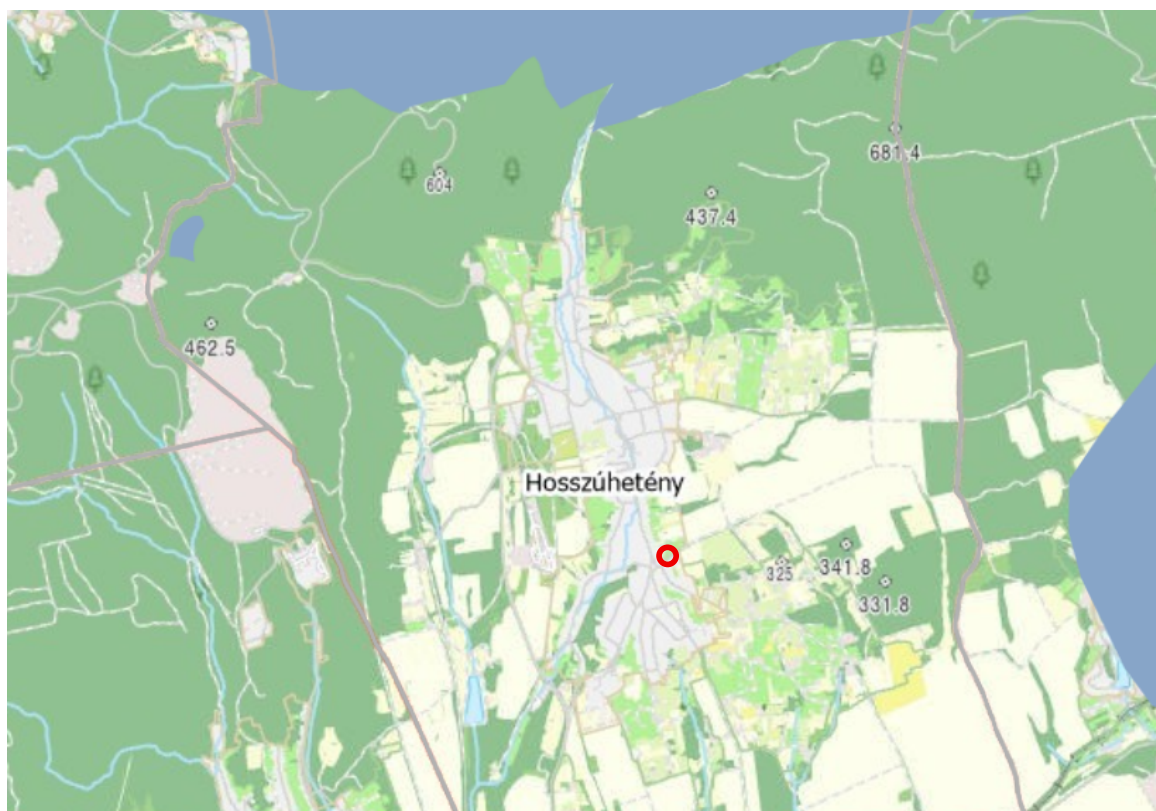
Nemzeti ökológiai hálózat övezeti - kivonat



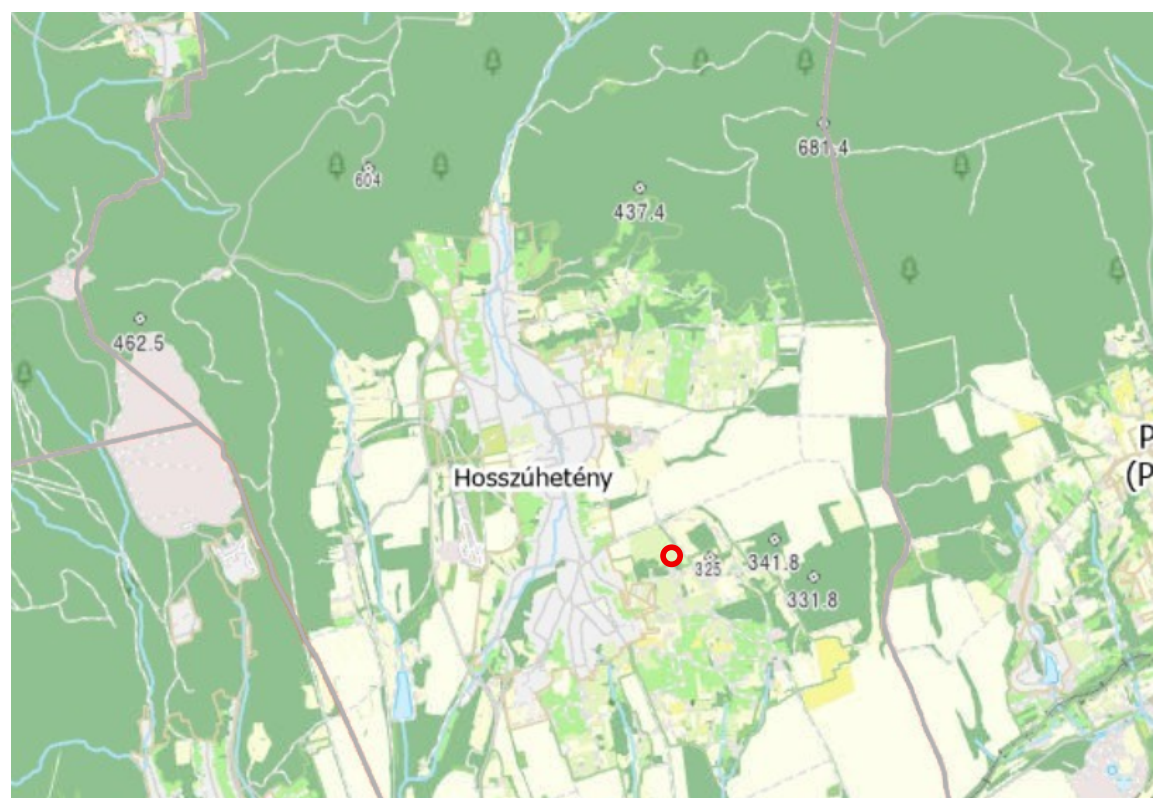
Erdők és erdősítésre javasolt területek övezete - kivonat



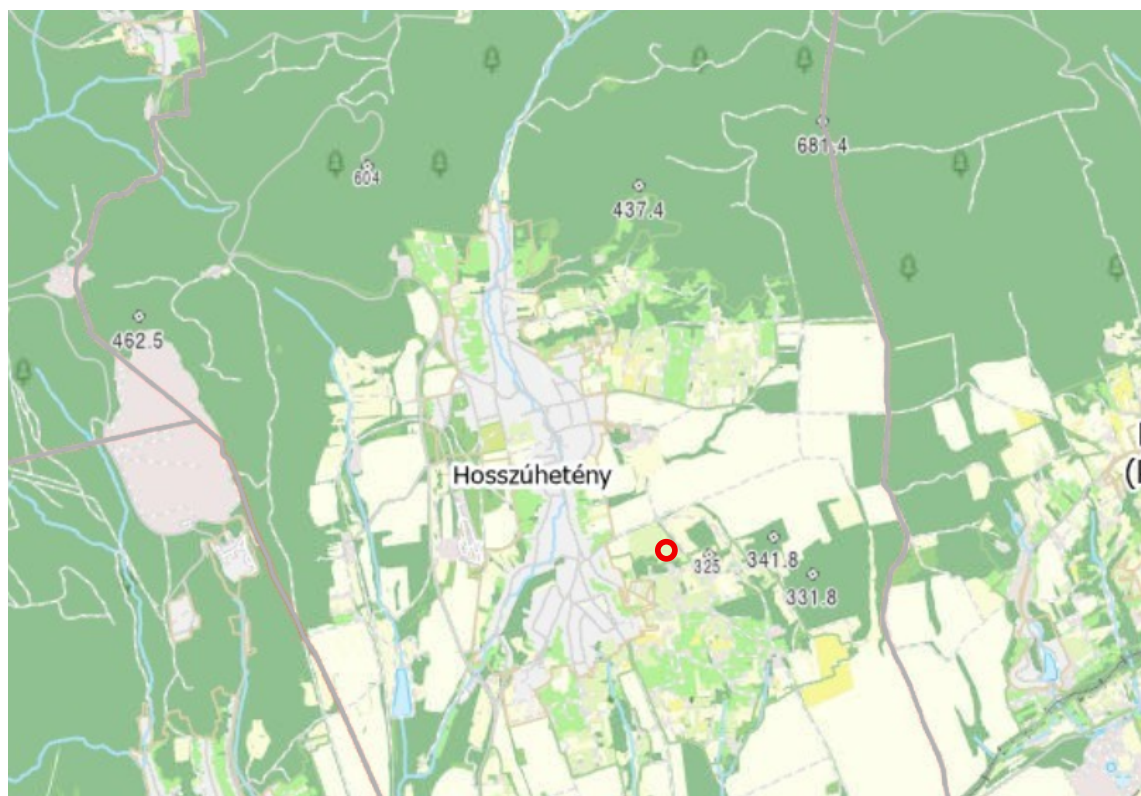
Honvédelmi és katonai célú terület övezet - kivonat



Vízminőség-védelmi terület övezete - kivonat



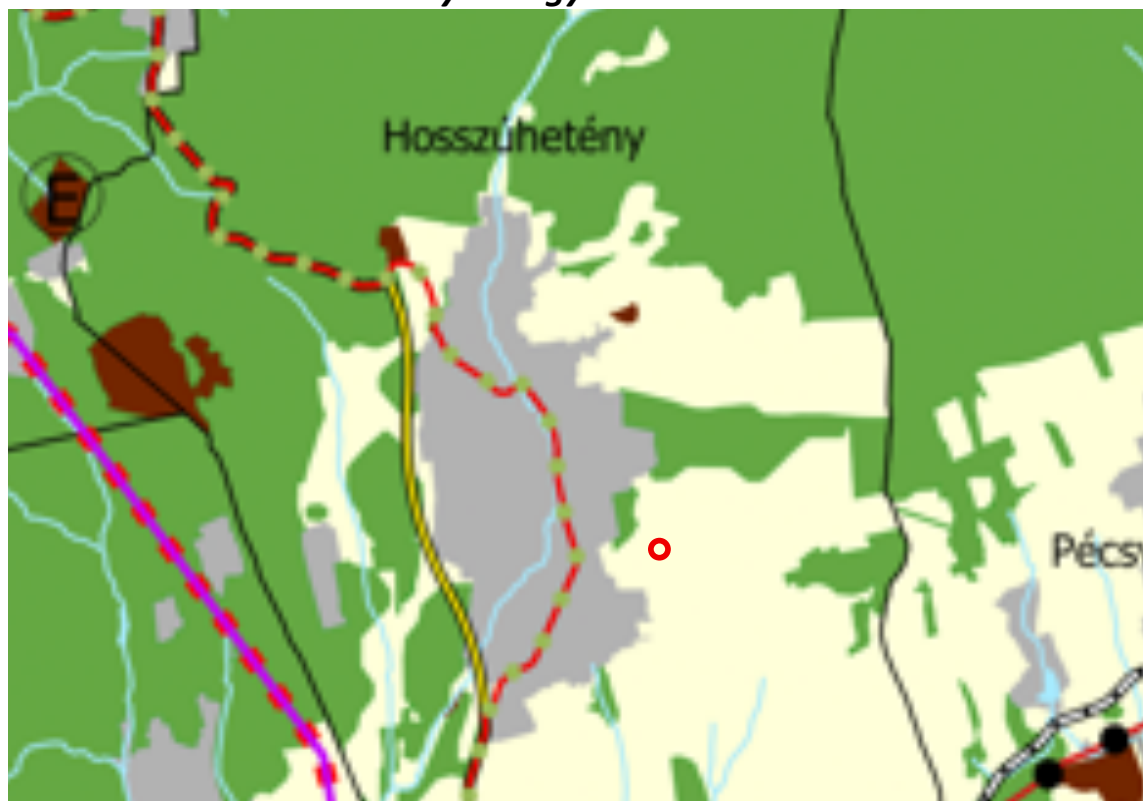
Nagy vízmeder övezete - kivonat



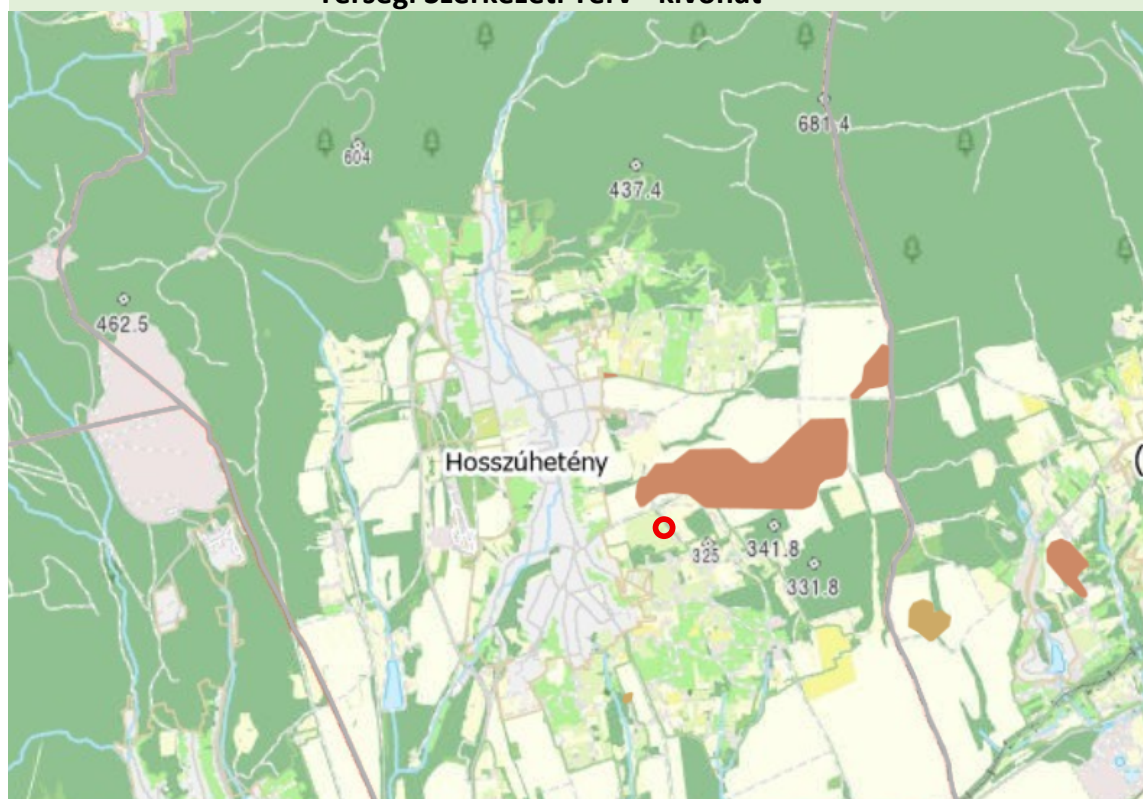
VTT-tározók övezete - kivonat

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.

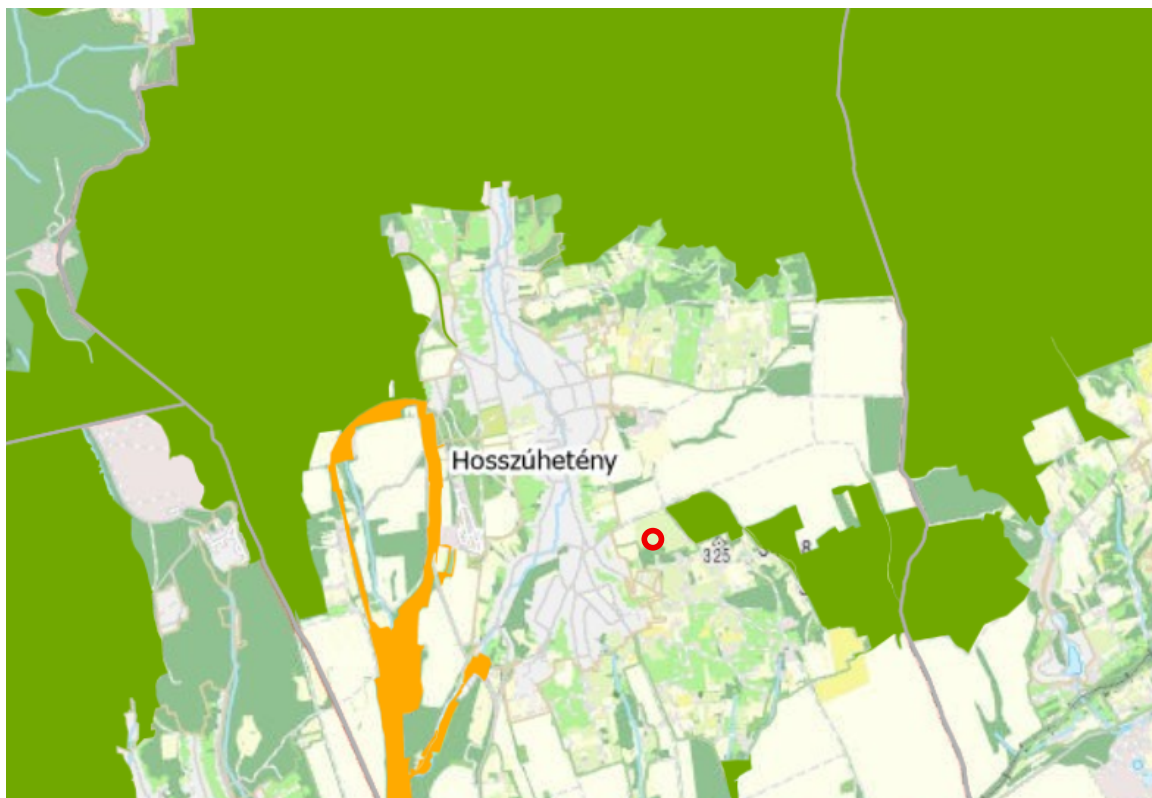
***Baranya Megyei Önkormányzat Közgyűlésének 4/2020. (IV. 22.)
rendelete Baranya Megye Területrendezési Tervéről***



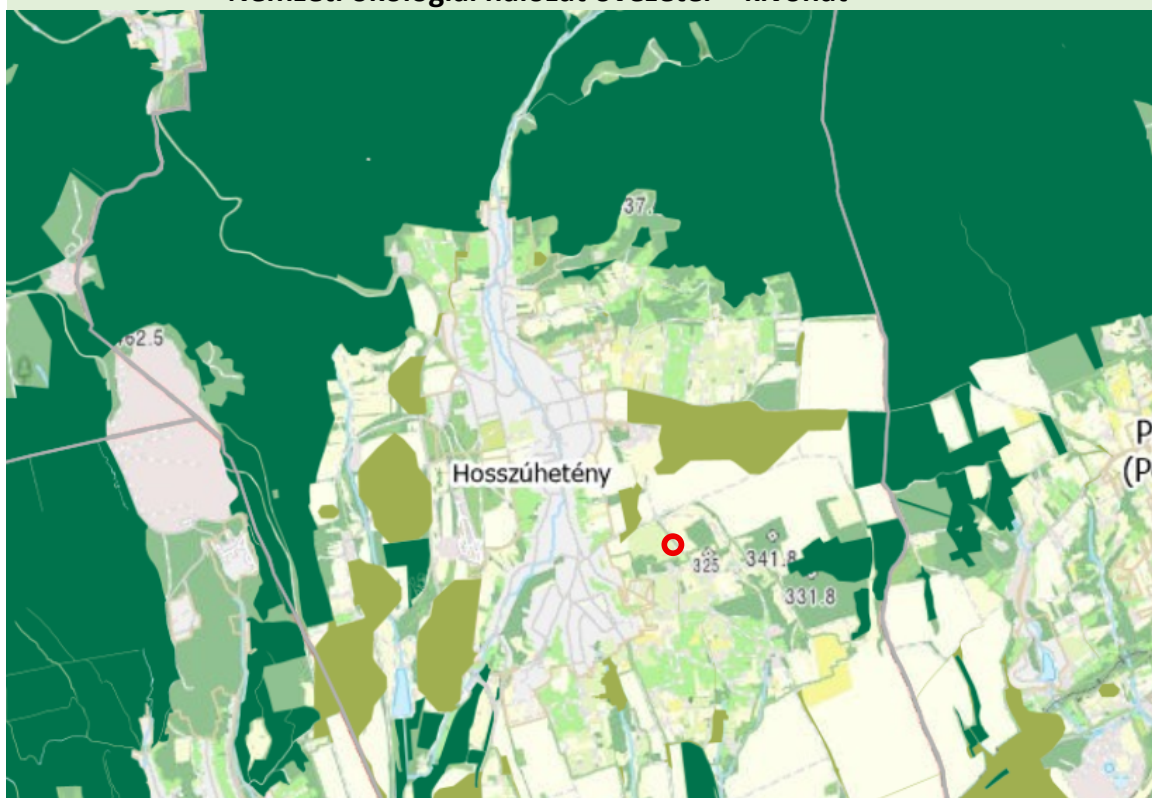
Térsvégi Szerkezeti Terv - kivonat



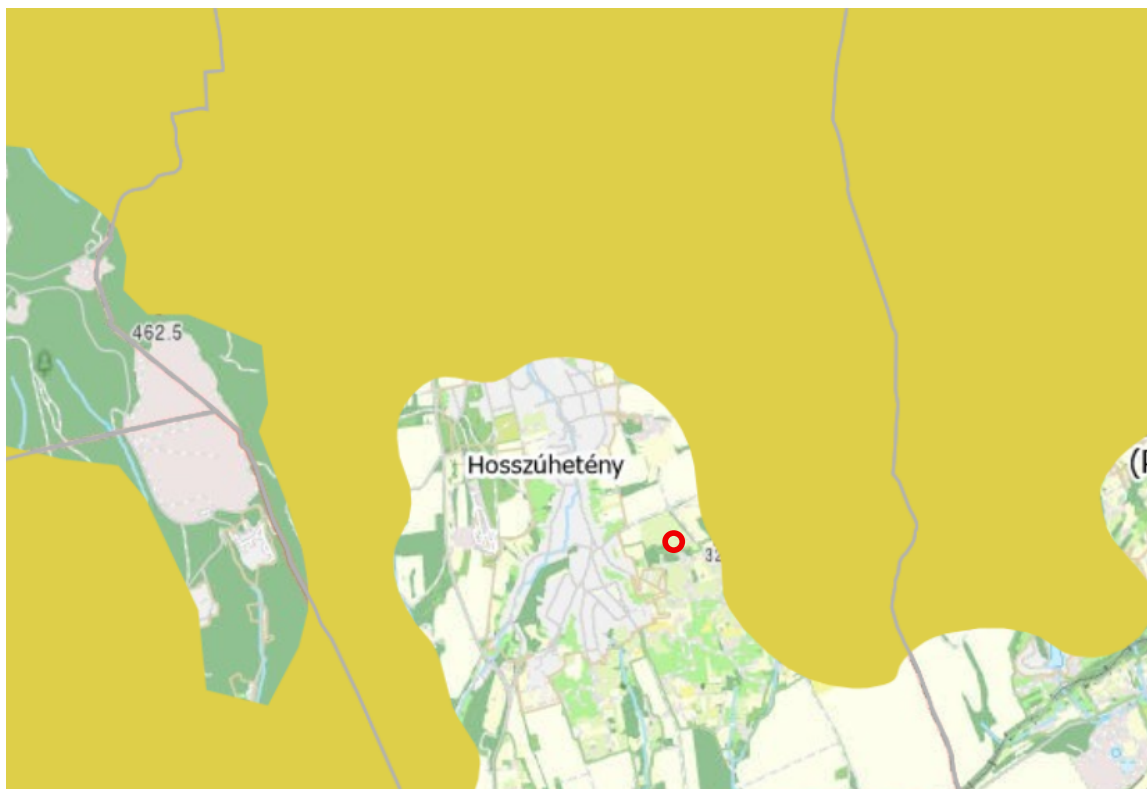
Kiváló és jó termőhelyi adottságú szántók övezete - kivonat



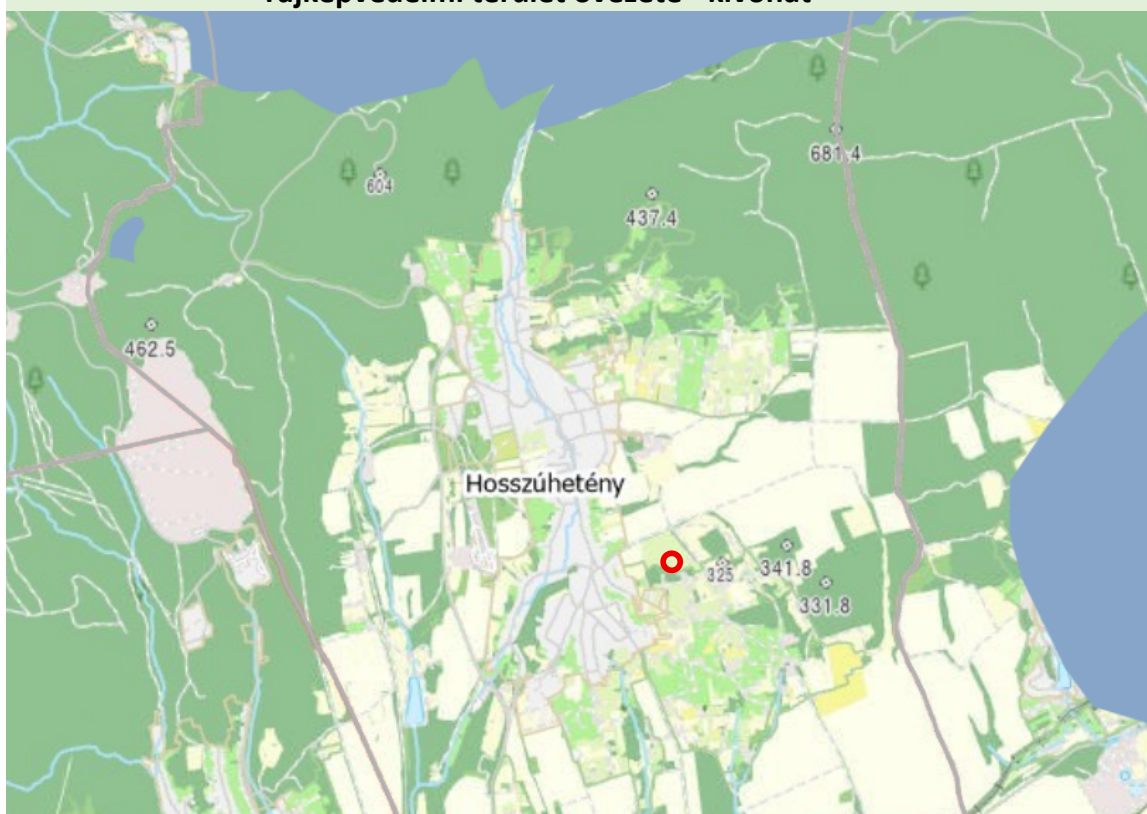
Nemzeti ökológiai hálózat övezetei - kivonat



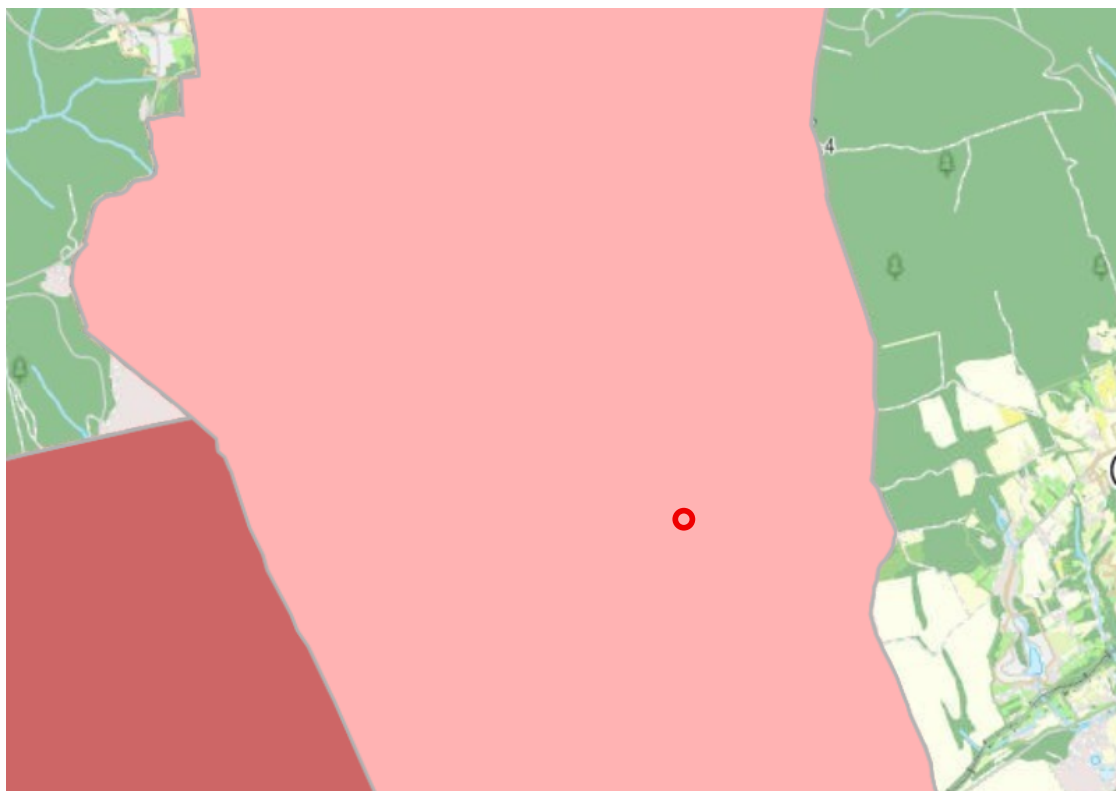
Erdők és erdősítésre javasolt területek övezete - kivonat



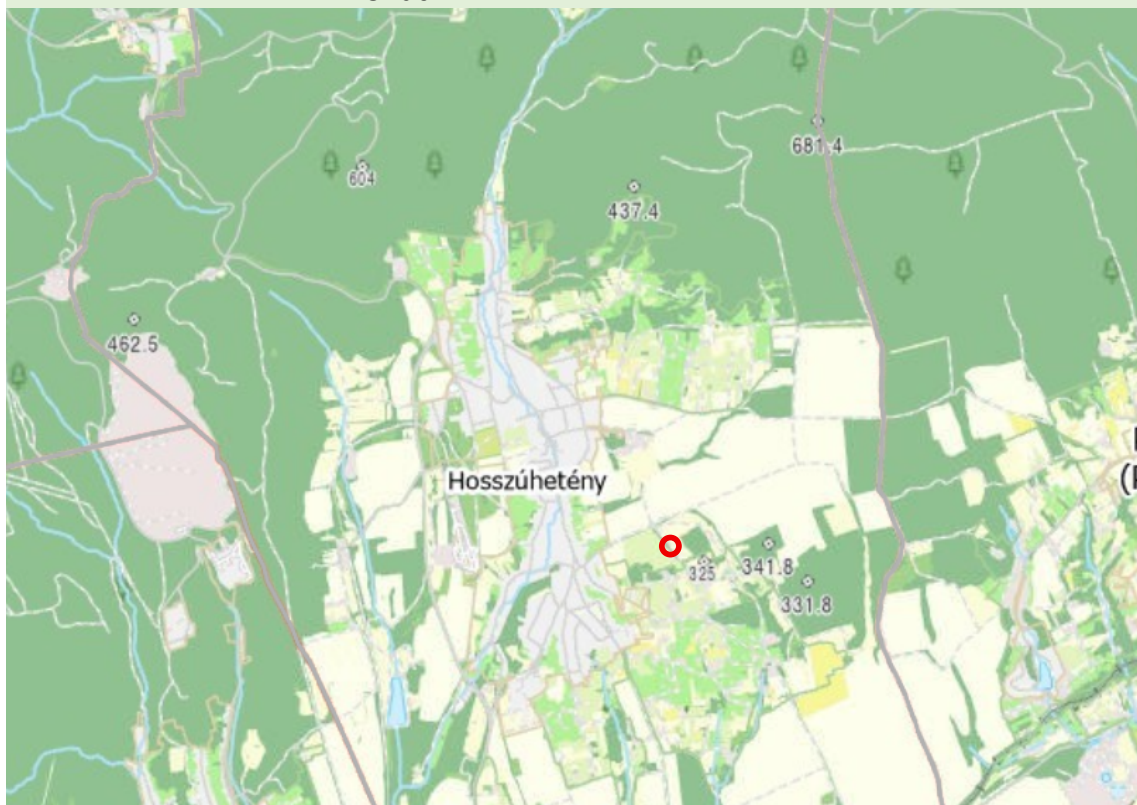
Tájképvédelmi terület övezete - kivonat



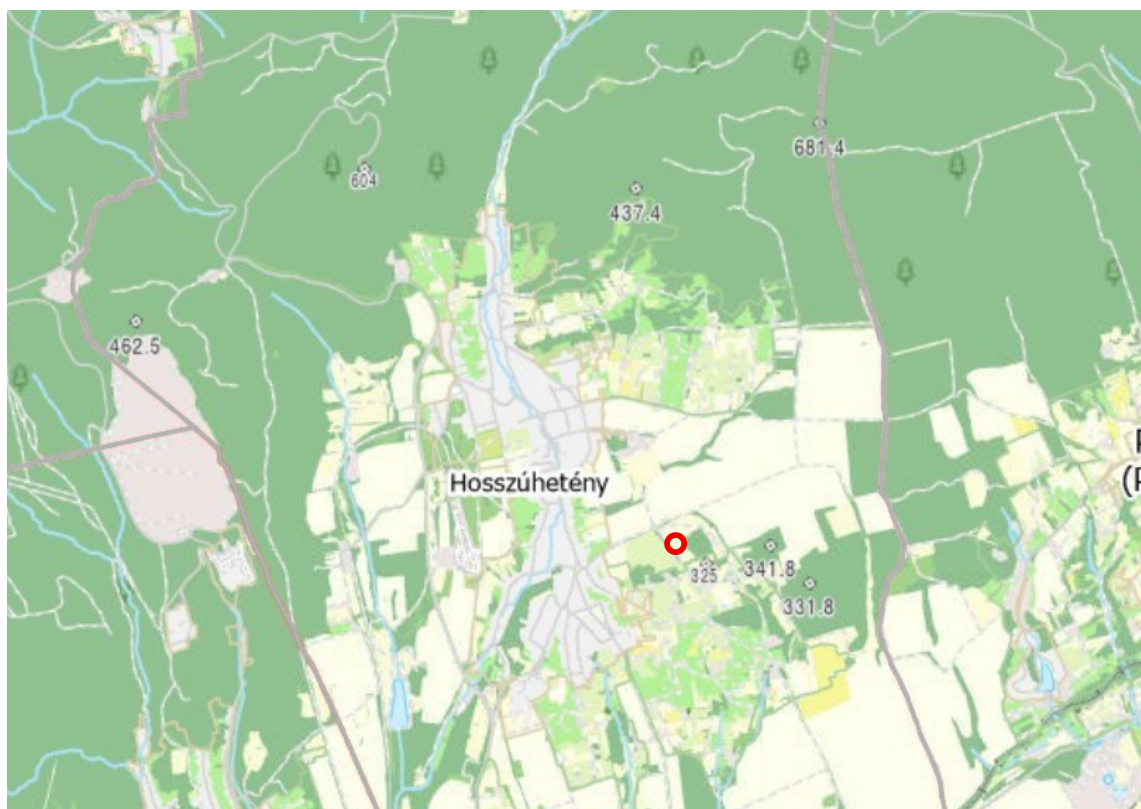
Vízminőség-védelmi terület övezete - kivonat



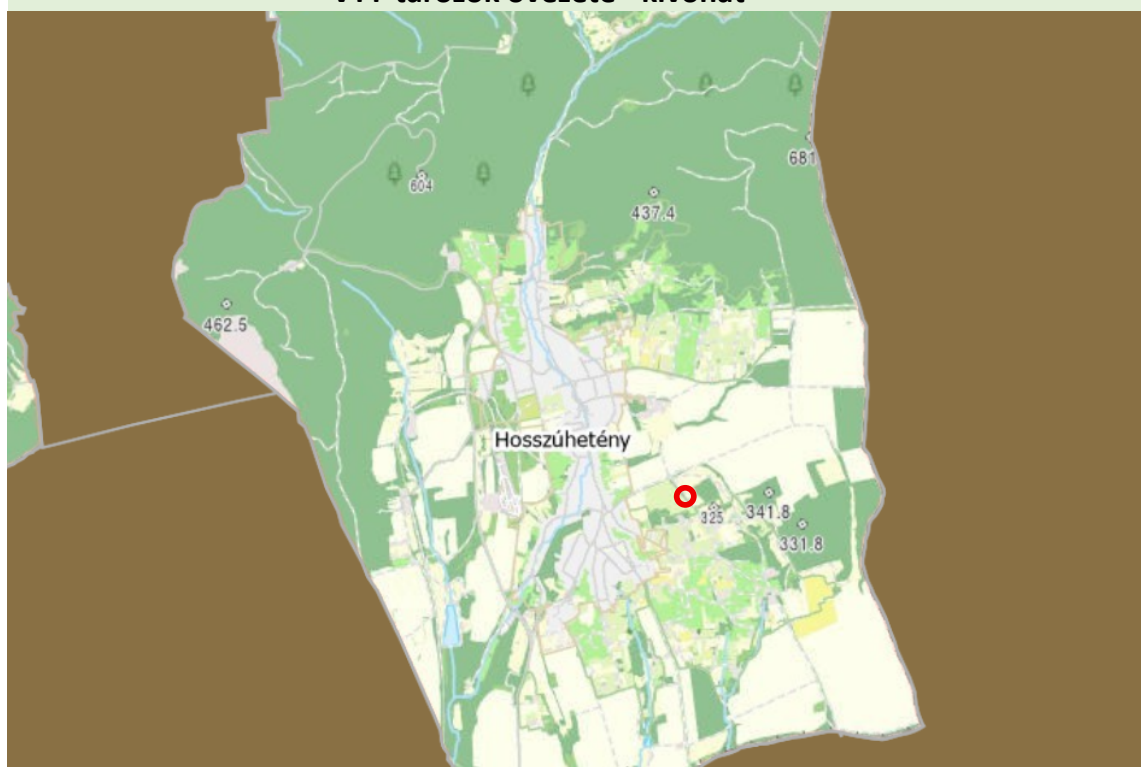
**görökségi és világörökségi várományos terület által érintett települések övezet -
kivonat**



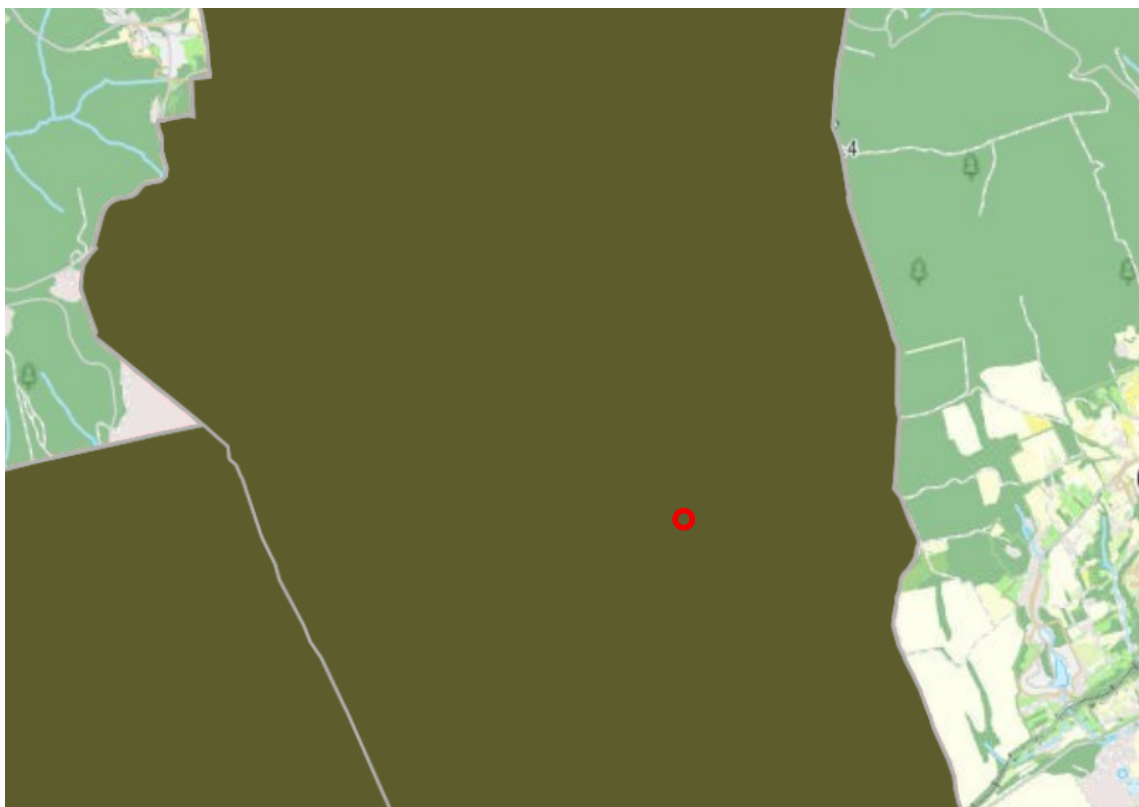
Nagyvízi meder övezete - kivonat



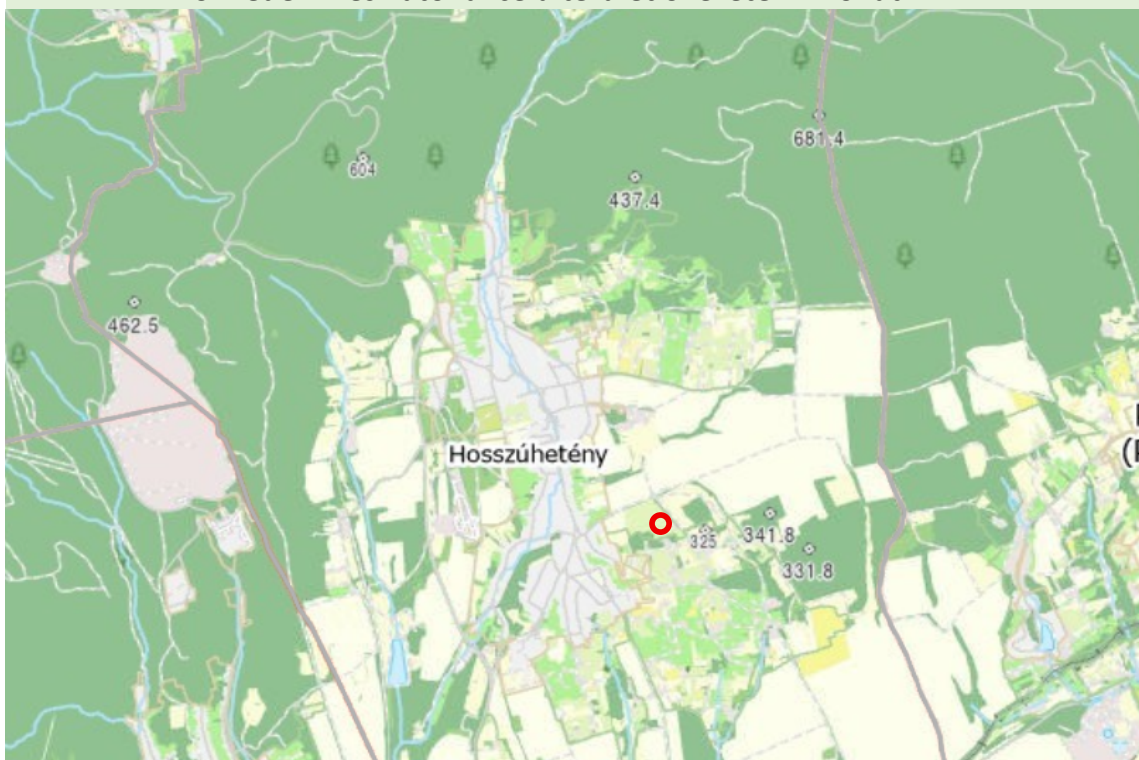
VTT-tározók övezete - kivonat



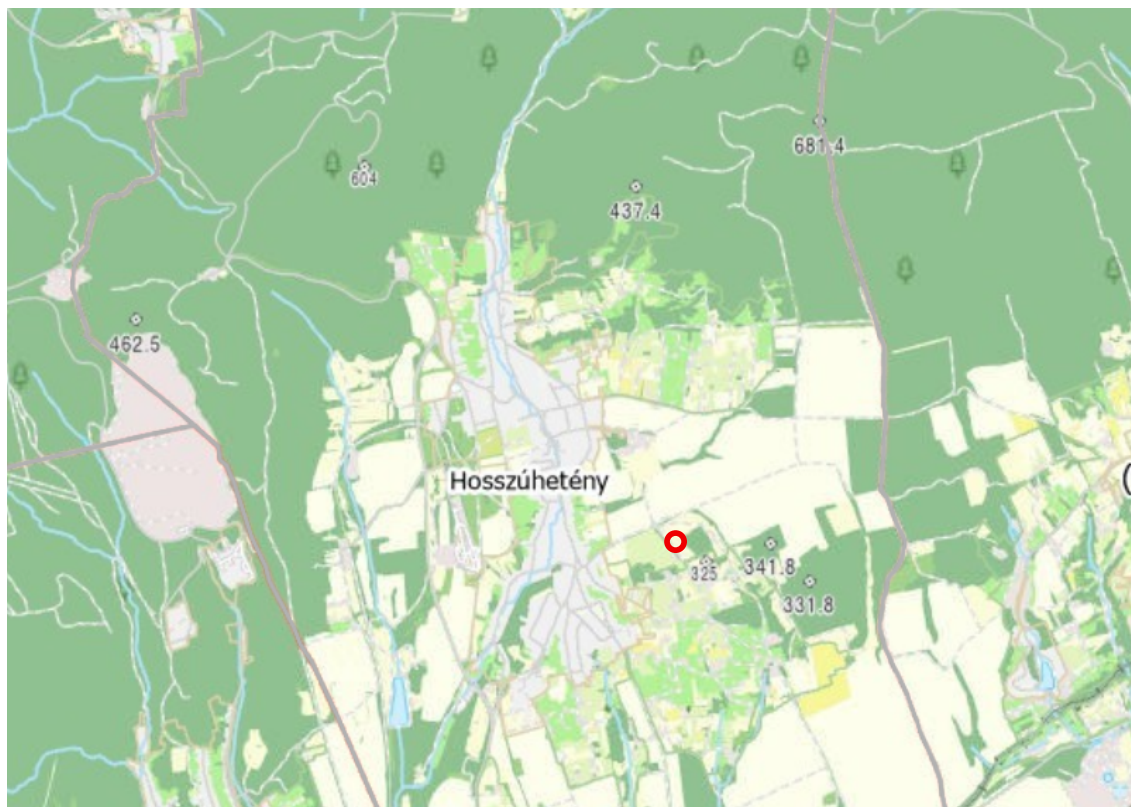
Ásványi nyersanyagvagyon övezete - kivonat



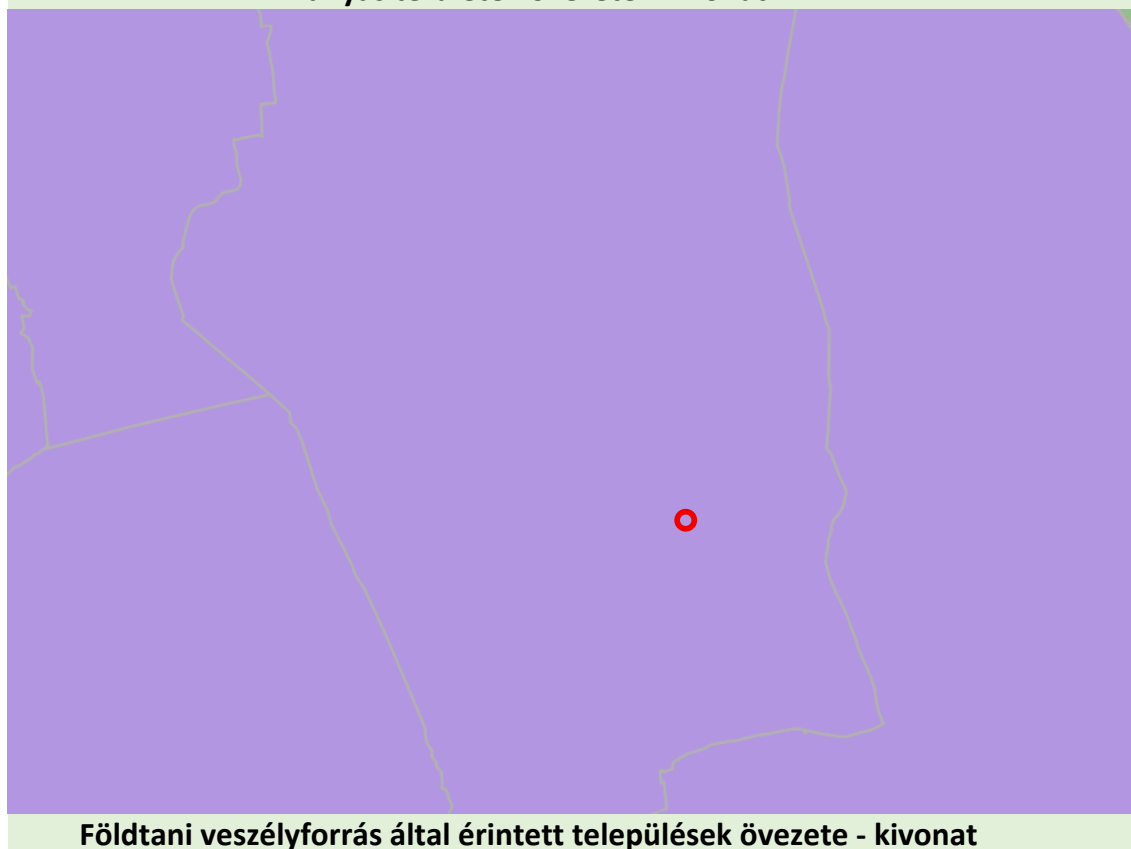
Honvédelmi és katonai célú terület övezete - kivonat



Rendszeresen belvízjárta terület övezete - kivonat



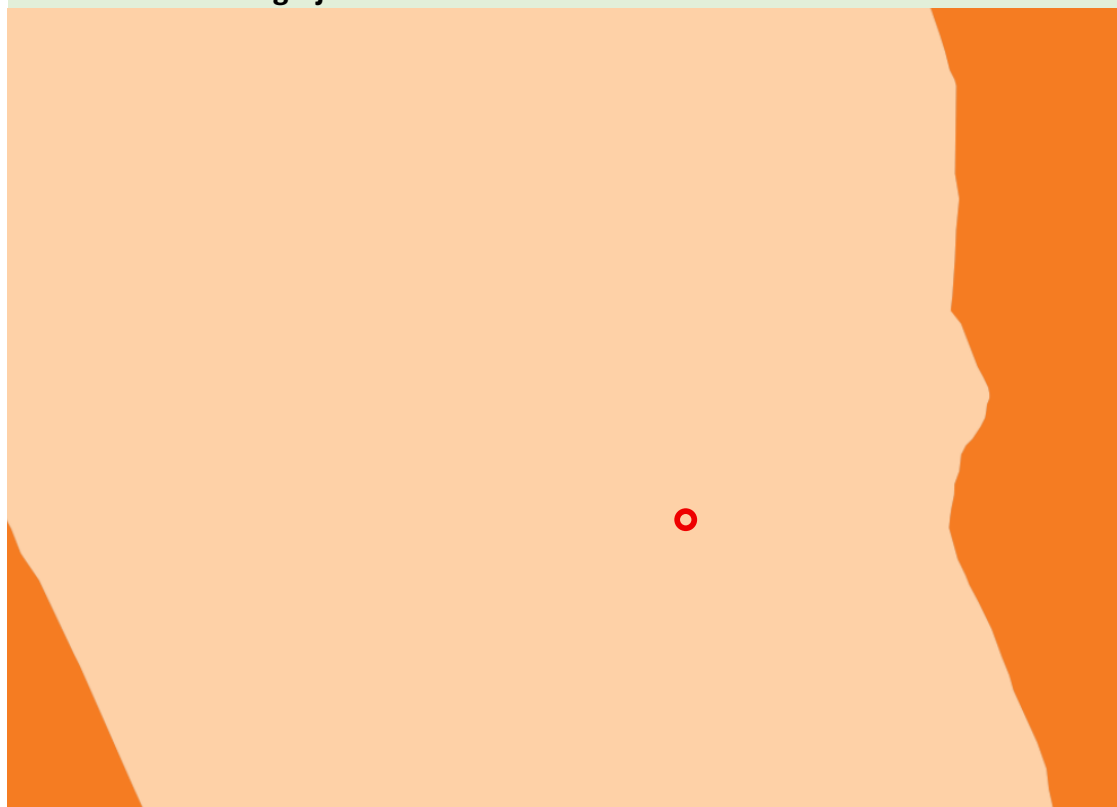
Tanyás területek övezete - kivonat



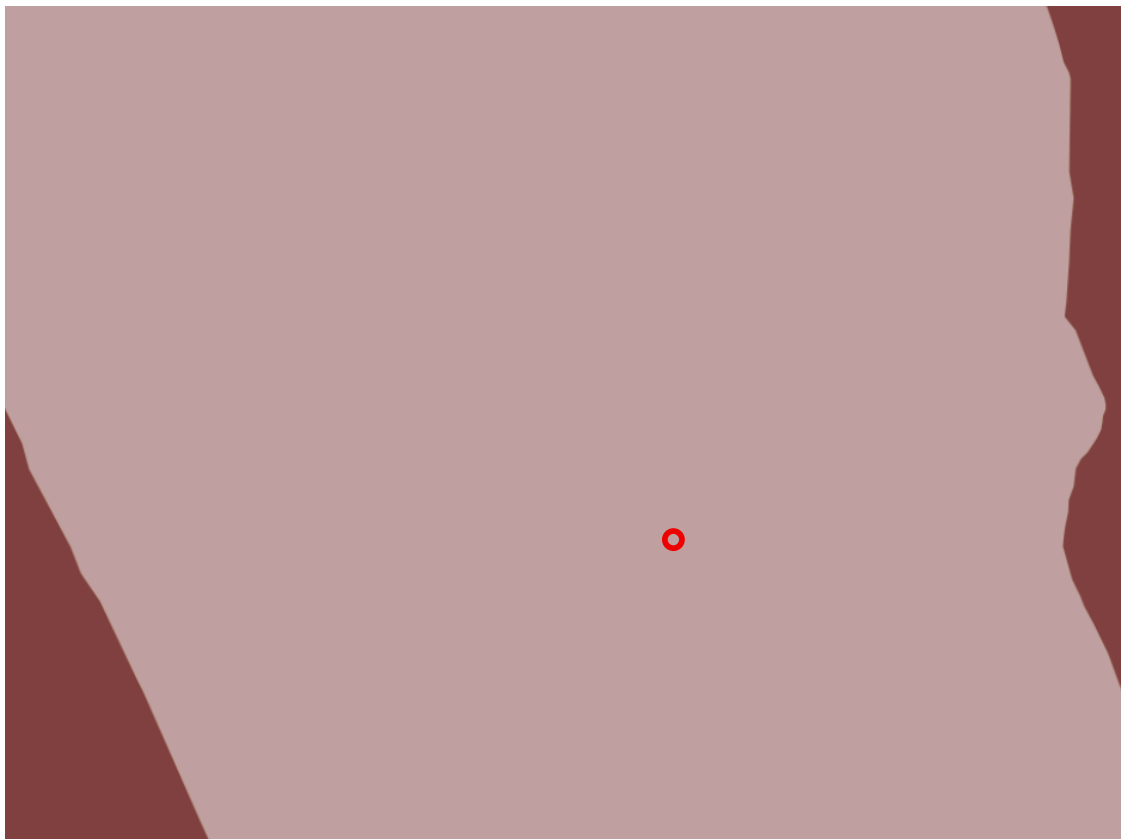
Földtani veszélyforrás által érintett települések övezete - kivonat



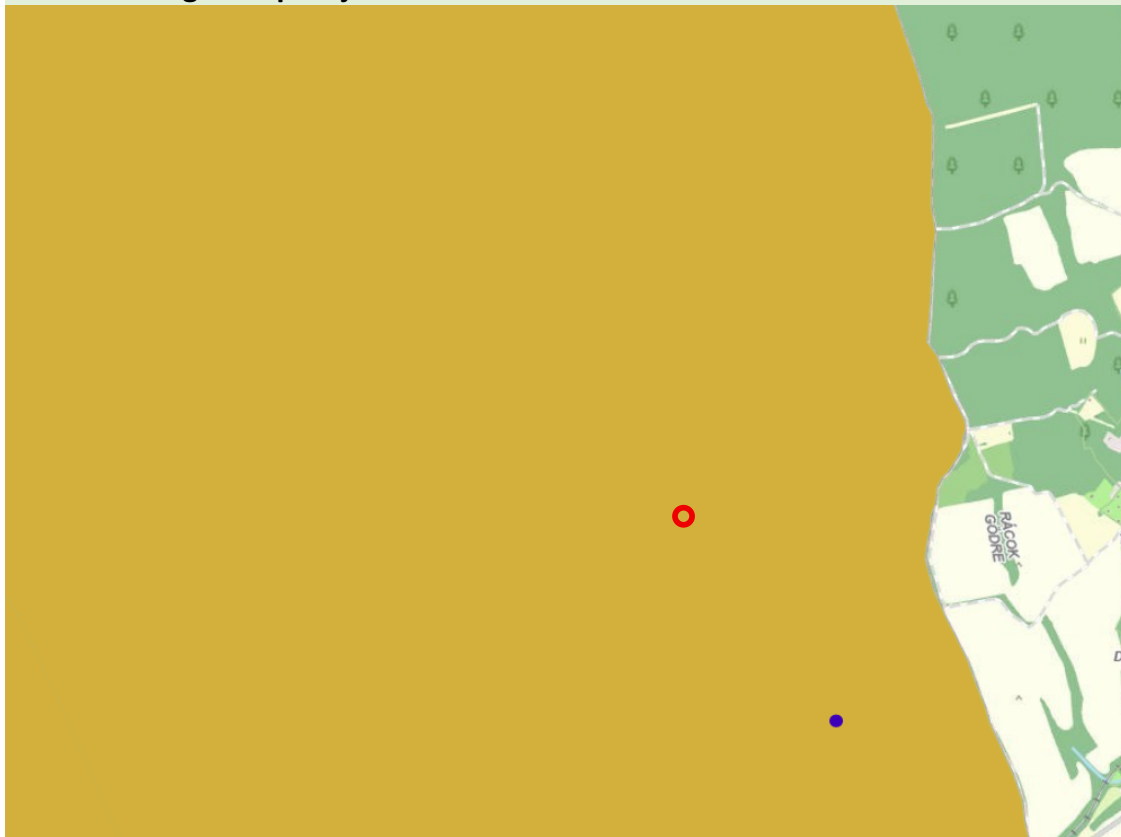
Gazdaságfejlesztési célterületének övezete - kivonat



Földtani veszélyforrás által érintett települések övezete - kivonat



Észeti örökség szempontjából kiemelten kezelendő területek övezete - kivonat



Együtt tervezésre javasolt térségek 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. táblázat 30. 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 puffterületének 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

A módosítási indítványok a BMTrT szerinti

- Erdők övezetét,
- Erdőtelepítésre javasolt terület övezetét,
- Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezetét,
- Ökológiai hálózat magterületének övezetét,
- Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetét,
- Tájképvédelmi terület övezetét,
- Vízminőségvédelmi terület övezetét

nem érintik.

A BMTrT teljes közigazgatási terület lehatárolással ábrázolja az alábbi, Hosszúhetény közigazgatási területét is érintő övezeteket:

- Földtani veszélyforrás terület övezete,
- Világörökségi várományos terület övezete,
- Honvédelmi és katonai célú terület övezete,
- Együtt tervezésre javasolt térségek övezete,
- Gazdaságfejlesztés célterületeinek övezete,
- Turizmusfejlesztés célterületeinek övezete.

Földtani veszélyforrás terület övezete:

MvM. „11. § (1) A földtani veszélyforrás terület övezetében a földtani veszélyforrással érintett terület kiterjedését a településrendezési eszközökben kell tényleges kiterjedésének megfelelően lehatárolni.

(2) Az (1) bekezdés szerinti területen új beépítésre szánt terület csak akkor jelölhető ki, ha ahhoz a bányafelügyelet a településrendezési eszközök egyeztetési eljárása során adott véleményében hozzájárul.

(3) A beépítés feltételeit a bányafelügyeleti hatáskörben eljáró illetékes fővárosi és vármegyei kormányhivatal hozzájárulásával kell meghatározni.

(4) A Balaton Kiemelt Üdülőkörzet hatálya alá tartozó települések településrendezési eszközeiben a földtani veszélyforrás terület övezet területén, az (1)–(3) bekezdésben foglaltakon túl, le kell határolni az övezetbe tartozó azon területeket, amelyekre vonatkozóan új beépítésre szánt terület tényleges igénybevétele előtt a felszíni vizek és belvizek szakszerű elvezetését biztosító tervet kell készíteni.”

A módosítások nem fogalmaznak meg a fenti előírásokkal ellentétes szándékot, azokkal összhangban készültek.

Világörökségi várományos terület övezete:

OTrT „31. § (1) A világörökségi és világörökségi várományos területek övezetét a településrendezési tervben kell tényleges kiterjedésének megfelelően lehatárolni.

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

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

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

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

A módosítások nem fogalmaznak meg a fenti előírásokkal ellentétes szándékot, azokkal összhangban készültek.

Honvédelmi és katonai célú terület övezete:

OTrT „32. § (1) A honvédelmi és katonai célú terület övezetét a településrendezési tervben kell tényleges kiterjedésének megfelelően lehatárolni.

(2) Az övezet (1) bekezdés alapján lehatárolt területét a településrendezési tervben

a) a b) pontban megfogalmazottak kivételével – minden területfelhasználási kategóriában – beépítésre szánt vagy beépítésre nem szánt különleges honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági célra szolgáló építési övezetbe vagy övezetbe kell sorolni;

b) a zárt bekerített objektumok kivételével honvédelmi célú erdőterület övezetbe kell sorolni, ha az adott terület az erdők övezete által is érintett.

(3) A (2) bekezdésben foglalt építési övezet, övezet módosítása csak a honvédelemért felelős miniszter hozzájárulásával lehetséges.”

A módosítások nem fogalmaznak meg a fenti előírásokkal ellentétes szándékot, azokkal összhangban készültek.

Együtt tervezésre javasolt térségek övezete:

BMTTrT „10. § Az együtt tervezésre javasolt térségek övezetébe tartozó település önkormányzata

a) új településfejlesztési koncepció,

b) új integrált településfejlesztés stratégia, vagy

c) új településrendezési eszköz

készítésének elhatározásáról szóló döntés meghozatala során mérlegeli a dokumentum – az övezetbe tartozó – további egy vagy több településsel közösen történő elkészítését.”

A módosítások nem fogalmaznak meg a fenti előírásokkal ellentétes szándékot, azokkal összhangban készültek.

Gazdaságfejlesztés célterületeinek övezete

BMTTrT „7. § (1) A gazdaságfejlesztés célterületeinek övezetébe tartozó település településrendezési eszközei készítése során, azokon a kereskedelmi- szolgáltató valamint ipari- gazdasági besorolású területeken, amelyeket a helyi önkormányzat rendeletével kiemelt fejlesztési területté minősít, az építési telek megengedett legnagyobb beépítettsége 10%-kal lehet magasabb, a legkisebb zöldfelületi arány pedig 5%-kal lehet alacsonyabb, mint az OTÉK 2. számú mellékletében meghatározott érték.

(2) Az új beépítésre szánt terület (1) bekezdés alapján történő kijelölése nem érintheti az alábbi védelmi övezetekkel lehatárolt területeket: ökológiai hálózat magterületének övezete, ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete, ökológiai hálózat puffterületének övezete, kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete, erdők övezete, vízminőség-védelmi terület övezete, nagyvízi meder övezete.”

A módosítások nem fogalmaznak meg a fenti előírásokkal ellentétes szándékot, azokkal összhangban készültek.

Turizmusfejlesztés célterületeinek övezete:

BMTTrT „8. § A turizmusfejlesztés célterületeinek övezetébe tartozó település településfejlesztési koncepciója, integrált településfejlesztési stratégiája, valamint településrendezési eszközei készítése, felülvizsgálata, valamint módosítása során a megalapozó és az alátámasztó munkarészekben be kell mutatni a térség turisztikai rendszeréhez, célpontjaihoz való illeszkedést.”

A módosítások nem fogalmaznak meg a fenti előírásokkal ellentétes szándékot, azokkal összhangban készültek.

5. BIOLÓGIAI AKTIVITÁSÉRTÉK SZINTEN TARTÁSA ÉS CSERETERÜLET BIZTOSÍTÁSA

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (Étv.) 7. § (3) b) pontja alapján „új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a település közigazgatási területének biológiai aktivitás értéke az átminősítés előtti aktivitás értékéhez képest, az e törvény végrehajtására kiadott jogszabályokban meghatározottak szerint nem csökkenhet.”

A tárgyi módosítási eljárásban a 3. sz. módosítási indítvány keretében keletkezik – technikailag – új beépítésre szánt terület. A 2. sz. módosítási indítvány esetében hatályos településrendezési tervben szereplő közút terület csökkenése vethetné fel az új beépítésre szánt terület kijelölésének a kérdését, de a tárgyi módosítás gyűjtőútnál alacsonyabb útkategóriájú közterületet érint csak.

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 78/D. § (4) bekezdése alapján azonban

„(4) Helyi építési szabályzat készítése és módosítása során nem minősül új beépítésre szánt terület kijelölésnek [...]

b) ha a közút elhelyezése céljára szolgáló terület csökkentése miatt növekszik a beépíthető terület nagysága.

c) a településszerkezetet meghatározó infrastruktúrának nem minősülő kiszolgáló út, mezőgazdasági út, kerékpárút és gyalogút megszűnése vagy területének csökkenése abban az esetben sem, ha az a településszerkezeti terven ábrázolásra került.

(4a) A (4) bekezdés b) pontjának alkalmazása esetén, a helyi építési szabályzattal összefüggő településszerkezeti terv módosítása sem minősül új beépítésre szánt terület kijelölésének.”

Fentiek alapján a tárgyi eljárásban szereplő, a közlekedési területet érintő 2. sz. módosítás nem minősülnek új beépítésre szánt terület kijelölésnek, így a Méptv. 8. § (3) b) pontja a módosítások tekintetében nem releváns, egyedül a 3. sz. módosítási indítvány keretében szükséges számítással igazolni, hogy a település közigazgatási területének biológiai aktivitás értéke az új beépítésre szánt területkijelöléssel nem csökken. Ezt az alábbi táblázat mutatja be:

HRSZ	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	1,11	Lf-O/2	0,15	2,4	0,36
					Ev	0,15	9	1,35
BIA érték jelenleg:				1,11	tervezett BIA érték:			

$1,71 - 1,11 = +0,60$, vagyis 0,60 a növekmény, így BIA érték pótlása nem szükséges.

A Méptv. 7. § (2) bekezdése alapján „az új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a kijelöléssel azonos mértékű és biológiai aktivitás értékű zöldterület, mezőgazdasági terület vagy erdőterület kijelölése szükséges csereterületként a település közigazgatási területén belül.” A tárgyi módosítás ennek a feltételnek is megfelel: a 0155/8 hrsz-ú ingatlanon kijelölésre kerülő 0,15 ha új beépítésre szánt falusias lakóterülettel (Lf-O/2) egyidejűleg ugyanezen az ingatlanon 0,15 ha kiterjedésű, azonos térmértékű erdőterület (Ev) kerül kijelölésre csereterületként, így a csereterület mértéke az új beépítésre szánt terület nagyságával megegyezik. A fenti táblázat szerint a csereterületként szolgáló erdőterület biológiai aktivitás értéke (1,35) önmagában is meghaladja az új beépítésre szánt terület biológiai aktivitás értékét (0,36), így a csereterület biológiai aktivitás értéke tekintetében is teljesül a Méptv. 7. § (2) bekezdésében foglalt követelmény.

A 0,15 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 eljáráshoz kapcsolódóan a termőföld védelméről szóló 2007. évi CXXIX. törvény az irányadó.

6. TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÁSÁNAK TERVEZETE

Hosszúhetény Község Önkormányzata Képviselő-testületének .../2026. (.....) számú határozata

a HÉSZ 2026. ÉVI 1. sz. módosítási eljárásához kapcsolódóan a településszerkezeti terv jóváhagyásáról szóló 117/2016. (X. 10.) számú határozat módosításáról

- 1.) A Képviselő-testület a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm. rendelet) 4. § (2) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján úgy dönt, hogy a helyi építési szabályzattal 2026. ÉVI 1. sz. módosításával összhangban az előterjesztéshez csatolt rajzi és leírás munkarészek megalapozásával a határozat mellékletében ábrázoltak szerint módosítja a 117/2016. (X. 10.) számú határozattal megállapított településszerkezeti tervet.
- 2.) 2.) A Képviselő-testület felkéri a polgármestert, hogy a jelen határozat 1.) pontja szerint módosított tervnek a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 72. §-a szerinti nyilvánosságáról – az E-TÉR felületre történő feltöltéssel – gondoskodjon.

Határidő: 2026. ...

Felelős: ...

1. sz. melléklet Hosszúhetény Község Önkormányzata Képviselő-testületének
.../2026. (.....) önkormányzati határozatához

TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVLAP

7. A HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATRÓL SZÓLÓ RENDELET MÓDOSÍTÁSÁNAK TERVEZETE

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

Hosszúhetény Község Önkormányzatának Képviselő-testülete 8/2016 (X. 24.) önkormányzati rendeletének módosításáról

[1] Hosszúhetény Község Önkormányzata Képviselő-testülete az Alaptörvény 32.§ (2) bekezdésében meghatározott eredeti jogalkotói hatáskörében,
[2] a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény 225. § (8) bekezdés 1. pontjában kapott felhatalmazás alapján,
[3] a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény 22.§ (2) bekezdés a) pontjában foglalt feladatkörében annak érdekében, hogy a helyi építési szabályzatról szóló rendelet kerüljön felülvizsgálatra a helyi fejlesztések megvalósíthatósága érdekében az alábbiakat rendeli el:

Hosszúhetény Község Önkormányzata Képviselő-testületének a község Helyi Építési Szabályzatáról szóló 8/2016 (X. 24.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: R.) módosul.

1. § A R. 29. § (4) bekezdés b) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

„b) Az építési övezetben telek nem osztható meg, nem vonható össze és új telek nem alakítható ki, kivéve korábban megosztott 1640 és 1641 hrsz-ú telkek egyesítését, ill. a 1704, 1705/1, 1705/2, 1706/2 és 1691 hrsz-ú telkeket, a közterületi megközelíthetőség érdekében, valamint a 1625 és 1628 hrsz-ú építési telkek egyesítését, ha az összevont telken a település turisztikai fogadóépülete kerül elhelyezésre, továbbá az 1608 hrsz-ú telek megosztását, valamint a közműellátás biztosításához szükséges telekalakításokat.”

2. § A R. 29. § (5) bekezdés a) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

„a) Az építési övezetben az OTÉK 14. § (1) és (2) bekezdésében megnevezett építmények helyezhetők el az övezeti előírások szerint. Az építési helyen belül a lakófunkciójú vagy lakossági forgalmat bonyolító épületet (főépületet) az utca felől, az utcaképet formáló módon kell elhelyezni. Melléképület vagy gazdasági épület a közterületi telekhatártól számított 15,0 m-en belül nem helyezhető el. Amennyiben a közterületi telekhatárhoz közelebb eső épület a lakó rendeltetés helyett az OTÉK 14. § (1) és (2) bekezdésében meghatározott rendeltetést tartalmaz, úgy a 29. § (1) bekezdés a) pontjában foglaltaktól eltérően a telken egy önálló lakóépület is elhelyezhető. Ebben az esetben a lakóépület kiszolgáló funkcióit – így különösen a garázst és a tárolót – a lakóépülettel egy épülettömegben kell elhelyezni, és további melléképület vagy gazdasági épület nem létesíthető. A fő- és melléképületeken kívül új építmény csak az alábbiakban felsoroltak közül helyezhető el, a közterületi telekhatártól számított legalább 15,0 m távolságra vagy az épületek mögött:

- aa) Kerti pavilon*
- ab) Pincelejáró*
- ac) Fatároló*
- ad) Ól, hodály*
- ae) Kemence”*

3. § A R. 1. sz. mellékletét képező külterületi szabályozási terv helyébe az e rendelet 1. sz. melléklete szerinti külterületi szabályozási terv lép.

4. § A R. 2. sz. mellékletét képező belterületi szabályozási terv helyébe az e rendelet 2. sz. melléklete szerinti belterületi szabályozási terv lép.

5. § E rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba.

Dr. Csörnyei László
Polgármester

Dr. Orbán László
jegyző

Kihirdetési záradék:

Jelen rendelet a Polgármesteri Hivatal hirdetőtábláján 2026. ...-án kihirdetésre került.

Hosszúhetény, 2026. ...

Dr. Orbán László
jegyző

1. sz. melléklet Hosszúhetény Község Önkormányzata Képviselő-testületének
.../2026. (.....) önkormányzati rendelethez

KÜLTERÜLETI SZABÁLYOZÁSI TERV

2. sz. melléklet Hosszúhetény Község Önkormányzata Képviselő-testületének
.../2026. (.....) önkormányzati rendelethez

BELTERÜLETI SZABÁLYOZÁSI TERV

8. TERVIRATOK

Hosszúhetény Község Önkormányzat Képviselő-testülete

2/2026. sz.

K i v o n a t

Hosszúhetény Község Önkormányzat Képviselő-testülete
2026. március 24-ei testületi ülésének jegyzőkönyvéből

27/2026 (III.24.)sz. képv.test. h a t á r o z a t

Hosszúhetény Községi Önkormányzat Képviselő-testülete megtárgyalta az „Előterjesztés településrendezési szerződésről” tárgyú napirendi pontot, és az alábbi határozatot hozta:

1. Hosszúhetény Községi Önkormányzat Képviselő-testülete akként határoz, hogy Hosszúhetény község Helyi Építési Szabályzatáról szóló 8/2016 (X.24.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: HÉSZ) felülvizsgálata kapcsán a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet előírásai alapján jóváhagyja a Hajdu Csaba Sándor önkormányzati főépítész által a HÉSZ felülvizsgálata vonatkozásában készített főépítési feljegyzést a telepítési tanulmányterv és a településrendezési szerződés vonatkozásában.
2. Hosszúhetény Községi Önkormányzat Képviselő-testülete felhatalmazza a község Polgármesterét arra, hogy az ügyben szükséges további tárgyalásokat és egyeztetéseket folytassa le, a településrendezési szerződéseket kösse meg.

Felelős: Dr. Csörnyei László polgármester, dr. Orbán László jegyző

Határidő: 2026. április 30.

K. m. f.

Dr. Csörnyei László sk.
polgármester



Dr. Orbán László sk.
jegyző

A kivonat hitelül:

2

FŐÉPÍTÉSI FELJEGYZÉS

Hosszúhetény község területét érintő fejlesztéseket ismertető telepítési tanulmánytervről

Tárgy: főépítési vélemény Hosszúhetény területét érintő fejlesztéseket ismertető telepítési tanulmánytervről, illetve a településrendezési szerződésről

Tisztelt Képviselő-testület!

„A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről” szóló 419/2021.(VII.15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm. rendelet) 19.§. bekezdésének előírásai alapján a településrendezési szerződés megalapozásához, valamint építési beruházás esetén a településterv módosításának kezdeményezéséhez telepítési tanulmánytervet kell készíteni, mely a településrendezési szerződés mellékletét képezi.

A telepítési tanulmányterv tartalmi követelményeit a Korm.rendelet 19.§. (4) bekezdése alapján a település főépítésze határozza meg.

A Korm.rendelet 56/A.§. (1) bekezdése alapján a településrendezési szerződés tervezetét és az annak mellékletét képező telepítési tanulmánytervet az önkormányzati főépítész feljegyzésben véleményezi.

A telepítési tanulmánytervet Berkecz Balázs településtervező egyéni vállalkozó (tervezői jogosultság száma: TT 02-0664) készítette, mely bemutatja Hosszúhetény 0155/8 hrsz-ú ingatlan területét érintő fejlesztést, valamint annak településrendezési eszköz módosítását igénylő vonzatát.

A HÉSZ módosítás telepítési tanulmányterv készítésével érintett módosító indítványai:

1. A 755/1 hrsz.-ú ingatlan közterületszabályozásának felülvizsgálata a közművel történő kiszolgálás biztosítása érdekében, valamint a 0155/8 hrsz-ú ingatlan és a 755/1 hrsz-ú ingatlan telekhatárrendezése/egyesítése érdekében új beépítésre szánt terület kijelölése a 0155/8 hrsz-ú ingatlanra (Lf).

Hajdu Csaba Sándor települési főépítész nyilatkozik, hogy

- a) a telepítési tanulmányterv a feljegyzésem szerinti tartalommal készült,
- b) a telepítési tanulmánytervet településtervezői jogosultsággal rendelkező tervező készítette, mely felhasználható a településrendezési eszköz módosítása során
- c) a telepítési tanulmányterv összhangban áll a település településfejlesztési és településrendezési céljaival,
- d) a településrendezési szerződés tervezete összhangban van a területrendezési szabályokkal.



Hajdu Csaba Sándor
települési főépítész

FŐÉPÍTÉSI FELJEGYZÉS
a telepítési tanulmány tartalmáról

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021.(VII.15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm. rendelet) 19.§. (1) bekezdés a) pontja alapján telepítési tanulmánytervet kell készíteni a településrendezési szerződés megalapozásához. A Korm. rendelet 19. § (4) bekezdése szerint a telepítési tanulmányterv és a beépítési terv tartalmát az előkészíteni tervezett településrendezési szerződés típusa, a tervezési terület, a tervezési feladat és a tervezési cél alapján – a 7. melléklet figyelembevételével – az önkormányzati főépítész határozza meg olyan módon, hogy a 7. melléklet szerinti tartalmi elemek összevonhatók, elhagyhatók vagy kiegészíthetők.

A HÉSZ módosítás telepítési tanulmányterv készítésével érintett módosító indítványai:

1. A 755/1 hrsz.-ú ingatlan közterületszabályozásának felülvizsgálata a közművel történő kiszolgálás biztosítása érdekében, valamint a 0155/8 hrsz.-ú ingatlan és a 755/1 hrsz.-ú ingatlan telekhatárrendezése/egyesítése érdekében új beépítésre szánt terület kijelölése a 0155/8 hrsz.-ú ingatlanra (Lf).

A Korm. rendelet 7. mellékletének figyelembevételével az alábbi tartalommal javaslom a telepítési tanulmányterv kidolgozását:

1. A terület és környezetének bemutatása,
2. A fejlesztési cél bemutatása,
3. Infrastruktúra igények,
4. A módosítási szándék környezeti hatásai és követelményei,
5. A településrendezési eszközök változásának, módosításának tartalma, szabályozási koncepciója,
6. Örökségi vagy környezeti érték sérülésének lehetőségei, rövid összefoglaló,
7. Fotódokumentáció.



Hajdu Csaba Sándor
települési főépítész

Hosszúhetény Község Önkormányzat Képviselő-testülete

2/2026. sz.

K i v o n a t

Hosszúhetény Község Önkormányzat Képviselő-testülete
2026. március 24-ei testületi ülésének jegyzőkönyvéből

28/2026 (III.24.)sz. képv.test. h a t á r o z a t

Hosszúhetény Községi Önkormányzat Képviselő-testülete megtárgyalta az „Előterjesztés HÉSZ 2026. évi 1. számú módosítási eljárásának megindításáról” tárgyú napirendi pontot, és az alábbi határozatot hozta:

1. A Képviselő-testület a 755/1 hrsz.-ú ingatlan érintő fejlesztési szándékkal összefüggésben, a kapcsolódó 0155/8 hrsz.-ú ingatlan rendezése, továbbá a hatályos szabályozási vonalak pontosítása, valamint a Püspökszentlászló (Lf-Pf) építési övezet előírásainak felülvizsgálata érdekében általános eljárás keretében elindítja a Hosszúhetény Község Helyi Építési Szabályzatáról szóló 8/2016. (X.24.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: HÉSZ) módosítási eljárását a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. tv. (továbbiakban: Méptv.) 22. § (2) bekezdés a) pontjában kapott felhatalmazás alapján, valamint a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet (továbbiakban: Korm. rendelet) 62. §-a, valamint a Korm. rendelet 7. § (7) bekezdése szerinti főépítési feljegyzés (1. számú melléklet) szerint.
2. A módosítási eljárás során a 2. és 3. módosító indítvány tekintetében új beépítésre szánt terület kerül kijelölésre. Az új beépítésre szánt terület a meglévő települési területekhez fog csatlakozni. A Képviselő-testület a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény új beépítésre szánt területek kijelölésére vonatkozó előírásaival összhangban igazolja azt, hogy Hosszúhetény község közigazgatási területén a HÉSZ és annak mellékletét képező szabályozási terv keretein belül érdemben új beépítésre szánt területek nem kerülnek kijelölésre, csak a beépítésre szánt területek fejlesztési igényekkel összhangban történő átstrukturálása történik, és a tervezett kijelölés összhangban van a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvénnyel.
3. A Képviselő-testület felkéri a települési főépítést, hogy a HÉSZ 2026. évi 1. számú módosítási eljárással kapcsolatos véleményezési dokumentációt a megbízandó településtervezővel véglegesítse, a környezeti értékelés elkészítésének szükségességéről kérje ki a környezet védelméért felelős szervek véleményét, a partnerségi és véleményezési egyeztetési eljárást folytassa le.
4. Amennyiben a HÉSZ 2026. évi 1. számú módosítási eljárása során a környezet védelméért felelős szervek véleménye alapján környezeti értékelés készítése nem szükséges, akkor a képviselő-testület úgy dönt, hogy előzetes környezeti értékelést nem készítet.
5. Amennyiben a HÉSZ 2026. évi 1. számú módosítási eljárás véleményeztetése során döntést igénylő, a tervdokumentációval ellentétes vélemény nem érkezik, úgy a véleményeztetési eljárást a Képviselő-testület a Korm. rendelet 66. § (7)-(8) bekezdése szerint lezártnak tekint, és felkéri a polgármestert, hogy a Korm. rendelet 67. § (1) bekezdésének megfelelően kezdeményezze az állami főépítész záró szakmai véleményét.
Felelős: Dr. Csörnyei László polgármester, dr. Orbán László jegyző
Határidő: 2026. szeptember 30.

K. m. f.

Dr. Csörnyei László sk.
polgármester



Dr. Orbán László sk.
jegyző

A kivonat hitelül:

2. melléklet

A megalapozó vizsgálat a tervezés szempontjából releváns terület tekintetében meghatározza, és vizsgálati térképen ábrázolja legalább	munkarész szükségessége
az egyes általános használat szerinti területeket és településrészeket, infrastruktúra-elemeket,	nem szükséges
a fejlesztést és rendezést befolyásoló értéket, problémát, védelmet, illetve korlátozást meghatározó elemeket (probléma- és értéktérkép),	nem szükséges
az intézkedést, beavatkozást igénylő területek lehatárolását.	szükséges
A megalapozó vizsgálat az alábbi vizsgálati tényezőkre terjed ki:	munkarész szükségessége
Településhálózati összefüggések, térségi és települési kapcsolatok	nem szükséges.
Területfejlesztési dokumentumokkal való összefüggések	nem szükséges.
Területrendezési követelmények	szükséges
Tervi előzmények, érvényes településfejlesztési döntések és azok érvényesülése	hatályos tervek vizsgálata szükséges
A település demográfiai helyzete	nem szükséges.
A település humán infrastruktúrája, közszolgáltatások	szükséges.
A település gazdasága	nem szükséges.
Az önkormányzat gazdálkodása, településüzemeltetés	nem szükséges.
Településrendezési, településszerkezeti vizsgálat	nem szükséges.
Az épített környezet és az építészeti örökség vizsgálata	érintettség vizsgálata szükséges.
Környezetiállapot-jellemzők	nem szükséges.
A táji és természeti adottságok és örökség, jellemző tájkarakter, zöldinfrastruktúra-hálózat	érintettség vizsgálata szükséges.
Közlekedés	érintettség vizsgálata szükséges.
Közművesítés, elektronikus hírközlés, csapadékvíz-gazdálkodás	érintettség vizsgálata szükséges.
Katasztrófavédelem, a területek használatát, építési tevékenységet befolyásoló vagy korlátozó tényezők	nem szükséges

Az egyes fejezetek összevonhatók, az egyes módosítások bemutatásához csoportosíthatók, vagy önállóan is kidolgozhatók.

Hosszúhetény, 2025. 09. 07.

Hajdu Csaba
Hosszúhetény község főépítésze

Az alátámasztó javaslat a tervezési feladatnak megfelelően az alábbiakat tartalmazza:	munkarész szükségessége
Fejlesztési és rendezési javaslat összefoglalója (a fejlesztésben javasolt változások, a rendezést érintő módosítások bemutatása, összefüggéseik feltárása, szakági javaslatok összefoglalása)	szükséges
Településrendezési javaslat	szükséges
Javaslat az épített környezet fejlesztésére és az építészeti örökség megőrzésére	nem szükséges
Tájrendezési és zöldinfrastruktúra-fejlesztési javaslat, csapadékvíz-gazdálkodás	nem szükséges
Közművesítés, elektronikus hírközlési javaslat	nem szükséges
Védelmi és korlátozóelemek (veszélyeztetett, illetve veszélyeztető tényezőjű területek; védőterületek, védősávok; a táj, a természeti és az épített környezet, a környezeti elemek védelmével kapcsolatos korlátozások területei)	nem szükséges
A módosítással érintett területek bemutatása	szükséges
A területrendezési követelményekkel való összhang igazolása	szükséges
A módosítással érintett területekre a biológiai aktivitásérték számítása és eredménye	nem szükséges
Környezeti értékelés	nem szükséges

Az egyes fejezetek összevonhatók, az egyes módosítások bemutatásához csoportosíthatók, vagy önállóan is kidolgozhatók.

Pogány, 2025. 09. 07.

Hajdu Csaba
Hosszúhetény község főépítésze