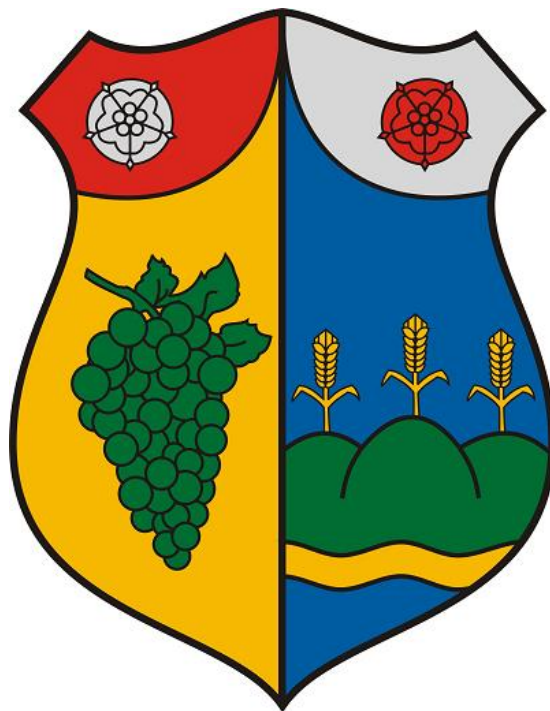




HOSSZÚHETÉNY

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK MÓDOSÍTÁSA

EGYEZTETÉSI DOKUMENTÁCIÓ

2022. május hó

vezető tervező:

Dr. HÜBNER MÁTYÁS TT/1É-02-0107

társtervező:

Berkecz Balázs TT-02-0664

HÜBNER TERVEZŐ KFT.



HOSSZÚHETÉNYKÖZSÉG

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK MÓDOSÍTÁSA

EGYEZTETÉSI DOKUMENTÁCIÓ

TARTALOMJEGYZÉK

I. kötet

1. ELŐZMÉNYEK
2. A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSA
3. HÉSZ TERVEZETE

II. kötet

1. Módosítási tételek adatlapjai
2. Területi mérleg
3. A településszerkezeti változások területrendezési tervekkel való összefüggéseinek bemutatása
4. Biológiai aktivitásérték változása
5. Mellékletek

vezető tervező:

Dr. HÜBNER MÁTYÁS

TT/1É-02-0107

társtervező:

Berkecz Balázs

TT-02-0664

HÜBNER TERVEZŐ KFT.

7900 Szigetvár, Muszola utca 25.

e-mail: hubnerkft@gmail.com

telefon: +36 30 815 3000

1. ELŐZMÉNYEK

A Hosszúhetény Község Polgármesteri Hivatalába 8 db olyan, Hosszúhetény Község Helyi Építési Szabályzatáról szóló 8/2016. (X.24.) önkormányzati rendelet (továbbiakban: HÉSZ) módosítására vonatkozó kérelem érkezett, amelyeket az Önkormányzat megvizsgált és döntést hozott a helyi rendelet módosítási eljárásának elindításáról. Továbbá 2 db önkormányzati indítvány is szerepel a módosító indítványok között. A településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (Továbbiakban: Korm. rendelet) 32. § (1) bekezdés a) pontja szerint teljes eljárásrend alkalmazásával a HÉSZ 2021. évi 1. sz. módosítási eljárásnak elnevezve kívánja a módosítási eljárást az Önkormányzat lefolytatni.

A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 08.) Korm. rendeletben (továbbiakban: Korm. rendelet) foglaltak alapján, a munka első lépéseként elkészültek telepítési tanulmánytervek.

Az Önkormányzat képviselőtestülete döntött arról, hogy elfogadja a telepítési tanulmányterveket a tervezés alapjának, majd a partnerségi egyeztetés szabályinak megfelelően, valamint a Korm. rendeletben rögzített eljárási szabályok szerint megindult a teljes eljárás előkészítése.

A felülvizsgálat megindításáról a 35/2021. (V.17.) számú határozatában döntött a Képviselő-testület.



Hosszúhetény Községi Önkormányzat Polgármestere
7694 Hosszúhetény, Fő u. 166. Telefon/fax: 72/ 785-807 e-mail: onkormanyzat@hosszuheteny.hu

12/2021

Hosszúhetény Község Önkormányzat Képviselő-testület

35/2021. (V.17.) számú határozata

Az építési szabályzat 2021. évi 1. sz. módosítási eljárásának megindításáról és a településtervező kiválasztásáról

A 27/2021. (I.29.) Korm. rendelettel kihirdetett veszélyhelyzetre tekintettel a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. tv. 46.§. (4) bekezdésében a biztosított jogkörömben Hosszúhetény Község Önkormányzat Képviselő-testületének hatáskörében eljárva az alábbi döntést hozom:

A határozat 1. mellékletében felsorolt ingatlanok tekintetében a helyi építési szabályzatról szóló 8/2016. (X.24.) önkormányzati rendeletét (továbbiakban: HÉSZ) az 1997. évi LXXVIII. törvény 9/B. § (2) pontjában kapott felhatalmazás alapján, a Településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet 32. § (1) bekezdés a) pontja szerint teljes eljárásrend alkalmazásával, a HÉSZ 2021. évi 1. sz. módosítási eljárásának elnevezve módosítom.

A beérkezett településtervezői árajánlatokat értékelve, a legkedvezőbb tervezési díjat ajánló Hübner Tervező Kft. 900.000,- Ft+ÁFA ajánlatát fogadom el. A tervezési szerződést a Hübner Tervező Kft-vel megkötöm.

Felkérem a települési főépítészt, hogy a 2021. évi 1. sz. módosítási eljárással kapcsolatos előzetes véleményezési dokumentációt a településtervezővel a mellékletben felsorolt módosítási indítványok tekintetében dolgoztassa ki, és a partnerségi egyeztetési eljárás lefolytatásában működjön közre.

Határidő: 2021. június 30.

Felelős: Dr. Csörnyei László polgármester

Hosszúhetény, 2021.05.17.



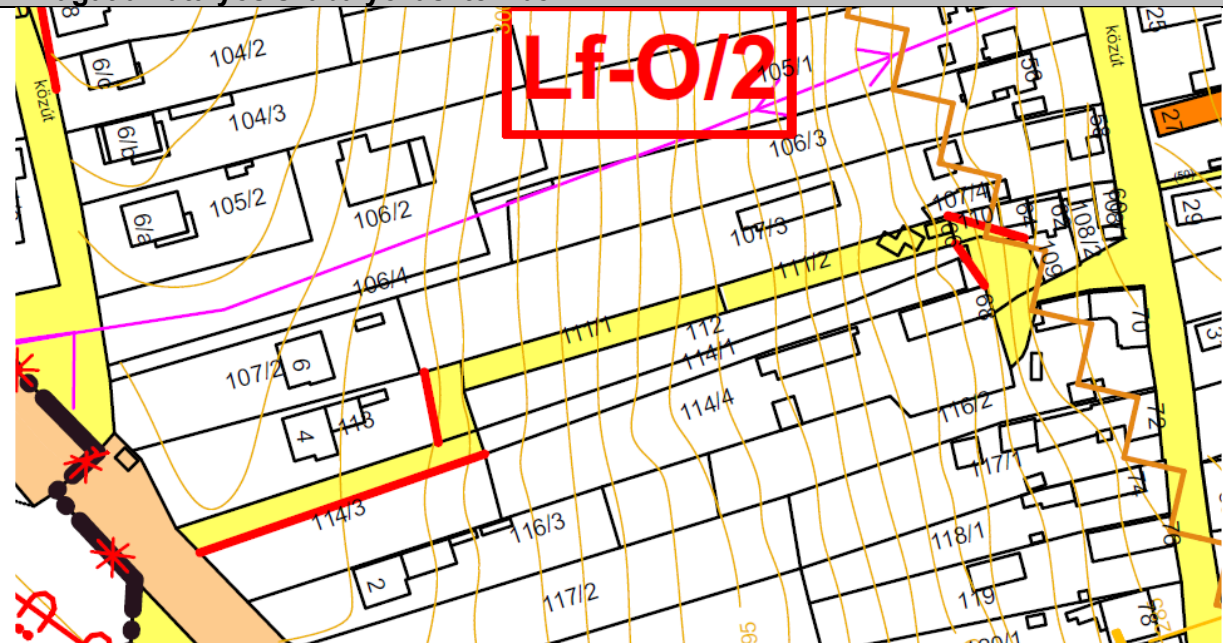
2. A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSA

1. számú módosítási indítvány

Módosítási kérelem:

A kérelem tárgy lényegében egy hibajavítás, mert a szerkezeti terv és a szabályozási terv nem egyezik. Mivel a kiszabályozással tervezett útnak nincs érdemi településszerkezeti funkciója, és a vonalvezetése sem szerencsés, ezért az önkormányzat nem tervezi megvalósítani, így törlésre kerül, ezzel egységessé válik a szerkezeti és a szabályozási terv.

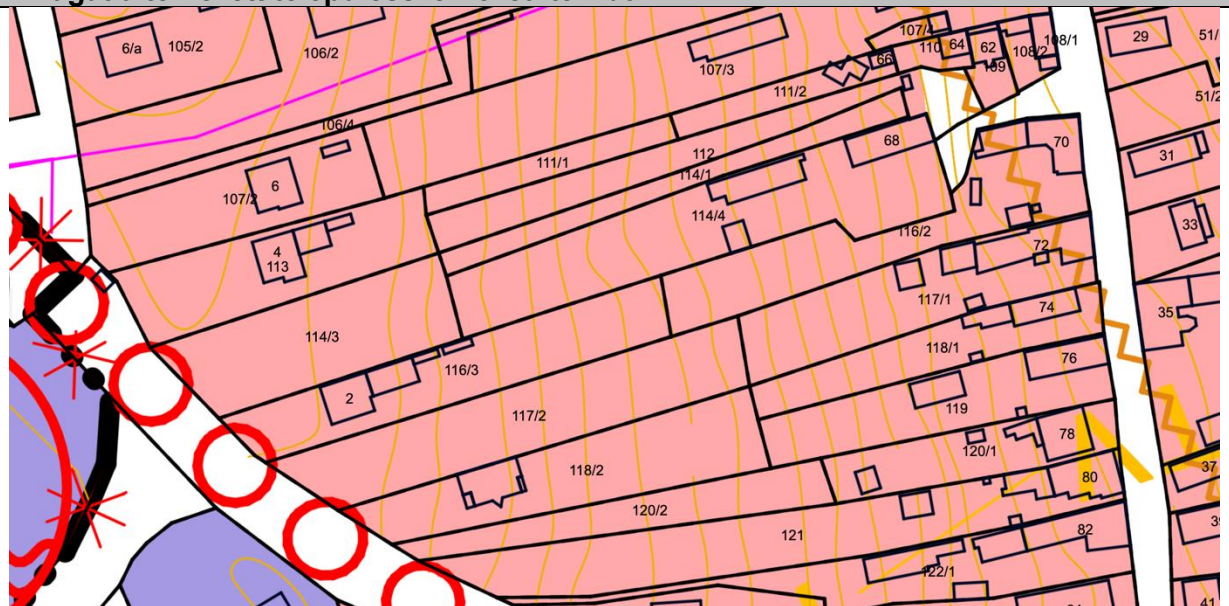
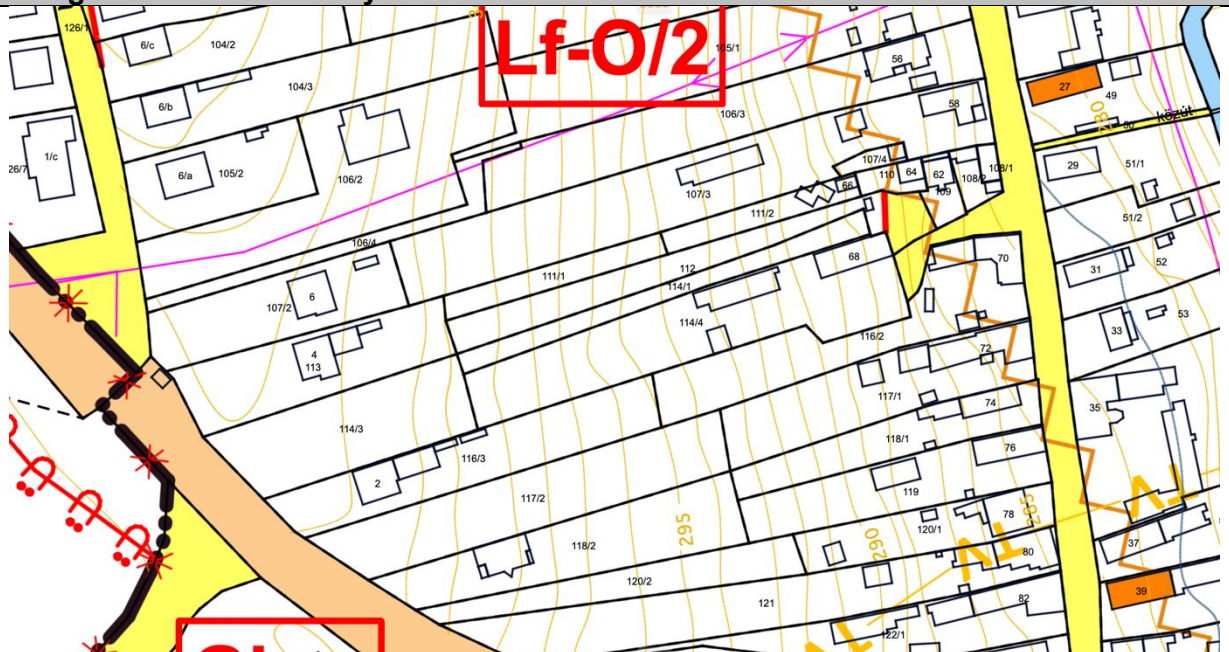
A 110 hrsz. alatti telek közterületi megközelíthetősége továbbra is biztosított marad a tervezett szabályozás alapján, és ez a szerkezeti terven is pontosításra kerül.

Kivágat a hatályos szerkezeti tervből:**Kivágat a hatályos szabályozási tervből:**

Módosítási javaslat:

A kisbábozózással tervezett útnak nincs érdemi településszerkezeti funkciója, a vonalvezetése sem szerencsés, ezért az önkormányzat nem tervezi megvalósítani, így törlésre kerül.

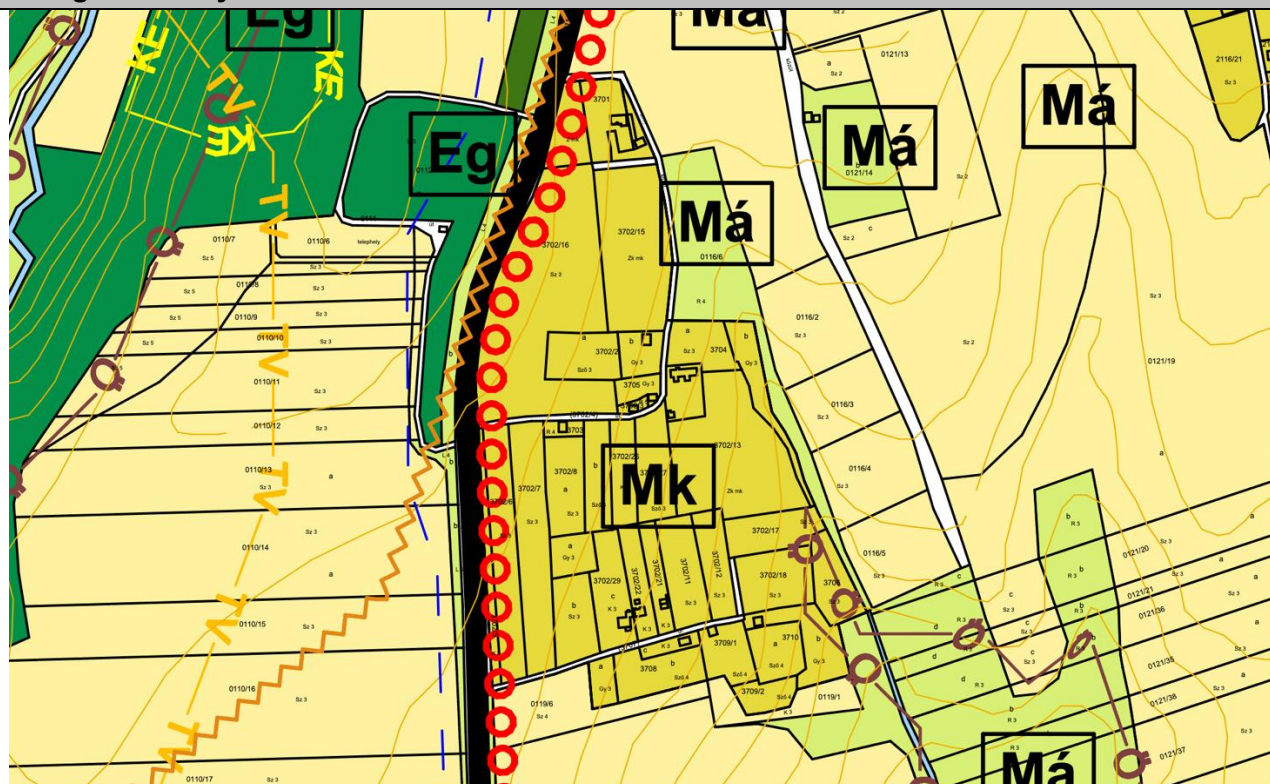
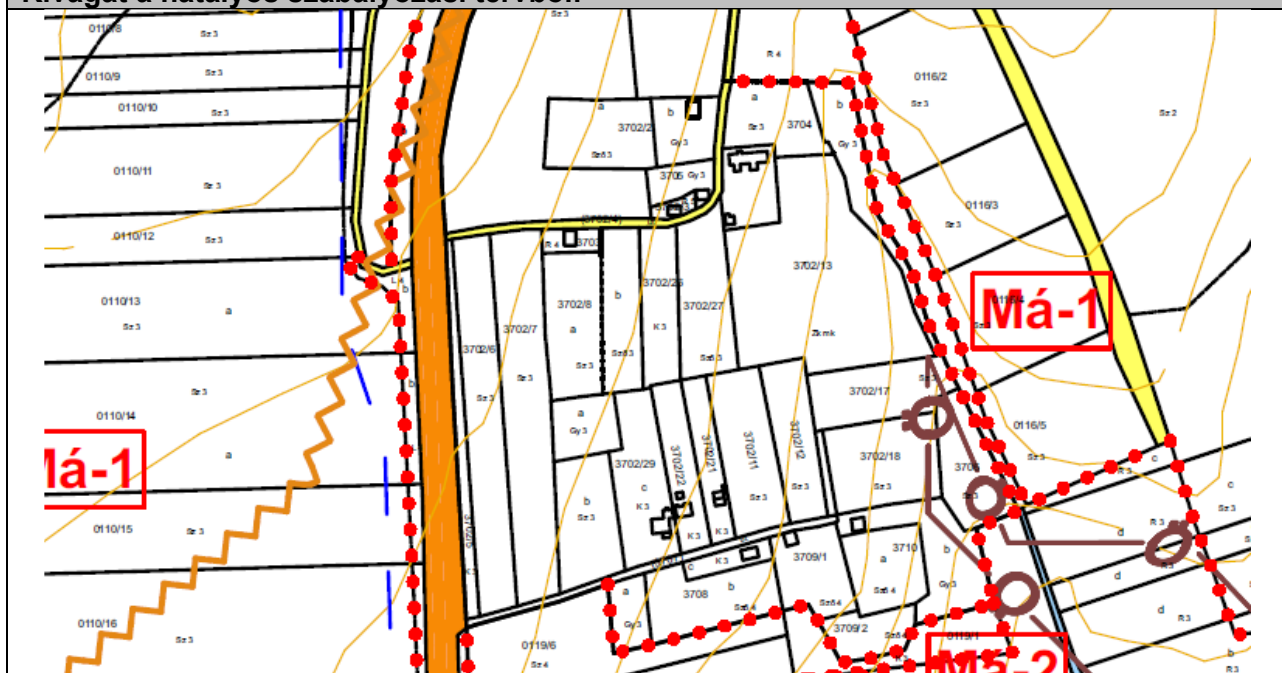
A 110 hrsz. alatti telek közterületi megközelíthetősége továbbra is biztosított marad a tervezett szabályozás alapján, és ez a szerkezeti terven is pontosításra kerül.

Kivágat a tervezett településszerkezeti tervből:**Kivágat a tervezett szabályozási tervből:**

2. számú módosítási indítvány

Módosítási kérelem:

A 3702/8, a 3703, a 3708 és a 3709/29 hrsz-ú ingatlanok Má jelű övezetből Mk jelű övezetbe történő átsorolása a telkek használatának megfelelően, hivatkozással a 2016. előtti szabályokra is. További kérés az Mk jelű övezetben a lakóépület építésének biztosítása a kialakult állapotnak megfelelően. A kérelmezett tömb É-i szomszédján nincs övezeti jel, amelyet pótolni szükséges a jogbizonytalanság megszüntetése érdekében. Ez a módosítás valójában egy hibajavítás.

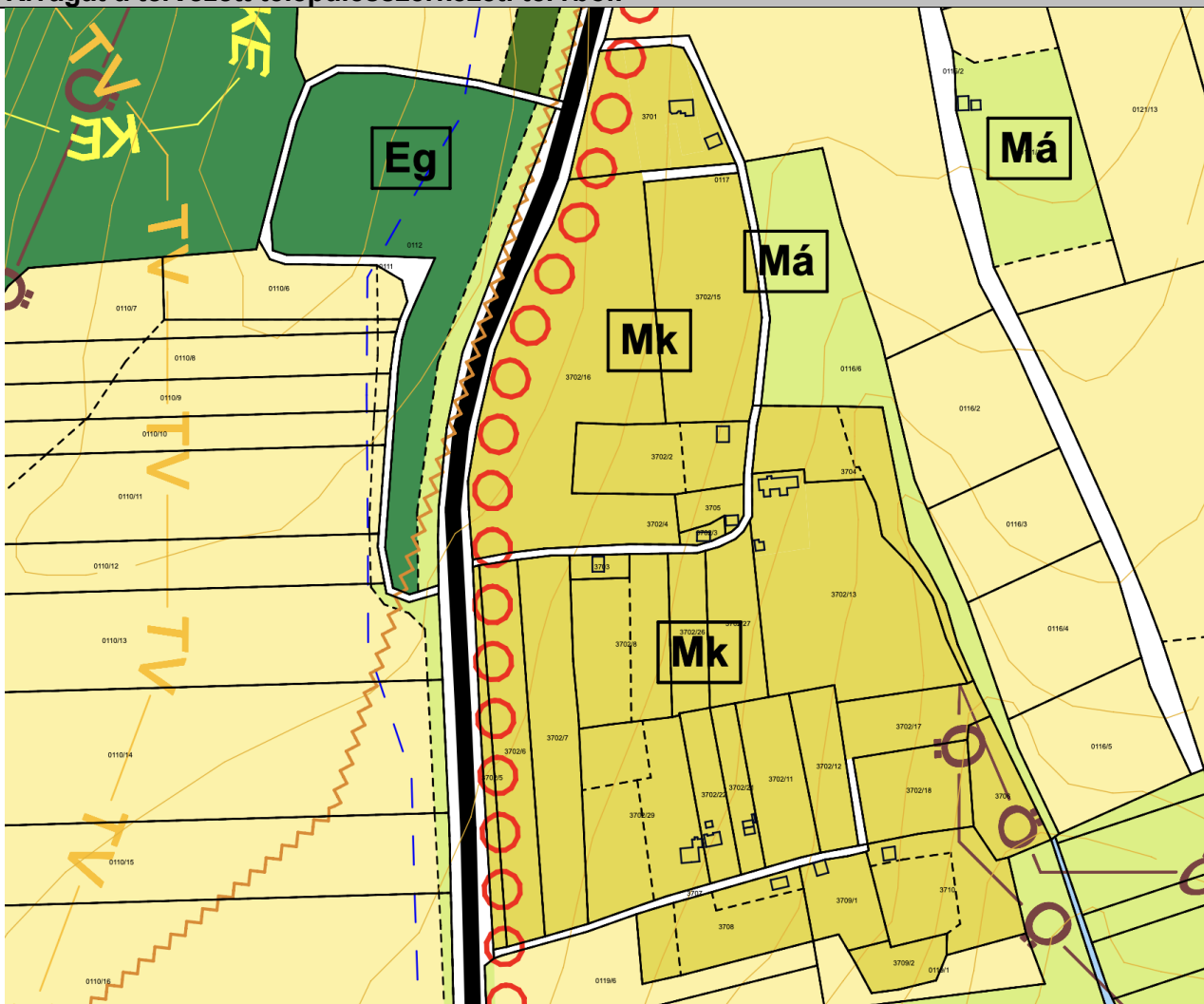
Kivágat a hatályos szerkezeti tervből:**Kivágat a hatályos szabályozási tervből:**

Módosítási javaslat:

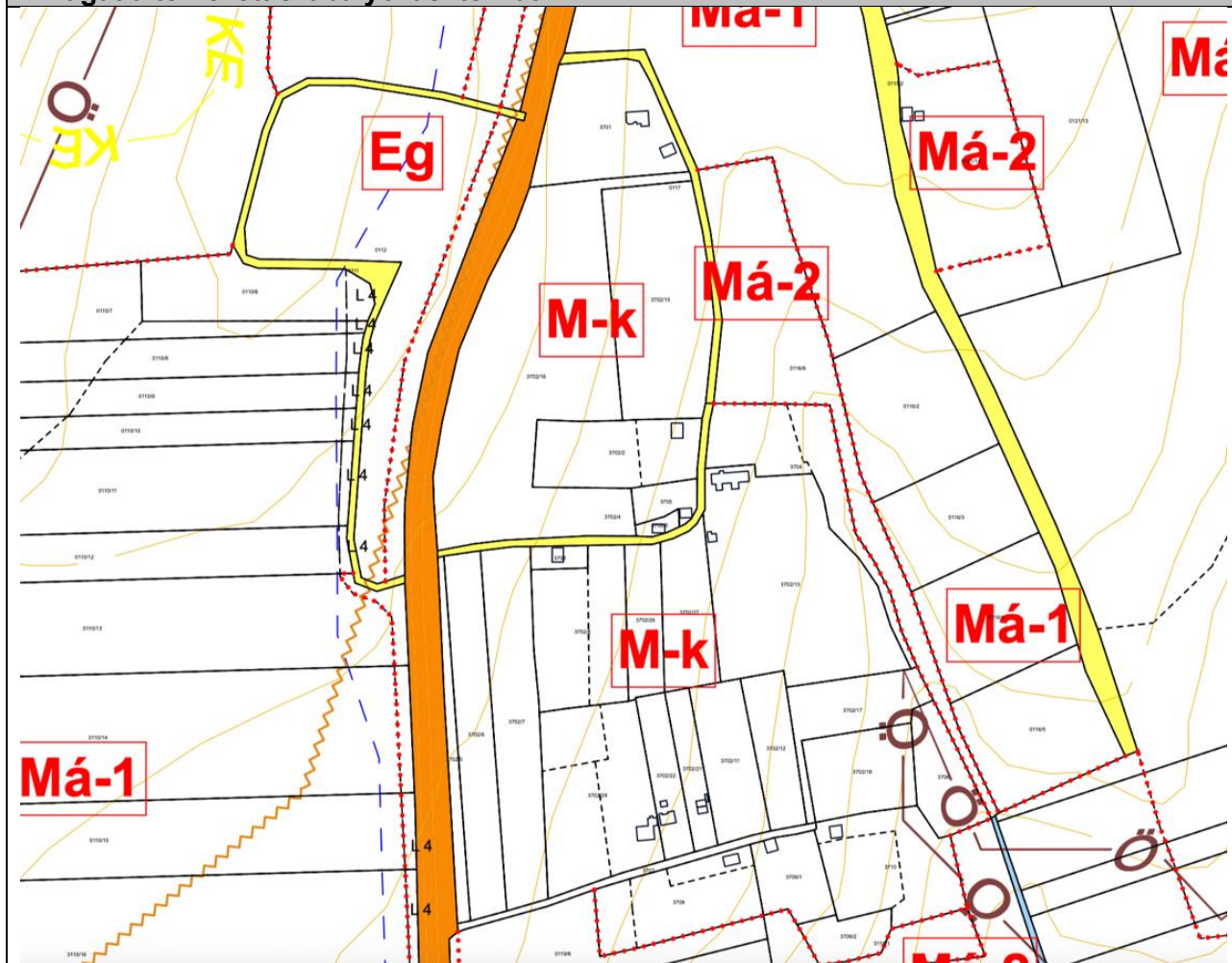
A hibajavítás a tervezett szerkezeti és szabályozási tervlapokon megtörtént. A HÉSZ-ben az Mk övezetre vonatkozó előírások az alábbiak szerint kerültek pontosításra:

(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 földombja, épület körüli víztelenítés, stb.) a szomszédos telkek használatát ne zavarják. Egymáshoz közeli épület elhelyezés esetén az OTÉK-ban előírt tűztávolságot kell megtartani*
 - bc) *a telken garázs nem létesíthető.*
- c) *A gazdasági épület: legfeljebb 4,5 m lejtő felőli homlokzatmagasságú lehet.*

Kivágat a tervezett településszerkezeti tervből:

Kivágat a tervezett szabályozási tervből:

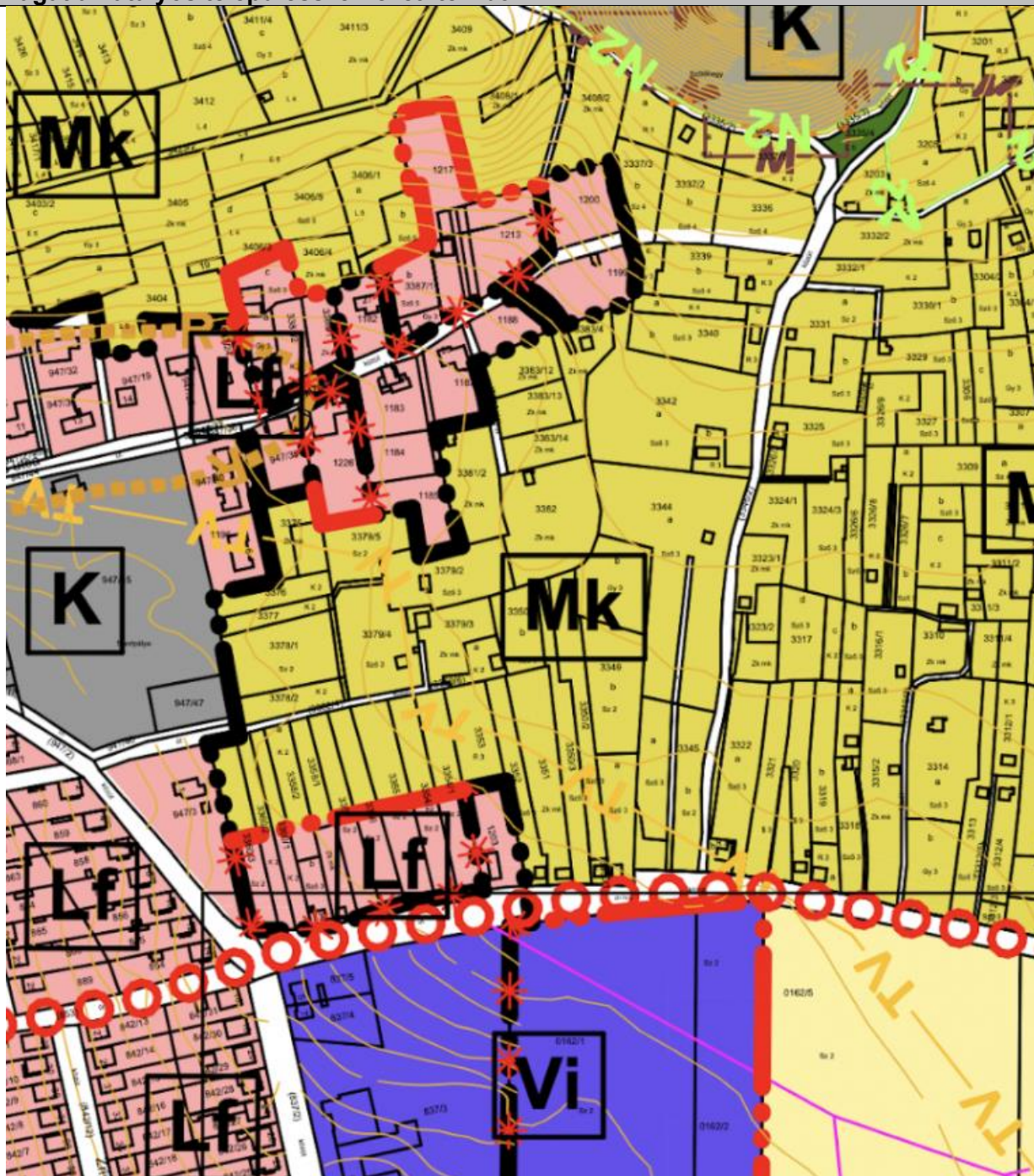


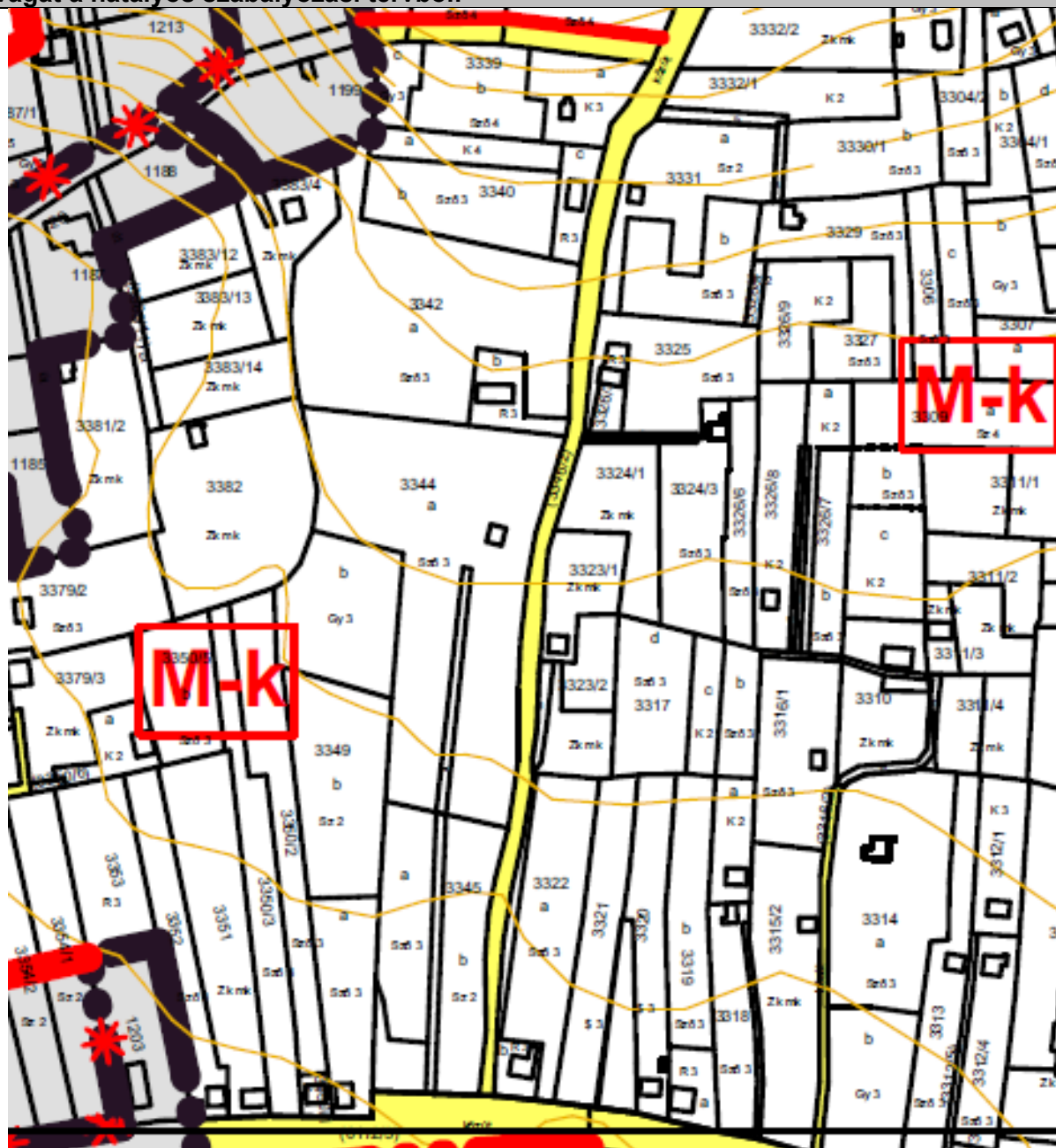
3. számú módosítási indítvány**Módosítási kérelem:**

A 3339, 3340, 3342, 3344, 3345 és a 3349 hrsz-ú ingatlanok falusi turizmus és vendéglátás, továbbá a tulajdonos számára szolgáló lakás építése érdekében az övezeti előírások, továbbá funkcióhoz szükséges mértékű a közterület-szabályozás szükséges mértékű felülvizsgálata.

Kérelmezők: Nemes Eszter és Nemes András, valamint Juhász Péter és Vass Tícia.

A kérelmezők koncepciója szerint a falusi turizmushoz kapcsolódó vendéglátó épületek, továbbá szolgálati lakás épülne az érintett területeken.

Kivágat a hatályos településszerkezeti tervből:

Kivágat a hatályos szabályozási tervből:**Módosítási javaslat:**

A 2015-16-ban készült jelenleg hatályos településrendezési eszközök a rendelkezésre bocsájtott állami alapadatok felhasználásával készültek, az alaptérkép azóta megváltozott. Jelen dokumentáció feladata mind a szerkezeti, mind a szabályozási terv pontosítása.

A beruházási területet a HÉSZ az M-k jelű kertes mezőgazdasági övezetbe sorolja, a beépítésre nem szánt területeken belül.

A fent említett területek a Különleges terület-rekreációs (Kb-rek) övezetbe sorolódná át a javaslat szerint. A hatályos HÉSZ előírásai így kiegészülnének egy új övezettel.

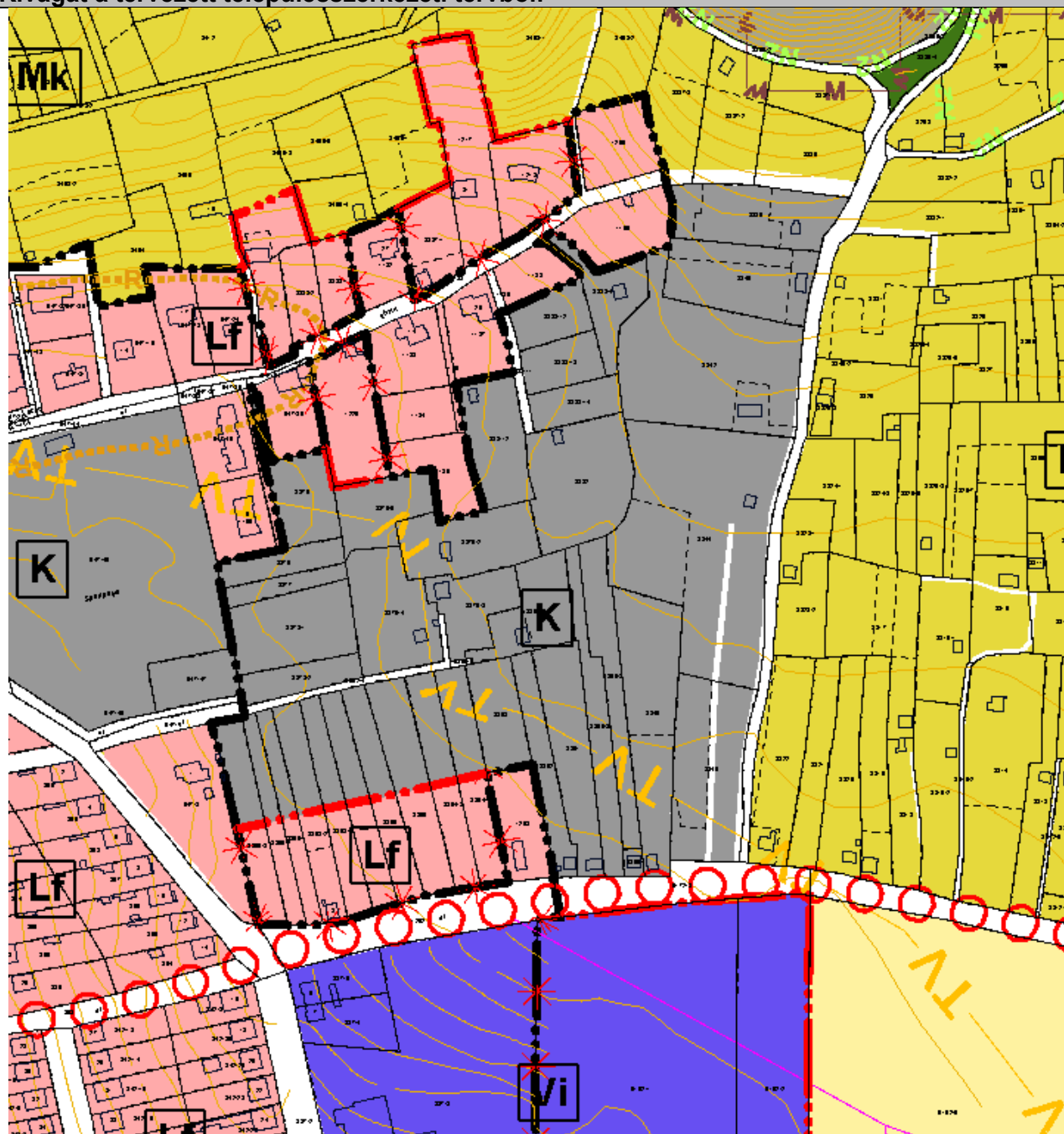
A következő előírások vonatkoznának az övezetre:

(1) Az építési övezetben a növénytermesztés, a hagyományos állattartás és ezekkel kapcsolatos saját termék feldolgozására, tárolására és árusítására szolgáló, szállás, rendezvényház, vendégház jellegű épületek helyezhetők el. Az övezetben 1 db szolgálati lakás építhető.

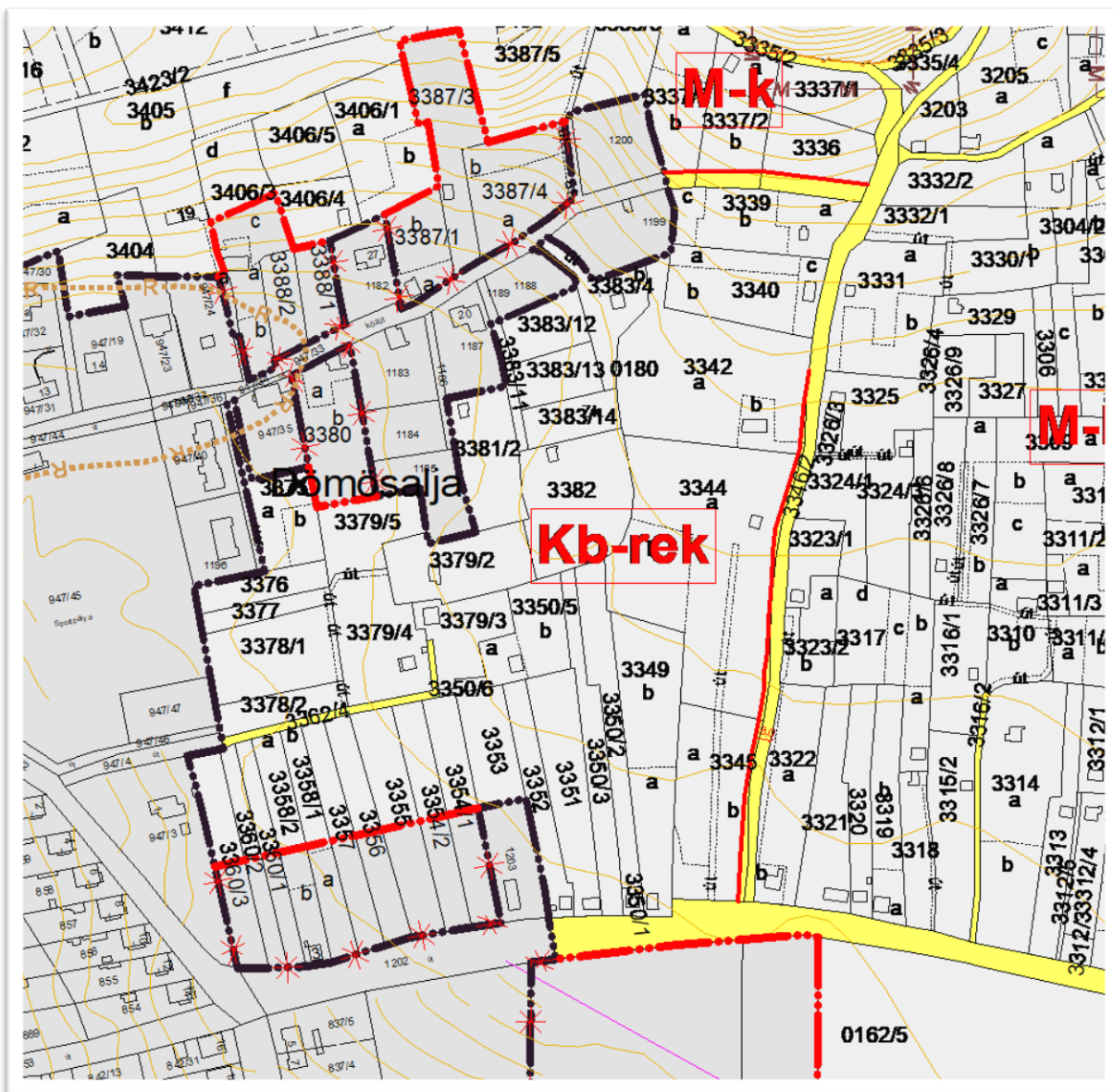
(2) Az építési övezet részletes előírásai az alábbiak:

- a) a kialakítható legkisebb telek területe 3000 m² (720 m²-t el nem érő területű telken épületet elhelyezni nem szabad),
- b) szabadonálló beépítési mód,
- c) legnagyobb beépítettség 5%,
- d) legkisebb zöldfelületi fedettség 60%,
- e) legnagyobb épületmagasság 7,5 m.

Kivágat a tervezett településszerkezeti tervből:



Kivágot a tervezett szabályozási tervből:



4. számú módosítási indítvány

Módosítási kérelem:

Az 1209 hrsz.-ú ingatlan – egykori - tulajdonosa 2021. májusában megfogalmazott kérelmében Hosszúhetény Községi Önkormányzatánál a fent megnevezett telek előkert méretére vonatkozó sajátos elírások meghatározását és településrendezési eszközök módosítását kezdeményezte.

A telket három oldalról is közterület érinti – az országos követelmények szerint –mindhárom oldalról minimum 5 méteres előkertet kell tartani, ezért az ingatlan speciális helyzeténél fogva a telektömbben többletkorlátozással terhelt.

A helyi építési szabályzat és a szabályozási terv a szerkezeti terv elhatározásainak megfelelő építési övezetbe – Falusias lakóterületbe - sorolja az érintett ingatlant, és környezetét. Az érintett lakótelek Lf-SZ jelű építési övezetbe tartozik. Az ingatlan megközelítését biztosító terület, kiszolgáló út kategóriájú.

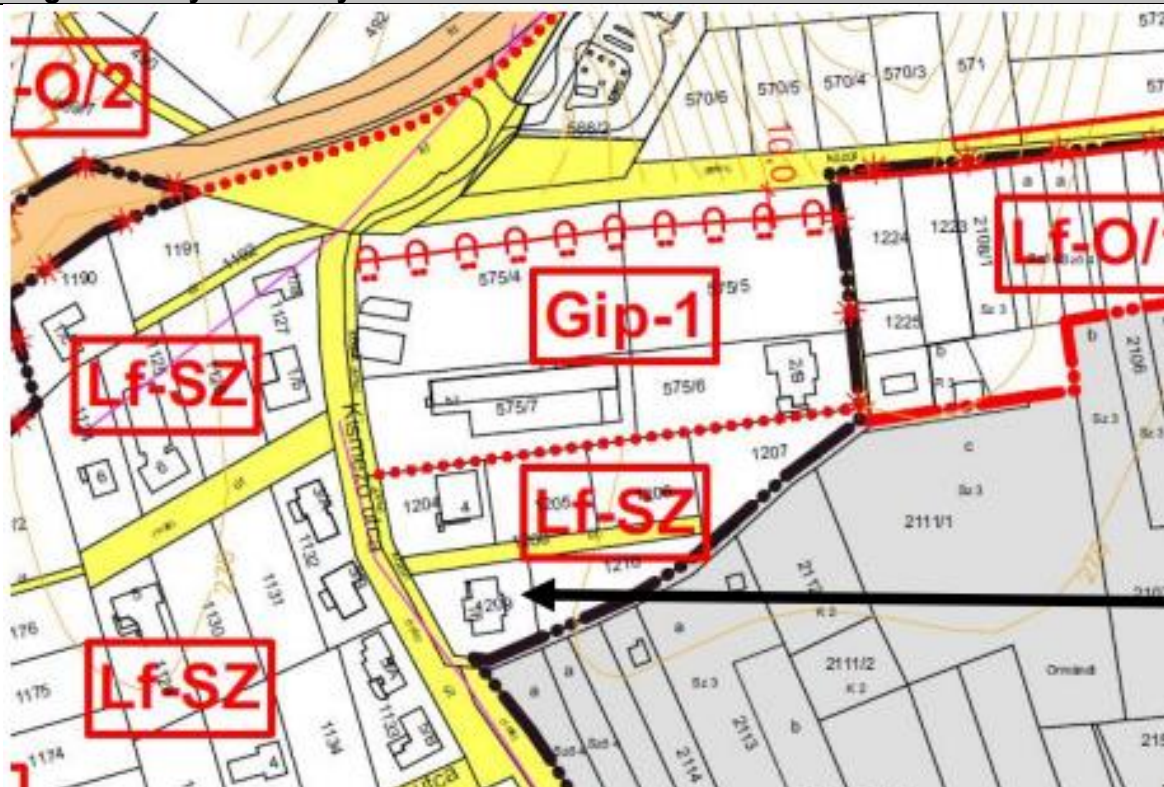
Övezeti paraméterek, a hatályos HÉSZ telekre vonatkozó szabályai:

Falusias lakóterület, mely:

- beépítési módja szabadon álló
- kialakítható legkisebb telekterület 1200 m² - megengedett legnagyobb beépítettség: 30%
- megengedett legnagyobb építménymagasság: 5,0 m
- legnagyobb épületszélesség: 15 méter
- legkisebb előkert: K-5,0 méter
- legkisebb oldalkert: 3,0 méter
- legkisebb zöldfelület: 40%

Kivágat a hatályos településszerkezeti tervből:



Kivágat a hatályos szabályozási tervből:**Módosítási javaslat:**

A kérelem a településszerkezeti tervet nem érinti, módosítása nem szükséges.

A módosítás során elérendő célok megvalósításához a Falusias lakó építési övezetre vonatkozó előírások egészülnének ki a következő módon.

A 29.§ (3) bekezdés a következő a) ponttal egészül ki:

Az LF-SZ jelű építési övezetben saroktelek esetén az előkert mérete a tömbbelső feltárását szolgáló 6, illetve 6 métert meg nem haladó szabályozási szélességű köz- vagy magánút felől minimum 2 méter lehet. Továbbá a helyi építési szabályzat az építési övezethez a telken elhelyezhető épületek legnagyobb szélességi méretét is rögzíti, amely értelmezéséhez fogalom meghatározását is javasoljuk: pl. Épületszélesség: a) Négyszög alaprajz esetén a rövidebb alaprajzi méret. b) Épületszárnyakkal tagolt alaprajz esetén az épületszárnyak szélességi mérete

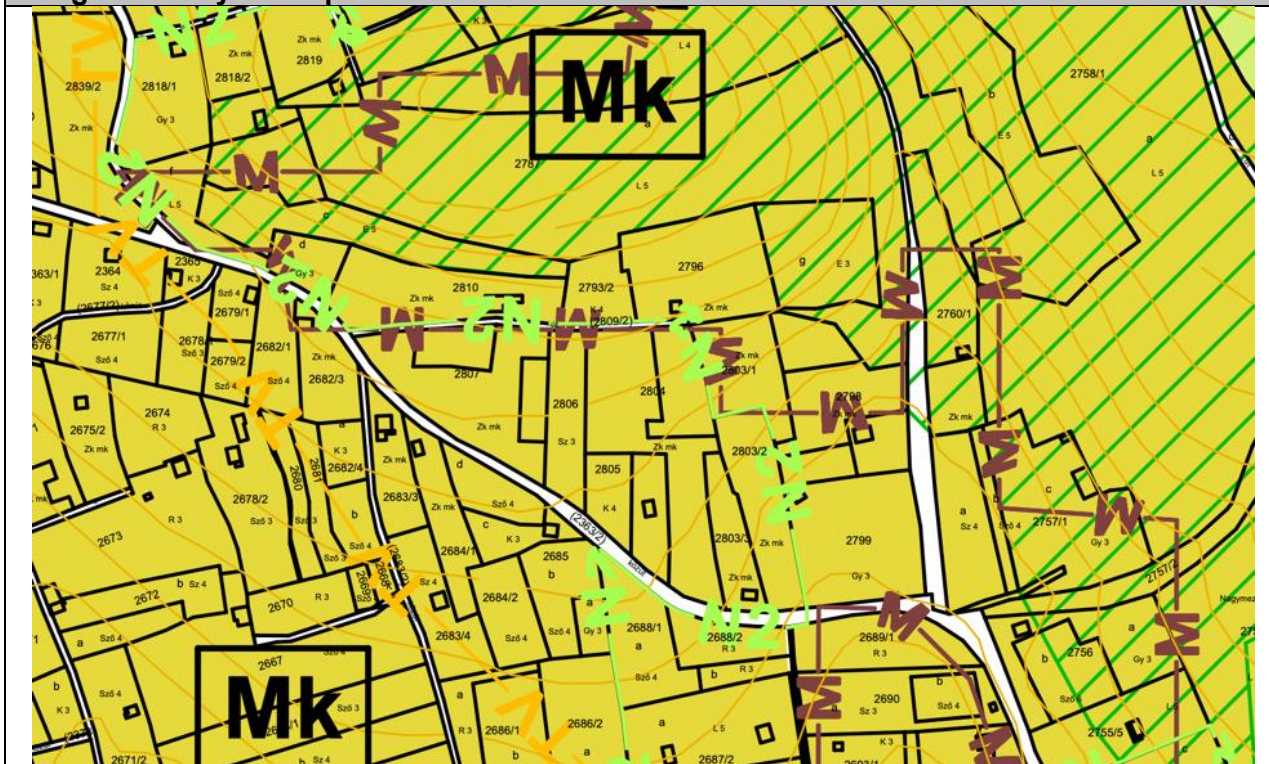
5. számú módosítási indítvány**Módosítási kérelem:**

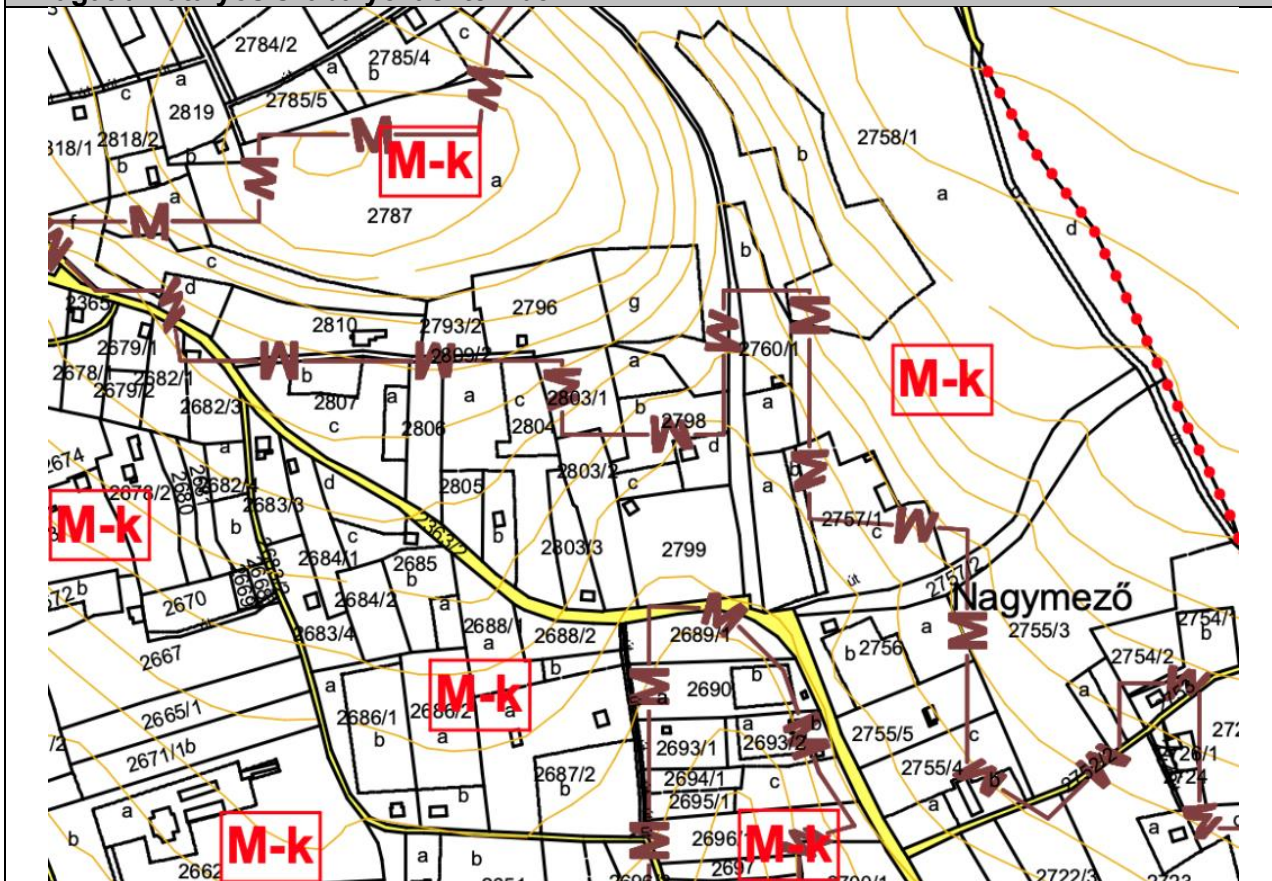
Dr. Rostás Gábor 7629 Pécs, Hársfa út 84. alatti lakos, Hosszúhetény külterületén található jurtafalu üzemeltetőjének kérelme

A kérelemmel érintett ingatlan:

Hosszúhetény külterület 2807 hrsz., 2810 hrsz., 2793/2 hrsz., 2809/2., 2796 hrsz.

Fent nevezett lakos jelenleg egy jurtafalu üzemeltett a külterület 2807 hrsz., 2810 hrsz., 2793/2 hrsz., 2809/2., 2796 hrsz. alatti ingatlanokon, és ezt a létesítményt tervezi egy különleges hagyományőrző táborra fejleszteni. A megbízó koncepciója szerint egy a meglévő jurtatáborból kiszolgáló, a természeti környezethez illeszkedő központi épület és egy szolgálati lakás épülne a területen.

Kivágat a hatályos településszerkezeti tervből:

Kivágat a hatályos szabályozási tervből:**Módosítási javaslat:**

A 2015-16-ban készült jelenleg hatályos településrendezési eszközök a rendelkezésre bocsájtott állami alapadatok felhasználásával készültek, az alaptérkép azóta megváltozott. Jelen dokumentáció feladata mind a szerkezeti, mind a szabályozási terv pontosítása.

A beruházási területet a HÉSZ az M-k jelű kertes mezőgazdasági övezetbe sorolja, a beépítésre nem szánt területeken belül.

A fent említett területek a Különleges terület-rekreációs (Kb-rek) övezetbe sorolódná át a javaslat szerint. A hatályos HÉSZ előírásai így kiegészülnének egy új övezettel.

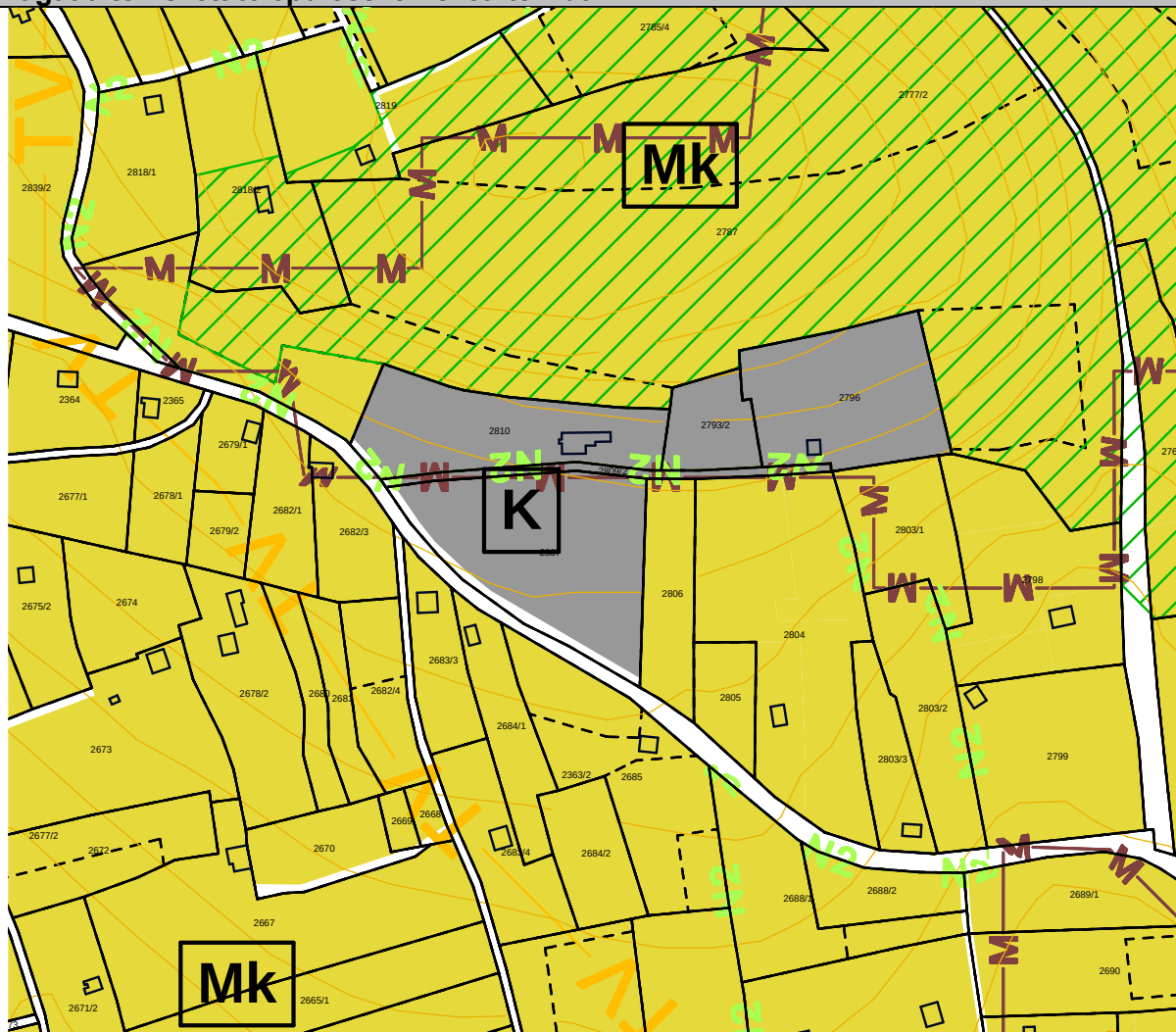
A következő előírások vonatkoznának az övezetre:

(1) Az építési övezetben a növénytermesztés, a hagyományos állattartás és ezekkel kapcsolatos saját termék feldolgozására, tárolására és árusítására szolgáló, szállás, rendezvényház, vendégház jellegű épületek helyezhetők el. Az övezetben 1 db szolgálati lakás építhető.

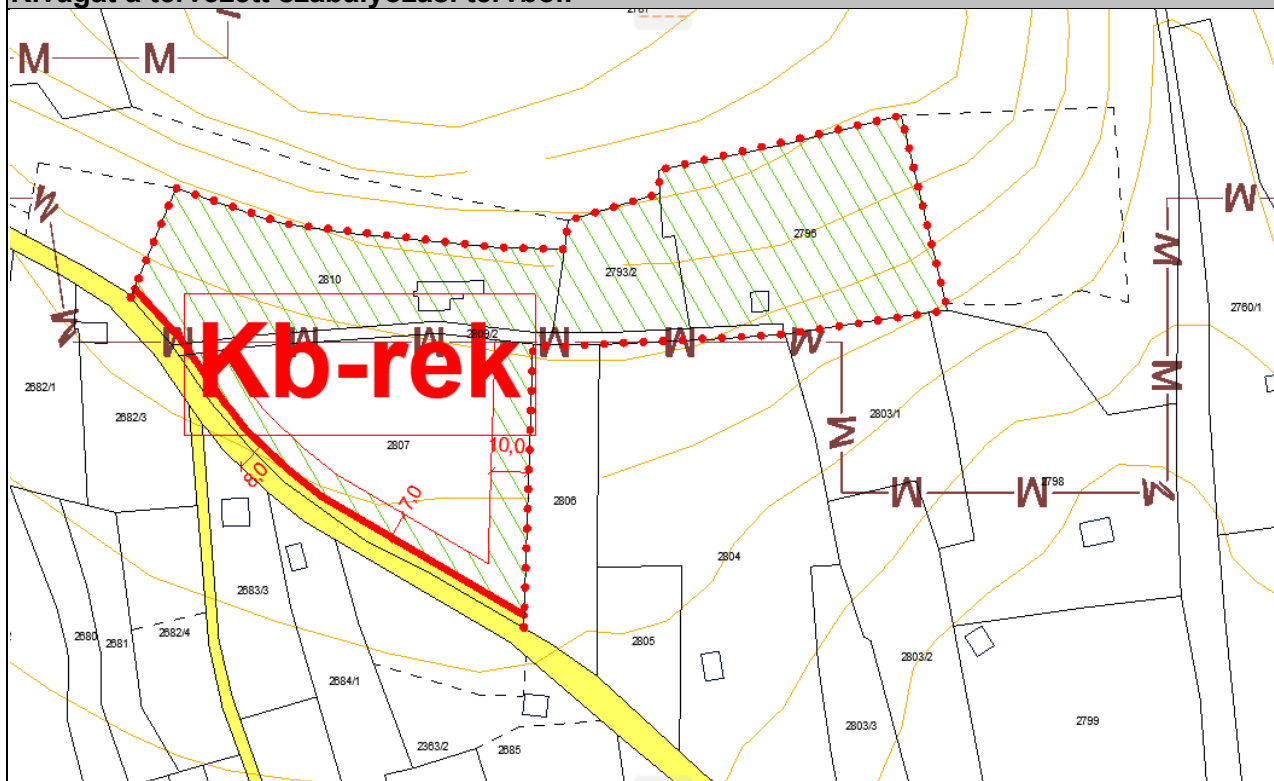
(2) Az építési övezet részletes előírásai az alábbiak:

- a) a kialakítható legkisebb telek területe 3000 m² (720 m²-t el nem érő területű telken épületet elhelyezni nem szabad),
- b) szabadonálló beépítési mód,
- c) legnagyobb beépítettség 5%,
- d) legkisebb zöldfelületi fedettség 60%,
- e) legnagyobb épületmagasság 7,5 m.

Kivágat a tervezett településszerkezeti tervből:



Kivágat a tervezett szabályozási tervből:



6. számú módosítási indítvány

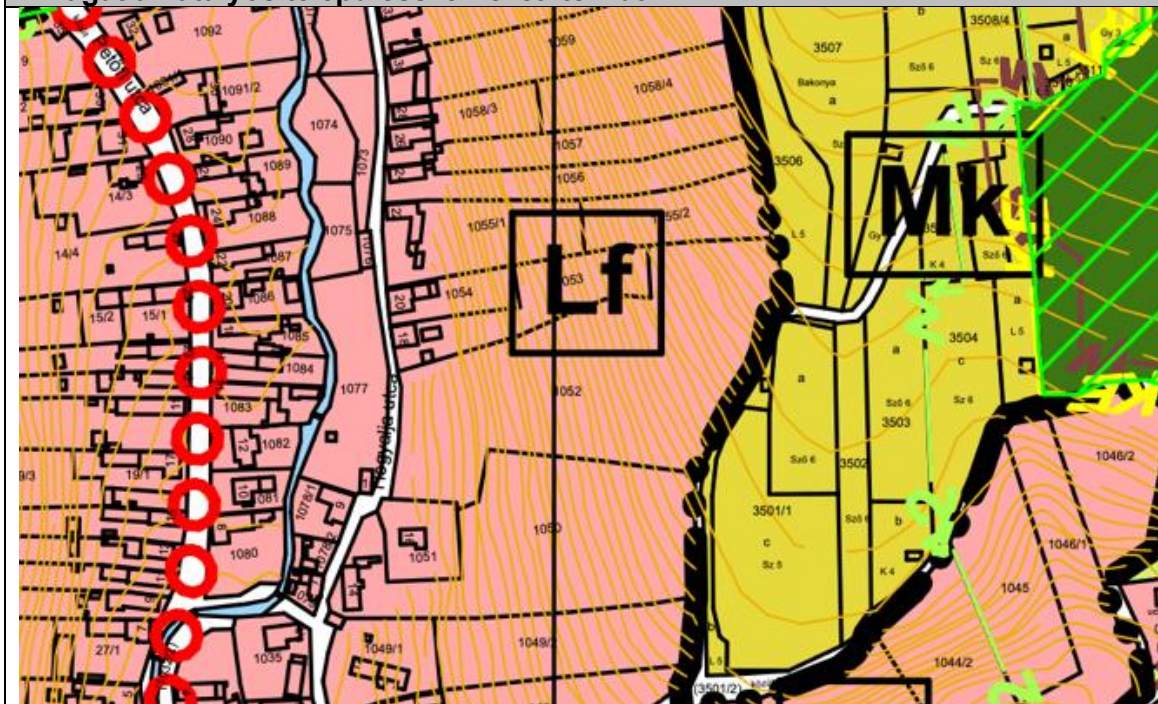
Módosítási kérelem:

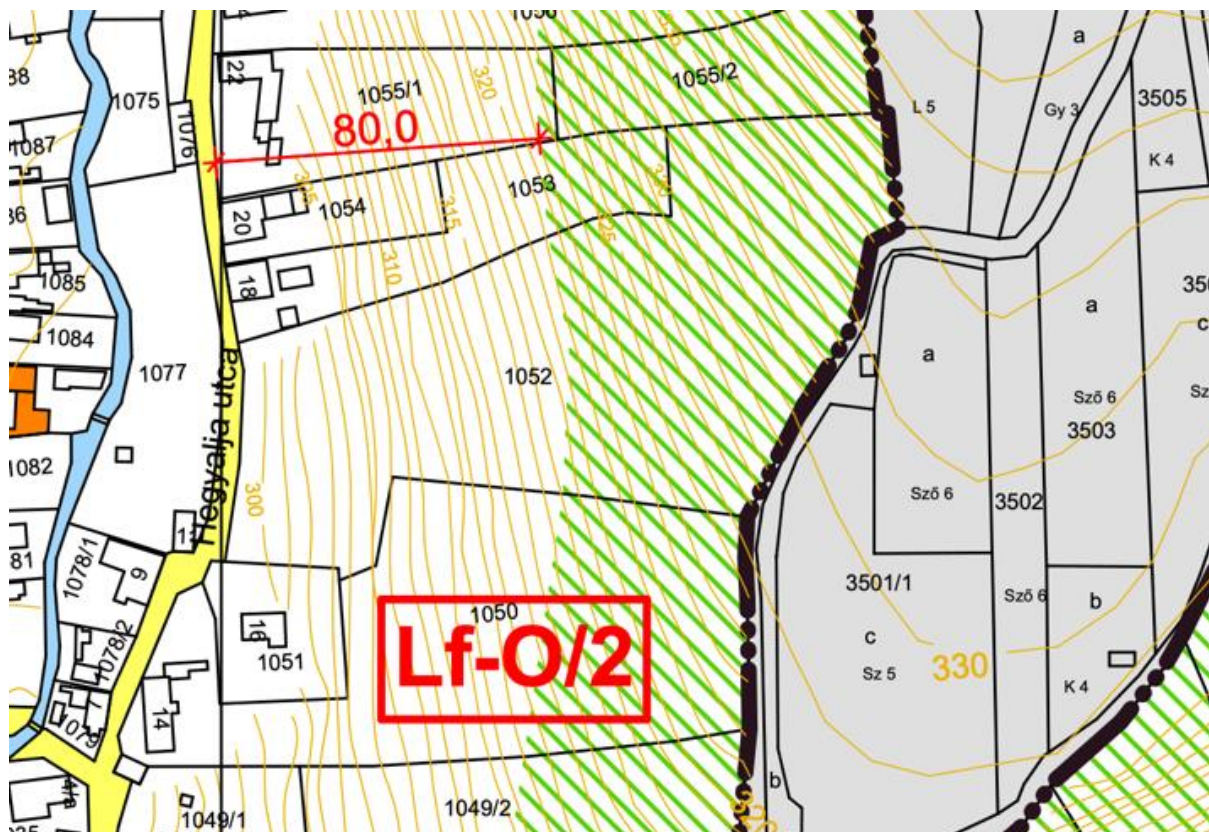
Kérelmező a STAGLAND Kft. ügyvezető: Benkő Bianka (1085 Budapest, József körút 35. 4/1.)
A kérelemmel érintett ingatlanok: belterület Hegyalja utca 16 és 18 szám alatti telkek között található, belterület 1052 hrsz. és a 1055/2 hrsz.

Fent nevezett Kft. egy több ütemben megvalósuló Glamping kialakítását tervezi Hosszúhetényben. A koncepció egy több különálló egységből, ún. kabinkákból álló szálláshely kialakítása. A megbízó és az építész tervezők koncepciója szerint a tiny house, vagyis a kisház mozgalom híveinek, a tudatosabban élő és építő emberek számára és a természetközeli nyaralók szerelmesei számára tervezik a Glampinget. Azon nyaralók számára, akik előtérbe helyezik gazdaságosságot, az egyszerűséget és a kompakt, de egyben letisztult életmódot is. Az alacsony energiafelhasználásnak és a környezetközpontúságnak köszönhetően egy kabinház építése környezetbarátabb is, mint egy hagyományos technológiákkal és nem megújuló anyagokból épülő házé. A tervek szerint minden könnyűszerkezetes építményt úgy telepítenek, hogy azok ne legyenek zavaró hatással egymásra, mindezek mellett minden kabinnak méltó panorámát biztosítva. A 10 darab kabin úgy kerül elhelyezésre, hogy azok egy-egy privát kültéri területet határoljanak le maguk között. A terület hasznosításával kapcsolatban az előzetes tervek fontosnak tartják rögzíteni a további többször iskolázott fásítást a területen. Ezeket úgy telepítve, hogy természetes árnyékot adhasson az ide látogatóknak.

Az épületek tervezése során nagy figyelmet fordítottunk a Településképi Kézikönyv tanulmányozására. Az épületek újra értelmezik a klasszikus falusi lakóházat. Mind tömegformálásában, mind tetőidom szempontjából párhuzamba állítható a klasszikus falusias épületekkel. Az alaprajz funkcionális kialakítása, a racionális anyaghasználat, a környezettudatos szemlélet és felfogás azonos őseink építészeti törekvéseivel. Az épületek nem hivatkoznak, nem próbálják magukra vonni a figyelmet. Kellemes és nyugodt pihenést és kikapcsolódást kínálnak a Hosszúheténybe érkezőknek.

Kivágat a hatályos településszerkezeti tervből:



Kivágat a hatályos szabályozási tervből:**Módosítási javaslat:**

A 2015-16-ban készült jelenleg hatályos településrendezési eszközök a rendelkezésre bocsájtott állami alapadatok felhasználásával készültek, az alaptérkép azóta megváltozott. Jelen dokumentáció feladata mind a szerkezeti, mind a szabályozási terv pontosítása.

A beruházási területet a HÉSZ az LF-O/2 jelű falusias lakó építési övezetbe sorolja, a beépítésre szánt területeken belül.

A fent említett területek a Különleges terület-idegenforgalmi (K-id) övezetbe sorolódna át a javaslat szerint. A hatályos HÉSZ előírásaitól eltérően legnagyobb épületmagasság 6,0 méterre változna.

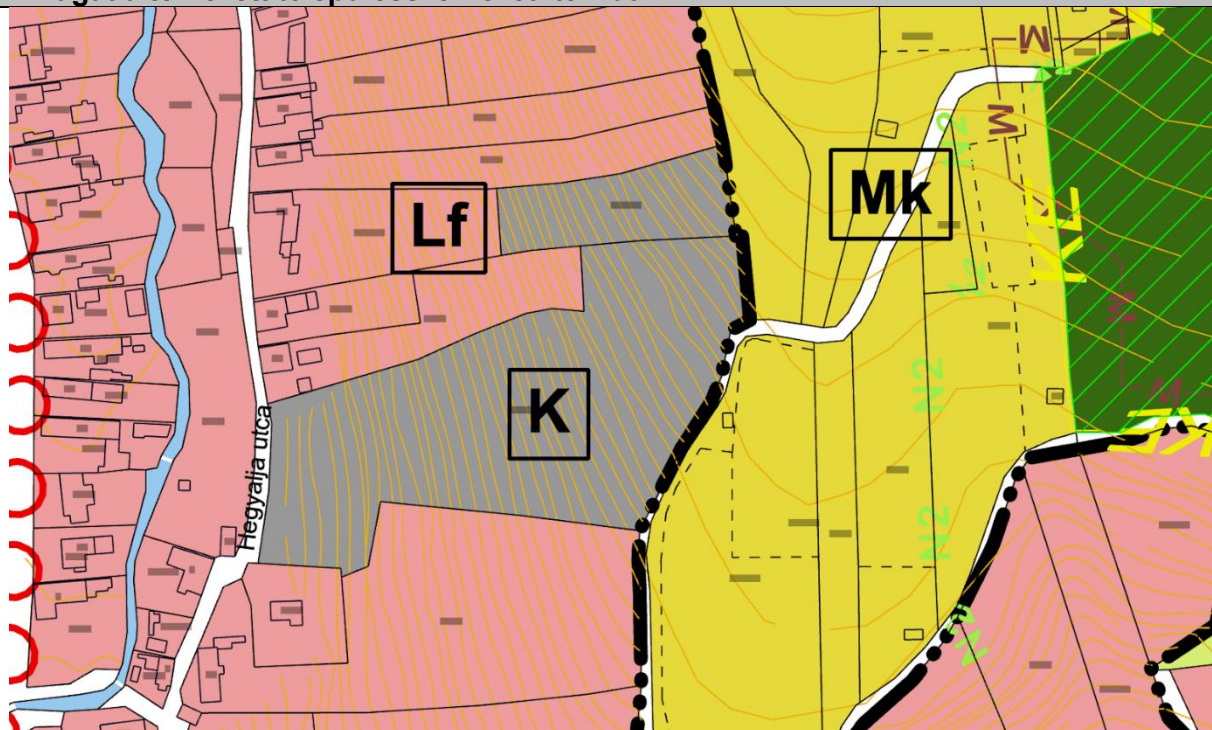
A következő előírások vonatkoznának az övezetre:

(1) Az építési övezetben a növénytermesztés, a hagyományos állattartás és ezekkel kapcsolatos saját termék feldolgozására, tárolására és árusítására szolgáló, szállás, vendégház jellegű épületek helyezhetők el. Az övezetben 1 db szolgálati lakás építhető.

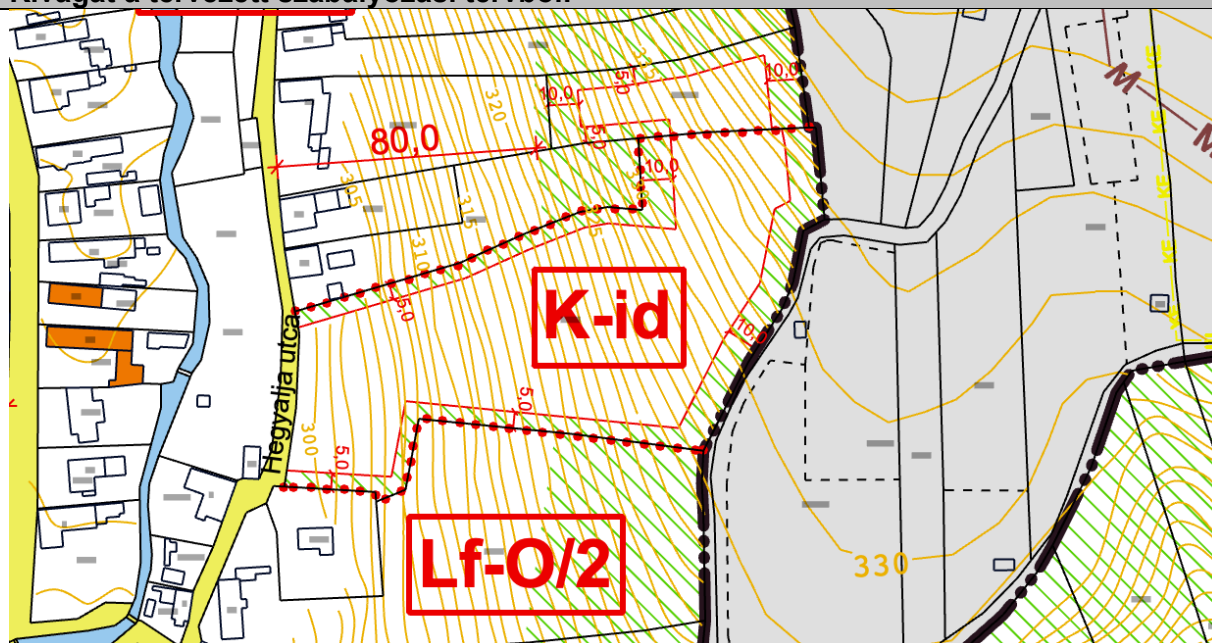
(2) Az építési övezet részletes előírásai az alábbiak:

- a kialakítható legkisebb telek területe 10000 m², szélessége 100 m,
- szabadonálló beépítési mód,
- legnagyobb beépítettség terepszint felett 10%, terepszint alatt 15%,
- legkisebb zöldfelületi fedettség 60%,
- legkisebb előkert újonnan 10 m, vagy meglévő építmény esetén kialakult,
- legnagyobb épületmagasság 6,0 m.

Kivágat a tervezett településszerkezeti tervből:



Kivágat a tervezett szabályozási tervből:



7. számú módosítási indítvány

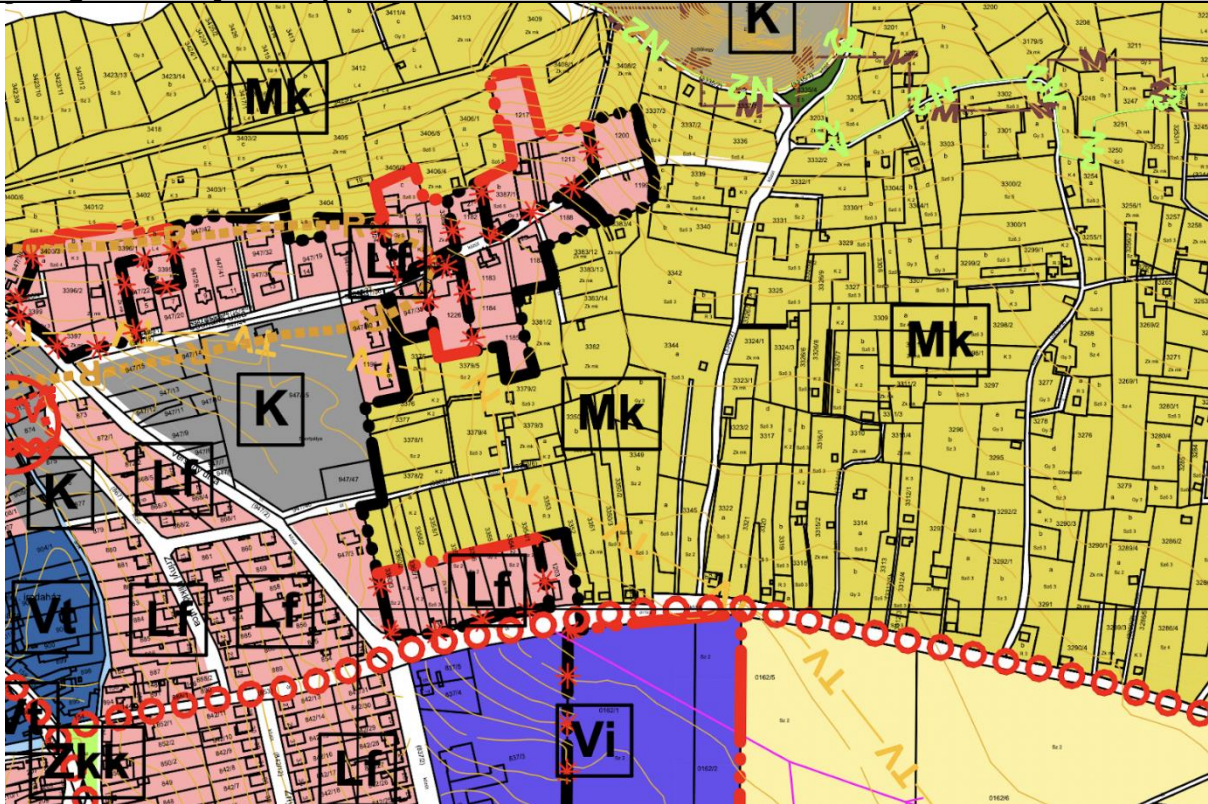
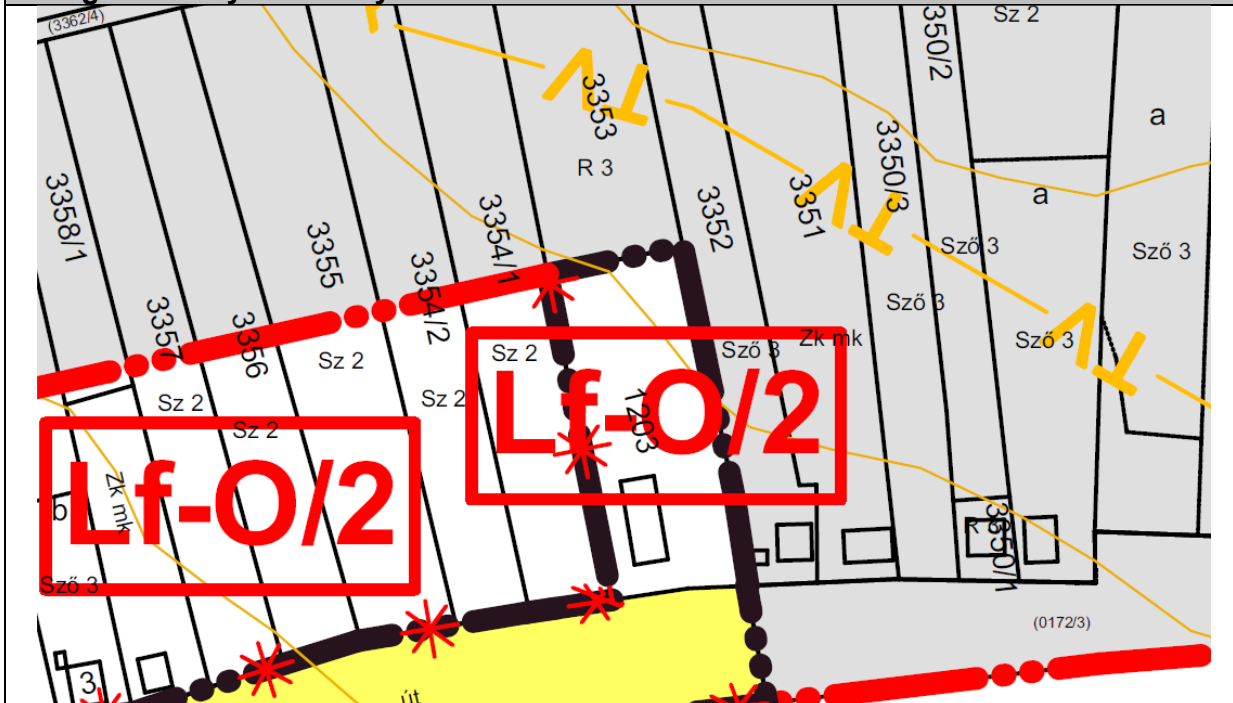
Módosítási kérelem:

Kérelmező Stróbl Edit (7694Hosszúhetény, Verseny 3/1.)

A kérelemmel érintett ingatlan: Hosszúhetény, külterület 1203 hrsz. és a 3352 hrsz.

Fenti ingatlan tulajdonosa kérelemmel fordult Hosszúhetény Önkormányzatához, hogy a megnevezett ingatlanokon falusi turizmushoz és vendéglátáshoz kapcsolódó fejlesztéseket tervez megvalósítani.

A megbízó koncepciója szerint egy a falusi turizmushoz kapcsolódó vendéglátó épület, továbbá egy szolgálati lakás épülne a területen.

Kivágat a hatályos településszerkezeti tervből:**Kivágat a hatályos szabályozási tervből:**

Módosítási javaslat:

A 2015-16-ban készült jelenleg hatályos településrendezési eszközök a rendelkezésre bocsájtott állami alapadatok felhasználásával készültek, az alaptérkép azóta megváltozott. Jelen dokumentáció feladata mind a szerkezeti, mind a szabályozási terv pontosítása.

A beruházási területet a HÉSZ az M-k jelű kertes mezőgazdasági övezetbe sorolja, a beépítésre nem szánt területeken belül.

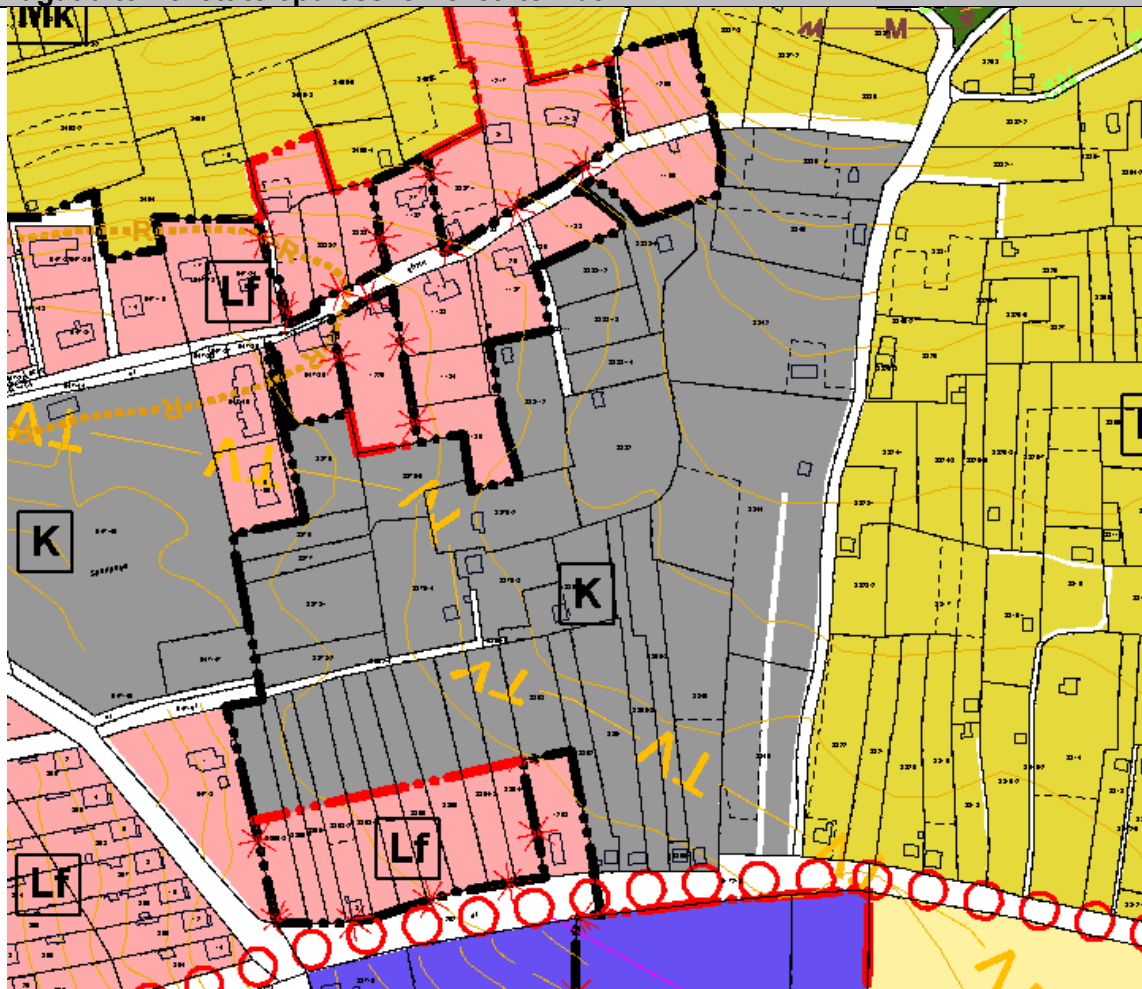
A fent említett területek a Különleges terület-rekreációs (Kb-rek) övezetbe sorolódná át a javaslat szerint. A hatályos HÉSZ előírásai így kiegészülnének egy új övezettel.

A következő előírások vonatkoznának az övezetre:

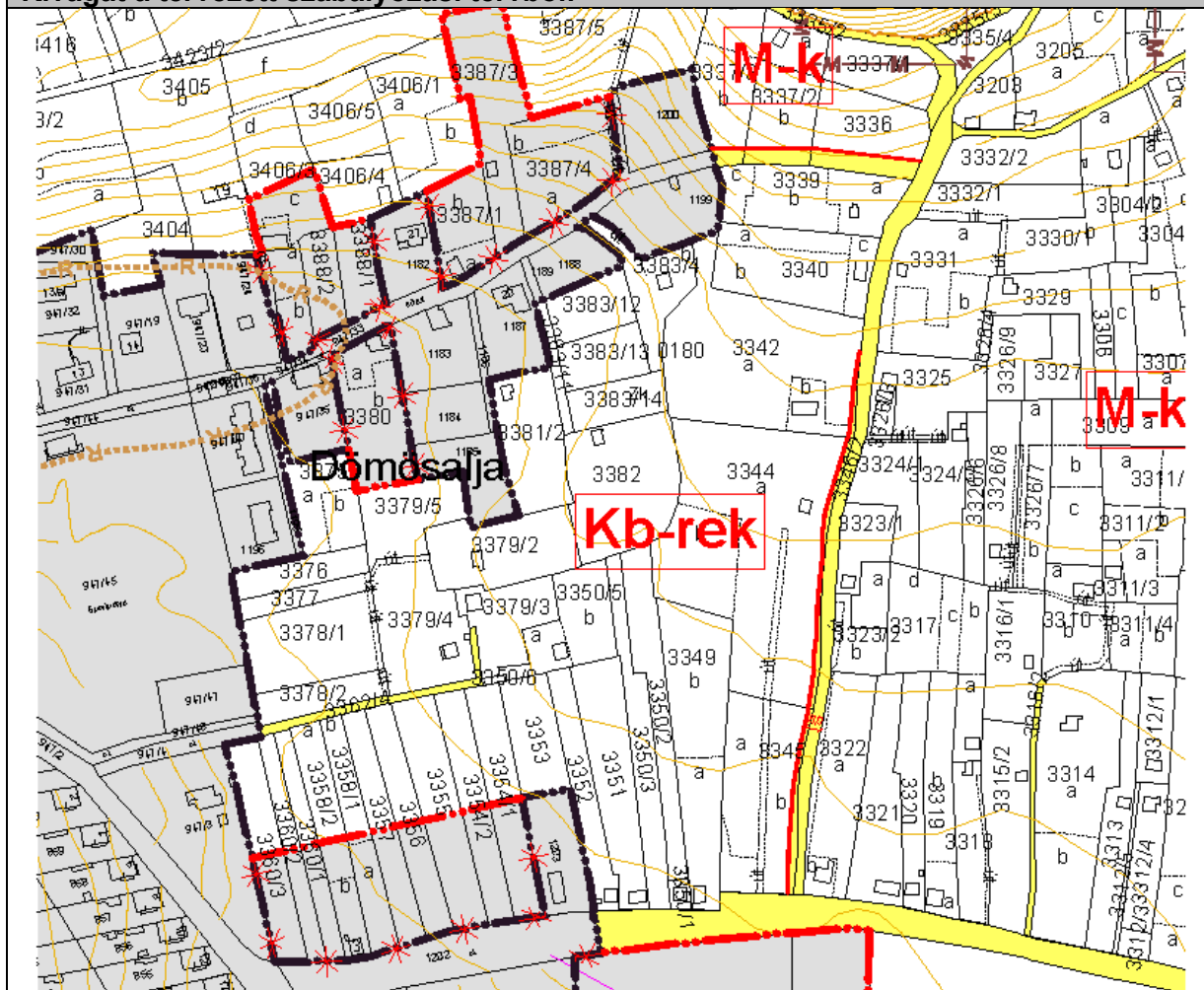
(1) Az építési övezetben a növénytermesztés, a hagyományos állattartás és ezekkel kapcsolatos saját termék feldolgozására, tárolására és árusítására szolgáló, szállás, rendezvényház, vendégház jellegű épületek helyezhetők el. Az övezetben 1 db szolgálati lakás építhető.

(2) Az építési övezet részletes előírásai az alábbiak:

- a) a kialakítható legkisebb telek területe 3000 m² (720 m²-t el nem érő területű telken épületet elhelyezni nem szabad),
- b) szabadonálló beépítési mód,
- c) legnagyobb beépítettség 5%,
- d) legkisebb zöldfelületi fedettség 60%,
- e) legnagyobb épületmagasság 7,5 m.

Kivágat a tervezett településszerkezeti tervből:

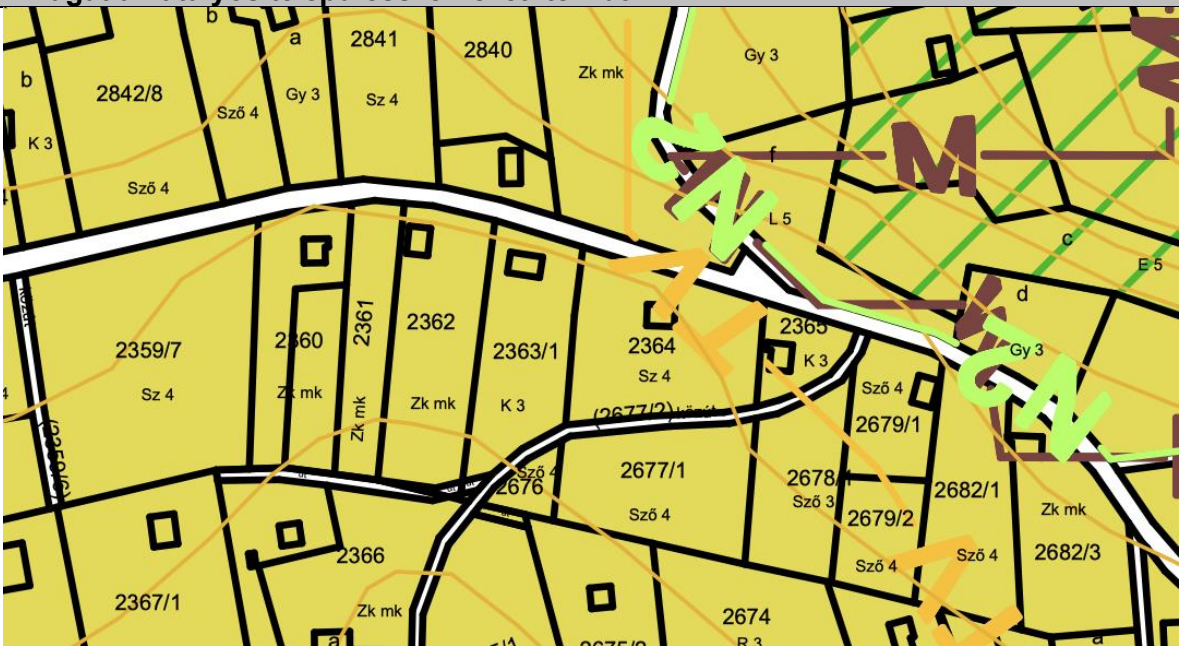
Kivágot a tervezett szabályozási tervből:



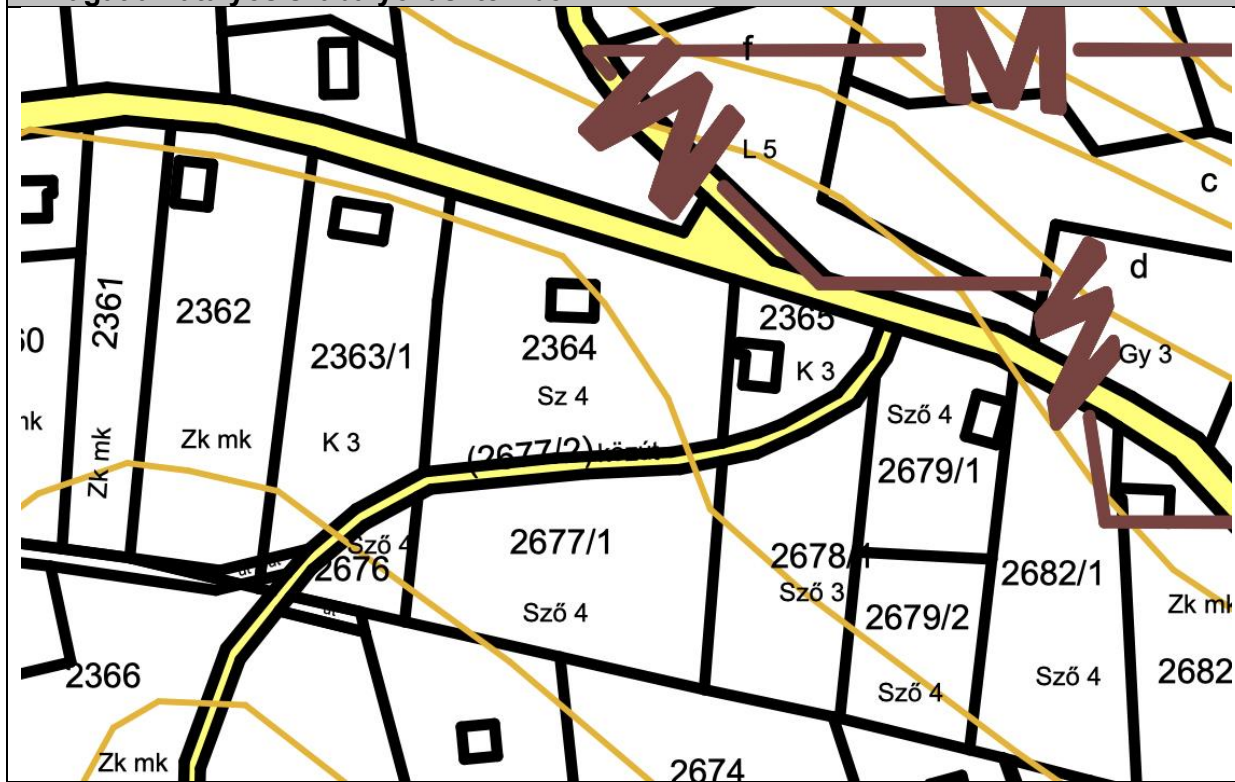
8. számú és 9. számú módosítási indítványok

8. Az építési szabályzat jogszabály szerkesztési szabályoknak történő megfeleltetése érdekében történő felülvizsgálata annak érdekében, hogy az új NJT rendszerébe a helyi rendelet betölthető legyen.
A HÉSZ teljes terjedelmében felülvizsgálatra került. Lásd a 3. fejezetet.
9. A mezőgazdasági területekre vonatkozó szabályok felülvizsgálata, egyértelműsítése elsősorban a lakóépület építésére vonatkozó előírások tekintetében. A szabályzat vonatkozó része egyik rendelkezésében kizárja a lakóépület építésének lehetőségét, a másik rendelkezése pedig meghatározza annak épületmagasságát. Javasolt a hatályos OTÉK-nak megfelelően a lakóépület építhetőségét lehetővé tenni szigorú korlátok meghatározásával annak érdekében, hogy csak a nagyobb méretű telkeken legyen erre lehetőség a belterületekhez képest lényegesen szerényebb mértékben.
A HÉSZ teljes terjedelmében felülvizsgálatra került. Lásd a 3. fejezetet.

10. számú módosítási indítvány

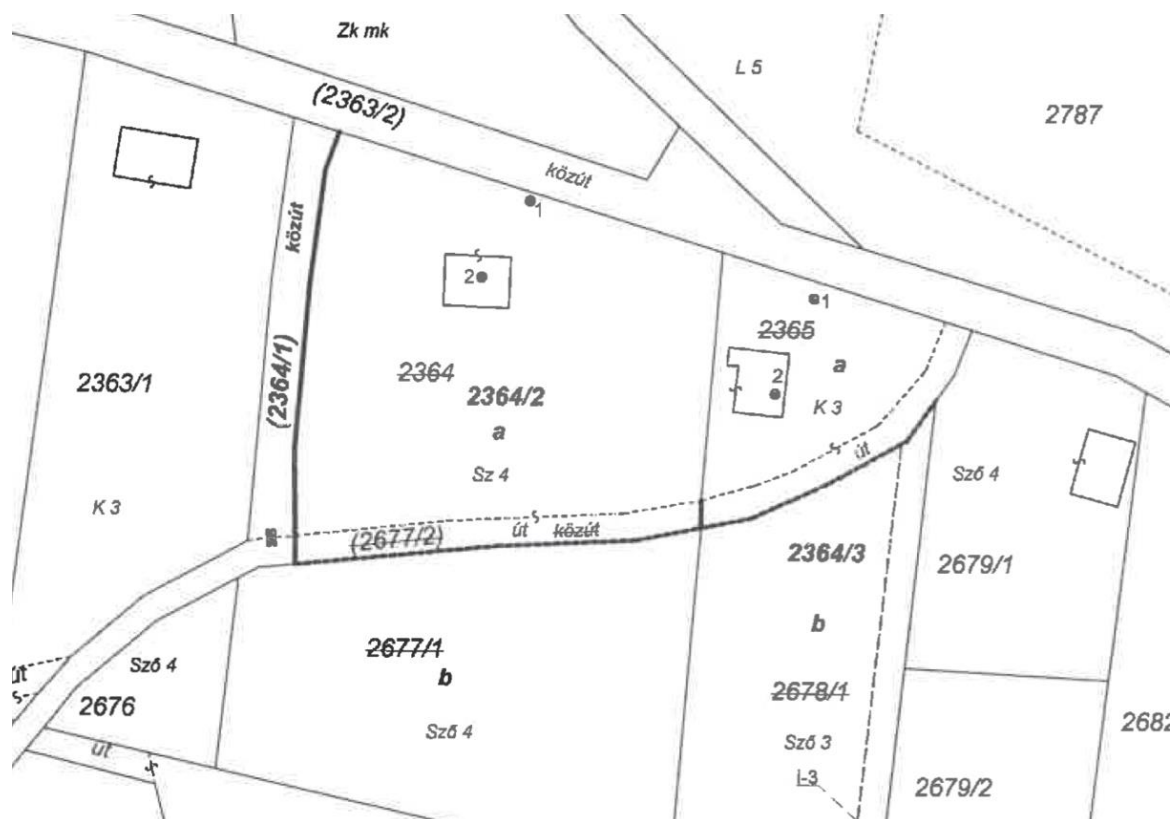
Módosítási kérelem:
Réfi Barbara hosszúhetényi lakos kereste meg az önkormányzatot azzal, hogy a tulajdonában lévő 2364. hrsz., 2365. hrsz., 2677/1. hrsz és 2678/1. hrsz alatti telkek közötti 2677/2. helyrajzszámú közút említett 4 telek által közrefogott szakaszát helyezze át a 2364. hrsz. alatti telkek nyugati szélére annak érdekében, hogy a telkeket tudja összevonni. Az úthelyezés a kérelmezőn kívüli telektulajdonost nem érint, más telkek megközelítését nem zavarja.
Kivágat a hatályos településszerkezeti tervből:


Kiváгат a hatályos szabályozási tervből:



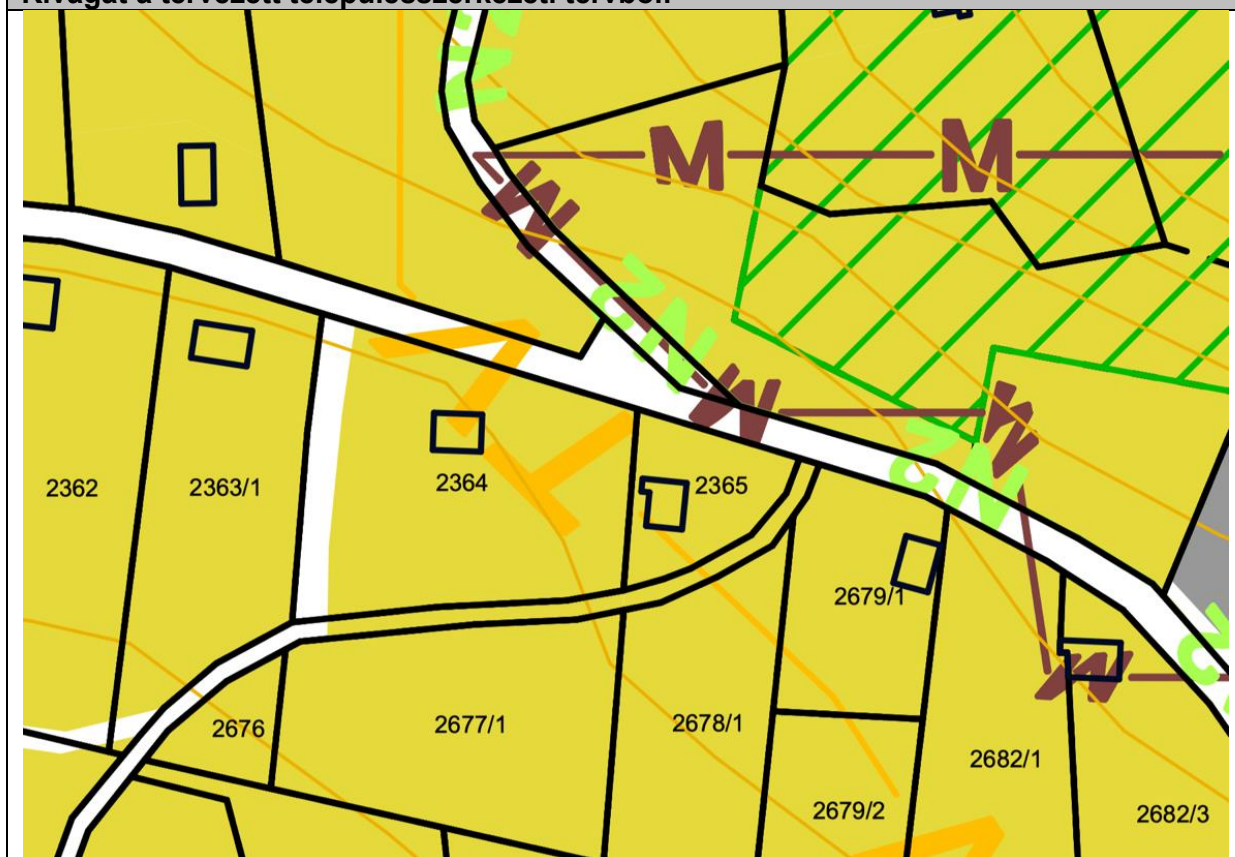
Módosítási javaslat:

A módosítási javaslat a 2364. hrsz., a 2365. hrsz., a 2677/1. hrsz és a 2678/1. hrsz alatti telkek közötti 2677/2. helyrajzszámú közút nyomvonalát áthelyezzi a 2364. hrsz. alatti telek nyugati szélére a kérelmező által készítettetett vázrajz alapján:

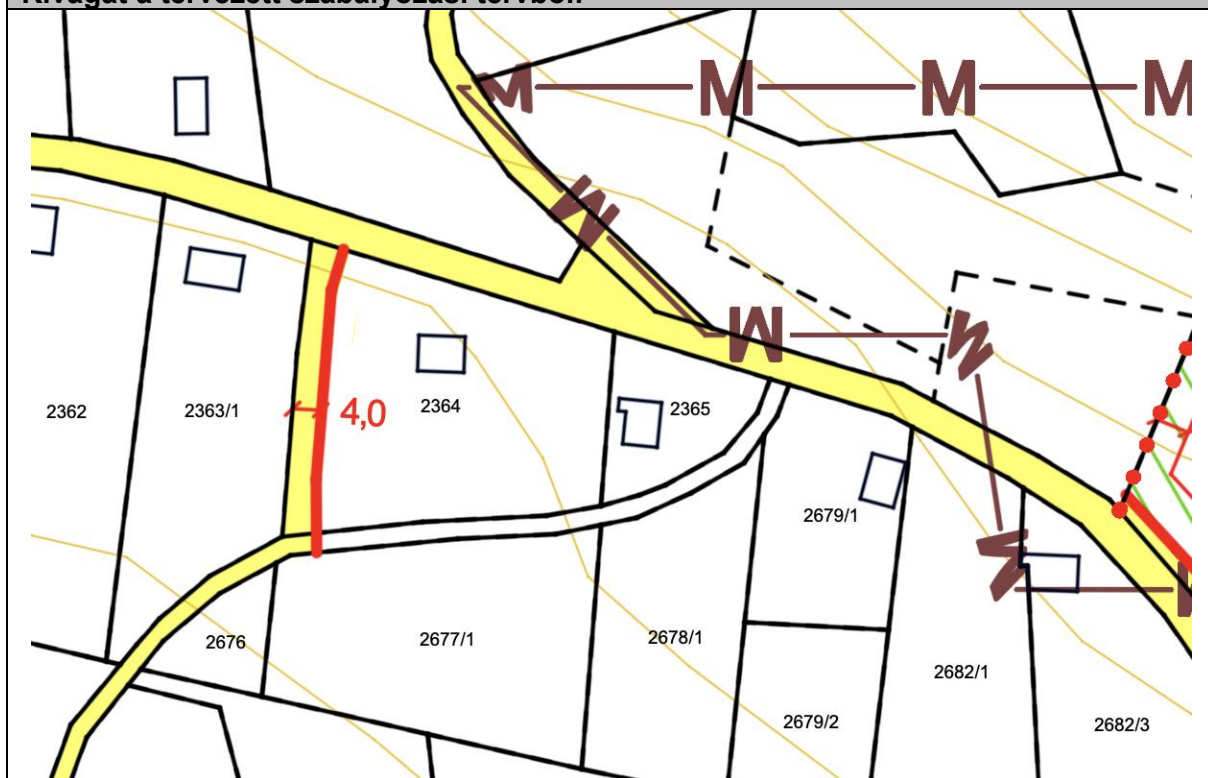


A tervezett módosítás a HÉSZ-t nem érinti.

Kivágat a tervezett településszerkezeti tervből:



Kivágat a tervezett szabályozási tervből:



3. A HÉSZ TERVEZETE

Hosszúhetény Község Önkormányzat Képviselő-testületének/2022. (....) önkormányzati rendelete

Hosszúhetény Községi Önkormányzat Képviselő-testületének 8/2016 (X.24.) a Helyi Építési Szabályzat önkormányzati rendelet módosításáról

Hosszúhetény Község Önkormányzat Képviselő-testületének az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet 41. § (2) bekezdésében biztosított véleményezési jogkörében eljáró Baranya Megyei Kormányhivatal Kormány megbízotti Kabinet Állami Főépítész, valamint Hosszúhetény Község Önkormányzat Képviselő-testületének a településfejlesztéssel, település-rendezéssel és településkép-érvényesítéssel összefüggő partnerségi egyeztetés helyi szabályairól szóló 23/2017. (XII.18.) önkormányzati rendeletének 3 §-ában biztosított véleményezési jogkörében eljáró szervezetek és személyek véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

1. §

A Hosszúhetény község Helyi Építési Szabályzatáról szóló 8/2016 (X.24.) önkormányzati rendelet 1. § (3) bekezdése a következő d)–i) ponttal egészül ki:

(A rendelet szabályozási tervi mellékletei a következők:)

- „d) 4. Melléklet: Műemléki védelemmel érintett területek,*
- e) 5. Melléklet: Helyi védettséggel érintett ingatlanok,*
- f) 6. Melléklet: Régészeti lelőhelyek,*
- g) 7. Melléklet: Nemzeti és nemzetközi természetvédelmi oltalom alatt álló vagy védelemre tervezett területek, érték, emlék,*
- h) 8. Melléklet: Az egyes beépítésre szánt építési övezetek beépítési paraméterei,*
- i) 9. Melléklet: Az egyes mezőgazdasági övezetek beépítési paraméterei.”*

2. §

A Hosszúhetény község Helyi Építési Szabályzatáról szóló 8/2016 (X.24.) önkormányzati rendelet 13. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:

„13. §

Bármely zajt kibocsátó vagy rezgést okozó tevékenységgel járó területhasználat, építés csak abban az esetben megengedett, ha az általa okozott építési, közlekedési, ill. üzemi eredetű környezeti zaj, valamint a rezgésterhelés mértéke a hatályos jogszabályban az adott területhasználatú területre, az adott létesítmények körére megállapított határértékeket nem haladja meg. A területhasználat, az építés a zajvédelmi megfelelés érdekében a területhasználat passzív akusztikai védelem kiépítésére, alkalmazására, vagy a tevékenység, területhasználat beszüntetésére kötelezhető.”

3. §

A Hosszúhetény község Helyi Építési Szabályzatáról szóló 8/2016 (X.24.) önkormányzati rendelet 19. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:

„19. §

A szabályozási terven nem szereplő, de kialakult telekszerkezetet érintő telekosztás akkor valósítható meg, ha az érintett telkek területe és beépítési mutatói (beépítettség mértéke, zöldfelületi fedettség, oldal- és hátsókert mérete) a telekosztás után is megfelelnek az övezeti előírásoknak.”

4. §

A Hosszúhetény község Helyi Építési Szabályzatáról szóló 8/2016 (X.24.) önkormányzati rendelet 20. § (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) Új kiszolgáló közutak és közhasználat elől el nem zárt magánutak telekszélessége legalább 12,0 m kivéve, ha a szabályozási tervlap ettől eltérően nem rendelkezik. Amennyiben az új kiszolgáló közút, vagy új közhasználat elől el nem zárt magánút csak zsákutcaként alakítható ki, a zsákutca végén tűzoltó gépjármű számára tolatásmentes végforduló létesítésére alkalmas helyet kell biztosítani a telkek újraosztásánál.”

5. §

A Hosszúhetény község Helyi Építési Szabályzatáról szóló 8/2016 (X.24.) önkormányzati rendelet 23. § (5) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(5) A beépítésre nem szánt övezetek telkeinél az építési hely, az előkert, oldalkert, hátsókert fogalmak az OTÉK beépítésre szánt területeire vonatkozó fogalom meghatározásai alapján alkalmazandók. Beépítésre nem szánt övezetbe tartozó telken épület, a szabályozási terv, vagy az építési szabályzat egyéb rendelkezése hiányában legalább 10,0 m-es elő-, oldal- és hátsókert megtartásával helyezhető el.”

6. §

A Hosszúhetény község Helyi Építési Szabályzatáról szóló 8/2016 (X.24.) önkormányzati rendelet 27. § (1) bekezdés g) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

(A település területének beépített, ill. beépítésre szánt építési övezetei a következők:)

„g) különleges területek: sportpálya, mezőgazdasági üzemi, településüzemeltetési, rekreáció, hulladékkezelés, honvédelmi célú, idegenforgalmi célú és egyházi építési övezet.”

7. §

A Hosszúhetény község Helyi Építési Szabályzatáról szóló 8/2016 (X.24.) önkormányzati rendelet 29. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:

„29. §

(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. mellékletében 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.

(4) Kisújbánya (Lf-Kb) építési övezetének részletes előírásai:

- 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 méter vagy az épületek mögött helyezhetők el:
 - aa) Kerti pavilon
 - ab) Pincelejáró
 - ac) Fatároló
 - ad) Ól, hodály
 - ae) Kemence
- 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.
- c) Hosszúhetény, Kisújbánya beépíthető, belterületi földrészletei: 1603, 1609, 1613, 1620, 1704, 1625, 1628, 1636, 1640-41 (összevonás után), 1644, 1650, 1670, 1673, 1696 helyrajzi számú ingatlan.
- d) Az építési övezet további beépítési paramétereit a rendelet 8. mellékletében található táblázat tartalmazza.

(5) Püspökszentlászló (Lf-Pl) építési övezetének részletes előírásai:

- 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
- b) Az építési övezetben a kialakult egységes karakter megőrzése érdekében csak olyan építmények építhetők, amelyek illeszkednek a terület történeti hagyományaihoz, a beépítés karakteréhez, a telek adottságaihoz, valamint a rendeltetésük követelményeihez.
- c) Az építési vonal a meglévő épületek homlokvonala, foghíj beépítése esetén a foghíjat közrefogó szomszédos épületek utca felé eső azonos sarkait összekötő egyenes.
- d) Az alábbi berendezések, vagy azok elemei tetőre vagy utcai homlokzatra nem kerülhetnek.
 - da) Parabola antenna,
 - db) Fűtő-, hűtő-, klímaberendezés,
 - dc) Riasztó berendezés,
 - dd) Napkollektorok, napelemek.
- e) Az építési övezet további beépítési paramétereit a rendelet 8. mellékletében található táblázat tartalmazza.”

A Hosszúhetény község Helyi Építési Szabályzatáról szóló 8/2016 (X.24.) önkormányzati rendelet 30. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:

„30. §

(1) Az építési övezetben a településközponti intézményi karaktert őrző telkek, valamint a vegyes funkciójú telkek tartoznak. Az építési övezetben elhelyezhető:

- a) lakóépület
- b) igazgatási, irodai, nevelési, oktatási épület, egészségügyi, szociális épület
- c) vallási, szakrális épület
- d) kulturális és sport célú épület
- e) kereskedelmi, vendéglátó és szolgáltató, valamint szállás jellegű épület

(2) Az építési övezetben üzemi, raktározó jellegű nagy gazdasági forgalmat keletkeztető gazdasági telephely, valamint a vonatkozó jogszabály alapján bejelentés köteles, vagy telepengedély köteles tevékenységet kiszolgáló épület, építmény, üzemanyag töltő állomás nem létesíthető.

(3) Az építési övezetek beépítési paramétereit a rendelet 8. mellékletében található táblázat tartalmazza.

(4) A Vt jelű építési övezetben csak lakócélú telekhasználat esetén a beépítés mértéke legfeljebb 30%, közösségi vegyes célú telekhasználat esetén a beépítés mértéke 60%.”

9. §

A Hosszúhetény község Helyi Építési Szabályzatáról szóló 8/2016 (X.24.) önkormányzati rendelet 31. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:

„31. §

(1) Az építési övezetben elsősorban igazgatási, oktatási, egészségügyi, szociális rendeltetést szolgáló épületek helyezhetők el. Az építési övezetben a fentieken kívül elhelyezhető még

- a) iroda
- b) kereskedelmi, szolgáltató, szállás
- c) kulturális, közösségi szolgáltató
- d) hitéleti
- e) sport rendeltetést tartalmazó épület.

(2) Az intézményi építési övezet beépítési paramétereit a rendelet 8. mellékletében található táblázat tartalmazza.”

10. §

A Hosszúhetény község Helyi Építési Szabályzatáról szóló 8/2016 (X.24.) önkormányzati rendelet 32. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:

„32. §

(1) Az építési övezetben a 2-nél több üdülőegységet magába foglaló üdülő rendeltetésű épület, üdültábor és kemping helyezhető el.

(2) Az építési övezetbe tartozó telkek parkolója a telkek homlokvonalához kapcsolódóan közterületen is megvalósítható.

(3) Az építési övezetben állattartó épület – a lovas turizmust szolgáló lóistálló kivételével – nem helyezhető el.

(4) Az üdülőházak építési övezet beépítési paramétereit a rendelet 8. mellékletében található táblázat tartalmazza.”

11. §

A Hosszúhetény község Helyi Építési Szabályzatáról szóló 8/2016 (X.24.) önkormányzati rendelet 33. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:

„33. §

(1) A kereskedelmi szolgáltató építési övezetben elsősorban elhelyezhető:

- a) mindenfajta, nem jelentős zavaró hatású egyéb gazdasági tevékenységi célú épület
- b) gazdasági funkciójú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló legfeljebb 2 db lakás létesíthető, de az összes bruttó alapterülete legfeljebb 200,0 m².
- c) kereskedelmi, vendéglátó, szolgáltató funkciók létesítményei
- d) igazgatási, egyéb irodaépület
- e) közösségi, egyéb szórakoztató épületek
- f) üzemanyagtöltő állomás

(2) Az építési övezet beépítési paramétereit a rendelet 8. mellékletében található táblázat tartalmazza.

(3) Az építési övezetben megvalósuló technológiai építmények (siló, gabonátároló, kémény, gépészeti berendezés) legmagasabb pontja 10,0 m.”

12. §

A Hosszúhetény község Helyi Építési Szabályzatáról szóló 8/2016 (X.24.) önkormányzati rendelet 34. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:

„34. §

(1) Az építési övezetben elsősorban az ipari, energiaszolgáltatási és településgazdálkodási építmények helyezhetők el.

(2) Az építési övezetben nem helyezhető el:

- a) egészségügyi, szociális épület,
- b) roncsautó tároló és bontó telepek.

(3) Az építési övezetek beépítési paramétereit a rendelet 8. mellékletében található táblázat tartalmazza.

(4) A terület beépítése előtt mérnökgeológiai, geotechnikai vizsgálatokkal kell feltárni a teherbíró altalaj állapotát, a beépítés egyedi feltételeit.

(5) A Zobák diagonál aknai területre vonatkozóan: az aknák szelvényei nem beépíthetők. Az alábányászottságból eredő, hosszútávon mozgásveszélyes területek beépítésének feltételeit, az alapozási mód megválasztását szakértői vélemény (bányakár szakértői, mérnökgeológiai, geotechnikai) szakvélemény alapján kell meghatározni (Gip-2).”

13. §

A Hosszúhetény község Helyi Építési Szabályzatáról szóló 8/2016 (X.24.) önkormányzati rendelet 35. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:

„35. §

(1) Az építési övezetben a nagy zöldfelületet igénylő sportterületek építményei helyezhetők el:

- a) kizárólag a pihenést, testedzést szolgáló épületek, építmények (pl. sportpálya, öltözőépület, szertár, lelátó, a terület fenntartásához, gondozásához szükséges épület)
- b) az építési övezetben szükséges parkolók.

(2) Az építési övezet beépítési paramétereit a rendelet 8. mellékletében található táblázat tartalmazza.”

14. §

A Hosszúhetény község Helyi Építési Szabályzatáról szóló 8/2016 (X.24.) önkormányzati rendelet 36. § (2) bekezdés f) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

(Az építési övezet részletes előírásai az alábbiak:)

„f) legnagyobb épületmagasság 6,0 m.”

15. §

A Hosszúhetény község Helyi Építési Szabályzatáról szóló 8/2016 (X.24.) önkormányzati rendelet 37. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:

„37. §

(1) Az építési övezetben a településüzemeltetéshez (adminisztráció, szociális, tárolás, feldolgozás és karbantartás), valamint a turizmushoz (gyalogos és kerékpáros) kapcsolódó pihenő, szociális, egészségügyi és szállás épületek helyezhetők el.

(2) Az építési övezet beépítési paramétereit a rendelet 8. mellékletében található táblázat tartalmazza.”

16. §

A Hosszúhetény község Helyi Építési Szabályzatáról szóló 8/2016 (X.24.) önkormányzati rendelet 38. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:

„38. §

(1) Hosszúhetény DNY-i részén meglévő halastó mindkét oldalán tervezett rekreációs építési övezetében a horgászathoz, pihenéshez kapcsolódó épületek, továbbá a tulajdonost szolgáló legfeljebb 1 db lakóépület helyezhetők el.

(2) Az építési övezet beépítési paramétereit a rendelet 8. mellékletében található táblázat tartalmazza.”

17. §

A Hosszúhetény község Helyi Építési Szabályzatáról szóló 8/2016 (X.24.) önkormányzati rendelet 39. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:

„39. §

(1) Az építési övezetben a meglévő szennyvíztisztítást, kezelést szolgáló épületek és építmények helyezhetők el.

(2) Az építési övezet beépítési paramétereit a rendelet 8. mellékletében található táblázat tartalmazza.”

18. §

A Hosszúhetény község Helyi Építési Szabályzatáról szóló 8/2016 (X.24.) önkormányzati rendelet 41. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:

„41. §

- (1) Az építési övezetben egyházi funkciójú épületek létesíthetők.
- (2) Az építési övezet beépítési paramétereit a rendelet 8. mellékletében található táblázat tartalmazza.”

19. §

A Hosszúhetény község Helyi Építési Szabályzatáról szóló 8/2016 (X.24.) önkormányzati rendelet 42. § (1) bekezdése a következő i) ponttal egészül ki:

(A település területének beépítésre nem szánt övezetei a következők:)

„i) különleges terület – rekreációs övezet (Kb-rek)”

20. §

A Hosszúhetény község Helyi Építési Szabályzatáról szóló 8/2016 (X.24.) önkormányzati rendelet 47. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:

„47. §

- (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 humuszvagyon 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:
- a) az Má jelű általános mezőgazdasági terület, ahol a szántóföldi és gyeperő (rét, legelő) 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:
 - ba) az épületek tömegarányai, anyaghasználata és színezése a táj építési hagyományait kövesse
 - bb) a megengedett legnagyobb építménymagasság 7,50 m ^[21]
 - c) Lakóépületre vonatkozó előírások:
 - ca) megengedett legnagyobb épületmagasság 5,0 m
 - cb) ^[22]
 - cc) **A lakóépület alapterülete nem haladhatja meg a telek beépíthető területének felét.**
- (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. Egymáshoz közeli épület elhelyezés esetén az OTÉK-ban előírt tűztávolságot kell megtartani
- bc)* a telken garázs nem létesíthető.
- c) A gazdasági épület: legfeljebb 4,5 m lejtő felőli homlokzatmagasságú lehet.
- (6) A beépítésre nem szánt mezőgazdasági övezeteinek építési paramétereit a rendelet 9. mellékletében található táblázat tartalmazza.
- (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.”

21. §

A Hosszúhetény község Helyi Építési Szabályzatáról szóló 8/2016 (X.24.) önkormányzati rendelet 49. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:

„49. §

- (1) Az övezetben a humán temetkezés céljait szolgáló és az azt kiegészítő funkciójú épületek, valamint a kiszolgáláshoz szükséges parkoló felületek létesíthetők.
- (2) A temető telekhatárai mentén védőfásítás létesítendő.
- (3) A temető övezetének beépítési paramétere:
- a) a kialakítható legkisebb telekterület és szélesség kialakult állapot szerint,
- b) szabadon álló beépítési mód,
- c) a legnagyobb beépítettség 5%,
- d) a legkisebb előkert 15 m,
- e) a legkisebb zöldfelületi arány 40%,
- f) a legnagyobb épületmagasság 5,0 m.
- (4) A temető területe kialakult, nem bővíthető
- (5) A terület kiszolgálását biztosító épületek épületmagassága legfeljebb 5,0 m, a temetőkápolna épületmagassága legfeljebb 10,0 m lehet.”

22. §

A Hosszúhetény község Helyi Építési Szabályzatáról szóló 8/2016 (X.24.) önkormányzati rendelet 50. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:

„50. §

- (1) A területen a szabadidő eltöltését szolgáló (pihenő, játszó, sport, egészségügyi funkciójú) épületek helyezhetők el.

(2) Az övezet beépítési paramétereit:

- a) a kialakítható legkisebb telekterület 2000 m², a minimális telekszélesség 30,0 m,
- b) szabadon álló beépítési mód,
- c) a legnagyobb beépítettség 5%,
- d) a legkisebb előkert 10 m,
- e) a legkisebb zöldfelületi arány 20%,
- f) a legnagyobb épületmagasság 4,5 m.”

23. §

A Hosszúhetény község Helyi Építési Szabályzatáról szóló 8/2016 (X.24.) önkormányzati rendelet „Különleges terület – nyersanyag kitermelés, nyersanyag feldolgozás céljára szolgáló terület (K-B)” alcíme a következő 52/A. §-sal egészül ki:

„52/A. §

(1) Az építési övezetben a növénytermesztés, a hagyományos állattartás és ezekkel kapcsolatos saját termék feldolgozására, tárolására és árusítására szolgáló, szállás, rendezvényház, vendégház jellegű épületek helyezhetők el. Az övezetben 1 db szolgálati lakás építhető.

(2) Az építési övezet részletes előírásai az alábbiak:

- a) a kialakítható legkisebb telek területe 3000 m² (720 m²-t el nem érő területű telken épületet elhelyezni nem szabad),
- b) szabadonálló beépítési mód,
- c) legnagyobb beépítettség 5%, de épületenként az összes bruttó szintterület nem haladhatja meg a 250 m²-t,
- d) legkisebb zöldfelületi fedettség 60%,
- e) legnagyobb épületmagasság 7,5 m.”

24. §

A Hosszúhetény község Helyi Építési Szabályzatáról szóló 8/2016 (X.24.) önkormányzati rendelet 53. § (1) és (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezések lépnek:

„(1) Műemléki védettségű ingatlan területén (lásd: 4. sz. melléklet) minden építéssel, környezetalakítással, növényzet-telepítéssel és megszüntetéssel járó tevékenység esetén a kulturális örökség védelméről szóló törvény, és a hozzá kapcsolódó végrehajtási rendeletek szerint kell eljárni.

(2) Műemléki környezet területén (lásd: 4. sz. melléklet) minden építési tevékenység a hatályos építési jogszabályok szerint végezhető. A melléklet szerint védett ingatlanokat, a védett épületek és azok műemléki környezetét a szabályozási terv tünteti fel.”

25. §

A Hosszúhetény község Helyi Építési Szabályzatáról szóló 8/2016 (X.24.) önkormányzati rendelet 54. § (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) A település helyi védelem alatt álló értékeit (lásd: 5. sz. melléklet) tartalmazza és a szabályozási terv tünteti fel. A védelmet a településkép védelméről szóló helyi rendelet állapította meg.”

26. §

A Hosszúhetény község Helyi Építési Szabályzatáról szóló 8/2016 (X.24.) önkormányzati rendelet 55. § (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) A település nyilvántartott régészeti lelőhelyeinek és régészeti érdekű területeinek listáját a 6. számú melléklet tartalmazza, az érintett területeket az Sz-1 és Sz-2 tervlap határolja le.”

27. §

A Hosszúhetény község Helyi Építési Szabályzatáról szóló 8/2016 (X.24.) önkormányzati rendelet 56. § (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(2) A védett természeti területeket a 7. számú melléklet tartalmazza.”

28. §

(1) A Hosszúhetény község Helyi Építési Szabályzatáról szóló 8/2016 (X.24.) önkormányzati rendelet az 1. melléklet szerinti 4. melléklettel egészül ki.

(2) A Hosszúhetény község Helyi Építési Szabályzatáról szóló 8/2016 (X.24.) önkormányzati rendelet a 2. melléklet szerinti 5. melléklettel egészül ki.

(3) A Hosszúhetény község Helyi Építési Szabályzatáról szóló 8/2016 (X.24.) önkormányzati rendelet a 3. melléklet szerinti 6. melléklettel egészül ki.

(4) A Hosszúhetény község Helyi Építési Szabályzatáról szóló 8/2016 (X.24.) önkormányzati rendelet a 4. melléklet szerinti 7. melléklettel egészül ki.

(5) A Hosszúhetény község Helyi Építési Szabályzatáról szóló 8/2016 (X.24.) önkormányzati rendelet az 5. melléklet szerinti 8. melléklettel egészül ki.

(6) A Hosszúhetény község Helyi Építési Szabályzatáról szóló 8/2016 (X.24.) önkormányzati rendelet a 6. melléklet szerinti 9. melléklettel egészül ki.

29. §

Hatályát veszti a Hosszúhetény község Helyi Építési Szabályzatáról szóló 8/2016 (X.24.) önkormányzati rendelet

- a) „Az épített környezet és a településkép alakítására vonatkozó előírások” alcíme,
- b) 3. melléklet 1. függeléke,
- c) 3. melléklet 2. függeléke,
- d) 3. melléklet 3. függeléke,
- e) 3. melléklet 4. függeléke,
- f) 3. melléklet 5. függeléke,
- g) 3. melléklet 6. függeléke.

30. §

(1) Ez a rendelet – a (2) bekezdésben foglalt kivétellel – a kihirdetését követő napon lép hatályba.

(2) Az 1–29. § és az 1–6. melléklet az e rendelet kihirdetését követő 30. napon lép hatályba.

„4. melléklet

MŰEMLÉKI VÉDELEMMEL ÉRINTETT TERÜLETEK

1. Műemléki védelem alatt áll:

- a) Római katolikus templom, Iskola u. 180.
- b) Dallos – Böröcz vízimalom, Ormándi u. 19.
- c) Mária kápolna, Iskola u.
- d) Immaculata szobor, Iskola u.
- e) Római katolikus plébánia, Iskola u. 49.
- f) Lakóház – tájház, Kossuth u. 10.
- g) Római kori villa maradványai, Somkerék dűlő
- h) Püspöki kastély és parkja, Püspökszentlászló
- i) Római katolikus templom, Püspökszentlászló

2. Műemléki környezetbe tartoznak:

a) Hosszúhetény: 916, 915, 913, 912/2, 912/1, 911, 910, 908/2, 908/1, 909, 907, 806, 905, 904/2, 904/1, 903, 902, 901/2, 901/1, 900, 899, 898, 895, 838/4, 838/3, 838/1, 928, 929, 930, 931, 932, 58, 59, 60/6, 60/5, 60/4, 60/2, 61, 60/3, 183/1, 183/2, 60/8, 60/7, 180, 181, 182, 195, 165, 164/9, 164/8, 406, 405, 400/2, 400/1, 399/2, 401, 399/1, 404, 403, 398, 397, 396, 402/2, 402/1, 395/1, 394, 393/3, 393/1, 393/2, 391, 0141/7, 0141/8, 0141/9 hrsz-ú ingatlanok.

b) Püspökszentlászló 1535/1, 1534, 1541, 1538, 1542, 1543, 1501 hrsz-ú ingatlanok.”

„5. melléklet

HELYI VÉDETTSÉGGEL ÉRINTETT INGATLANOK**1. Helyi egyedi védelem alatt álló objektumok**

	A	B	C	D
1	cím	hrszt	funkció	védett érték
2	Hosszúhetény, Iskola utca 23.	47	lakóépület	Az épület tömege, csonkatornácós kialakítása, az eredeti nyílásrendje. (A tetősíkokban fekvő ablakok és az utólagosan kialakított nyílások nem képezik a védelem tárgyát.) Az utcai kőlabazatos kovácsoltvas kerítés.
3	Hosszúhetény, Iskola utca 27.	49	lakóépület	Az épület tömege, csonkatornácós kialakítása, az eredeti nyílásrendje és a nyílások osztásrendje és anyaghasználata. Az utcai kőlabazatos kovácsoltvas kerítés.
4	Hosszúhetény, Iskola utca 30.	82	lakóépület	Az épület tömege, eredeti nyílásrendje, csonka tornácós rendje.
5	Hosszúhetény, Iskola utca 34.	88/1	lakóépület	Az épület tömege, csonkatornácós rendje, nyílásrendje, nyílásainak osztásrendje és anyaghasználata.
6	Hosszúhetény, Iskola utca 86.	124	lakóépület	A 20. század elején épített lakóépület, amely a település történeti és utcafélyi szerepe alapján védett. Eredeti épülettömeg, tornácós rendje, nyílásrendje és a nyílászárók osztásrendje és anyaghasználata, az utcai homlokzat vakolatdíszízei.
7	Hosszúhetény, Iskola utca 92.	164/16	lakóépület	Az utcaképfen betöltött szerepe és eredeti arányai miatt védett lakóépület. Az épület tömege, eredeti nyílásrendje, nyílászáróinak osztásrendje és anyaghasználata. A kőlabazatos téglapilléres léckerítés.
8	Hosszúhetény, Fő utca 1/a.	438/1	gór	Az un. „hidas” disznóól településtörténeti és néprajzi érték. Az építmény tömege, eredeti tartószerkezete, nyílásrendje és anyaghasználata.
9	Hosszúhetény, Fő utca 21.	425	lakóépület	Az épület tömege, tornácós rendje, eredeti nyílásrendje, eredeti nyílásnyílászáróinak osztásrendje és anyaghasználata.
10	Hosszúhetény, Fő utca 27.	422	lakóépület	A XX. század elejéről származó jellegzetes falusi lakóház utcaképf megjelenése, az egységes utcakép biztosítása érdekében védett. Az épület tömege, csonkatornácós rendje, eredeti nyílásrendje utcai homlokzatának vakolatdíszízei.
11	Hosszúhetény, Fő utca 31.	420	lakóépület	A XX. század elejéről származó jellegzetes falusi lakóház az egységes vonzó falusi utcakép biztosítása érdekében védett. Az épület tömege, tornácós rendje, tornácoszlopai és korlátja, az eredeti nyílásrendje.
12	Hosszúhetény, Fő utca 33.	419	lakóépület	A XX. század elejéről származó jellegzetes falusi lakóház az egységes vonzó falusi utcakép biztosítása érdekében védett. Az épület tömege, csonkatornácós rendje, eredeti nyílásrendje, nyílászáróinak osztásrendje és anyaghasználata, az utcai homlokzat vakolatdíszízei.
13	Hosszúhetény, Fő utca 47.	412/1	lakóépület	A XX. század első felében épült polgári lakóház, amely díszített utcai homlokzatával a településképf meghatározó és védendő eleme. Az épület tömege, nyílásrendje, eredeti tartószerkezetei, homlokzati vakolat és kerámia díszízei, a nyílászárók osztásrendje és anyaghasználata. Az utcai kőlabazatos kovácsoltvas kerítés egésze.
14	Hosszúhetény, Fő utca 55.	269	lakóépület	A XX. század elejéről származó jellegzetes falusi lakóház az egységes vonzó falusi utcakép biztosítása érdekében védett. Az épület tömege, tornácós rendje, tornácoszlopai, nyílásrendje, nyílászáróinak osztásrendje és anyaghasználata, utcai homlokzatának vakolatdíszízei.

15	Hosszúhetény, Fő utca 57.	268	lakóépület	A XX. század elejéről származó jellegzetes falusi lakóház az egységes vonzó falusi utcakép biztosítása érdekében védett. Az épület tömege, csonkatornácus rendje, nyílásrendje, nyílászáróinak osztásrendje és anyaghasználata, utcai homlokzatának vakolatdíszei.
16	Hosszúhetény, Fő utca 85/b.	242/2	lakóépület	A védelem elsődleges célja az egykori halmazos szerkezetű településrész emlékének megőrzése. Az épület tömege, nyílásrendje, faragott nyílászárói.
17	Hosszúhetény, Fő utca 117.	227/1	lakóépület	A XX. század elejéről származó jellegzetes falusi lakóház az egységes vonzó falusi utcakép biztosítása érdekében védett. Az épület tömege, tornácus rendje, nyílásrendje, nyílászáróinak osztásrendje és anyaghasználata, az utcai homlokzat vakolatdíszei.
18	Hosszúhetény, Fő utca 117. előtti	413	híd	A téglaboltozatos híd egésze védett.
19	Hosszúhetény, Fő utca 139.	208	lakóépület	Az épület tömege, tornácus rendje, nyílásrendje, az utcai kovácsoltvas kapuk.
20	Hosszúhetény, Fő utca 159. előtti	945	híd	A téglaboltozatos híd egésze.
21	Hosszúhetény, Fő utca 22.	780	lakóépület	A XX. század elejéről származó jellegzetes falusi lakóház az egységes vonzó falusi utcakép biztosítása érdekében védett. Az épület tömege, tornácus rendje, nyílásrendje, eredeti nyílászáróinak anyaghasználata és osztásrendje.
22	Hosszúhetény, Fő utca 58.	802	lakóépület	A XX. század elejéről származó jellegzetes falusi lakóház az egységes vonzó falusi utcakép biztosítása érdekében védett. Az épület tömege, tornácus rendje, nyílásrendje, az utcai homlokzat vakolatdíszei.
23	Hosszúhetény, Fő utca 64.	805	lakóépület + melléképület	A XX. század elejéről származó a település polgárosodásának jelentős településtörténeti emléke. Az épület tömege, nyílásrendje, nyílászáróinak anyaghasználata és osztásrendje, utcai homlokzatának vakolatdíszei, és lábazatának anyaghasználata. A vésett fa anyagú kapuzat.
24	Hosszúhetény, Fő utca 70.	808	lakóépület	A XX. század elejéről származó jellegzetes falusi lakóház az egységes vonzó falusi utcakép biztosítása érdekében védett. Az épület tömege, tornácus rendje, nyílásrendje, az utcai homlokzat vakolatdíszei.
25	Hosszúhetény, Fő utca 74.	870/1	lakóépület + melléképület	A XX. század elejéről származó a település polgárosodásának jelentős településtörténeti emléke. Az épület tömege, szegmensíves falazott pillérből álló tornácus rendje, nyílásrendje, nyílászáróinak osztásrendje és anyaghasználata. A téglarchitektúrás gazdasági épület tömege és nyílásrendje. Az utcai kerítés.
26	Hosszúhetény, Fő utca 76.	811/1	lakóépület	A XX. század elejéről származó jellegzetes falusi lakóház az egységes vonzó falusi utcakép biztosítása érdekében védett. Az épület tömege, tornácus rendje, faragott tornácoszlopai, nyílásrendje, nyílászáróinak osztásrendje és anyaghasználata.
27	Hosszúhetény, Fő utca 88.	838	közterületi kút	A kút egésze védett.
28	Hosszúhetény, Fő utca 92.	819	lakóépület + melléképület	A XX. század elejéről származó a település polgárosodásának jelentős településtörténeti emléke a városi előképek alapján készített eklektikus utcai homlokzattal épült polgári lakóépület. Védett az épületek tömege, nyílásrendje, nyílászáróinak osztásrendje és anyaghasználata, az utcai homlokzat vakolatdíszei, a kapuzat egésze.
29	Hosszúhetény, Fő utca 108.	829	lakóépület	A XX. század elejéről származó jellegzetes falusi lakóház az egységes vonzó falusi utcakép biztosítása érdekében védett. Védett az épület tömege, tornácus rendje, tornácoszlopai, nyílásrendje.
30	Hosszúhetény, Fő utca 124.	841/1	lakóépület	Hagyományos tornácus épület, amely utcaképben betöltött szerepe miatt védett.

				Védett az épület tömege, csonkatornácós rendje, nyílásrendje, nyílászáróinak osztásrendje és anyaghasználata, az utcai homlokzat vakolatdíszai. Védett az utcai kerítés acélszerkezetei.
31	Hosszúhetény, Fő utca 154.	895	lakóépület	A XX. század elején épült jelentős tömegű kétszintes szolid eklektikus díszítésű lakóépület a település központjának meghatározó településképi elemeként védett. Védett az épület tömege, eredeti nyílásrendje, eredeti nyílászáróinak osztásrendje és anyaghasználata, a homlokzatok vakolat és kerámia díszai.
32	Hosszúhetény, Fő utca 166.	902	községháza	Az eredeti funkciójú eklektikus homlokzatú épület településközpont megjelenését jelentékeny módon meghatározó volta miatt védett. Védett az épület tömege, utcai homlokzatának nyílásrendje, nyílászáróinak osztásrendje és anyaghasználata, az utcai homlokzat vakolatdíszai.
33	Hosszúhetény, Fő utca 170.	905	orvosi rendelő	A XX. sz. első felében épült, a polgárosodó falura jellemző nagy kapu áthajtós, városi díszítő jegyeket képviselő, nagyméretű, arányos ablakkiosztású épület, amely a településközpontot meghatározó épületeként védett. Védett az épület tömege, nyílásrendje, nyílásainak osztásrendje, utcai homlokzatának vakolatdíszai és a kőlabazata.
34	Hosszúhetény, Kossuth Lajos utca	955	kőbánya előtti kereszt	Az egykori kőbánya szélén a Kossuth L. utcában álló XIX. sz.-i fészület és a talapzatán kifaragott egyszerű piéta fontos településtörténeti értéke miatt védett.
35	Hosszúhetény, Kossuth Lajos utca 14.	915	lakóépület és melléképület	Az egyszerű lakóépület a település jelentős részére egykor jellemző épülettípusként védett a keresztbe fordított melléképülettel együtt. Védett a lakóépület tömege, nyílásrendje, tornácós rendje, a melléképület tömege és nyílásrendje.
36	Hosszúhetény, Kossuth Lajos utca 94.	997	kútház	A telek előkertjében álló jellegzetes karakterű kútház egésze a településképi és történeti értéke miatt védett.
37	Hosszúhetény, Petőfi utca 14.	1083	lakóépület és melléképület	A múlt század első felében épült nyeregtetős, oromfalas, hagyományos formákat őrző, arányos nyílásrenddel bíró, kiegyensúlyozott utcai homlokzatú, fa oszlop tornácós lakóépület és a hátsó keresztzárnyként épült áthajtó pajta a településtörténet és a községkép megőrzése érdekében védett. Védett a lakóépület tömege, tornácós rendje, nyílásrendje, tornácoszlopai, nyílászáróinak osztásrendje és anyaghasználata, utcai homlokzatának vakolatdíszai. Védett a gazdasági épület tömege, nyílásrendje, nyílászáróinak osztásrendje és anyaghasználata.
38	Hosszúhetény, Petőfi utca 16.	1084	lakóépület	A hagyományos tömegformálású jellegzetes falusi lakóház a XX. sz. első feléből a településképi megjelenése miatt védett. Védett az épület tömege, tornácós rendje, eredeti nyílásrendje, eredeti nyílászáróinak faragott kialakítása, anyaghasználata és osztásrendje,
39	Hosszúhetény, Petőfi utca 19.	18	lakóépület és prэшáz	A hagyományos tornácós falusi lakóépület településtörténeti szempontból és településképi megjelenése miatt védett. Védett az épület tömege, tornácós rendje, eredeti nyílásrendje, eredeti nyílászáróinak anyaghasználata és osztásrendje, utcai homlokzatának vakolatdíszai. A prэшáz tömege, tornácós rendje, nyílásrendje, a nyílások kő anyagú keretezése, építéskori nyílászárói és zsalugáterei.
40	Hosszúhetény, Petőfi utca 25.	15/1	lakóépület és utcai kerítés	A hagyományos tornácós falusi lakóépület településtörténeti szempontból és településképi megjelenése miatt védett. Védett az épület tömege, tornácós rendje, eredeti nyílásrendje, eredeti nyílászáróinak anyaghasználata és osztásrendje, utcai homlokzatának téglarchitektúrája és kő labazata. Védett az utcai kerítés.
41	Hosszúhetény, Petőfi utca 36.	1094	lakóépület	A XX. század elején épült jellegzetes Hosszúhetényi lakóház a településképi és településtörténeti jelentősége miatt védett. Védett a lakóépület tömege, csonkatornácós rendje, eredeti nyílásrendje és nyílászáróinak osztásrendje, valamint anyaghasználata, az utcai homlokzat vakolatdíszítése.
42	Hosszúhetény, Petőfi utca 47.	2	lakóépület	A XX. század elején épült jellegzetes Hosszúhetényi lakóház a településképi és településtörténeti jelentősége miatt védett.

				Védett az épület tömege, tornácos rendje, nyílásrendje, nyílászáróinak osztásrendje és anyaghasználata (kivéve tetősíklablakok), utcai homlokzatának vakolatdíszítése.
43	Hosszúhetény, Ormándi utca 10.	286/3	lakóépület és gazdasági épület, utcai kerítés	A XX. század elején épült jellegzetes Hosszúhetényi lakóház a településképi és településtörténeti jelentősége miatt védett. Védett a lakóépület tömege, tornácos rendje, tornácoszlopai, nyílásrendje, nyílászáróinak osztásrendje és anyaghasználata, utcai homlokzatának vakolatdíszítései. Védett az utcai kovácsoltvas kerítés fém anyagú részei, és az eredeti pillérek. Védett a gazdasági épület tömege, nyílásrendje, nyílászáróinak osztásrendje és építéskori anyaghasználata.
44	Hosszúhetény, Ormándi utca 24.	293/1	lakóépület	A XX. század elején épült jellegzetes Hosszúhetényi lakóház a településképi és településtörténeti jelentősége miatt védett. Védett a lakóépület tömege, csonkatornácos rendje, nyílásrendje, nyílászáróinak osztásrendje és anyaghasználata, utcai homlokzatának vakolatdísz fragmentumai.
45	Hosszúhetény, Ormándi utca 33.	393/3	lakóépület	A Településszerkezetben elfoglalt helye és településtörténeti szerepe miatt az egykori XIX. sz.-i malom épületegyüttes védett. Védett az épületek tömege, eredeti nyílásrendje, nyílászáróinak osztásrendje és anyaghasználata, a homlokzatok vakolatdíszísei.
46	Hosszúhetény, Kajdy köz 13.	391	lakóépület	A XIX. sz.-i épület egykor feltehetően a szomszédos malomhoz tartozott, a településszerkezetben elfoglalt helye és feltárandó településtörténeti szerepe miatt a helyi védett. Védett az épület tömege, nyílásrendje, nyílásainak osztásrendje és anyaghasználata, homlokzatainak vakolatdíszítései.
47	Hosszúhetény, Ormándi utca 51.	377	lakóépület	A XX. század elején épült jellegzetes Hosszúhetényi lakóház a településképi és településtörténeti jelentősége miatt védett. Védett az épület tömege, tornácos rendje, eredeti nyílásrendje, eredeti nyílászáróinak osztásrendje és anyaghasználata.
48	Hosszúhetény, Ormándi utca 55.	374/1	lakóépület és melléképület	A XX. század elején épült jellegzetes Hosszúhetényi lakóház a településképi és településtörténeti jelentősége miatt védett. Védett az épület tömege, csonka tornácos rendje, eredeti nyílásrendje, eredeti nyílászáróinak osztásrendje és anyaghasználata. Védett a melléképület tömege, nyílásrendje, eredeti nyílászáróinak osztásrendje és anyaghasználata.
49	Hosszúhetény, Ormándi utca 58.	314	lakóépület	A XX. század elején épült jellegzetes Hosszúhetényi lakóház a településképi és településtörténeti jelentősége miatt védett. Védett az épület tömege, eredeti nyílásrendje, eredeti nyílászáróinak osztásrendje és anyaghasználata.
50	Hosszúhetény, Ormándi utca 62.	323	lakóépület	A jellegzetes Hosszúhetényi lakóház a településképi jelentősége miatt védett. Védett az épület tömege, eredeti nyílásrendje, eredeti nyílászáróinak osztásrendje.
51	Hosszúhetény, Ormándi utca 66.	325	lakóépület	A XX. század elején épült jellegzetes Hosszúhetényi lakóház a településképi és településtörténeti jelentősége miatt védett. Védett az épület tömege, tornácos rendje, tornácoszlopai, eredeti nyílásrendje, eredeti nyílászáróinak osztásrendje és anyaghasználata.
52	Hosszúhetény, Ormándi utca 90/a.	338	lakóépület	A XX. század elején épült jellegzetes Hosszúhetényi lakóház a településképi és településtörténeti jelentősége miatt védett. Védett az épület tömege, csonkatornácos rendje, eredeti nyílásrendje, tűzfalának „macskalépcsős” kialakítása.
53	Hosszúhetény, Ormándi utca 94.	340	lakóépület	A XX. század elején épült jellegzetes Hosszúhetényi lakóház a településképi és településtörténeti jelentősége miatt védett. Védett az épület eredeti tömege, tornácos rendje, utcai homlokzatának nyílásrendje, utcai eredeti nyílászáróinak osztásrendje és anyaghasználata, az utcai homlokzat vakolatdíszítései.
54	Hosszúhetény, Ormándi utca 102.	344	lakóépület	A XX. század elején épült jellegzetes Hosszúhetényi lakóház a településképi és településtörténeti jelentősége miatt védett. Védett az épület eredeti tömege, utcai homlokzatának nyílásrendje, utcai eredeti nyílászáróinak osztásrendje és anyaghasználata.
55	Hosszúhetény, Zengő utca 5.	952	lakóépület	A XX. század elején épült jellegzetes Hosszúhetényi lakóház a településképi és településtörténeti jelentősége miatt védett.

				Védett az épület tömege, tornácos rendje, eredeti nyílásrendje, eredeti nyílászáróinak osztásrendje és anyaghasználata.
56	Hosszúhetény, Fő utca 29.	421/1	lakóépület	A XX. század elején épült jellegzetes Hosszúhetényi lakóház a településképi és településtörténeti jelentősége miatt védett Védett az épület eredeti tömege, eredeti nyílásrendje, eredeti nyílászáróinak osztásrendje és anyaghasználata.
57	Hosszúhetény, Fő utca 20.	778	gazdasági épület	A gazdasági épület tömege, eredeti nyílásrendje, eredeti nyílászáróinak osztásrendje és anyaghasználata.
58	Hosszúhetény, Fő utca 50.	798/1	lakóépület	A XX. század elején épült jellegzetes Hosszúhetényi lakóház a településképi és településtörténeti jelentősége miatt védett Védett az épület eredeti tömege, tornácos rendje, eredeti nyílásrendje, eredeti nyílászáróinak osztásrendje és anyaghasználata.
59	Hosszúhetény, Kossuth Lajos utca 43.	1024	lakóépület és utcai kerítés	A hagyományos tömegformálását jellegzetes falusi lakóház a XX. sz. első feléből a településképi megjelenése miatt védett. Védett a lakóépület tömege, tornácos rendje, eredeti nyílásrendje, eredeti nyílászáróinak osztásrendje és anyaghasználata, az oromfalon található vakolatdísz fragmentuma. Az utcai kerítés fémszerkezete.
60	Hosszúhetény, Ormándi utca 30.	296	lakóépület és utcai kerítést	A hagyományos tömegformálását jellegzetes falusi lakóház a XX. sz. első feléből a településképi megjelenése miatt védett. Védett az épület tömege, zárt tornácos rendje, eredeti nyílásrendje, eredeti nyílászáróinak osztásrendje és anyaghasználata, az utcai homlokzat vakolatdíszítése. Az utcai kerítés fém szerkezetei.
61	Hosszúhetény, Ormándi utca 46.	306	lakóépület	A hagyományos tömegformálását jellegzetes falusi lakóház a XX. sz. első feléből a településképi megjelenése miatt védett. Védett az épület tömege, tornácos rendje, eredeti nyílásrendje, eredeti nyílászáróinak osztásrendje és anyaghasználata.
62	Hosszúhetény, Ormándi utca 104/a.	345/1	lakóépület	A hagyományos tömegformálását jellegzetes falusi lakóház a XX. sz. első feléből a településképi megjelenése miatt védett. Védett az épület tömege, tornácos rendje, eredeti nyílásrendje, eredeti nyílászáróinak osztásrendje és anyaghasználata, az utcai homlokzat vakolatdíszítései.
63	Fő utca 16.	776	Lakóépület és utcai kerítés	Az utcára merőleges gerincű, kontyolt gerinctetűs, klasszikus arányokat mutató, hagyományos nyílásrendet és részben nyílászárókat tartó lakóépület, kovácsoltvas kerítéssel jelentős település történeti öröndő érték. Védett a lakóépület tömege, nyílásrendje, nyílásainak építészeti osztásrendje és anyaghasználata, tornácos rendje, az utcai homlokzat vakolatdíszei. Az utcai kerítés kovácsoltvas elemei és műkö oszlopai.
64	Fő utca 14.	775/2	Gazdasági épület	Az utcával párhuzamos gerincű, oromfalas, klasszikus arányokat mutató, hagyományos nyílásrendet és nyílászárókat tartó gazdasági épület, látszó tégl és kő vegyes falazattal jelentős település történeti öröndő érték. Védett a gazdasági épület tömege, nyílásrendje, nyílásainak osztásrendje és anyaghasználata, az utcára néző udvari homlokzat látszó tégl és a kő architektúrája.
65	Fő utca 40.	792	Lakóépület	Az utcára merőleges gerincű, oromfalas, klasszikus arányokat mutató, tornácos falusi lakóépület. Az épület az eredeti nyílásrendjét nagyrészt elvesztette, mert szélesebb, az épülettől idegen arányú ablakok kerület beépítésre. Védett a lakóépület tömege, tornácos rendje.
66	Iskola utca 52.	103	Lakóépület	Az utcával párhuzamos gerincű, D-i oldalán oromfalas, polgárisodó megjelenésű alapincézett lakóépület az utcában egyedi beépítési módot mutató épületként is védendő. Védett a lakóépület építészeti tömege, utcai homlokzatának nyílásrendje, nyílásainak építészeti osztásrendje és anyaghasználata, vakolatdíszei, az udvari homlokzat fém pinceajtaja, az udvari homlokzat pince ablakainak kovácsoltvas rácsai.
67	Püspökszentlászló, Püspökszentlászló utca 4.	1529	lakóépület	A hagyományos tömegformálását jellegzetes falusi lakóház a településképi megjelenése miatt védett. Védett az épület tömege, tornácos rendje, nyílásrendje, nyílászáróinak osztásrendje és anyaghasználata.

68	Püspökszentlászló, Püspökszentlászló utca 17.	1517	lakóépület és melléképület	A hagyományos tömegformálású jellegzetes falusi lakóház a településképi megjelenése miatt védett. Védett az épület tömege, tornácos rendje, nyílásrendje, nyílászáróinak osztásrendje és anyaghasználata. Védett a melléképület tömege, nyílásrendje, nyílászáróinak osztásrendje és anyaghasználata.
69	Püspökszentlászló, Püspökszentlászló utca	1534 út	harangtorony	A harangtorony a településrész meghatározó településképi megjelenésű épületeként védett. Védett az épület egésze.
70	Püspökszentlászló, Püspökszentlászló utca 22.	1510	lakóépület és melléképület	A hagyományos tömegformálású jellegzetes eredeti részleteket hordozó falusi lakóház a településképi megjelenése miatt védett. Védett az épület tömege, tornácos rendje, nyílásrendje, az utcai homlokzat vakolatdíszítése. Védett a melléképület tömege és nyílásrendje.
71	Püspökszentlászló, Püspökszentlászló u. 18.	1515	lakóépület	Védett az épület tömege, nyílásrendje.
72	Püspökszentlászló, Püspökszentlászló u. 26.	1506/1	lakóépület	Védett az épület tömege, nyílásrendje.
73	Kisújbánya, Kisújbánya utca 12.	1623	lakóépület és melléképület	A hagyományos tömegformálású jellegzetes eredeti részleteket hordozó falusi lakóház a településképi megjelenése miatt védett. Védett a lakóépület tömege, tornácos rendje, nyílásrendje, nyílászáróinak osztásrendje és anyaghasználata. Védett a melléképület tömege, nyílásrendje, nyílászáróinak anyaghasználata.
74	Kisújbánya, Kisújbánya utca 21.	1642	lakóépület és melléképület	A hagyományos tömegformálású jellegzetes eredeti részleteket hordozó falusi lakóház a településképi megjelenése miatt védett. Védett a lakóépület tömege, tornácos rendje, nyílásrendje, nyílászáróinak osztásrendje és anyaghasználata.
75	Kisújbánya, Kisújbánya utca 24.	1653	lakóépület és utcai kerítés	A hagyományos tömegformálású jellegzetes eredeti részleteket hordozó falusi lakóház a településképi megjelenése miatt védett. Védett a lakóépület tömege, tornácos rendje, tornácoszlopai, nyílásrendje, nyílászáróinak osztásrendje és anyaghasználata, az utcai homlokzat vakolatdíszítése, az épület körülkerítése. Védett az utcai körülkerítés.
76	Kisújbánya, Kisújbánya utca 26.	1658	lakóépület	A hagyományos tömegformálású jellegzetes eredeti részleteket hordozó falusi lakóház a településképi megjelenése miatt védett. Védett a lakóépület tömege, tornácos rendje, tornácoszlopai, nyílásrendje, nyílászáróinak osztásrendje és anyaghasználata.
77	Kisújbánya, Kisújbánya utca 47.	1687	lakóépület és kerek kút	A hagyományos tömegformálású jellegzetes eredeti részleteket hordozó falusi lakóház a településképi megjelenése miatt védett. Védett a lakóépület tömege, tornácos rendje, tornácoszlopai, nyílásrendje, nyílászáróinak osztásrendje és anyaghasználata, az utcai homlokzat vakolatdíszítése.
78	Kisújbánya, Kisújbánya utca 51.	1695	lakóépület	A hagyományos tömegformálású jellegzetes eredeti részleteket hordozó falusi lakóház a településképi megjelenése miatt védett. Védett a lakóépület tömege, tornácos rendje, tornácoszlopai, nyílásrendje, nyílászáróinak osztásrendje és anyaghasználata, az utcai homlokzat vakolatdíszítése, a tornácajtornyilás acélkorlátja.
79	Kisújbánya, Kisújbánya utca 53.	1635/1	lakóépület és melléképület	A hagyományos tömegformálású jellegzetes eredeti részleteket hordozó falusi lakóház a településképi megjelenése miatt védett. Védett a lakóépület tömege, tornácos rendje, tornácoszlopai, nyílásrendje, nyílászáróinak osztásrendje és anyaghasználata, az utcai homlokzat vakolatdíszítése.
80	Kisújbánya, Kisújbánya utca	1615/2	templom	A hagyományos tömegformálású jellegzetes eredeti részleteket hordozó egyhajós 1794-ben épült falusi templom a településképi megjelenése, településtörténeti jelentősége miatt védett. Védett a templom tömege, nyílásrendje, nyílászáróinak osztásrendje és anyaghasználata, homlokzatok vakolatdíszítése. Védett a templom mellett található Szűz Mária szobor és a kereszt egésze is.

81	Kisújbánya, Kisújbánya utca 6.	1710	lakóépület	
82	Kisújbánya, Kisújbánya utca 54.	1614	lakóépület	
83	Kisújbánya, Kisújbánya utca 18.	1610	lakóépület	
84	Kisújbánya, Kisújbánya utca 22.	1643	lakóépület és melléképület	
85	Kisújbánya, Kisújbánya utca 29.	1662	lakóépület	
86	Kisújbánya, Kisújbánya utca 33.	1668	lakóépület	
87	Kisújbánya, Kisújbánya utca 35.	1672	lakóépület	
88	Kisújbánya, Kisújbánya utca 38.	1678	lakóépület és melléképület	
89	Kisújbánya, Kisújbánya utca 39.	1679	lakóépület és melléképület	
90	Kisújbánya, Kisújbánya utca 41.	1681	lakóépület	
91	Kisújbánya, Kisújbánya utca 43.	1683	lakóépület	
92	Kisújbánya, Kisújbánya utca 45.	1685	lakóépület és melléképület	
93	Kisújbánya, Kisújbánya utca 46.	1686	lakóépület	
94	Kisújbánya, Kisújbánya utca 8.	1712	lakóépület	
95	Kisújbánya, Kisújbánya utca 1.	1691/1	lakóépület	
96	Kisújbánya, Kisújbánya utca 12.	1623	lakóépület és melléképület	

2. Helyi területi védelem alatt álló területek

	A	B
1	Megnevezés	Jegyzékszám
2	<i>Kisújbánya</i>	<i>HVT – 001</i>
3	Védett érték	
4	<i>- a területen található épületek jellemző telepítési módja, - a területen található épületek közterületről feltáruló homlokzatainak nyílásrendje, nyílászáróinak osztásrendje, a homlokzati díszítőelemek, a tömegek jellemző szélessége</i>	
5	Területi lehatárolás	
6		

”

„6. melléklet

RÉGÉSZETI LELŐHELYEK

1. FOKOZOTTAN VÉDETT ÉS NYILVÁNTARTOTT RÉGÉSZETI LELŐHELYEK

	A	B	C
1	Elnevezés	Lelőhely azonosító	Helyrajzi szám
2	Hosszúhetény – Baglyas-hegy	54908	0251
3	Hosszúhetény – Hidas-hát (Hemma-szurdok	54909	0251
4	Hosszúhetény – Szamárhely	32100	062/4. (Máza: 0201.)
5	Hosszúhetény – Ormánd	62538	016/5,7,8,9,10. 099., 111., 347/2.
6	Hosszúhetény – Máté-part	58947	0262
7	Hosszúhetény – Dömös oldal	78771	867, 873, 913/2, 914-916, 917/1-2, 918/1-2, 919/1-2, 920/1-2, 921/1-2, 924/1-2, 925, 947/1, 947/2, 947/13-27, 3374, 3375, 3380, 3388/2, 3395, 3396/1-2, 3397, 3399, 3400/4, 3400/6, 3406/3
8	Hosszúhetény - Somkerék/Somberek-dűlő1. (római villa)	24708, 24715, 30962, 71163	0141/3, 0141/5-16, 0142
9	Hosszúhetény - Somkerék/Somberek-dűlő 2. (római telep)	24708, 24715, 30962, 71163	0142, 0143/2, 0143/12-13.
10	Hosszúhetény - Somkerék-dűlő 2 (római telep)	24708, 24715, 30962, 71163	0141/15-20.
11	Hosszúhetény - Somkerék-dűlő 3 (Traianus pénze a régi vasútállomásnál)	24708, 24715, 30962, 71163	-
12	Hosszúhetény – Ráctető-dűlő	24709	0143/2
13	Hosszúhetény – Zengővár	37581	0190/1,3,4. (Pécsv.: 021/1-2.)
14	Hosszúhetény – Nyárosházi-dűlő/Fenyős	62542	054/5-6, 055, 056
15	Hosszúhetény – R.k. templom, templomkert és templomdomb	58559	125, 164/16, 179, 180, 181

2. RÉGÉSZETI ÉRDEKŰ TERÜLETEK

	A	B	C
1	Elnevezés	Lelőhely azonosító	Helyrajzi szám
2	Hosszúhetény – Barnakő - Sátorkő	-	-
3	Hosszúhetény – Síkvölgy (Sütvölgy, Sívölgy, Farkaskereszt)	-	-
4	Hosszúhetény – Kistóti-dűlő	-	-
5	Hosszúhetény – Fonyászó (Sin-gödör)	-	-

3. AZONOSÍTATLAN RÉGÉSZETI TERÜLETEK, ILL. NEM RÉGÉSZETI LELŐHELYNEK MINŐSÜLŐ TERÜLETEK

	A	B	C
1	Elnevezés	Lelőhely azonosító	Helyrajzi szám
2	Hosszúhetény – Széntöltő állomás	24706, 24713	-
3	Hosszúhetény – Ismeretlen lelőhely	24714	-
4	Hosszúhetény – Szentlászló	24712	-
5	Hosszúhetény – Püspöki szőlő	24707, 37425	-
6	Hosszúhetény – Hirdi vasúti bevágás/Hátori-dűlő	24710	-
7	Hosszúhetény – Ismeretlen lelőhely	24716	-
8	Hosszúhetény – Ismeretlen lelőhely	-	-
9	Hosszúhetény – Hidas vadászház	-	-
10	Hosszúhetény – Pusztabánya-dűlő	24711	-

”

„7. melléklet

**NEMZETI ÉS NEMZETKÖZI TERMÉSZETVÉDELMI OLTALOM ALATT ÁLLÓ VAGY
VÉDELEMRE TERVEZETT TERÜLETEK, ÉRTÉK, EMLÉK**

	A	B
1	Név	Vonatkozó jogszabály
2	Kelet-Mecsek TK	8/1977. OTvH számú határozat a létesítésről, 10/1993. (III. 9.) KTM rendelete a Kelet-Mecsek Tájvédelmi Körzet bővítéséről, 58/2007. (X. 18.) KvVM rendelet a Kelet-Mecsek Tájvédelmi Körzet védettségének fenntartásáról
3	Nagy-mező Arany-hegy TT	26/1996. (X.9.) KTM r.
4	HUDD20030 Mecsek	14/2010. (V. 11.) KvVM rendelet az európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területekkel érintett földrészekről
5	HUDD10007 Mecsek	
6	Ökológiai hálózat	1996. évi LIII. törvény a természet védelméről (53. §), 2003. évi XXVI. törvény az Országos Területrendezési Tervről (4., 9., 12., 13., 19. és 22. §-ok)
7	Tájképvédelmi övezet	Baranya megye területrendezési terve
8	Ex-lege védett forrás	1996. évi LIII. törvény a természet védelméről 23. § (2)
9	Ex-lege védett földvár	
10	Helyi védett területek	Hosszúhetény Községi Önkormányzat Képviselő-testületének a helyi jelentőségű természeti értékek védetté nyilvánításáról szóló 18/2003. (XII.01.) rendelete (654102-es számú út mentén található Csersznye fasor)

”

„8. melléklet

AZ EGYES BEÉPÍTÉSRE SZÁNT ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK BEÉPÍTÉSI PARAMÉTEREI

1. Az egyes beépítésre szánt építési övezetek beépítési paramétere

	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 feletti 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
4	Lf-O/3	1200	16	O	30	30	5,0	40	5,0	10,0
5	Lf-Ik	1000	18	Ik	30	30	K	40	4,5	12
6	Lf-T	1500	18	SZ	30	30	K-5,0	40	7,0	12
7	Lf-SZ	1200	18	SZ	30	30	K-5,0	40	5,0	15
8	Lf-Kb	K	K	K	15	15	K	K	K-4,5	K
9	Lf-Pl	K	K	K	15	15	K	K	K-4,5	K
10	Vt-O	400	12	O	V=60 L=30	0	k	20	6,0	-
11	Vt-Z	600	20	Z	V=60 L=30	30	k	30	6,0	-
12	Vi	5000	50	SZ	37	37	10	30	12,0	-
13	Üü	900	30	SZ	25	25	10	60	6,5	6,0
14	Gks	1500	20	SZ	40	40	5	25	7,5	-
15	Gip-1	1500	20	SZ	40	40	5,0	25	7,5	-
16	Gip-2	2000	40	SZ	50	50	5,0	25	12,0	-
17	K-sp	5000	40	SZ	20	5	5	70	6,0	-
18	K-id	10000	100	SZ	10	15	10	40	K-6,0	-
19	K-tü	3000	40	SZ	30	10	5	40	4,5	-
20	K-r	3000	40	SZ	10	0	10	50	4,5	-
21	K-hull	K	K	SZ	10	0	10	40	4,5	-
22	K-hon	K	K	K	20	20	K-10	40	6,0 (12, 26,5)	-
23	K-E	K	K	SZ	30	-	-	40	-	-

2. JELMAGYARÁZAT AZ 1. PONT TÁBLÁZATÁHOZ

	A	B
1	JEL	A JEL ÉRTELMEZÉSE
2	K	kialakult építési vonalhoz való illeszkedés / az ingatlanok övezetei paramétere
3	O	oldalhatáron álló beépítési módú építési hely
4	SZ	szabadonálló beépítési módú építési hely
5	Ik	ikerházas beépítési módú építési hely
6	T	társasház beépítési módú építési hely
7	Z	zárt sorú beépítési módú építési hely
8	V	vegyes vagy közösségi rendeltetésű épület esetén
9	L	kizárólag lakó rendeltetés esetén

”

„9. melléklet

AZ EGYES MEZŐGAZDASÁGI ÖVEZETEK BEÉPÍTÉSI PARAMÉTEREI**1. Az egyes mezőgazdasági övezetek beépítési paramétere**

	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 5 ha	50000 5 ha	900
6	Beépítés módja	SZ	SZ	SZ
7	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke %	3 max. 1.000 m ²	1 max. 1.000 m ²	5 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

2. JELMAGYARÁZAT AZ 1. PONT TÁBLÁZATÁHOZ

	A	B
1	JEL	A JEL ÉRTELMEZÉSE
2	K	kialakult építési vonalhoz való illeszkedés / az ingatlanok övezetei paramétere
3	SZ	szabadonálló beépítési módú építési hely

II. KÖTET

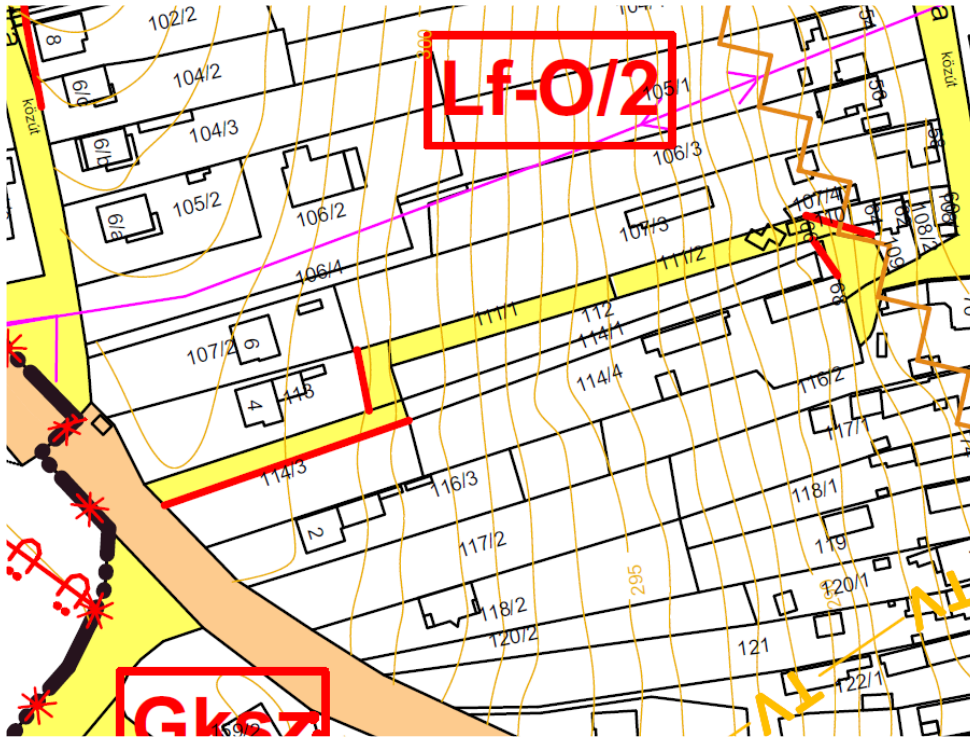
MEGALAPOZÓ VIZSGÁLATOK ÉS ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK

1. MÓDOSÍTÁSI TÉTELEK ADATLAPJAI
2. TERÜLETI MÉRLEG
3. A TELEPÜLÉSSZERKEZETI VÁLTOZÁSOK TERÜLETRENDEZÉSI TERVEKKEL VALÓ ÖSSZEFÜGGÉSEINEK BEMUTATÁSA
4. BIOLÓGIAI AKTIVITÁSÉRTÉK VÁLTOZÁSA
5. MELLÉKLETEK

1. MÓDOSÍTÁSI TÉTELEK ADATLAPJAI

1	ÉRINTETT SZELVÉNY	MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET	HRSZ
		Hosszúhetény	111/1;111/2

1. ALAPADATOK

Tervezési feladat és cél	A 111/1-2 hrsz-ú ingatlanok közterület-szabályozásának felülvizsgálata az érintett telkek a 112 és a 114/1 hrsz-ú ingatlannal történő összevonása és beépítése érdekében. A kérelem új beépítésre szánt terület kijelölését eredményezi, miközben a hatályos szerkezeti terv nincs összhangban a szabályozási tervvel, mert a szerkezeti terv nem tartalmazza a közterület-szabályozást.
Tervezési terület hatályos szabályozási terv	
Tervezési terület légi fotó (Google maps)	
Képviselőtestületi döntés	35/2021. (V.17.) sz. határozat
Eljárás típusa	teljes eljárásrend

Véleményezési szakaszban beérkezett vélemények	Lakossági vélemény nem érkezett.
---	----------------------------------

2. TERVEZETT MÓDOSÍTÁS

Hibajavítás, mert a szerkezeti terv és a szabályozási terv nem egyezik. Mivel a kiszabályozással tervezett útnak nincs érdemi településszerkezeti funkciója, és a vonalvezetése sem szerencsés, ezért az önkormányzat nem tervezi megvalósítani, így törlésre kerül, ezzel egységesse válik a szerkezeti és a szabályozási terv.

A 110 hrsz. alatti telek közterületi megközelíthetősége továbbra is biztosított marad a tervezett szabályozás alapján, és ez a szerkezeti terven is pontosításra kerül.

**módosuló részletek:
hatályos szerkezeti terv**



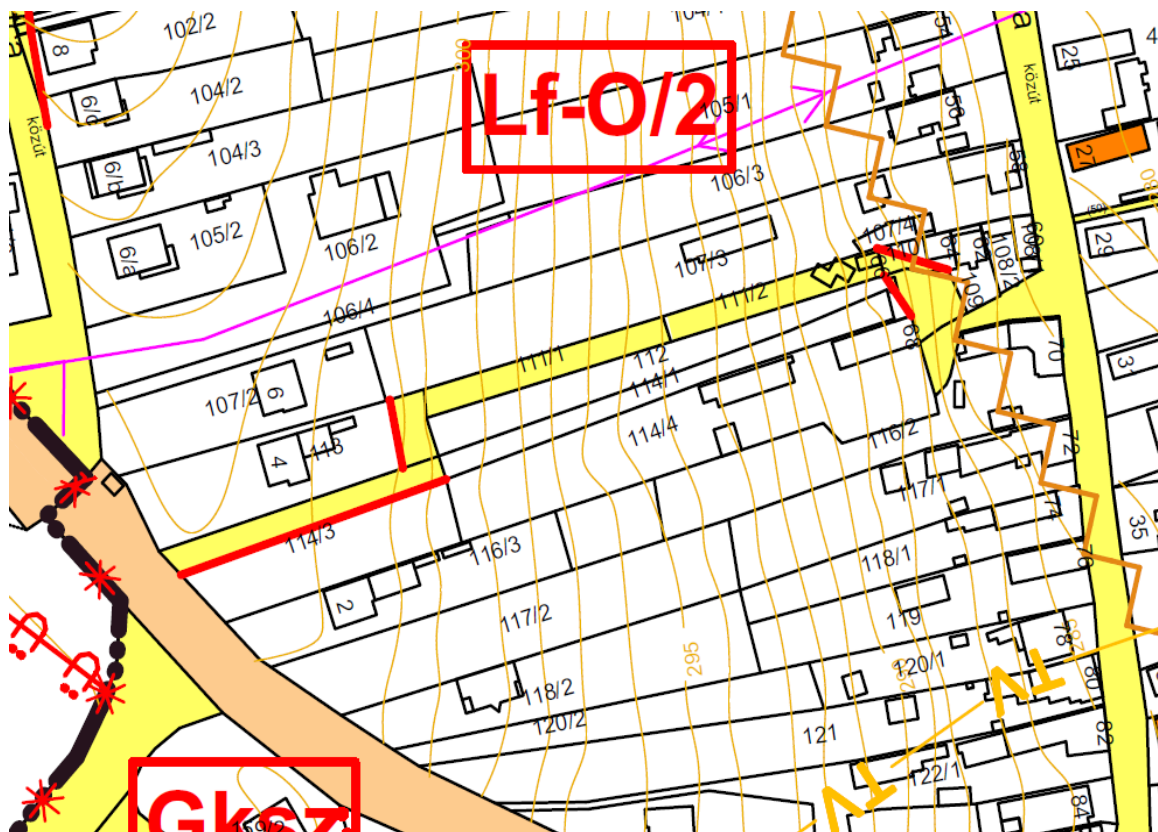
tervezett szerkezeti terv:



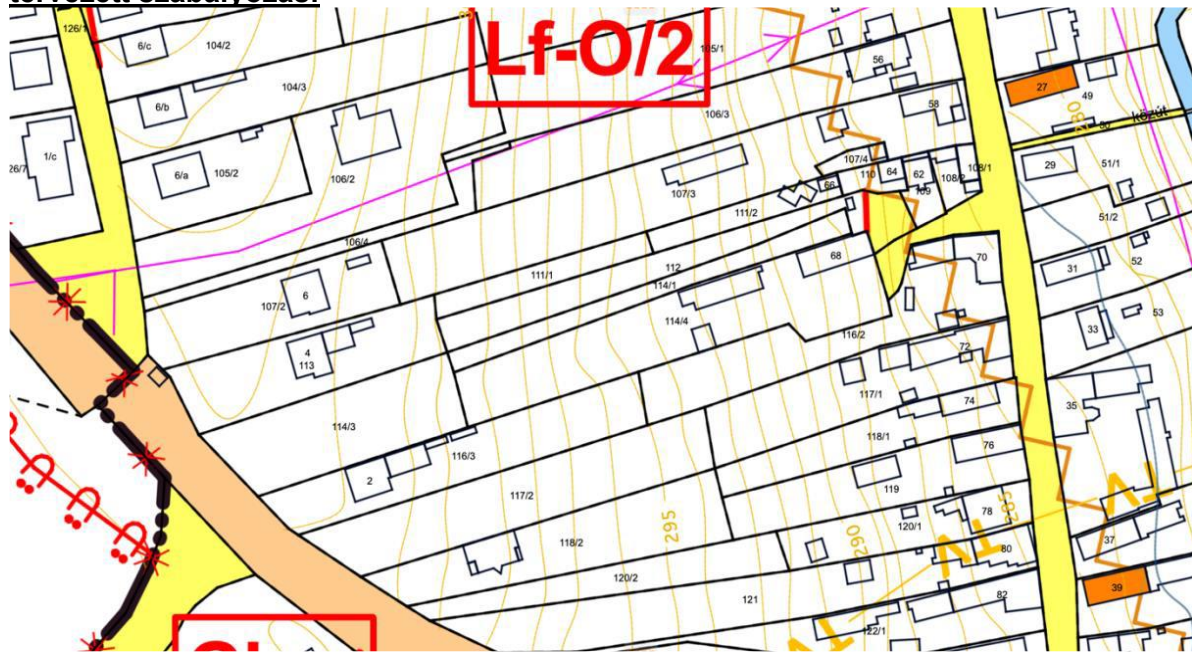
A helyi építési szabályzat változása	A helyi építési szabályzat vonatkozó része nem változik.
Biológiai aktivitásérték változása	A módosítás során újonnan beépítésre szánt terület nem került kijelölésre, ezért az Étv. 7. § (3) bekezdés b) pontjának értelmében- a biológiai aktivitás érték szinten tartását nem szükséges vizsgálni.

A szabályozási terv változása:

módosuló részletek:
hatályos szabályozás



tervezett szabályozás:



3. MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT

Hibajavítás, mert a szerkezeti terv és a szabályozási terv nem egyezik. Mivel a kiszabályozással tervezett útnak nincs érdemi településszerkezeti funkciója, és a vonalvezetése sem szerencsés, ezért az önkormányzat nem tervezi megvalósítani, így törlésre kerül, ezzel egységessé válik a szerkezeti és a szabályozási terv.

A 110 hrsz. alatti telek közterületi megközelíthetősége továbbra is biztosított marad a tervezett szabályozás alapján, és ez a szerkezeti terven is pontosításra kerül.

Településhálózati összefüggések, a módosítással érintett terület helye a településhálózatban, térségi kapcsolatok: nem releváns

Hálózatok és hálózati kapcsolatok, Közúti közlekedés, Községi közlekedés, Kerékpáros és gyalogos közlekedés, parkolás: nem releváns

Közművesítés (víziközművek, energia, elektronikus hírközlés): a terület közművesített.

Környezetvédelem – és településüzemeltetés – (talaj, felszíni és felszín alatti vizek, levegőtisztaság és védelme, zaj- és rezgésterhelés, hulladékkezelés, fennálló környezetvédelmi konfliktusok, problémák): nem releváns.

Katasztrófavédelem (területfelhasználást, beépítést, befolyásoló vagy korlátozó tényezők): nem releváns.

Települési klíma: nincs érdemi befolyással rá.

Táji és természeti adottságok vizsgálata, Zöldfelületi rendszer vizsgálata: nem releváns

Területfelhasználás vizsgálata: A kiszabályozással tervezett útnak nincs érdemi településszerkezeti funkciója, a vonalvezetése sem szerencsés, ezért az önkormányzat nem tervezi megvalósítani, így törlésre kerül. A 110 hrsz. alatti telek közterületi megközelíthetősége továbbra is biztosított marad a tervezett szabályozás alapján, és ez a szerkezeti terven is pontosításra kerül.

Az ingatlan-nyilvántartási adatok alapján, termőföld esetén a művelési ágak és a minőségi osztályok: nem releváns

A telekstruktúra és telekméret, tulajdonjogi vizsgálat: nem releváns.

Örökségvédelem: nem releváns.

4. ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT**Településrendezési javaslatok, javasolt településszerkezet**

A kiszabályozással tervezett útnak nincs érdemi településszerkezeti funkciója, a vonalvezetése sem szerencsés, ezért az önkormányzat nem tervezi megvalósítani, így törlésre kerül. A 110 hrsz. alatti telek közterületi megközelíthetősége továbbra is biztosított marad a tervezett szabályozás alapján, és ez a szerkezeti terven is pontosításra kerül.

Szabályozási koncepció, módosítási javaslat: szükséges a módosítása.

Közúti hálózati kapcsolatok, főbb közlekedési csomópontok, belső úthálózat, községi közlekedés, kerékpáros közlekedés, főbb gyalogos közlekedés, gépjárműelhelyezés-parkolás: nem releváns

Közművesítési javaslatok (víziközművek, energiaellátás, hírközlés, megújuló energiaforrások, környezettudatos energiagazdálkodás, közműpótlók): nem releváns

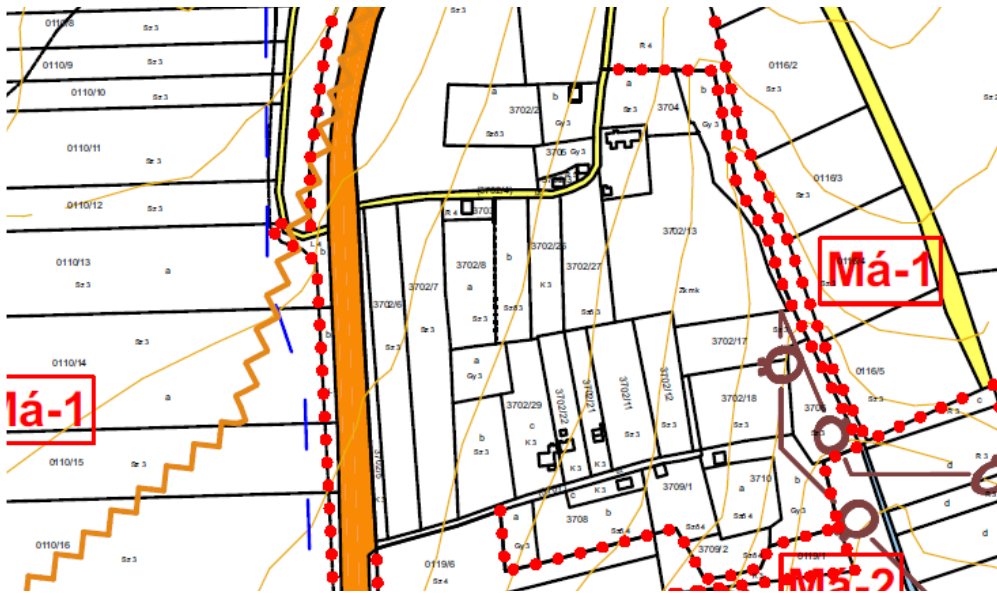
Környezeti hatások és feltételek (a föld, felszíni és felszín alatti vizek, levegőtisztaság-védelem, zaj- és rezgésterhelés, hulladékkezelés vonatkozásában): nem releváns.

Tájrendezési javaslatok: nem releváns.

Örökségvédelmi javaslat: nem releváns.

2	ÉRTETTT SZELVÉNY	MÓDOSÍTÁSSAL ÉRTETTT TERÜLET	HRSZ
		Hosszúhetény, belterület	3702/8 ; 3703; 3708;3 709/29

1. ALAPADATOK

Tervezési feladat és cél	A 3702/8, a 3703, a 3708 és a 3709/2 hrsz-ú ingatlanok Má jelű övezetből Mk jelű övezetbe történő átsorolása a telkek használatának megfelelően, hivatkozással a 2016. előtti szabályokra is. További kérés az Mk jelű övezetben a lakóépület építésének biztosítása a kialakult állapotnak megfelelően. A kérelmezett tömb É-i szomszédján nincs övezeti jel, amelyet pótolni szükséges a jogbizonytalanság megszüntetése érdekében. Ez a módosítás valójában egy hibajavítás.		
Tervezési terület hatályos szabályozási terv			
Tervezési terület légi fotó (Google maps)			
Képviselőtestületi döntés	35/2021. (V.17.) sz. határozat		
Eljárás típusa	teljes eljárásrend		
Véleményezési szakaszban beérkezett vélemények	Lakossági vélemény nem érkezett.		

2. TERVEZETT MÓDOSÍTÁS

A településszerkezeti terv változása:

A hibajavítás a tervezett szerkezeti és szabályozási tervlapokon megtörtént. A HÉSZ-ben az Mk övezetre vonatkozó előírások az alábbiak szerint kerültek pontosításra:

(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. Egymáshoz közeli épület elhelyezés esetén az OTÉK-ban előírt tűztávolságot kell megtartani

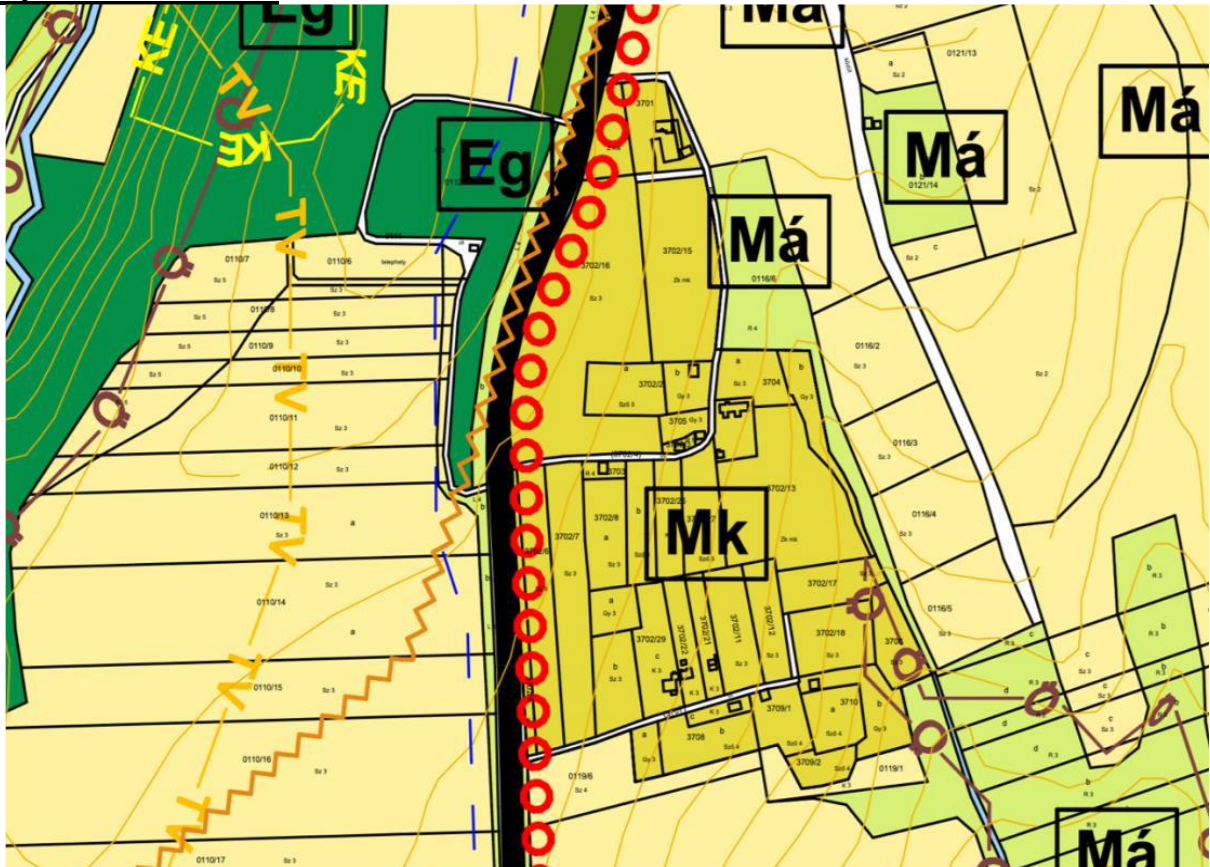
bc) a telken garázs nem létesíthető.

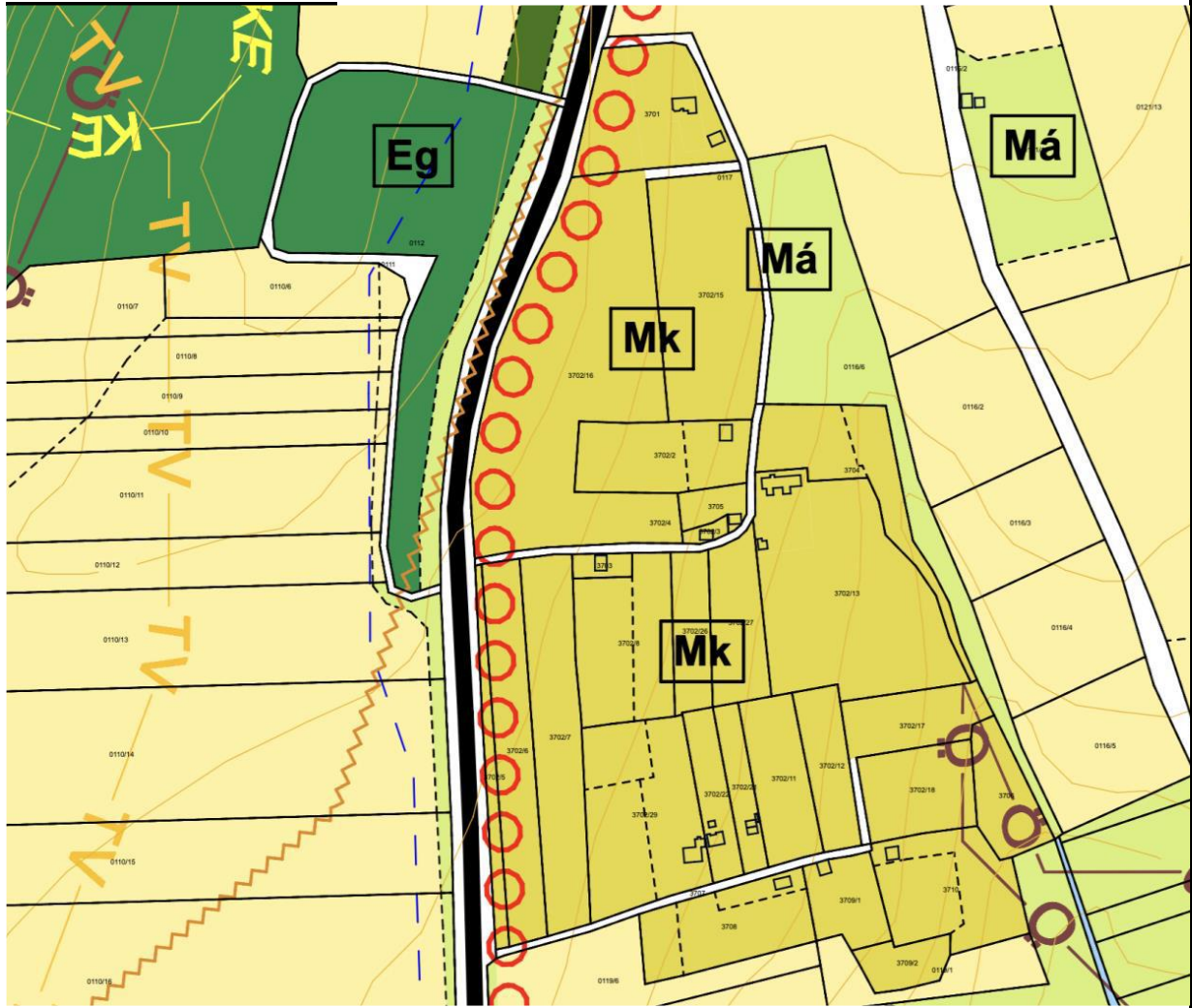
c) A gazdasági épület: legfeljebb 4,5 m lejtő felőli homlokzatmagasságú lehet,

d) A lakóépület: legfeljebb 5,0 m lejtő felőli homlokzatmagasságú lehet és kizárólag az Má1 és Má2 jelű övezetben létesíthető. A lakóépület alapterülete nem haladhatja meg a telek.

módosuló részletek:

hatályos szerkezeti terv



tervezett szerkezeti terv:**A helyi építési szabályzat változása**

A HÉSZ-ben az Mk övezetre vonatkozó előírások az alábbiak szerint kerültek pontosításra:

(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. Egymáshoz közeli épület elhelyezés esetén az OTÉK-ban előírt tűztávolságot kell megtartani

bc) a telken garázs nem létesíthető.

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

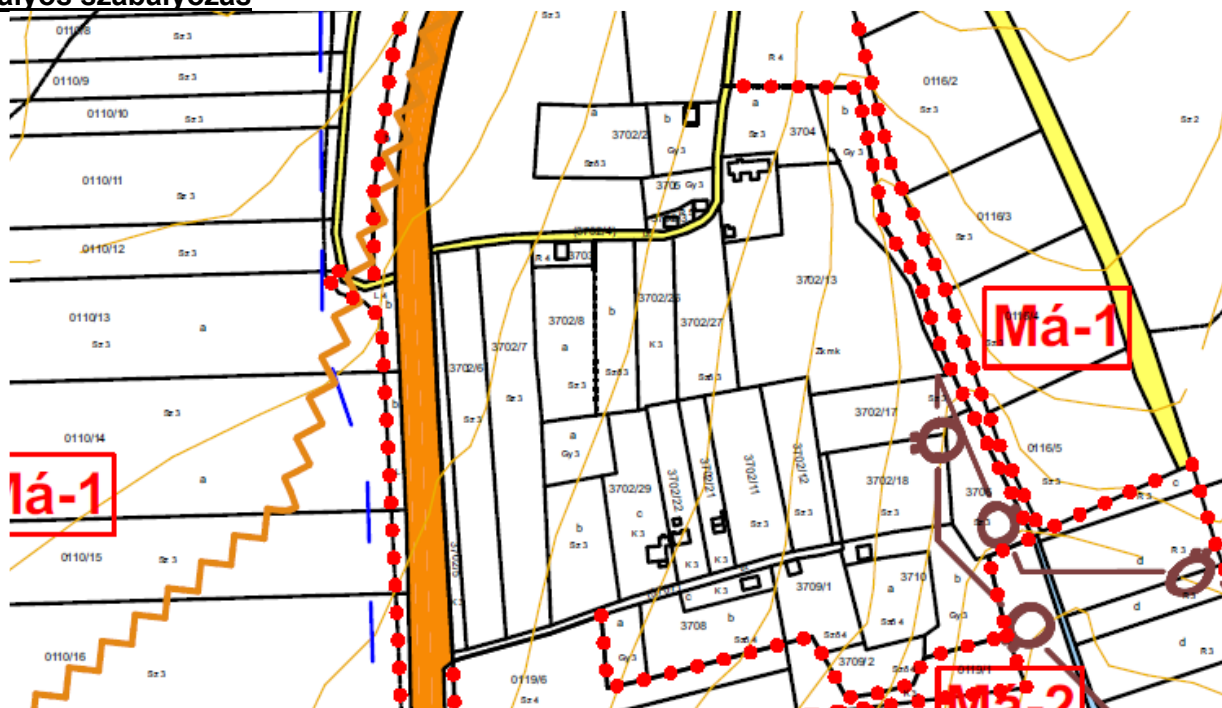
d) A lakóépület: legfeljebb 5,0 m lejtő felőli homlokzatmagasságú lehet és kizárólag az Má1 és Má2 jelű övezetben létesíthető. A lakóépület alapterülete nem haladhatja meg a telek beépíthető területének felét.

**Biológiai
aktivitásérték
változása**

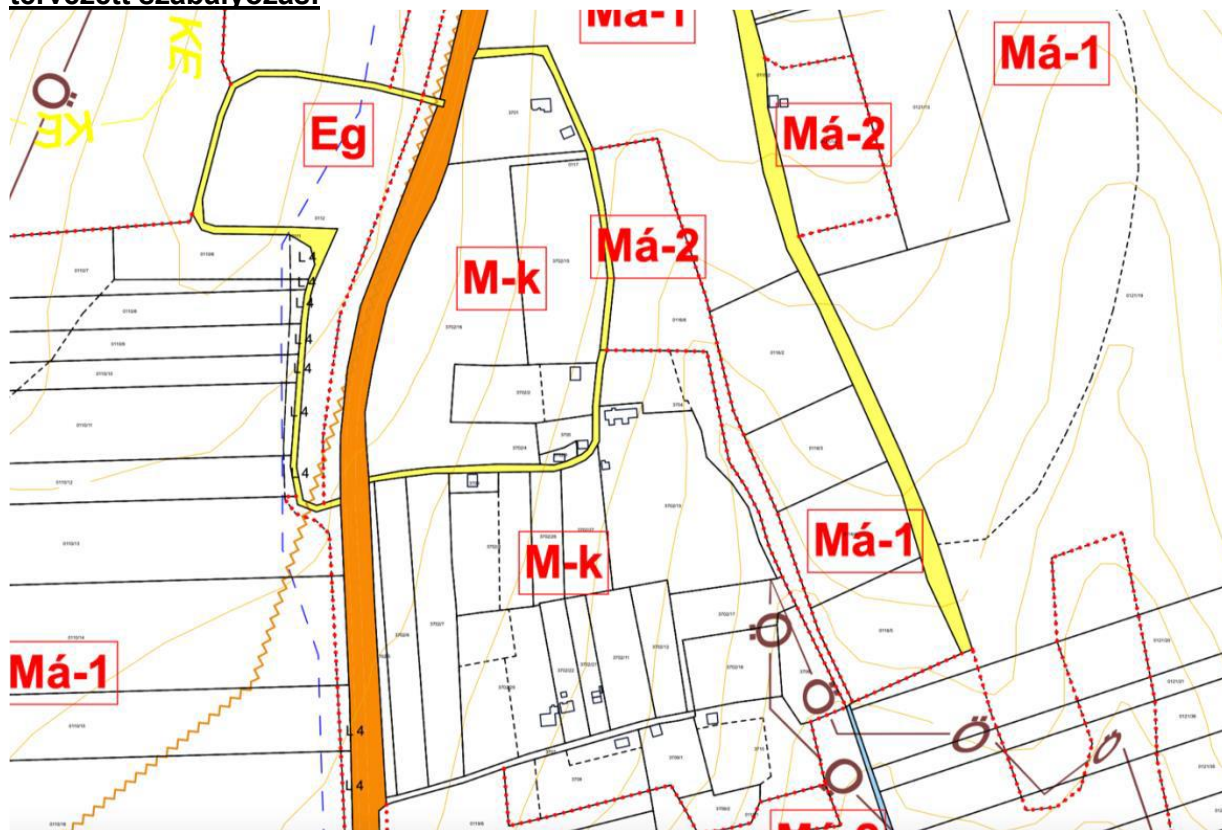
Nem releváns.

A szabályozási terv változása:

**módosuló részletek:
hatályos szabályozás**



tervezett szabályozás:



3. MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT

A 3702/8, a 3703, a 3708 és a 3709/2 hrsz-ú ingatlanok Má jelű övezetből Mk jelű övezetbe történő átsorolása a telkek használatának megfelelően, hivatkozással a 2016. előtti szabályokra is. További kérés az Mk jelű övezetben a lakóépület építésének biztosítása a kialakult állapotnak megfelelően. A kérelmezett tömb É-i szomszédján nincs övezeti jel, amelyet pótolni szükséges a jogbizonytalanság megszüntetése érdekében. Ez a módosítás valójában egy hibajavítás.

A hibajavítás a tervezett szerkezeti és szabályozási tervlapokon megtörtént. A HÉSZ-ben az Mk övezetre vonatkozó előírások az alábbiak szerint kerültek pontosításra:

(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 földrésztelken 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. Egymáshoz közeli épület elhelyezés esetén az OTÉK-ban előírt tűztávolságot kell megtartani*

bc) *a telken garázs nem létesíthető.*

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

d) *A lakóépület: legfeljebb 5,0 m lejtő felőli homlokzatmagasságú lehet és kizárólag az Má1 és Má2 jelű övezetben létesíthető. A lakóépület alapterülete nem haladhatja meg a telek beépíthető területének felét.*

Településhálózati összefüggések, a módosítással érintett terület helye a településhálózatban, térségi kapcsolatok: nem releváns

Hálózatok és hálózati kapcsolatok, Közúti közlekedés, Községi közlekedés, Kerékpáros és gyalogos közlekedés, parkolás: az érintett terület közúton, kerékpárral és gyalogosan is megközelíthető, fejlesztést nem igényel.

Közművesítés (víziközművek, energia, elektronikus hírközlés): a terület részben közművesített.

Környezetvédelem – és településüzemeltetés – (talaj, felszíni és felszín alatti vizek, levegőtisztaság és védelme, zaj- és rezgésterhelés, hulladékkezelés, fennálló környezetvédelmi konfliktusok, problémák): nem releváns.

Katasztrófavédelem (területfelhasználást, beépítést, befolyásoló vagy korlátozó tényezők): nem releváns.

Települési klíma: nincs érdemi befolyással rá.

Táji és természeti adottságok vizsgálata, Zöldfelületi rendszer vizsgálata: a területet többszintes zöldfelület jellemzi.

Területfelhasználás vizsgálata: nem releváns.

Az ingatlan-nyilvántartási adatok alapján, termőföld esetén a művelési ágak és a minőségi osztályok: nem releváns.

A telekstruktúra és telekméret, tulajdonjogi vizsgálat: nem releváns.

Örökségvédelem: nem releváns.

4. ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT

Településrendezési javaslatok, javasolt településszerkezet

A tervezett szerkezeti és szabályozási tervlapokon megtörtént. A HÉSZ-ben az Mk övezetre vonatkozó előírások az alábbiak szerint kerültek pontosításra:

(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. Egyemáshoz közeli épület elhelyezés esetén az OTÉK-ban előírt tűztávolságot kell megtartani*

bc) *a telken garázs nem létesíthető.*

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

d) *A lakóépület: legfeljebb 5,0 m lejtő felőli homlokzatmagasságú lehet és kizárólag az Má1 és Má2 jelű övezetben létesíthető. A lakóépület alapterülete nem haladhatja meg a telek beépíthető területének felét.*

Szabályozási koncepció, módosítási javaslat: nem szükséges módosítás, a tervezett módosítás illeszkedik a hatályos településfejlesztési koncepcióhoz.

Közúti hálózati kapcsolatok, főbb közlekedési csomópontok, belső úthálózat, közösségi közlekedés, kerékpáros közlekedés, főbb gyalogos közlekedés, gépjárműelhelyezés-parkolás: az érintett terület közúton, kerékpárral és gyalogosan is megközelíthető, fejlesztést nem igényel.

Közművesítési javaslatok (víziközművek, energiaellátás, hírközlés, megújuló energiaforrások, környezettudatos energiaigazgatás, közműpótlók): a közművek fejlesztést nem igényelnek, a terület részben közművesített.

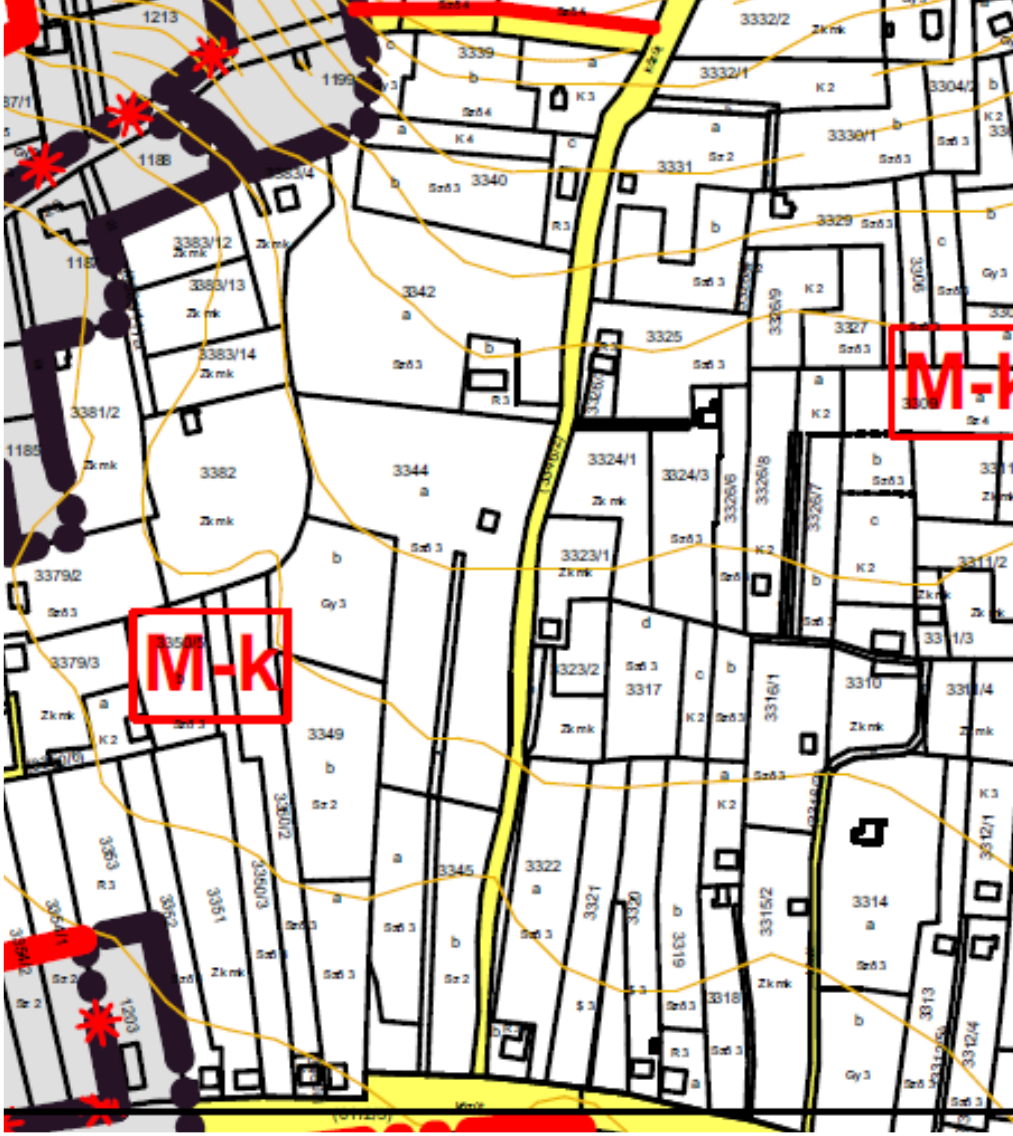
Környezeti hatások és feltételek (a föld, felszíni és felszín alatti vizek, levegőtisztaság-védelem, zaj- és rezgésterhelés, hulladékkezelés vonatkozásában): nem releváns.

Tájrendezési javaslatok: nem releváns.

Örökségvédelmi javaslat: nem releváns.

3	ÉRTETTT SZELVÉNY	MÓDOSÍTÁSSAL ÉRTETTT TERÜLET	HRSZ
		Hosszúhetény	3339, 3340, 3342; 3345; 3349

1. ALAPADATOK

Tervezési feladat és cél	A 3339, 3340, 3342, 3344, 3345 és a 3349 hrsz-ú ingatlanok falusi turizmus és vendéglátás, továbbá a tulajdonos számára szolgáló lakás építése érdekében az övezeti előírások, továbbá funkcióhoz szükséges mértékű a közterület-szabályozás szükséges mértékű felülvizsgálata. Kérelmezők: Nemes Eszter és Nemes András, valamint Juhász Péter és Vass Tícia. A kérelmezők koncepciója szerint a falusi turizmushoz kapcsolódó vendéglátó épületek, továbbá szolgálati lakás épülne az érintett területeken.
Tervezési terület hatályos szabályozási terv	

Tervezési terület légi fotó (Google maps)	
Képviselőtestületi döntés	35/2021. (V.17.) sz. határozat
Eljárás típusa	teljes eljárásrend
Véleményezési szakaszban beérkezett vélemények	Lakossági vélemény nem érkezett.

2. TERVEZETT MÓDOSÍTÁS

A településszerkezeti terv változása:

A 2015-16-ban készült jelenleg hatályos településrendezési eszközök a rendelkezésre bocsátott állami alapadatok felhasználásával készültek, az alaptérkép azóta megváltozott. Jelen dokumentáció feladata mind a szerkezeti, mind a szabályozási terv pontosítása.

A beruházási területet a HÉSZ az M-k jelű kertes mezőgazdasági övezetbe sorolja, a beépítésre nem szánt területeken belül.

A fent említett területek a Különleges terület-rekreációs (Kb-rek) övezetbe sorolódna át a javaslat szerint. A hatályos HÉSZ előírásai így kiegészülnének egy új övezettel.

A következő előírások vonatkoznának az övezetre:

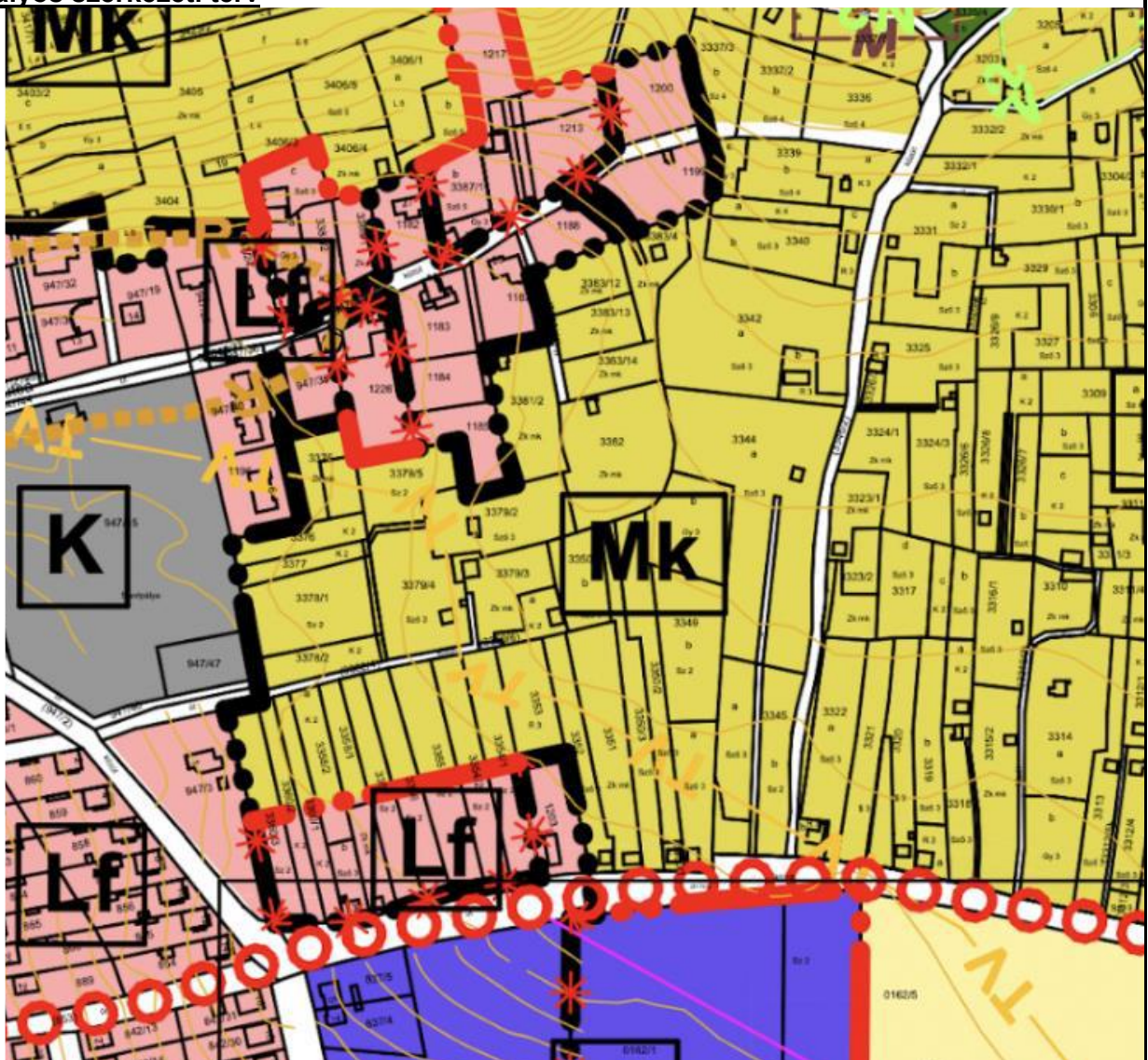
(1) Az építési övezetben a növénytermesztés, a hagyományos állattartás és ezekkel kapcsolatos saját termék feldolgozására, tárolására és árusítására szolgáló, szállás, rendezvényház, vendégház jellegű épületek helyezhetők el. Az övezetben 1 db szolgálati lakás építhető.

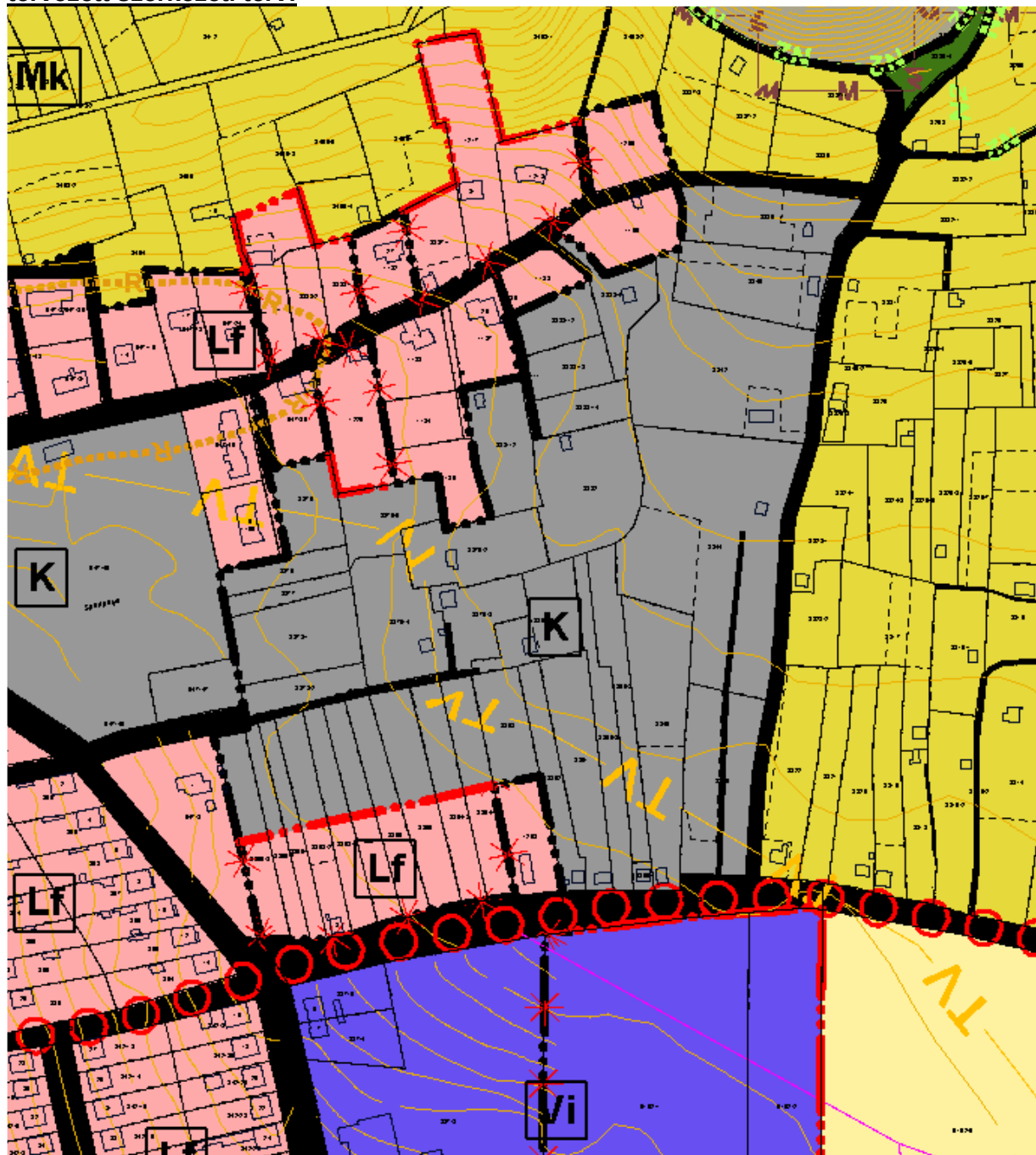
(2) Az építési övezet részletes előírásai az alábbiak:

- a) a kialakítható legkisebb telek területe 3000 m² (720 m²-t el nem érő területű telken épületet elhelyezni nem szabad),
- b) szabadonálló beépítési mód,
- c) legnagyobb beépítettség 5%,
- d) legkisebb zöldfelületi fedettség 60%,
- e) legnagyobb épületmagasság 7,5 m (ezt az értéket technológiai jellegű építmény magassága legfeljebb 15 m-rel meghaladhatja).

módosuló részletek:

hatályos szerkezeti terv



tervezett szerkezeti terv:

**A helyi építési
szabályzat változása**

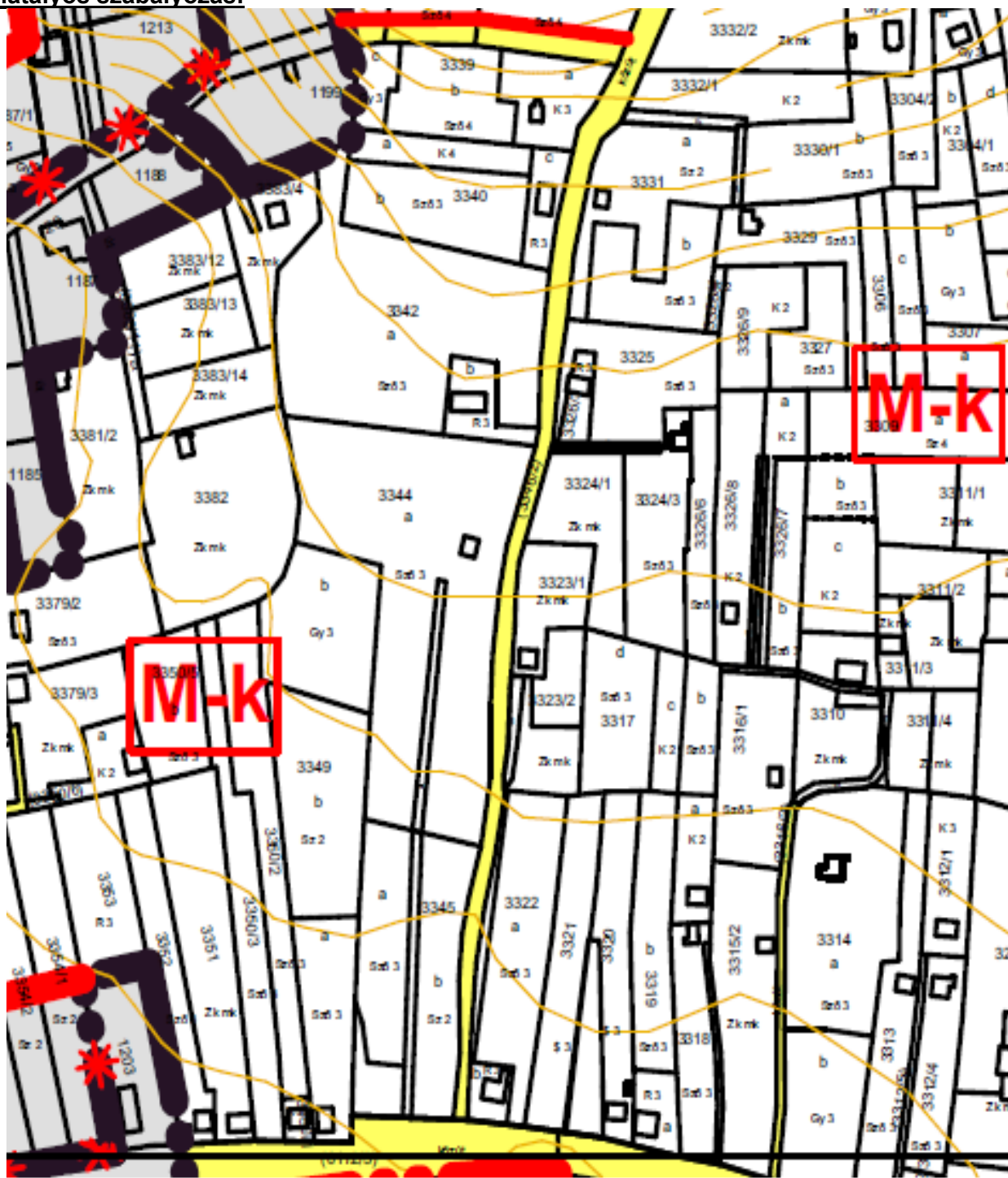
A helyi építési szabályzat vonatkozó része változik.

**Biológiai
aktivitásérték
változása**

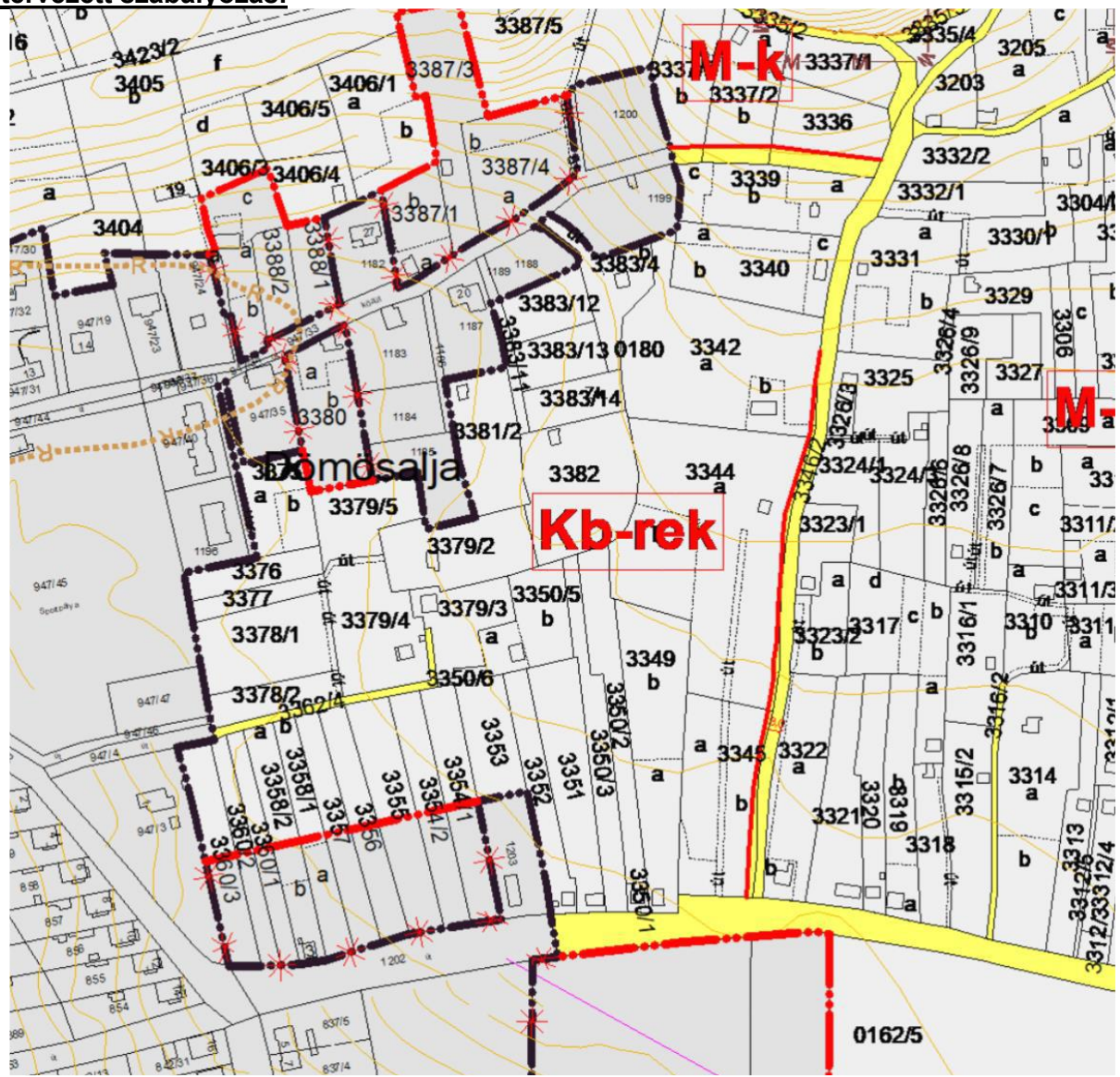
A módosítás során újonnan beépítésre szánt terület nem került kijelölésre, ezért az Étv. 7. § (3) bekezdés b) pontjának értelmében- a biológiai aktivitás érték szinten tartását nem szükséges vizsgálni.

A szabályozási terv változása:

módosuló részletek:

hatályos szabályozás:

tervezett szabályozás:



3. MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT

A 3339, 3340, 3342, 3344, 3345 és a 3349 hrsz-ú ingatlanok falusi turizmus és vendéglátás, továbbá a tulajdonos számára szolgáló lakás építése érdekében az övezeti előírások, továbbá funkcióhoz szükséges mértékű a közterület-szabályozás szükséges mértékű felülvizsgálata. Kérelmezők: VANELCO Kft. (üzgyvezető: Nemes Csaba, székhely: 7694 Hosszúhetény, Verseny utca 1.), valamint Juhász Péter és Vass Tícia.

A kérelmezők koncepciója szerint a falusi turizmushoz kapcsolódó vendéglátó épületek, továbbá szolgálati lakás épülne az érintett területeken.

Településhálózati összefüggések, a módosítással érintett terület helye a településhálózatban, térségi kapcsolatok: nem relvans.

Hálózatok és hálózati kapcsolatok, Közúti közlekedés, Községi közlekedés, Kerékpáros és gyalogos közlekedés, parkolás: az érintett terület közúton, kerékpárral és gyalogosan is megközelíthető, fejlesztést nem igényel.

Közművesítés (víziközművek, energia, elektronikus hírközlés): a terület környezete közművesített.

Környezetvédelem – és településüzemeltetés – (talaj, felszíni és felszín alatti vizek, levegőtisztaság és védelme, zaj- és rezgésterhelés, hulladékkezelés, fennálló környezetvédelmi konfliktusok, problémák): nem releváns.

Katasztrófavédelem (területfelhasználást, beépítést, befolyásoló vagy korlátozó tényezők): nem releváns.

Települési klíma: nincs érdemi befolyással rá.

Táji és természeti adottságok vizsgálata, Zöldfelületi rendszer vizsgálata: a területet többszintes zöldfelület jellemzi.

Területfelhasználás vizsgálata:

A beruházási területet a HÉSZ az M-k jelű kertes mezőgazdasági övezetbe sorolja, a beépítésre nem szánt területeken belül.

A fent említett területek a Különleges terület-rekreációs (Kb-rek) övezetbe sorolódna át a javaslat szerint.

Az ingatlan-nyilvántartási adatok alapján, termőföld esetén a művelési ágak és a minőségi osztályok: nincs adat.

A telekstruktúra és telekméret, tulajdonjogi vizsgálat: nem releváns.

Örökségvédelem: nem releváns.

4. ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT

Településrendezési javaslatok, javasolt településszerkezet

3339, 3340, 3342, 3344, 3345 és a 3349 hrsz-ú ingatlanok falusi turizmus és vendéglátás, továbbá a tulajdonos számára szolgáló lakás építése érdekében az övezeti előírások, továbbá funkcióhoz szükséges mértékű a közterület-szabályozás szükséges mértékű felülvizsgálata.

Kérelmezők: VANELCO Kft. (ügyvezető: Nemes Csaba, székhely: 7694 Hosszúhetény, Verseny utca 1.), valamint Juhász Péter és Vass Tícia.

A kérelmezők koncepciója szerint a falusi turizmushoz kapcsolódó vendéglátó épületek, továbbá szolgáló lakás épülne az érintett területeken.

A 2015-16-ban készült jelenleg hatályos településrendezési eszközök a rendelkezésre bocsájtott állami alapadatok felhasználásával készültek, az alaptérkép azóta megváltozott. Jelen dokumentáció feladata mind a szerkezeti, mind a szabályozási terv pontosítása.

A beruházási területet a HÉSZ az M-k jelű kertes mezőgazdasági övezetbe sorolja, a beépítésre nem szánt területeken belül.

A fent említett területek a Különleges terület-rekreációs (Kb-rek) övezetbe sorolódná át a javaslat szerint. A hatályos HÉSZ előírásai így kiegészülnének egy új övezettel.

A következő előírások vonatkoznának az övezetre:

(1) Az építési övezetben a növénytermesztés, a hagyományos állattartás és ezekkel kapcsolatos saját termék feldolgozására, tárolására és árusítására szolgáló, szállás, rendezvényház, vendégház jellegű épületek helyezhetők el. Az övezetben 1 db szolgáló lakás építhető.

(2) Az építési övezet részletes előírásai az alábbiak:

a) a kialakítható legkisebb telek területe 3000 m² (720 m²-t el nem érő területű telken épületet elhelyezni nem szabad),

b) szabadonálló beépítési mód,

c) legnagyobb beépítettség 5%,

d) legkisebb zöldfelületi fedettség 60%,

e) legnagyobb épületmagasság 7,5 m.

Szabályozási koncepció, módosítási javaslat: nem szükséges módosítás, a tervezett módosítás illeszkedik a hatályos településfejlesztési koncepcióhoz.

Közúti hálózati kapcsolatok, főbb közlekedési csomópontok, belső úthálózat, közösségi közlekedés, kerékpáros közlekedés, főbb gyalogos közlekedés, gépjárműelhelyezés-parkolás: az érintett terület közúton, kerékpárral és gyalogosan is megközelíthető, fejlesztést nem igényel.

Közművesítési javaslatok (víziközművek, energiaellátás, hírközlés, megújuló energiaforrások, környezettudatos energiagazdálkodás, közműpótlók): a közművek fejlesztést nem igényelnek.

Környezeti hatások és feltételek (a föld, felszíni és felszín alatti vizek, levegőtisztaság-védelem, zaj- és rezgésterhelés, hulladékkezelés vonatkozásában): nem releváns.

Tájrendezési javaslatok: nem releváns.

Örökségvédelmi javaslat: nem releváns.

4	ÉRINTETT SZELVÉNY	MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET	HRSZ
		Hosszúhetény	1209

1. ALAPADATOK

Tervezési feladat és cél	Az 1209 hrsz.-ú ingatlan – egykori - tulajdonosa 2021. májusában megfogalmazott kérelmében Hosszúhetény Községi Önkormányzatánál a fent megnevezett telek előkeri méretére vonatkozó sajátos elírások meghatározását és településrendezési eszközök módosítását kezdeményezte. A telket három oldalról is közterület érinti – az országos követelmények szerint – mindhárom oldalról minimum 5 méteres előkertet kell tartani, ezért az ingatlan speciális helyzeténél fogva a telektömbben többletkorlátozással terhelt. A helyi építési szabályzat és a szabályozási terv a szerkezeti terv elhatározásainak megfelelő építési övezetbe – Falusias lakóterületbe - sorolja az érintett ingatlant, és környezetét. Az érintett lakótelek Lf-SZ jelű építési övezetbe tartozik. Az ingatlan megközelítését biztosító terület, kiszolgáló út kategóriájú. Övezeti paraméterek, a hatályos HÉSZ telekre vonatkozó szabályai: Falusias lakóterület, mely: - beépítési módja szabadon álló - kialakítható legkisebb telekterület 1200 m² - megengedett legnagyobb beépítettség: 30% - megengedett legnagyobb építménymagasság: 5,0 m - legnagyobb épületszélesség: 15 méter - legkisebb előkert: K-5,0 méter - legkisebb oldalkert: 3,0 méter - legkisebb zöldfelület: 40%
Tervezési terület hatályos szabályozási terv	

Tervezési terület légi fotó (Google maps)	
Képviselőtestületi döntés	35/2021. (V.17.) sz. határozat
Eljárás típusa	teljes eljárásrend
Véleményezési szakaszban beérkezett vélemények	Lakossági vélemény nem érkezett.

2. TERVEZETT MÓDOSÍTÁS**A településszerkezeti terv változása:**

Nem releváns.

A helyi építési szabályzat változása	A településszerkezeti tervet nem érinti, módosítása nem szükséges. A módosítás során elérendő célok megvalósításához a Falusias lakó építési övezetre vonatkozó előírások egészülnének ki a következő módon. A 29.§ (3) bekezdés a következő a) ponttal egészül ki: Az LF-SZ jelű építési övezetben saroktelek esetén az előkert mérete a tömbbelső feltárását szolgáló 6, illetve 6 métert meg nem haladó szabályozási szélességű köz- vagy magánút felől minimum 2 méter lehet. Továbbá a helyi építési szabályzat az építési övezethez a telken elhelyezhető épületek legnagyobb szélességi méretét is rögzíti, amely értelmezéséhez fogalom meghatározását is javasoljuk: pl. Épületszélesség: a) Négyszög alaprajz esetén a rövidebb alaprajzi méret. b) Épületszárnyakkal tagolt alaprajz esetén az épületszárnyak szélességi mérete
Biológiai aktivitásérték változása	Nem releváns.
A szabályozási terv változása:	
Nem releváns.	

3. MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT

Az 1209 hrsz.-ú ingatlan – egykori - tulajdonosa 2021. májusában megfogalmazott kérelmében Hosszúhetény Községi Önkormányzatánál a fent megnevezett telek előkert méretére vonatkozó sajátos elírások meghatározását és településrendezési eszközök módosítását kezdeményezte.

A telket három oldalról is közterület érinti – az országos követelmények szerint –mindhárom oldalról minimum 5 méteres előkertet kell tartani, ezért az ingatlan speciális helyzeténél fogva a telektömbben többletkorlátozással terhelt.

A helyi építési szabályzat és a szabályozási terv a szerkezeti terv elhatározásainak megfelelő építési övezetbe – Falusias lakóterületbe - sorolja az érintett ingatlant, és környezetét. Az érintett lakótelek Lf-SZ jelű építési övezetbe tartozik. Az ingatlan megközelítését biztosító terület, kiszolgáló út kategóriájú.

Övezeti paraméterek, a hatályos HÉSZ telekre vonatkozó szabályai:

Falusias lakóterület, mely:

- beépítési módja szabadon álló
- kialakítható legkisebb telekterület 1200 m² - megengedett legnagyobb beépítettség: 30%
- megengedett legnagyobb építménymagasság: 5,0 m
- legnagyobb épületszélesség: 15 méter
- legkisebb előkert: K-5,0 méter
- legkisebb oldalkert: 3,0 méter
 - legkisebb zöldfelület: 40%

A kérelem a településszerkezeti tervet nem érinti, módosítása nem szükséges.

A módosítás során elérendő célok megvalósításához a Falusias lakó építési övezetre vonatkozó előírások egészülnének ki a következő módon.

A 29.§ (3) bekezdés a következő a) ponttal egészül ki:

Az LF-SZ jelű építési övezetben saroktelek esetén az előkert mérete a tömbbelső feltárását szolgáló 6, illetve 6 métert meg nem haladó szabályozási szélességű köz- vagy magánút felől minimum 2 méter lehet. Továbbá a helyi építési szabályzat az építési övezethez a telken elhelyezhető épületek legnagyobb szélességi méretét is rögzíti, amely értelmezéséhez fogalom meghatározását is javasoljuk: pl. Épületszélesség: a) Négyszög alaprajz esetén a rövidebb alaprajzi méret. b) Épületszárnyakkal tagolt alaprajz esetén az épületszárnyak szélességi mérete.

Településhálózati összefüggések, a módosítással érintett terület helye a településhálózatban, térségi kapcsolatok: nem releváns.

Hálózatok és hálózati kapcsolatok, Közúti közlekedés, Községi közlekedés, Kerékpáros és gyalogos közlekedés, parkolás: nem releváns.

Közművesítés (víziközművek, energia, elektronikus hírközlés): nem releváns.

Környezetvédelem – és településüzemeltetés – (talaj, felszíni és felszín alatti vizek, levegőtisztaság és védelme, zaj- és rezgésterhelés, hulladékkezelés, fennálló környezetvédelmi konfliktusok, problémák): nem releváns.

Katasztrófavédelem (területfelhasználást, beépítést, befolyásoló vagy korlátozó tényezők): nem releváns.

Települési klíma: nincs érdemi befolyással rá.

Táji és természeti adottságok vizsgálata, Zöldfelületi rendszer vizsgálata: nem releváns.

Területfelhasználás vizsgálata: nem releváns.

Az ingatlan-nyilvántartási adatok alapján, termőföld esetén a művelési ágak és a minőségi osztályok: nem releváns.

A telekstruktúra és telekméret, tulajdonjogi vizsgálat: nem releváns.

Örökségvédelem: nem releváns.

4. ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT

Településrendezési javaslatok, javasolt településszerkezet:

A tervezési feladat vonatkozásában az alábbi javaslat született a HÉSZ érintett pontjának módosítására:

Mórahalom Bástya sor, Szécsi György utca, Mátyás király körút kereszteződésétől a Mátyás király körút mindkét oldalán északi irányba haladva a Mórahalom, 1479, 0406/18, 0406/107, 0406/120, 0406/129, 0406/134, 0406/132, 0406/131, 0406/133, 0406/364, 0406/366, 0406/122, 0406/121, 0406/21, 0406/22, 0406/20, 0406/361, 0406/367 és a 0401/369 hrsz-ú Lk és Lke övezeti besorolásban lévő ingatlanok esetében a 4,5 méteres építménymagasság 5,5 méterre növekszik a B2 és B5 szelvényeken jelöltek szerint.

Szabályozási koncepció, módosítási javaslat: nem releváns.

Közúti hálózati kapcsolatok, főbb közlekedési csomópontok, belső úthálózat, közösségi közlekedés, kerékpáros közlekedés, főbb gyalogos közlekedés, gépjárműelhelyezés-parkolás: nem releváns.

Közművesítési javaslatok (víziközművek, energiaellátás, hírközlés, megújuló energiaforrások, környezettudatos energiaigazdálkodás, közműpótlók): nem releváns.

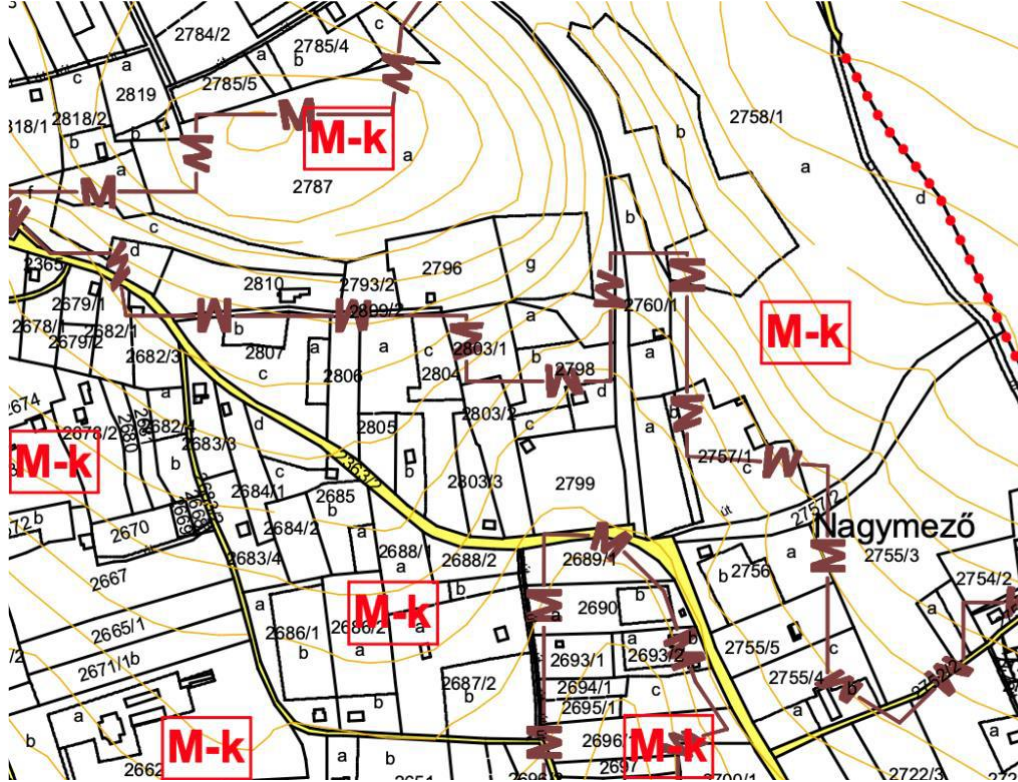
Környezeti hatások és feltételek (a föld, felszíni és felszín alatti vizek, levegőtisztaság-védelem, zaj- és rezgésterhelés, hulladékkezelés vonatkozásában): nem releváns.

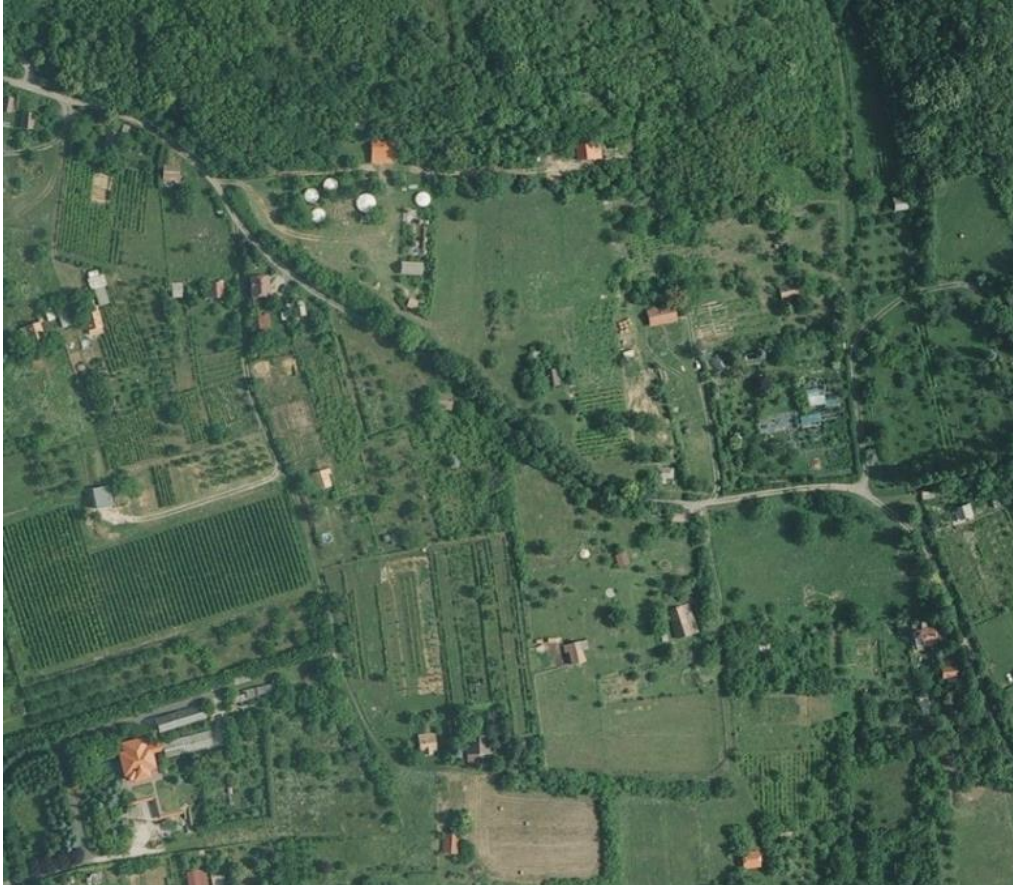
Tájrendezési javaslatok: nem releváns.

Örökségvédelmi javaslat: nem releváns.

5	ÉRTETTT SZELVÉNY	MÓDOSÍTÁSSAL ÉRTETTT TERÜLET	HRSZ
		Hosszúhetény	2807; 2810; 2793/2; 2809/2; 2796

1. ALAPADATOK

Tervezési feladat és cél	Dr. Rostás Gábor 7629 Pécs, Hársfa út 84. alatti lakos, Hosszúhetény külterületén található jurtafalu üzemeltetőjének kérelme A kérelemmel érintett ingatlan: Hosszúhetény külterület 2807 hrsz., 2810 hrsz., 2793/2 hrsz., 2809/2., 2796 hrsz. Fent nevezett lakos jelenleg egy jurtafalu üzemeltett a külterület 2807 hrsz., 2810 hrsz., 2793/2 hrsz., 2809/2., 2796 hrsz. alatti ingatlanokon, és ezt a létesítményt tervezi egy különleges hagyományőrző táborra fejleszteni. A megbízó koncepciója szerint egy a meglévő jurtatábort kiszolgáló, a természeti környezethez illeszkedő központi épület és egy szolgálati lakás épülne a területen.
Tervezési terület hatályos szabályozási terv	

Tervezési terület légi fotó (Google maps)	
Képviselőtestületi döntés	35/2021. (V.17.) sz. határozat
Eljárás típusa	teljes eljárásrend
Véleményezési szakaszban beérkezett vélemények	Lakossági vélemény nem érkezett.

2. TERVEZETT MÓDOSÍTÁS

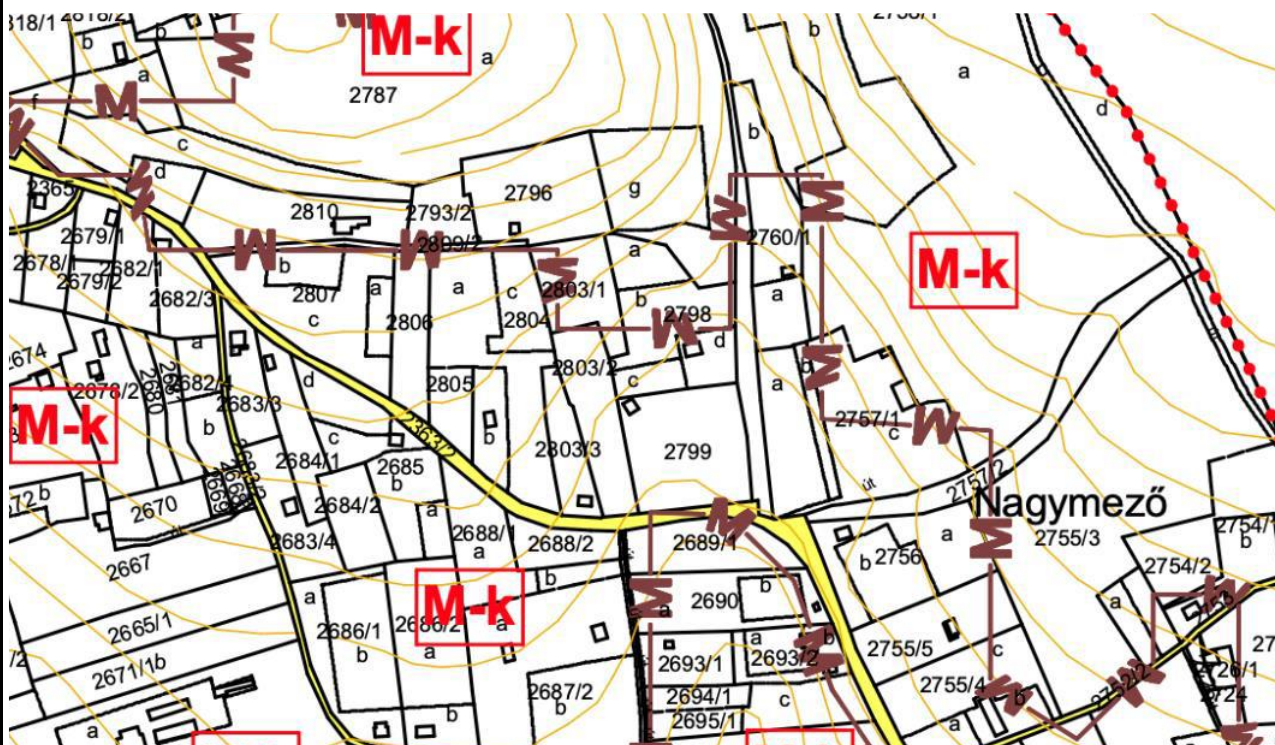
A településszerkezeti terv változása: A 2015-16-ban készült jelenleg hatályos településrendezési eszközök a rendelkezésre bocsájtott állami alapadatok felhasználásával készültek, az alaptérkép azóta megváltozott. Jelen dokumentáció feladata mind a szerkezeti, mind a szabályozási terv pontosítása. A beruházási területet a HÉSZ az M-k jelű kertes mezőgazdasági övezetbe sorolja, a beépítésre nem szánt területeken belül. A fent említett területek a Különleges terület-rekreációs (Kb-rek) övezetbe sorolódná át a javaslat szerint.
--

A helyi építési szabályzat változása	A hatályos HÉSZ előírásai kiegészülnének egy új övezettel. A következő előírások vonatkoznának az övezetre: (1) Az építési övezetben a növénytermesztés, a hagyományos állattartás és ezekkel kapcsolatos saját termék feldolgozására, tárolására és árusítására szolgáló, szállás, rendezvényház, vendégház jellegű épületek helyezhetők el. Az övezetben 1 db szolgálati lakás építhető. (2) Az építési övezet részletes előírásai az alábbiak: a) a kialakítható legkisebb telek területe 3000 m² (720 m²-t el nem érő területű telken épületet elhelyezni nem szabad), b) szabadonálló beépítési mód,
--	---

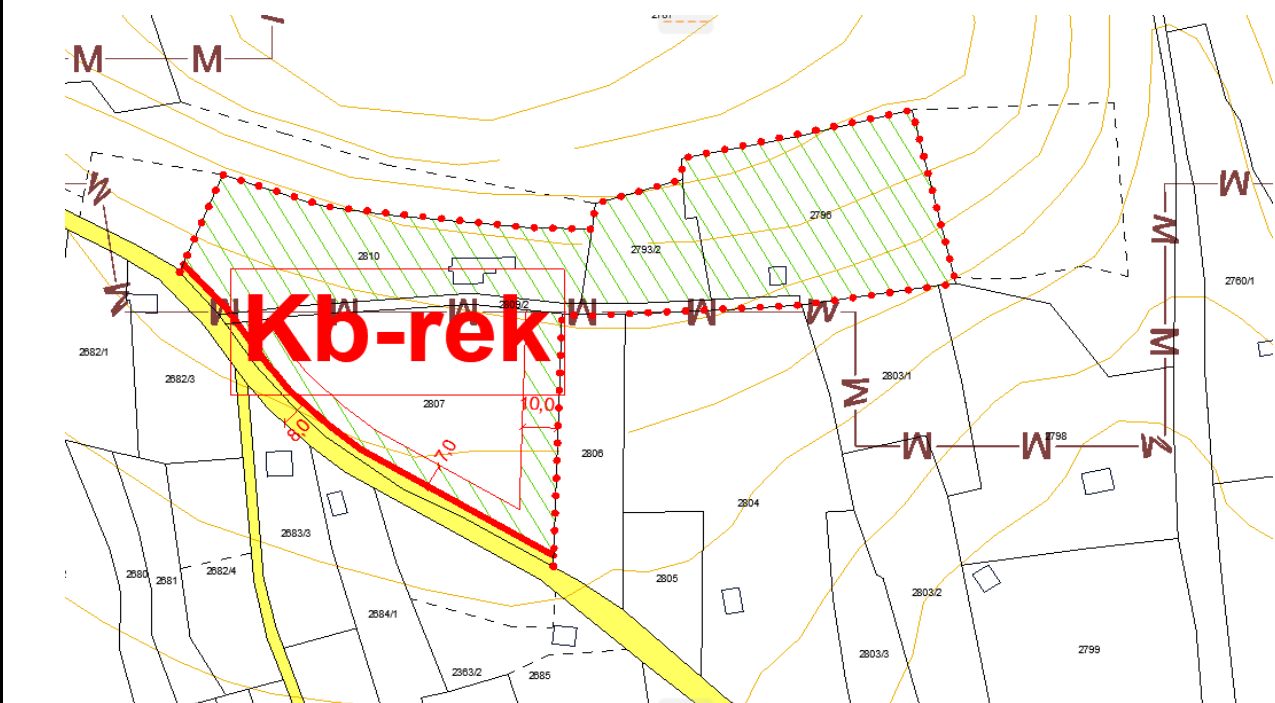
	c) legnagyobb beépítettség 5%, d) legkisebb zöldfelületi fedettség 60%, e) legnagyobb épületmagasság 7,5 m
Biológiai aktivitásérték (BIA) változása	Nem releváns.

A szabályozási terv változása:

módosuló részletek:
hatályos szabályozás



tervezett szabályozás



3. MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT

Dr. Rostás Gábor 7629 Pécs, Hársfa út 84. alatti lakos, Hosszúhetény külterületén található jurtafalu üzemeltetőjének kérelme

A kérelemmel érintett ingatlan:

Hosszúhetény külterület 2807 hrsz., 2810 hrsz., 2793/2 hrsz., 2809/2., 2796 hrsz.

Fent nevezett lakos jelenleg egy jurtafalu üzemeltett a külterület 2807 hrsz., 2810 hrsz., 2793/2 hrsz., 2809/2., 2796 hrsz. alatti ingatlanokon, és ezt a létesítményt tervezi egy különleges hagyományőrző táborra fejleszteni. A megbízó koncepciója szerint egy a meglévő jurtatáborot kiszolgáló, a természeti környezethez illeszkedő központi épület és egy szolgálati lakás épülne a területen.

2015-16-ban készült jelenleg hatályos településrendezési eszközök a rendelkezésre bocsátott állami alapadatok felhasználásával készültek, az alaptérkép azóta megváltozott. Jelen dokumentáció feladata mind a szerkezeti, mind a szabályozási terv pontosítása.

A beruházási területet a HÉSZ az M-k jelű kertes mezőgazdasági övezetbe sorolja, a beépítésre nem szánt területeken belül.

A fent említett területek a Különleges terület-rekreációs (Kb-rek) övezetbe sorolódná át a javaslat szerint. A hatályos HÉSZ előírásai így kiegészülnének egy új övezettel.

A következő előírások vonatkoznának az övezetre:

(1) Az építési övezetben a növénytermesztés, a hagyományos állattartás és ezekkel kapcsolatos saját termék feldolgozására, tárolására és árusítására szolgáló, szállás, rendezvényház, vendégház jellegű épületek helyezhetők el. Az övezetben 1 db szolgálati lakás építhető.

(2) Az építési övezet részletes előírásai az alábbiak:

a) a kialakítható legkisebb telek területe 3000 m² (720 m²-t el nem érő területű telken épületet elhelyezni nem szabad),

b) szabadonálló beépítési mód,

c) legnagyobb beépítettség 5%,

d) legkisebb zöldfelületi fedettség 60%,

e) legnagyobb épületmagasság 7,5 m.

Településhálózati összefüggések, a módosítással érintett terület helye a településhálózatban, térségi kapcsolatok: nem releváns.

Hálózatok és hálózati kapcsolatok, Közúti közlekedés, Közösségi közlekedés, Kerékpáros és gyalogos közlekedés, parkolás: nem releváns.

Közművesítés (víziközművek, energia, elektronikus hírközlés): nem releváns.

Környezetvédelem – és településüzemeltetés – (talaj, felszíni és felszín alatti vizek, levegőtisztaság és védelme, zaj- és rezgésterhelés, hulladékkezelés, fennálló környezetvédelmi konfliktusok, problémák): nem releváns.

Katasztrófavédelem (területfelhasználást, beépítést, befolyásoló vagy korlátozó tényezők): nem releváns.

Települési klíma: nincs érdemi befolyással rá.

Táji és természeti adottságok vizsgálata, Zöldfelületi rendszer vizsgálata: nem releváns.

Területfelhasználás vizsgálata: nem releváns.

Az ingatlan-nyilvántartási adatok alapján, termőföld esetén a művelési ágak és a minőségi osztályok: nem releváns.

A telekstruktúra és telekméret, tulajdonjogi vizsgálat: nem releváns.

Örökségvédelem: nem releváns.

4. ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT

Településrendezési javaslatok, javasolt településszerkezet

A 2015-16-ban készült jelenleg hatályos településrendezési eszközök a rendelkezésre bocsájtott állami alapadatok felhasználásával készültek, az alaptérkép azóta megváltozott. Jelen dokumentáció feladata mind a szerkezeti, mind a szabályozási terv pontosítása.

A beruházási területet a HÉSZ az M-k jelű kertes mezőgazdasági övezetbe sorolja, a beépítésre nem szánt területeken belül.

A fent említett területek a Különleges terület-rekreációs (Kb-rek) övezetbe sorolódná át a javaslat szerint. A hatályos HÉSZ előírásai így kiegészülnének egy új övezettel.

A következő előírások vonatkoznának az övezetre:

(1) Az építési övezetben a növénytermesztés, a hagyományos állattartás és ezekkel kapcsolatos saját termék feldolgozására, tárolására és árusítására szolgáló, szállás, rendezvényház, vendégház jellegű épületek helyezhetők el. Az övezetben 1 db szolgálati lakás építhető.

(2) Az építési övezet részletes előírásai az alábbiak:

- a) a kialakítható legkisebb telek területe 3000 m² (720 m²-t el nem érő területű telken épületet elhelyezni nem szabad),
- b) szabadonálló beépítési mód,
- c) legnagyobb beépítettség 5%,
- d) legkisebb zöldfelületi fedettség 60%,
- e) legnagyobb épületmagasság 7,5 m.

Szabályozási koncepció, módosítási javaslat: nem releváns.

Közüti hálózati kapcsolatok, főbb közlekedési csomópontok, belső úthálózat, közösségi közlekedés, kerékpáros közlekedés, főbb gyalogos közlekedés, gépjárműelhelyezés-parkolás: az érintett terület közúton, kerékpárral és gyalogosan is megközelíthető, fejlesztést nem igényel.

Közművesítési javaslatok (víziközművek, energiaellátás, hírközlés, megújuló energiaforrások, környezettudatos energiaqazdálkodás, közműpótlók): nem releváns.

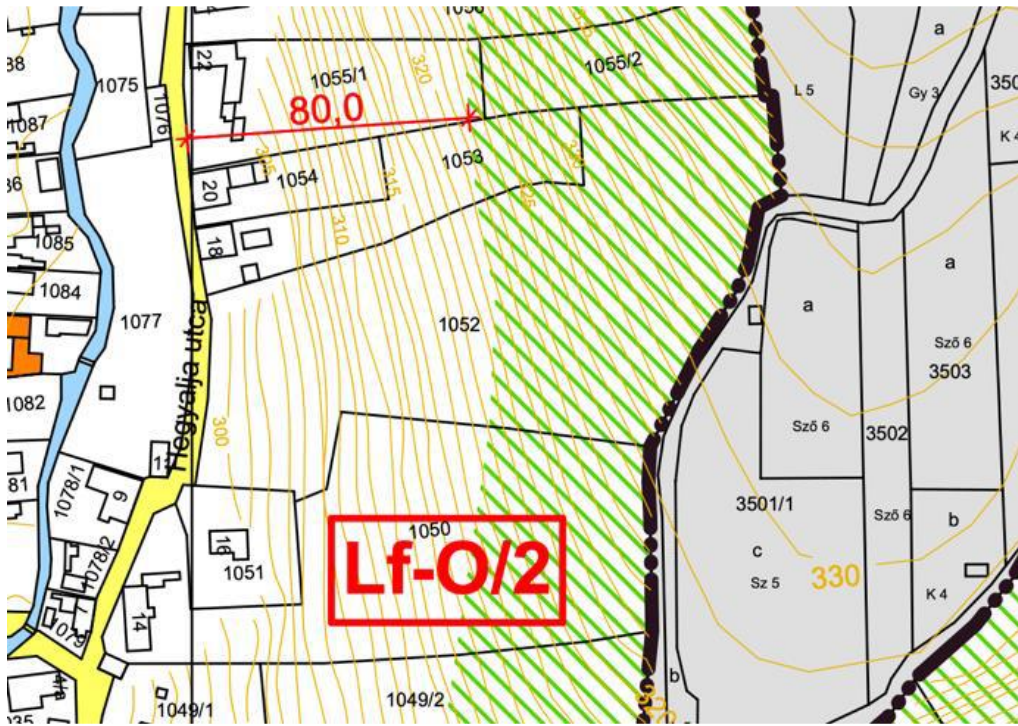
Környezeti hatások és feltételek (a föld, felszíni és felszín alatti vizek, levegőtisztaság-védelem, zaj- és rezgésterhelés, hulladékkezelés vonatkozásában): nem releváns.

Tájrendezési javaslatok: nem releváns.

Örökségvédelmi javaslat: nem releváns.

6	ÉRTETTT SZELVÉNY	MÓDOSÍTÁSSAL ÉRTETTT TERÜLET	HRSZ
		Hosszúhetény belterület, Hegyalja utca 16. és 18. sz. alatti telkek között található	1052; 1055/2

1. ALAPADATOK

Tervezési feladat és cél	Kérelmező a STAGLAND Kft. ügyvezető: Benkő Bianka (1085 Budapest, József körút 35. 4/1.) A kérelemmel érintett ingatlanok: belterület Hegyalja utca 16 és 18 szám alatti telkek között található, belterület 1052 hrsz. és a 1055/2 hrsz. Fent nevezett Kft. egy több ütemben megvalósuló Glamping kialakítását tervezi Hosszúhetényben. A koncepció egy több különálló egységből, ún. kabinkákból álló szálláshely kialakítása. A megbízó és az építész tervezők koncepciója szerint a tiny house, vagyis a kisház mozgalom híveinek, a tudatosabban élő és építő emberek számára és a természetközeli nyaralók szerelmesei számára tervezik a Glampinget. Azon nyaralók számára, akik előtérbe helyezik gazdaságosságot, az egyszerűséget és a kompakt, de egyben letisztult életmódot is. Az alacsony energiafelhasználásnak és a környezetközpontúságnak köszönhetően egy kabinház építése környezetbarátabb is, mint egy hagyományos technológiákkal és nem megújuló anyagokból épülő házé. A tervek szerint minden könnyűszerkezetes építményt úgy telepítenek, hogy azok ne legyenek zavaró hatással egymásra, mindezek mellett minden kabinnak méltó panorámát biztosítva. A 10 darab kabin úgy kerül elhelyezésre, hogy azok egy-egy privát kültéri területet határoljanak le maguk között. A terület hasznosításával kapcsolatban az előzetes tervek fontosnak tartják rögzíteni a további többször ismételt fásítást a területen. Ezeket úgy telepítve, hogy természetes árnyékot adhasson az ide látogatóknak. Az épületek tervezése során nagy figyelmet fordítottunk a Településképi Kézikönyv tanulmányozására. Az épületek újra értelmezik a klasszikus falusi lakóházat. Mind tömegformálásában, mind tetőidom szempontjából párhuzamba állítható a klasszikus falusias épületekkel. Az alaprajz funkcionális kialakítása, a racionális anyaghasználat, a környezettudatos szemlélet és felfogás azonos őseink építészeti törekvéseivel. Az épületek nem hivatkoznak, nem próbálják magukra vonni a figyelmet. Kellemes és nyugodt pihenést és kikapcsolódást kínálnak a Hosszúheténybe érkezőknek.
Tervezési terület hatályos szabályozási terv	

Tervezési terület légi fotó (Google maps)	
Képviselőtestületi döntés	35/2021. (V.17.) sz. határozat
Eljárás típusa	teljes eljárásrend
Véleményezési szakaszban beérkezett vélemények	Lakossági vélemény nem érkezett.

2. TERVEZETT MÓDOSÍTÁS

A településszerkezeti terv változása:

A 2015-16-ban készült jelenleg hatályos településrendezési eszközök a rendelkezésre bocsájtott állami alapadatok felhasználásával készültek, az alaptérkép azóta megváltozott. Jelen dokumentáció feladata mind a szerkezeti, mind a szabályozási terv pontosítása.

A beruházási területet a HÉSZ az LF-O/2 jelű falusias lakó építési övezetbe sorolja, a beépítésre szánt területeken belül.

A fent említett területek a Különleges terület-idegenforgalmi (K-id) övezetbe sorolódná át a javaslat szerint. A hatályos HÉSZ előírásaitól eltérően legnagyobb épületmagasság 6,0 méterre változna.

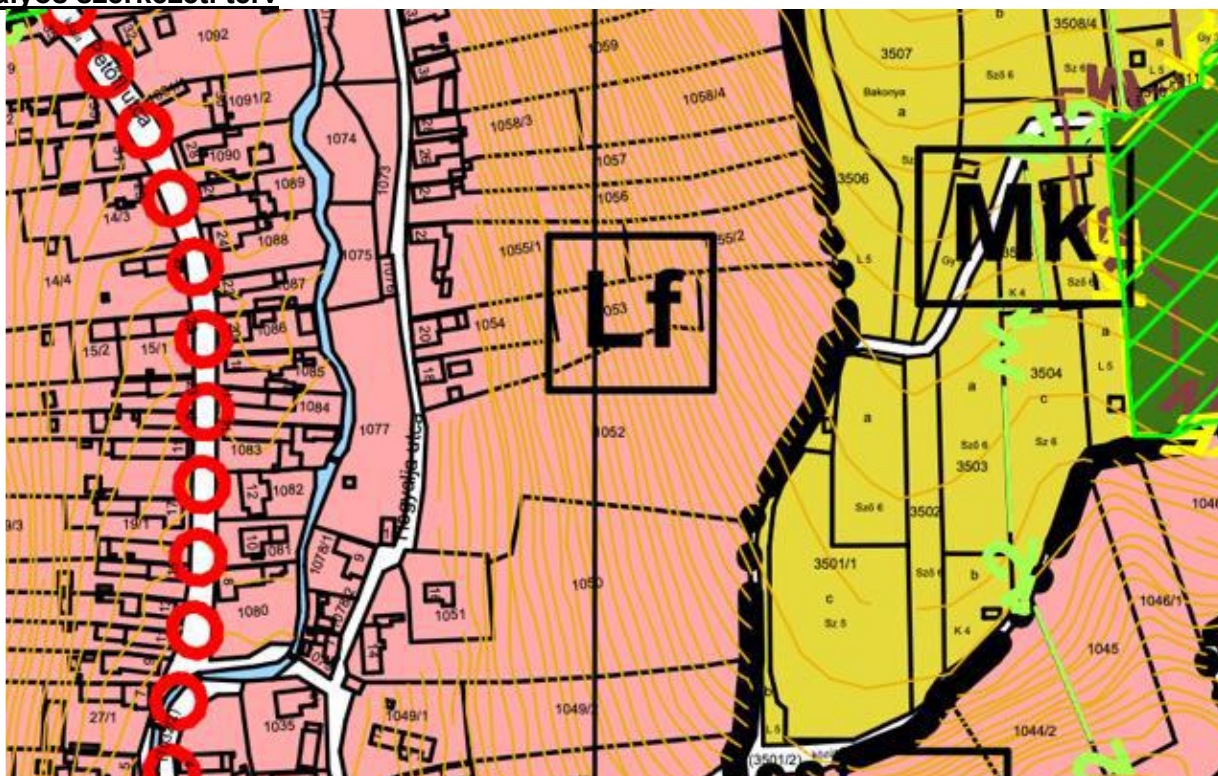
A következő előírások vonatkoznának az övezetre:

(1) Az építési övezetben a növénytermesztés, a hagyományos állattartás és ezekkel kapcsolatos saját termék feldolgozására, tárolására és árusítására szolgáló, szállás, vendégház jellegű épületek helyezhetők el. Az övezetben 1 db szolgálati lakás építhető.

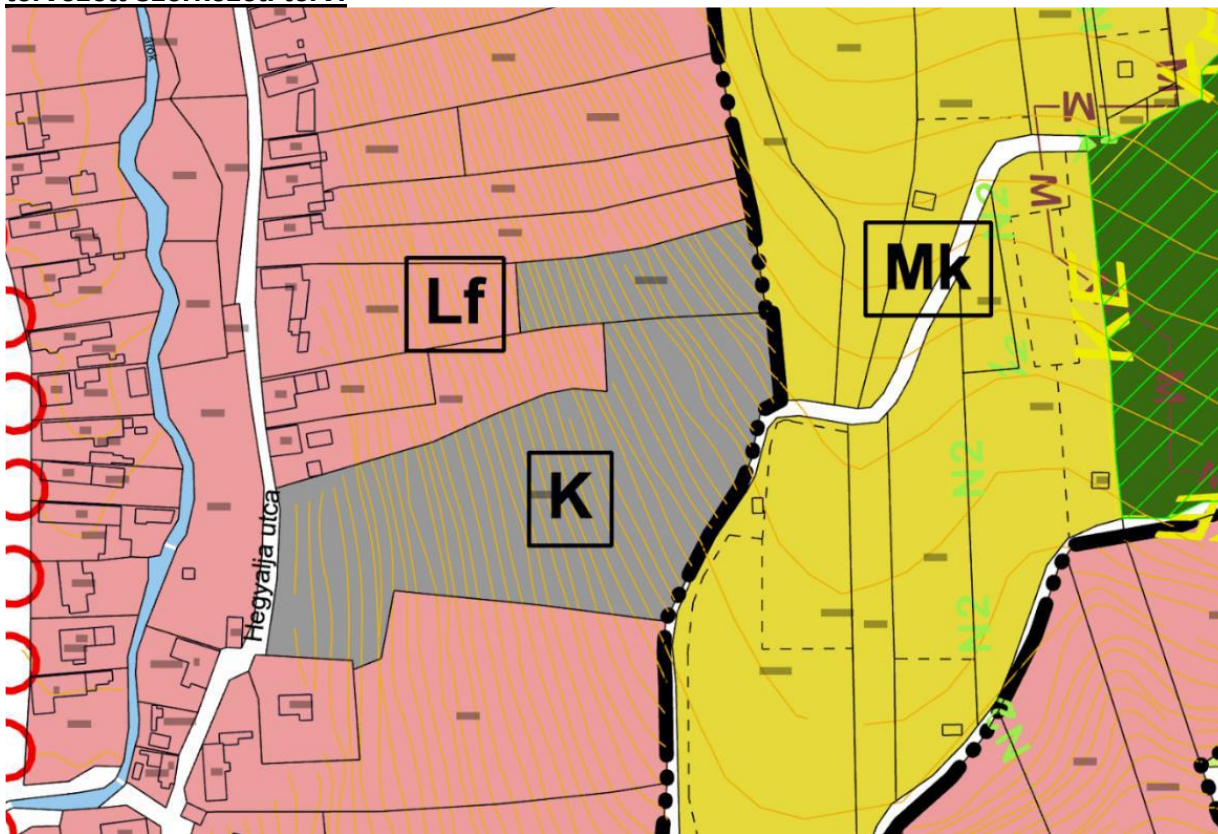
(2) Az építési övezet részletes előírásai az alábbiak:

- a kialakítható legkisebb telek területe 10000 m², szélessége 100 m,
- szabadonálló beépítési mód,
- legnagyobb beépítettség terepszint felett 10%, terepszint alatt 15%,
- legkisebb zöldfelületi fedettség 60%,
- legkisebb előkert újonnan 10 m, vagy meglévő építmény esetén kialakult,
- legnagyobb épületmagasság 6,0 m.

módosuló részletek:
hatályos szerkezeti terv



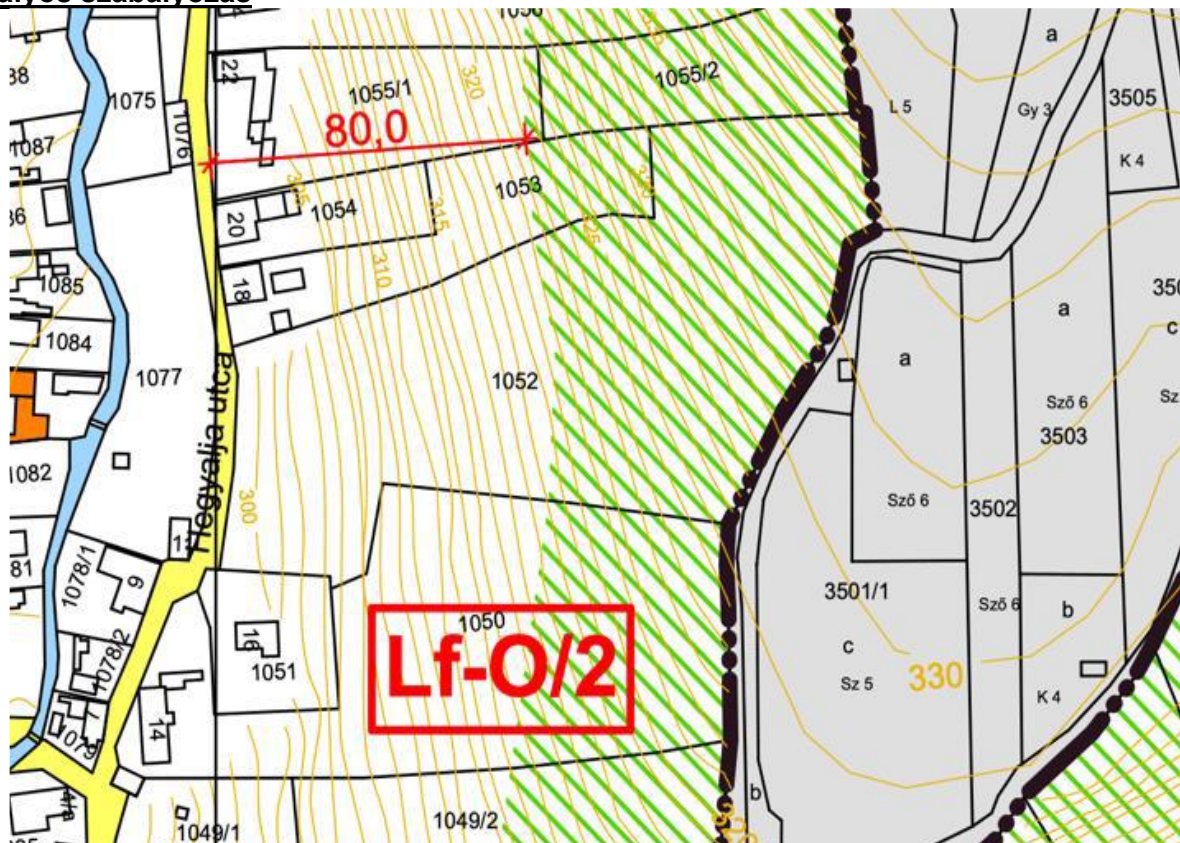
tervezett szerkezeti terv:



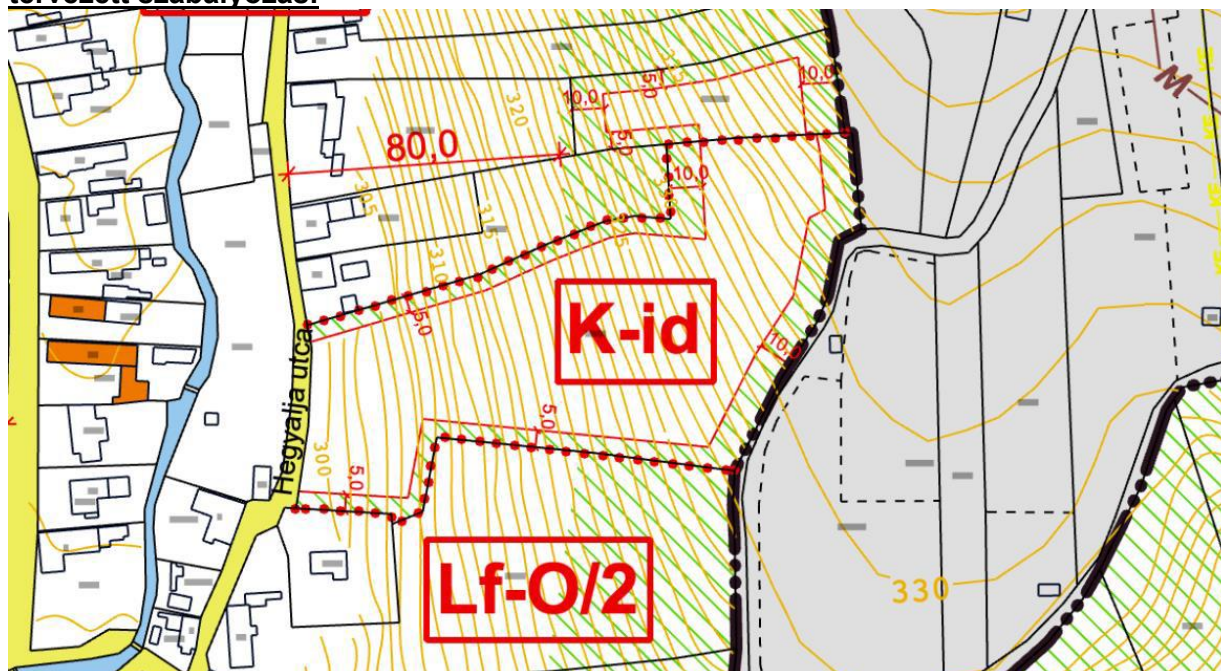
A helyi építési szabályzat változása	A beruházási területet a HÉSZ az LF-O/2 jelű falusias lakó építési övezetbe sorolja, a beépítésre szánt területeken belül. A fent említett területek a Különleges terület-idegenforgalmi (K-id) övezetbe sorolódná át a javaslat szerint. A hatályos HÉSZ előírásaitól eltérően legnagyobb épületmagasság 6,0 méterre változna. A következő előírások vonatkoznának az övezetre: (1) Az építési övezetben a növénytermesztés, a hagyományos állattartás és ezekkel kapcsolatos saját termék feldolgozására, tárolására és árusítására szolgáló, szállás, vendégház jellegű épületek helyezhetők el. Az övezetben 1 db szolgálati lakás építhető. (2) Az építési övezet részletes előírásai az alábbiak: a) a kialakítható legkisebb telek területe 10000 m², szélessége 100 m, b) szabadonálló beépítési mód, c) legnagyobb beépítettség terepszint felett 10%, terepszint alatt 15%, d) legkisebb zöldfelületi fedettség 60%, e) legkisebb előkert újonnan 10 m, vagy meglévő építmény esetén kialakult, f) legnagyobb épületmagasság 6,0 m.
Biológiai aktivitásérték változása	A módosítás során újonnan beépítésre szánt terület nem került kijelölésre, ezért az Étv. 7. § (3) bekezdés b) pontjának értelmében- a biológiai aktivitás érték szinten tartását nem szükséges vizsgálni.

A szabályozási terv változása:

**módosuló részletek:
hatályos szabályozás**



tervezett szabályozás:



3. MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT

Kérelmező a STAGLAND Kft. ügyvezető: Benkő Bianka (1085 Budapest, József körút 35. 4/1.)
A kérelemmel érintett ingatlanok: belterület Hegyalja utca 16 és 18 szám alatti telkek között található, belterület 1052 hrsz. és a 1055/2 hrsz.

Fent nevezett Kft. egy több ütemben megvalósuló Glamping kialakítását tervezi

Hosszúhetényben. A koncepció egy több különálló egységből, ún. kabinkából álló szálláshely kialakítása. A megbízó és az építész tervezők koncepciója szerint a tiny house, vagyis a kisház mozgalom híveinek, a tudatosabban élő és építő emberek számára és a természetközeli nyaralók szerelmesei számára tervezik a Glampinget. Azon nyaralók számára, akik előtérbe helyezik gazdaságosságot, az egyszerűséget és a kompakt, de egyben letisztult életmódot is. Az alacsony energiafelhasználásnak és a környezetközpontúságnak köszönhetően egy kabinház építése környezetbarátabb is, mint egy hagyományos technológiákkal és nem megújuló anyagokból épülő házé. A tervek szerint minden könnyűszerkezetes építményt úgy telepítenek, hogy azok ne legyenek zavaró hatással egymásra, mindezek mellett minden kabinnak méltó panorámát biztosítva. A 10 darab kabin úgy kerül elhelyezésre, hogy azok egy-egy privát kültéri területet határoljanak le maguk között. A terület hasznosításával kapcsolatban az előzetes tervek fontosnak tartják rögzíteni a további többször ismételt fásítást a területen. Ezeket úgy telepítve, hogy természetes árnyékot adhasson az ide látogatóknak.

Az épületek tervezése során nagy figyelmet fordítottunk a Településképi Kézikönyv tanulmányozására. Az épületek újra értelmezik a klasszikus falusi lakóházat. Mind tömegformálásában, mind tetőidom szempontjából párhuzamba állítható a klasszikus falusias épületekkel. Az alaprajz funkcionális kialakítása, a racionális anyaghasználat, a környezettudatos szemlélet és felfogás azonos őseink építészeti törekvéseivel. Az épületek nem hivatkoznak, nem próbálják magukra vonni a figyelmet. Kellemes és nyugodt pihenést és kikapcsolódást kínálnak a Hosszúheténybe érkezőknek.

A 2015-16-ban készült jelenleg hatályos településrendezési eszközök a rendelkezésre bocsátott állami alapadatok felhasználásával készültek, az alaptérkép azóta megváltozott. Jelen dokumentáció feladata mind a szerkezeti, mind a szabályozási terv pontosítása.

A beruházási területet a HÉSZ az LF-O/2 jelű falusias lakó építési övezetbe sorolja, a beépítésre szánt területeken belül.

A fent említett területek a Különleges terület-idegenforgalmi (K-id) övezetbe sorolódnak át a javaslat szerint. A hatályos HÉSZ előírásaitól eltérően legnagyobb épületmagasság 6,0 méterre változna.

A következő előírások vonatkoznak az övezetre:

(1) Az építési övezetben a növénytermesztés, a hagyományos állattartás és ezekkel kapcsolatos saját termék feldolgozására, tárolására és árusítására szolgáló, szállás, vendégház jellegű épületek helyezhetők el. Az övezetben 1 db szolgálati lakás építhető.

(2) Az építési övezet részletes előírásai az alábbiak:

- a) a kialakítható legkisebb telek területe 10000 m², szélessége 100 m,
- b) szabadonálló beépítési mód,
- c) legnagyobb beépítettség terepszint felett 10%, terepszint alatt 15%,
- d) legkisebb zöldfelületi fedettség 60%,
- e) legkisebb előkert újonnan 10 m, vagy meglévő építmény esetén kialakult,
- f) legnagyobb épületmagasság 6,0 m.

Településhálózati összefüggések, a módosítással érintett terület helye a településhálózatban, térségi kapcsolatok: nem releváns.

Hálózatok és hálózati kapcsolatok, Közúti közlekedés, Községi közlekedés, Kerékpáros és gyalogos közlekedés, parkolás: az érintett terület közúton, kerékpárral és gyalogosan is megközelíthető, fejlesztést nem igényel.

Közművesítés (víziközművek, energia, elektronikus hírközlés): az érintett 1052. hrsz.-ú terület összközművesített.

Környezetvédelem – és településüzemeltetés – (talaj, felszíni és felszín alatti vizek, levegőtisztaság és védelme, zaj- és rezgésterhelés, hulladékkezelés, fennálló környezetvédelmi konfliktusok, problémák):

nem releváns.

Katasztrófavédelem (területfelhasználást, beépítést, befolyásoló vagy korlátozó tényezőket): nem releváns.

Városi klíma: nem releváns

Táji és természeti adottságok vizsgálata, Zöldfelületi rendszer vizsgálata: Jelenleg a zöldfelületi hálózatba nem illeszthető.

Területfelhasználás vizsgálata: nem releváns.

Az ingatlan-nyilvántartási adatok alapján, termőföld esetén a művelési ágak és a minőségi osztályok: nem releváns.

A telekstruktúra és telekméret, tulajdonjogi vizsgálat: nem releváns.

Örökségvédelem: nem releváns.

4. ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT

Településrendezési javaslatok, javasolt településszerkezet

A 2015-16-ban készült jelenleg hatályos településrendezési eszközök a rendelkezésre bocsájtott állami alapadatok felhasználásával készültek, az alaptérkép azóta megváltozott. Jelen dokumentáció feladata mind a szerkezeti, mind a szabályozási terv pontosítása.

A beruházási területet a HÉSZ az LF-O/2 jelű falusias lakó építési övezetbe sorolja, a beépítésre szánt területeken belül.

A fent említett területek a Különleges terület-idegenforgalmi (K-id) övezetbe sorolódná át a javaslat szerint. A hatályos HÉSZ előírásaitól eltérően legnagyobb épületmagasság 6,0 méterre változna.

A következő előírások vonatkoznának az övezetre:

(1) Az építési övezetben a növénytermesztés, a hagyományos állattartás és ezekkel kapcsolatos saját termék feldolgozására, tárolására és árusítására szolgáló, szállás, vendégház jellegű épületek helyezhetők el. Az övezetben 1 db szolgálati lakás építhető.

(2) Az építési övezet részletes előírásai az alábbiak:

- a) a kialakítható legkisebb telek területe 10000 m², szélessége 100 m,
- b) szabadonálló beépítési mód,
- c) legnagyobb beépítettség terepszint felett 10%, terepszint alatt 15%,
- d) legkisebb zöldfelületi fedettség 60%,
- e) legkisebb előkert újonnan 10 m, vagy meglévő építmény esetén kialakult,
- f) legnagyobb épületmagasság 6,0 m.

Szabályozási koncepció, módosítási javaslat:

nem releváns.

Közüti hálózati kapcsolatok, főbb közlekedési csomópontok, belső úthálózat, közösségi közlekedés, kerékpáros közlekedés, főbb gyalogos közlekedés, gépjárműelhelyezés-parkolás: nem releváns.

Közművesítési javaslatok (víziközművek, energiaellátás, hírközlés, megújuló energiaforrások, környezettudatos energiaigazgatás, közműpótlók): nem releváns.

Környezeti hatások és feltételek (a föld, felszíni és felszín alatti vizek, levegőtisztaság-védelem, zaj- és rezgésterhelés, hulladékkezelés vonatkozásában):

nem releváns.

Tájrarendezési javaslatok:

nem releváns.

Örökségvédelmi javaslat: nem releváns.

7	ÉRINTETT SZELVÉNY	MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET	HRSZ
		Hosszúhetény külterület	1203; 3352

1. ALAPADATOK

Tervezési feladat és cél	Kérelmező Stróbl Edit (7694Hosszúhetény, Verseny 3/1.) A kérelemmel érintett ingatlan: Hosszúhetény, külterület 1203 hrsz. és a 3352 hrsz. Fenti ingatlan tulajdonosa kérelemmel fordult Hosszúhetény Önkormányzatához, hogy a megnevezett ingatlanokon falusi turizmushoz és vendéglátáshoz kapcsolódó fejlesztéseket tervez megvalósítani. A megbízó koncepciója szerint egy a falusi turizmushoz kapcsolódó vendéglátó épület, továbbá egy szolgálati lakás épülne a területen.
Tervezési terület hatályos szabályozási terv	

Tervezési terület légi fotó (Google maps)	
Képviselőtestületi döntés	35/2021. (V.17.) sz. határozat
Eljárás típusa	teljes eljárásrend
Véleményezési szakaszban beérkezett vélemények	Lakossági vélemény nem érkezett.

2. TERVEZETT MÓDOSÍTÁS

A településszerkezeti terv változása:

A 2015-16-ban készült jelenleg hatályos településrendezési eszközök a rendelkezésre bocsájtott állami alapadatok felhasználásával készültek, az alaptérkép azóta megváltozott. Jelen dokumentáció feladata mind a szerkezeti, mind a szabályozási terv pontosítása.

A beruházási területet a HÉSZ az M-k jelű kertes mezőgazdasági övezetbe sorolja, a beépítésre nem szánt területeken belül.

A fent említett területek a Különleges terület-rekreációs (Kb-rek) övezetbe sorolódná át a javaslat szerint. A hatályos HÉSZ előírásai így kiegészülnének egy új övezettel.

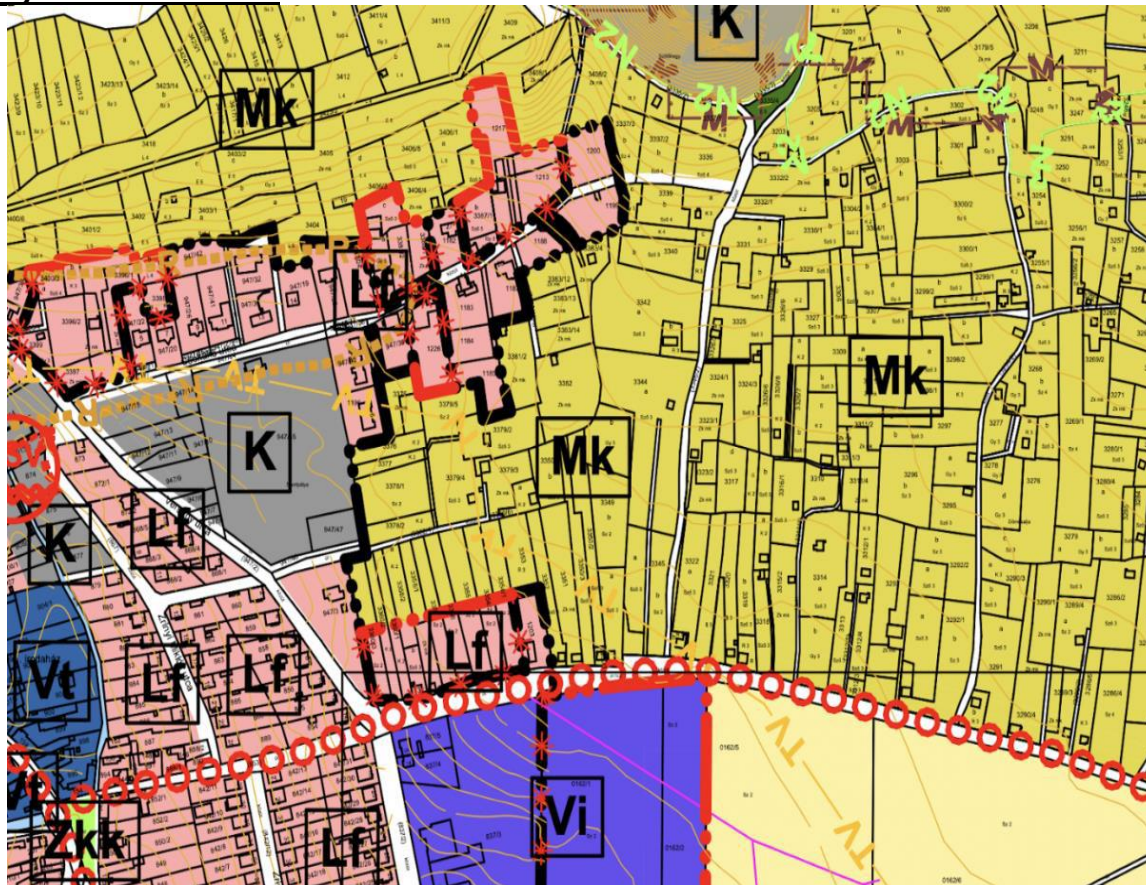
A következő előírások vonatkoznának az övezetre:

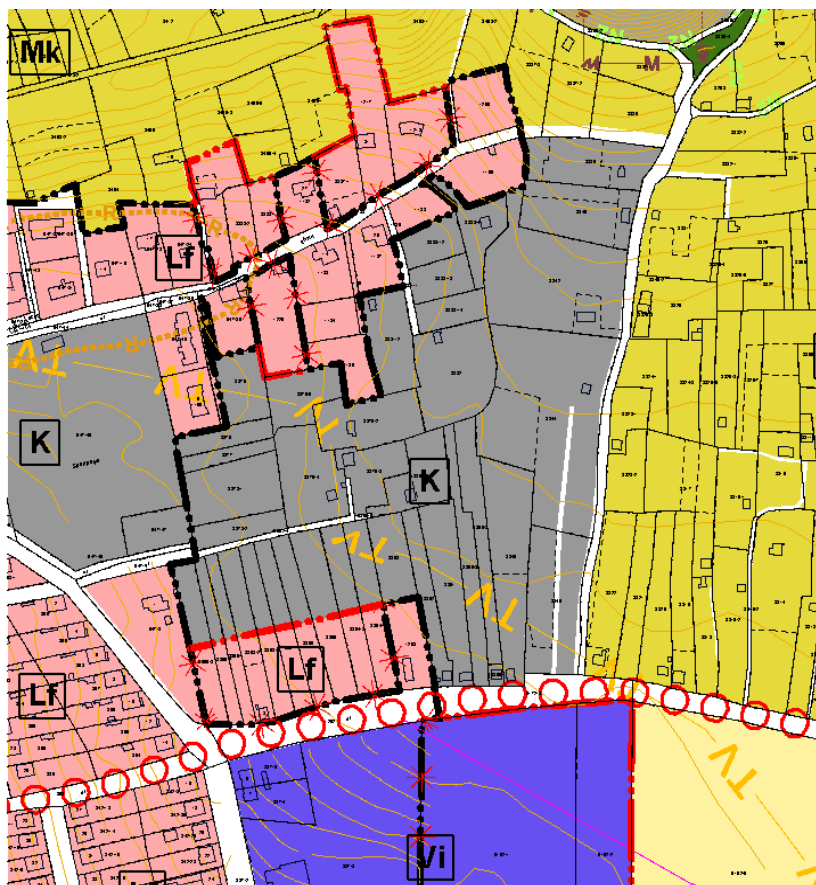
(1) Az építési övezetben a növénytermesztés, a hagyományos állattartás és ezekkel kapcsolatos saját termék feldolgozására, tárolására és árusítására szolgáló, szállás, rendezvényház, vendégház jellegű épületek helyezhetők el. Az övezetben 1 db szolgálati lakás építhető.

(2) Az építési övezet részletes előírásai az alábbiak:

- a) a kialakítható legkisebb telek területe 3000 m² (720 m²-t el nem érő területű telken épületet elhelyezni nem szabad),
- b) szabadonálló beépítési mód,
- c) legnagyobb beépítettség 5%,
- d) legkisebb zöldfelületi fedettség 60%,
- e) legnagyobb épületmagasság 7,5 m.

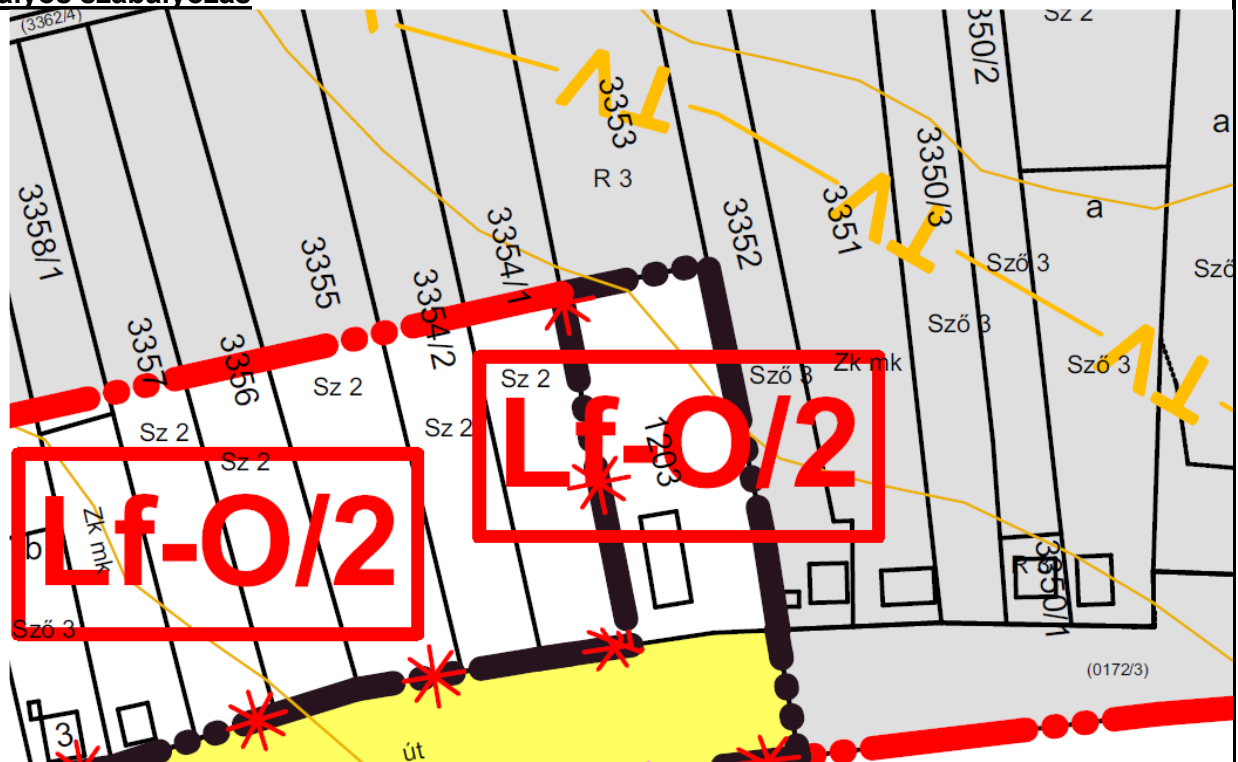
módosuló részletek: hatályos szerkezeti terv



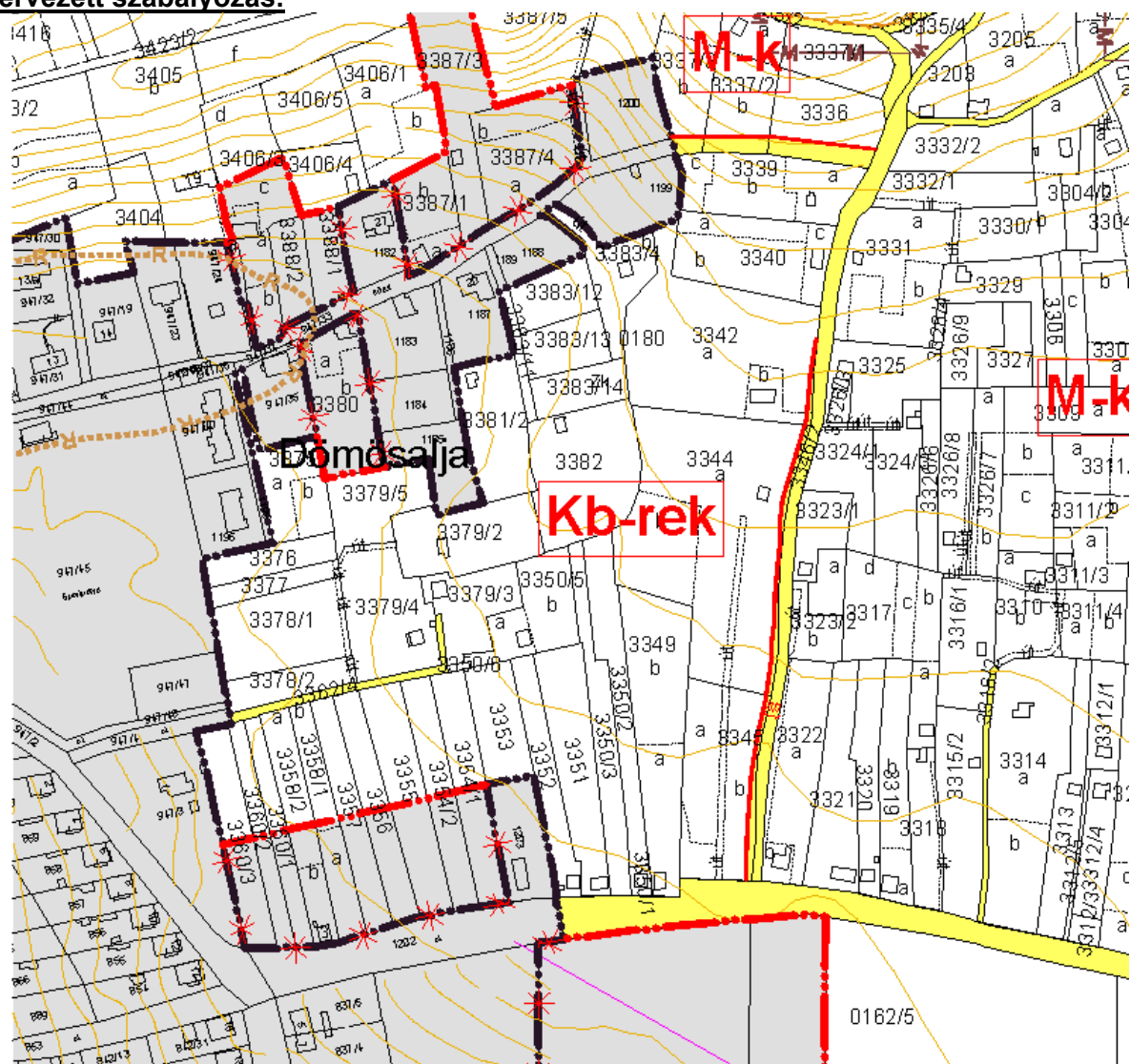
tervezett szerkezeti terv:

A helyi építési szabályzat változása	A beruházási területet a HÉSZ az M-k jelű kertes mezőgazdasági övezetbe sorolja, a beépítésre nem szánt területeken belül. A fent említett területek a Különleges terület-rekreációs (Kb-rek) övezetbe sorolódná át a javaslat szerint. A hatályos HÉSZ előírásai így kiegészülnének egy új övezettel. A következő előírások vonatkoznának az övezetre: (1) Az építési övezetben a növénytermesztés, a hagyományos állattartás és ezekkel kapcsolatos saját termék feldolgozására, tárolására és árusítására szolgáló, szállás, rendezvényház, vendégház jellegű épületek helyezhetők el. Az övezetben 1 db szolgálati lakás építhető. (2) Az építési övezet részletes előírásai az alábbiak: a) a kialakítható legkisebb telek területe 3000 m² (720 m²-t el nem érő területű telken épületet elhelyezni nem szabad), b) szabadonálló beépítési mód, c) legnagyobb beépítettség 5%, d) legkisebb zöldfelületi fedettség 60%, e) legnagyobb épületmagasság 7,5 m.
Biológiai aktivitásérték változása	A módosítás során újonnan beépítésre szánt terület nem került kijelölésre, ezért az Étv. 7. § (3) bekezdés b) pontjának értelmében- a biológiai aktivitás érték szinten tartását nem szükséges vizsgálni.
A szabályozási terv változása:	
módosuló részletek:	

hatályos szabályozás



tervezett szabályozás:



3. MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT

A 2015-16-ban készült jelenleg hatályos településrendezési eszközök a rendelkezésre bocsájtott állami alapadatok felhasználásával készültek, az alaptérkép azóta megváltozott. Jelen dokumentáció feladata mind a szerkezeti, mind a szabályozási terv pontosítása.

A beruházási területet a HÉSZ az M-k jelű kertes mezőgazdasági övezetbe sorolja, a beépítésre nem szánt területeken belül.

A fent említett területek a Különleges terület-rekreációs (Kb-rek) övezetbe sorolódná át a javaslat szerint. A hatályos HÉSZ előírásai így kiegészülnének egy új övezettel.

A következő előírások vonatkoznának az övezetre:

(1) Az építési övezetben a növénytermesztés, a hagyományos állattartás és ezekkel kapcsolatos saját termék feldolgozására, tárolására és árusítására szolgáló, szállás, rendezvényház, vendégház jellegű épületek helyezhetők el. Az övezetben 1 db szolgálati lakás építhető.

(2) Az építési övezet részletes előírásai az alábbiak:

a) a kialakítható legkisebb telek területe 3000 m² (720 m²-t el nem érő területű telken épületet elhelyezni nem szabad),

b) szabadonálló beépítési mód,

c) legnagyobb beépítettség 5%,

d) legkisebb zöldfelületi fedettség 60%,

e) legnagyobb épületmagasság 7,5 m.

Településhálózati összefüggések, a módosítással érintett terület helye a településhálózatban, térségi kapcsolatok: nem releváns.

Hálózatok és hálózati kapcsolatok, Közúti közlekedés, Közösségi közlekedés, Kerékpáros és gyalogos közlekedés, parkolás: nem releváns.

Közművesítés (víziközművek, energia, elektronikus hírközlés): nem releváns.

Környezetvédelem – és településüzemeltetés – (talaj, felszíni és felszín alatti vizek, levegőtisztaság és védelme, zaj- és rezgésterhelés, hulladékkezelés, fennálló környezetvédelmi konfliktusok, problémák):

nem releváns.

Katasztrófavédelem (területfelhasználást, beépítést, befolyásoló vagy korlátozó tényezőket): nem releváns.

Városi klíma: nem releváns

Táji és természeti adottságok vizsgálata, Zöldfelületi rendszer vizsgálata: Jelenleg a zöldfelületi hálózatba nem illeszthető.

Területfelhasználás vizsgálata: nem releváns.

Az ingatlan-nyilvántartási adatok alapján, termőföld esetén a művelési ágak és a minőségi osztályok: nem releváns.

A telekstruktúra és telekméret, tulajdonjogi vizsgálat: nem releváns.

Örökségvédelem: nem releváns.

4. ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT

Településrendezési javaslatok, javasolt településszerkezet

A 2015-16-ban készült jelenleg hatályos településrendezési eszközök a rendelkezésre bocsájtott állami alapadatok felhasználásával készültek, az alaptérkép azóta megváltozott. Jelen dokumentáció feladata mind a szerkezeti, mind a szabályozási terv pontosítása.

A beruházási területet a HÉSZ az M-k jelű kertes mezőgazdasági övezetbe sorolja, a beépítésre nem szánt területeken belül.

A fent említett területek a Különleges terület-rekreációs (Kb-rek) övezetbe sorolódná át a javaslat szerint. A hatályos HÉSZ előírásai így kiegészülnének egy új övezettel.

A következő előírások vonatkoznának az övezetre:

(1) Az építési övezetben a növénytermesztés, a hagyományos állattartás és ezekkel kapcsolatos saját termék feldolgozására, tárolására és árusítására szolgáló, szállás, rendezvényház, vendégház jellegű épületek helyezhetők el. Az övezetben 1 db szolgálati lakás építhető.

(2) Az építési övezet részletes előírásai az alábbiak:

- a) a kialakítható legkisebb telek területe 3000 m² (720 m²-t el nem érő területű telken épületet elhelyezni nem szabad),
- b) szabadonálló beépítési mód,
- c) legnagyobb beépítettség 5%,
- d) legkisebb zöldfelületi fedettség 60%,
- e) legnagyobb épületmagasság 7,5 m.

Szabályozási koncepció, módosítási javaslat:

nem releváns.

Közüti hálózati kapcsolatok, főbb közlekedési csomópontok, belső úthálózat, közösségi közlekedés, kerékpáros közlekedés, főbb gyalogos közlekedés, gépjárműelhelyezés-parkolás: nem releváns.

Közművesítési javaslatok (víziközművek, energiaellátás, hírközlés, megújuló energiaforrások, környezettudatos energiaqazdálkodás, közműpótlók): nem releváns.

Környezeti hatások és feltételek (a föld, felszíni és felszín alatti vizek, levegőtisztaság-védelem, zaj- és rezgésterhelés, hulladékkezelés vonatkozásában):

nem releváns.

Tájrendezési javaslatok:

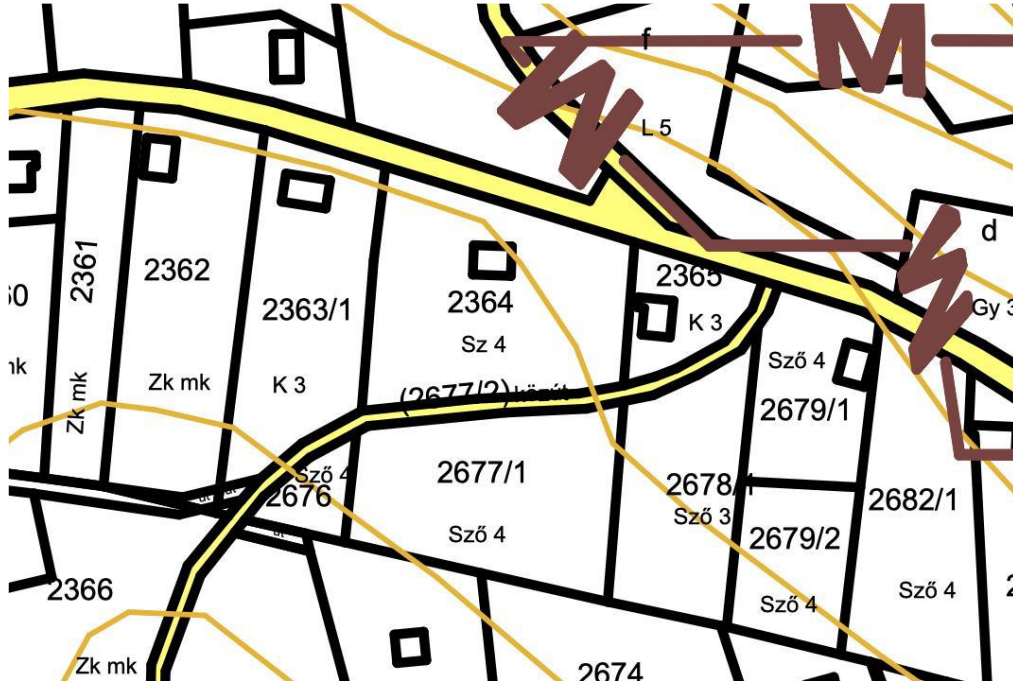
nem releváns.

Örökségvédelmi javaslat: nem releváns.

8-9	ÉRINTETT SZELVÉNY	MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET	HRSZ
		Hosszúhetény közigazgatási terület	
8. Az építési szabályzat jogszabály szerkesztési szabályoknak történő megfeleltetése érdekében történő felülvizsgálata annak érdekében, hogy az új NJT rendszerébe a helyi rendelet betölthető legyen.			
A HÉSZ teljes terjedelmében felülvizsgálatra került. Lásd a 3. fejezetet.			
9. A mezőgazdasági területekre vonatkozó szabályok felülvizsgálata, egyértelműsítése elsősorban a lakóépület építésére vonatkozó előírások tekintetében. A szabályzat vonatkozó része egyik rendelkezésében kizárja a lakóépület építésének lehetőségét, a másik rendelkezése pedig meghatározza annak épületmagasságát. Javasolt a hatályos OTÉK-nak megfelelően a lakóépület építhetőségét lehetővé tenni szigorú korlátok meghatározásával annak érdekében, hogy csak a nagyobb méretű telkeken legyen erre lehetőség a belterületekhez képest lényegesen szerényebb mértékben.			
A HÉSZ teljes terjedelmében felülvizsgálatra került. Lásd a 3. fejezetet.			

10	ÉRTETTT SZELVÉNY	MÓDOSÍTÁSSAL ÉRTETTT TERÜLET	HRSZ
		Hosszúhetény	2677/2

1. ALAPADATOK

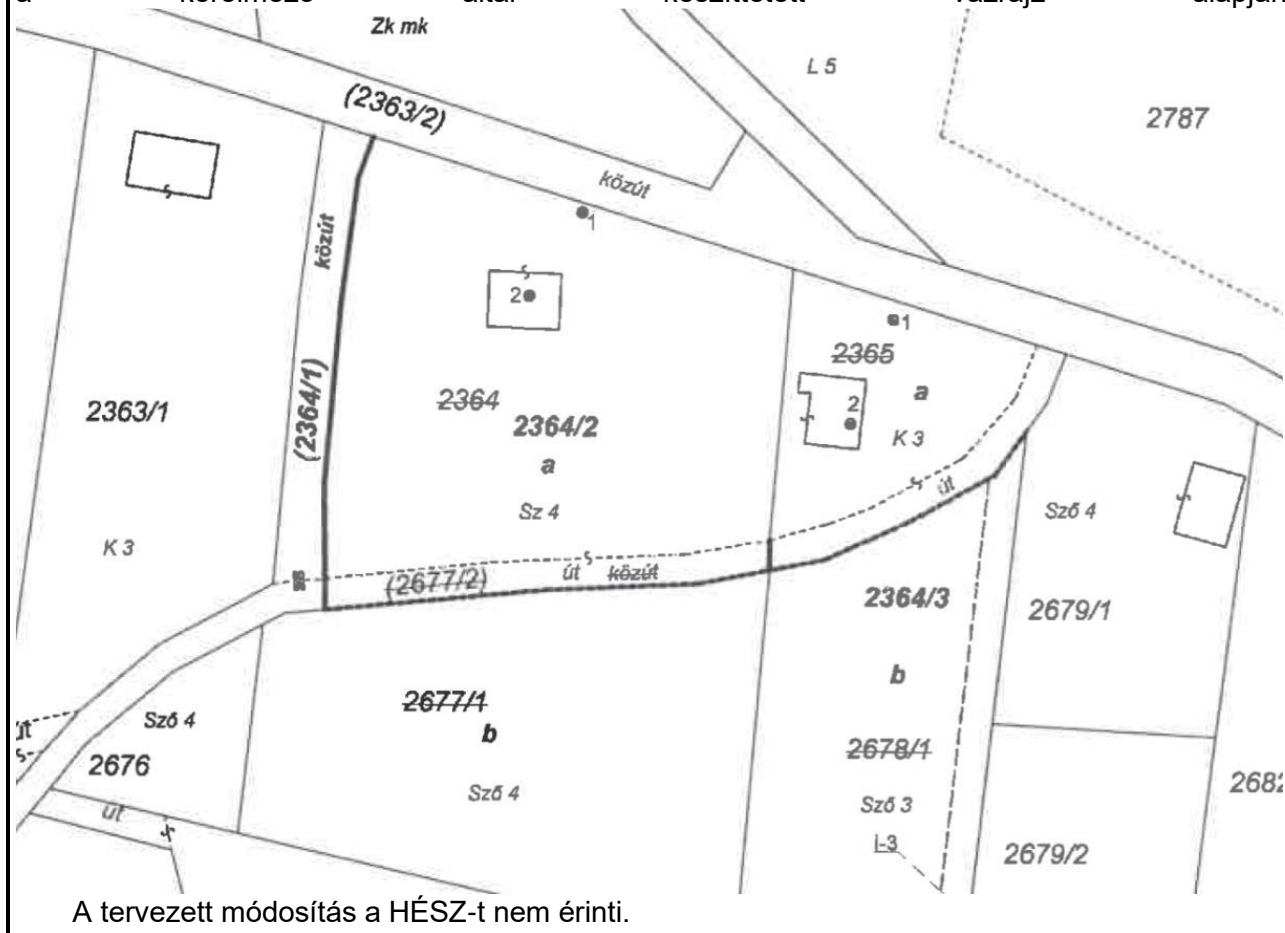
Tervezési feladat és cél	Réfi Barbara hosszúhetényi lakos kereste meg az önkormányzatot azzal, hogy a tulajdonában lévő 2364. hrsz., 2365. hrsz., 2677/1. hrsz és 2678/1. hrsz alatti telkek közötti 2677/2. helyrajzszámú közút említett 4 telek által közrefogott szakaszát helyezze át a 2364. hrsz. alatti telek nyugati szélére annak érdekében, hogy a telkeket tudja összevonni. Az úthelyezés a kérelmezőn kívüli telektulajdonost nem érint, más telkek megközelítését nem zavarja.
Tervezési terület hatályos szabályozási terv	

Tervezési terület légi fotó (Google maps)	
Képviselőtestületi döntés	35/2021. (V.17.) sz. határozat
Eljárás típusa	teljes eljárásrend
Véleményezési szakaszban beérkezett vélemények	Lakossági vélemény nem érkezett.

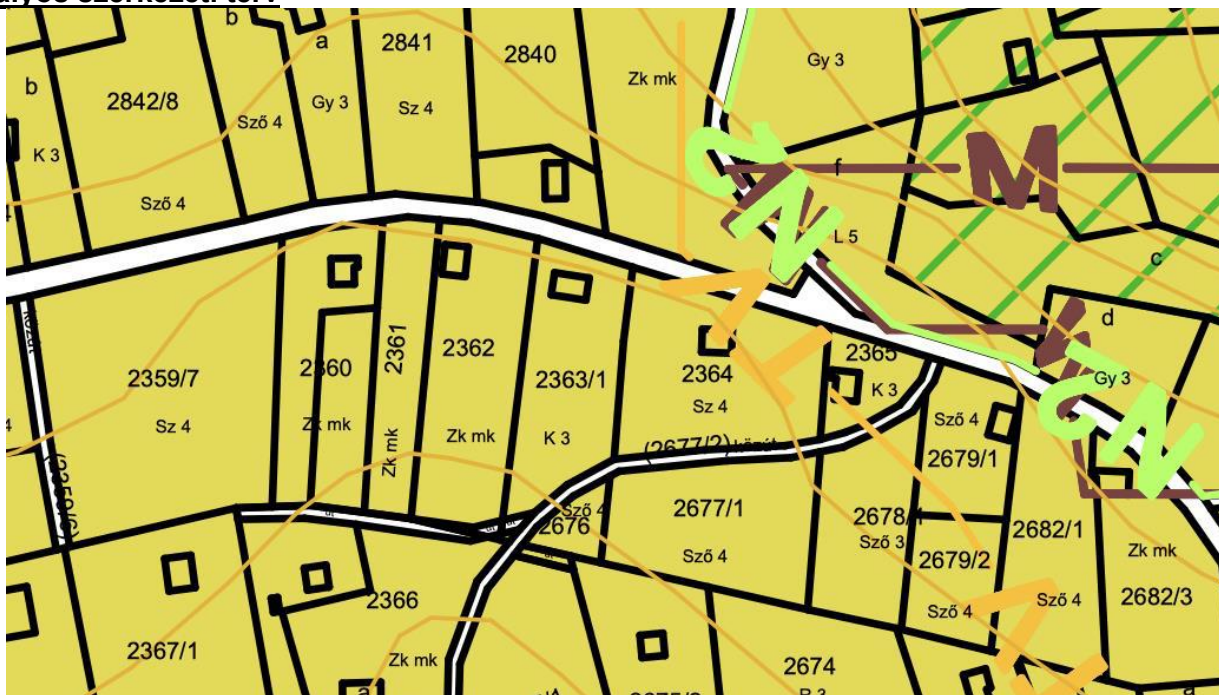
2. TERVEZETT MÓDOSÍTÁS

A településszerkezeti terv változása:

A módosítási javaslat a 2364. hrsz., a 2365. hrsz., a 2677/1. hrsz és a 2678/1. hrsz alatti telkek közötti 2677/2. helyrajzszámú közút nyomvonalát áthelyezi a 2364. hrsz. alatti telek nyugati szélére a kérelmező által készített vázrajz alapján



**módosuló részletek:
hatályos szerkezeti terv**



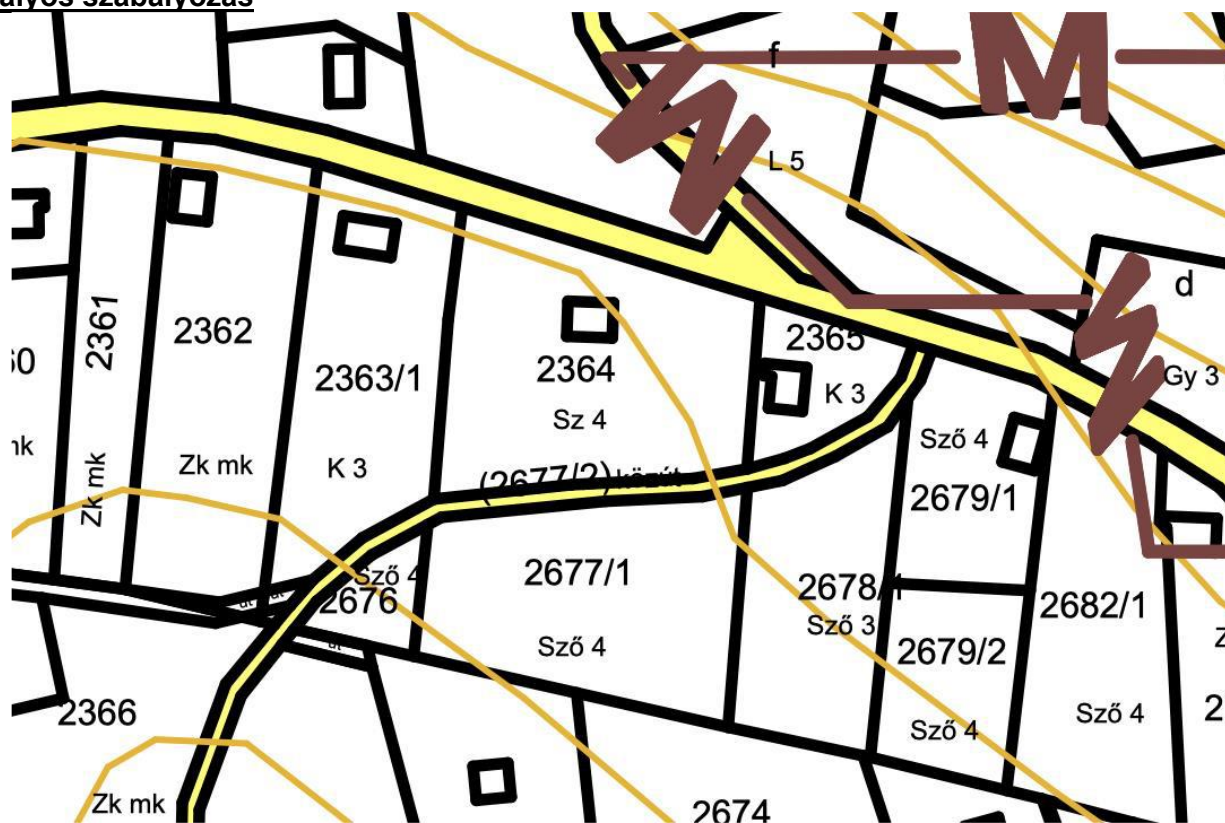
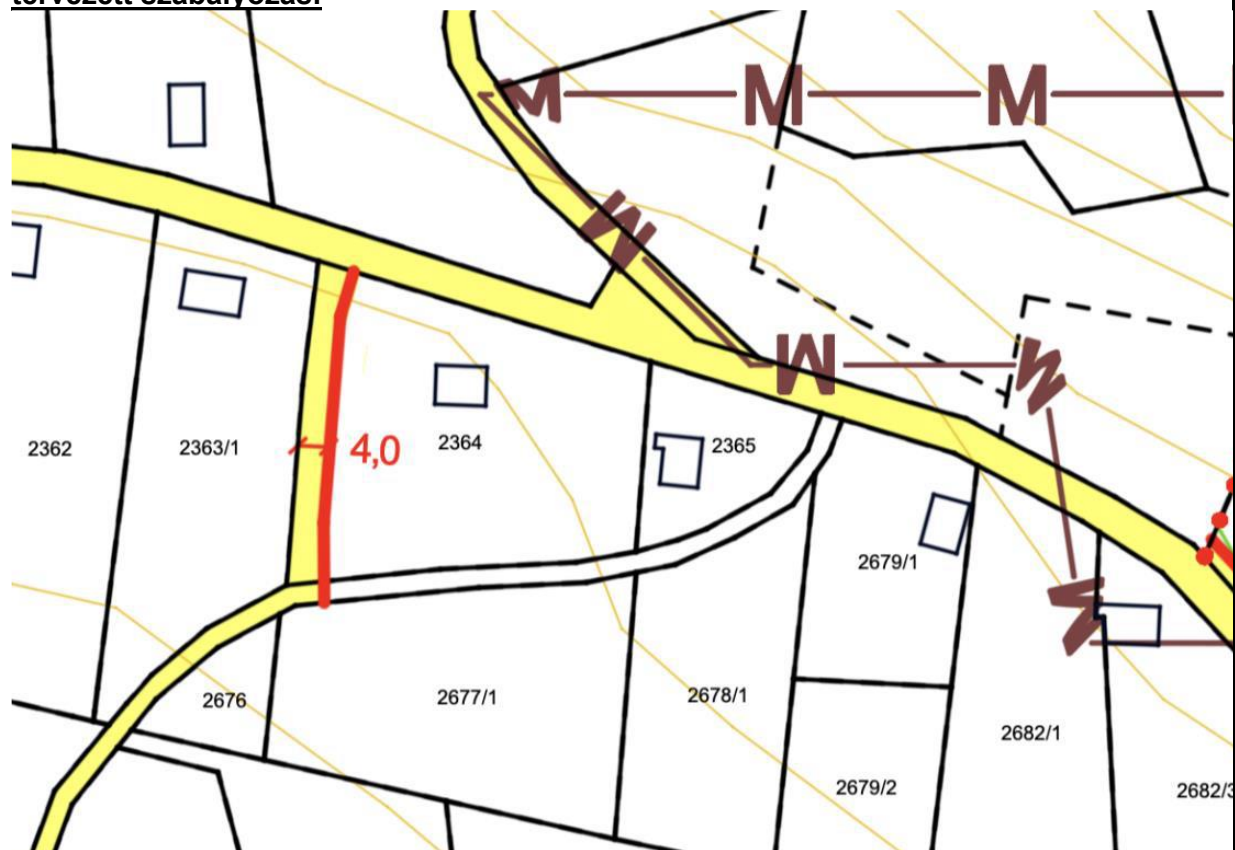
tervezett szerkezeti terv:



A helyi építési szabályzat változása	nem releváns
Biológiai aktivitásérték változása	A módosítás során újonnan beépítésre szánt terület nem került kijelölésre, ezért az Étv. 7. § (3) bekezdés b) pontjának értelmében- a biológiai aktivitás érték szinten tartását nem szükséges vizsgálni.

A szabályozási terv változása:

módosuló részletek:
hatályos szabályozás

**tervezett szabályozás:**

3. MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT

Réfi Barbara hosszúhetényi lakos kereste meg az önkormányzatot azzal, hogy a tulajdonában lévő 2364. hrsz., 2365. hrsz., 2677/1. hrsz és 2678/1. hrsz alatti telkek közötti 2677/2. helyrajzszámú közút említett 4 telek által közrefogott szakaszát helyezze át a 2364. hrsz. alatti telek nyugati szélére annak érdekében, hogy a telkeket tudja összevonni.

Az útáthelyezés a kérelmezőn kívüli telektulajdonost nem érint, más telkek megközelítését nem zavarja.

A módosítási javaslat a 2364. hrsz., a 2365. hrsz., a 2677/1. hrsz és a 2678/1. hrsz alatti telkek közötti 2677/2. helyrajzszámú közút nyomvonalát áthelyezi a 2364. hrsz. alatti telek nyugati szélére.

Településhálózati összefüggések, a módosítással érintett terület helye a településhálózatban, térségi kapcsolatok: nem releváns.

Hálózatok és hálózati kapcsolatok, Közúti közlekedés, Községi közlekedés, Kerékpáros és gyalogos közlekedés, parkolás: nem releváns.

Közművesítés (víziközművek, energia, elektronikus hírközlés): nem releváns.

Környezetvédelem – és településüzemeltetés – (talaj, felszíni és felszín alatti vizek, levegőtisztaság és védelme, zaj- és rezgésterhelés, hulladékkezelés, fennálló környezetvédelmi konfliktusok, problémák):

nem releváns.

Katasztrófavédelem (területfelhasználást, beépítést, befolyásoló vagy korlátozó tényezők): nem releváns.

Városi klíma: nem releváns

Táji és természeti adottságok vizsgálata, Zöldfelületi rendszer vizsgálata: nem releváns.

Területfelhasználás vizsgálata: nem releváns.

Az ingatlan-nyilvántartási adatok alapján, termőföld esetén a művelési ágak és a minőségi osztályok: nem releváns.

A telekstruktúra és telekméret, tulajdonjogi vizsgálat: nem releváns.

Örökségvédelem: nem releváns.

4. ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT

Településrendezési javaslatok, javasolt településszerkezet

A módosítási javaslat a 2364. hrsz., a 2365. hrsz., a 2677/1. hrsz és a 2678/1. hrsz alatti telkek közötti 2677/2. helyrajzszámú közút nyomvonalát áthelyezi a 2364. hrsz. alatti telek nyugati szélére

Szabályozási koncepció, módosítási javaslat:

nem releváns.

Közúti hálózati kapcsolatok, főbb közlekedési csomópontok, belső úthálózat, közösségi közlekedés, kerékpáros közlekedés, főbb qyaloqos közlekedés, gépjárműelhelyezés-parkolás:

nem releváns.

Közművesítési javaslatok (víziközművek, energiaellátás, hírközlés, megújuló energiaforrások, környezettudatos energiaqazdálkodás, közműpótlók):

nem releváns.

Környezeti hatások és feltételek (a föld, felszíni és felszín alatti vizek, levegőtisztaság-védelem, zaj- és rezgésterhelés, hulladékkezelés vonatkozásában):

nem releváns.

Tájrendezési javaslatok:

nem releváns.

Örökségvédelmi javaslat:

nem releváns.

2.TERÜLETI MÉRLEG

Az alábbi táblázatok rögzítik a területekhez köthető változásokat:

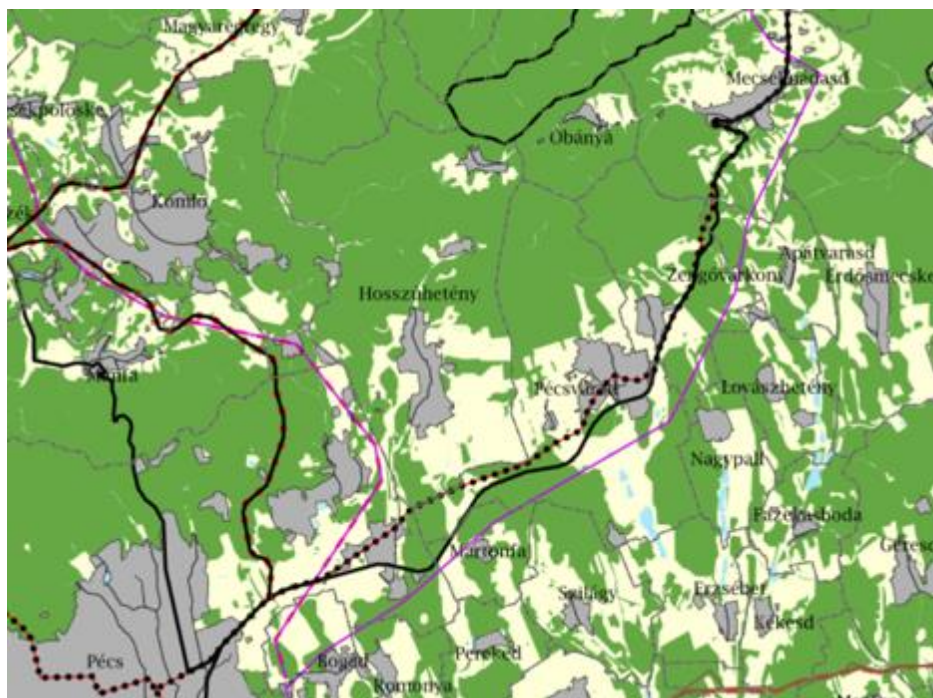
BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK:		
LAKÓTERÜLETEK		1,3919 HEKTÁRRAL CSÖKKEN
KÜLÖNLEGES TERÜLET		1,3919 HEKTÁRRAL NŐ
VEGYES TERÜLETEK		NINCS VÁLTOZÁS
GAZDASÁGI TERÜLETEK		NINCS VÁLTOZÁS
KÜLÖNLEGES TERÜLETEK		NINCS VÁLTOZÁS
BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK:		
KÜLÖNLEGES TERÜLET		8,4055 HEKTÁRRAL NŐ
KÖZLEKEDÉSI TERÜLET		NINCS VÁLTOZÁS
ZÖLDTERÜLET		NINCS VÁLTOZÁS
VÍZGAZDÁLKODÁSI		NINCS VÁLTOZÁS
ERDŐTERÜLET		NINCS VÁLTOZÁS
MEZŐGAZDASÁGI TERÜLETEK		8,4055 HEKTÁRRAL CSÖKKEN

T E R Ü L E T I M É R L E G					
Beépítésre szánt területek:	növekedés (ha)	csökkenés (ha)	Beépítésre nem szánt területek:	növekedés (ha)	csökkenés (ha)
LF-O/2 helyett K-id (1052 hrsz, 1055/2)	-	-	M-k helyett Kb-rek (3339 hrsz, 3340 hrsz, 3342 hrsz, 3344 hrsz, 3345 hrsz, 3349 hrsz, 3350/1 hrsz, 3350/2 hrsz, 3350/3 hrsz, 3350/5 hrsz, 3350/6 hrsz, 3351 hrsz, 3352 hrsz, 3353 hrsz, 3354/1 hrsz, 3354/2 hrsz, 3355 hrsz, 3356 hrsz, 3357 hrsz, 3358/1 hrsz, 3358/2 hrsz, 3360/1 hrsz, 3360/2 hrsz, 3360/3 hrsz, 3375 hrsz, 3376 hrsz, 3377 hrsz, 3378/1 hrsz, 3378/2 hrsz, 3379/2 hrsz, 3379/2 hrsz, 3379/3 hrsz, 3379/4 hrsz, 3379/5 hrsz, 3381/2 hrsz, 3382 hrsz, 3383/4 hrsz, 3383/12 hrsz, 3383/13 hrsz, 3383/14 hrsz, 2793/2 hrsz, 2796 hrsz, 2807 hrsz, 2810 hrsz)	-	-
Összesen:	-	-		-	-
	-	-		-	-
Egyenleg:	0			0	

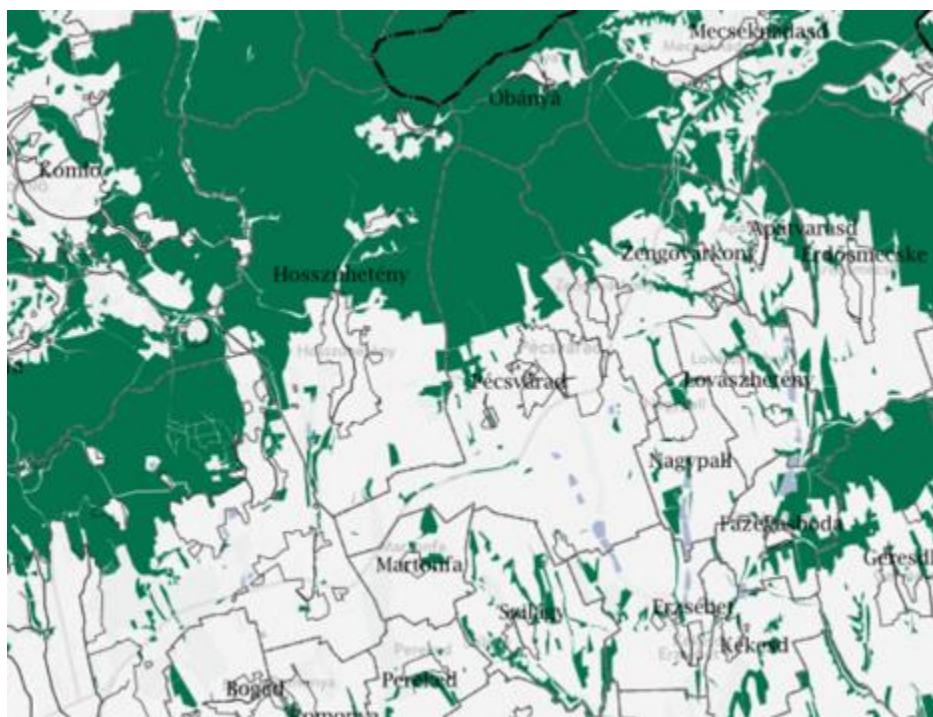
3. A TELEPÜLÉSSZERKEZETI VÁLTOZÁSOK TERÜLETRENDEZÉSI TERVEKKEL VALÓ ÖSSZEFÜGGÉSEINEK BEMUTATÁSA

MAGASABB SZINTŰ TERVEKKEL VALÓ ÖSSZHANG

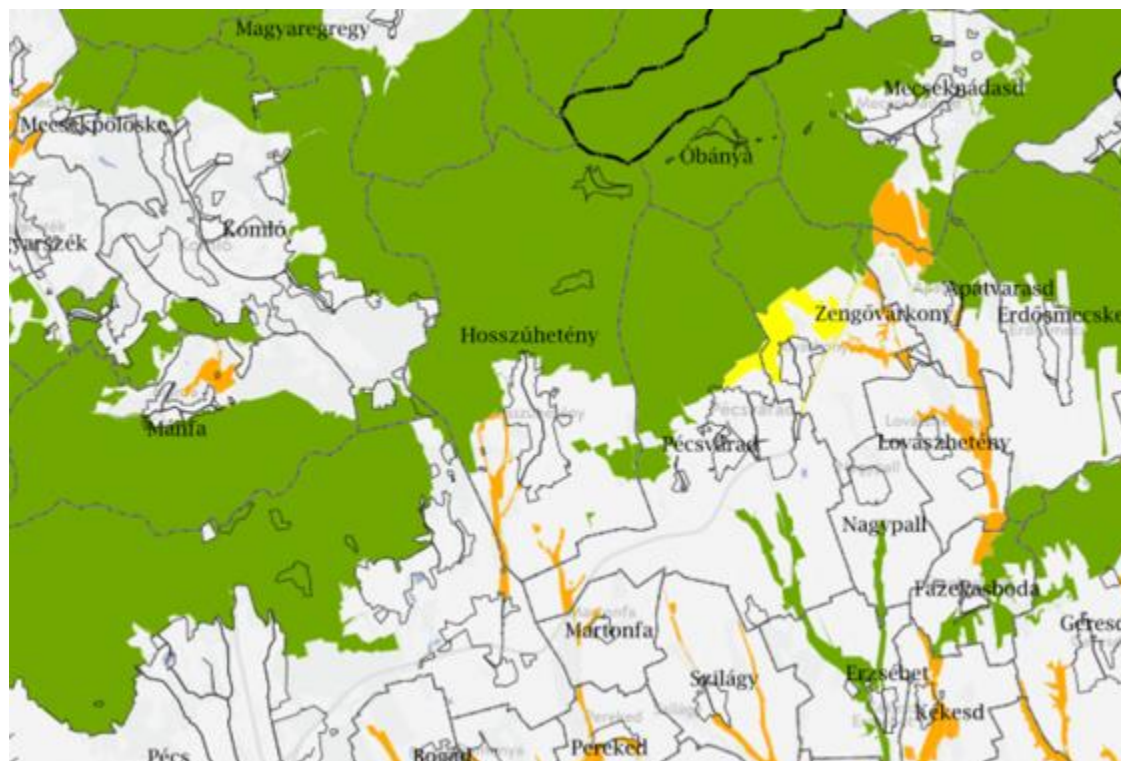
Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény



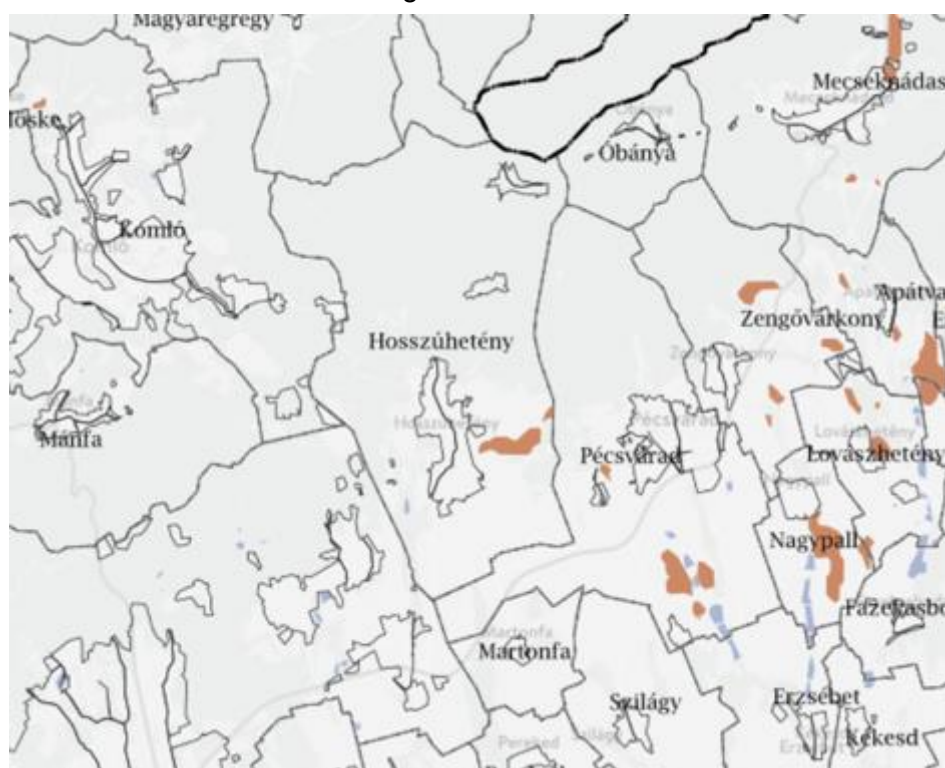
Országos területrendezési terv



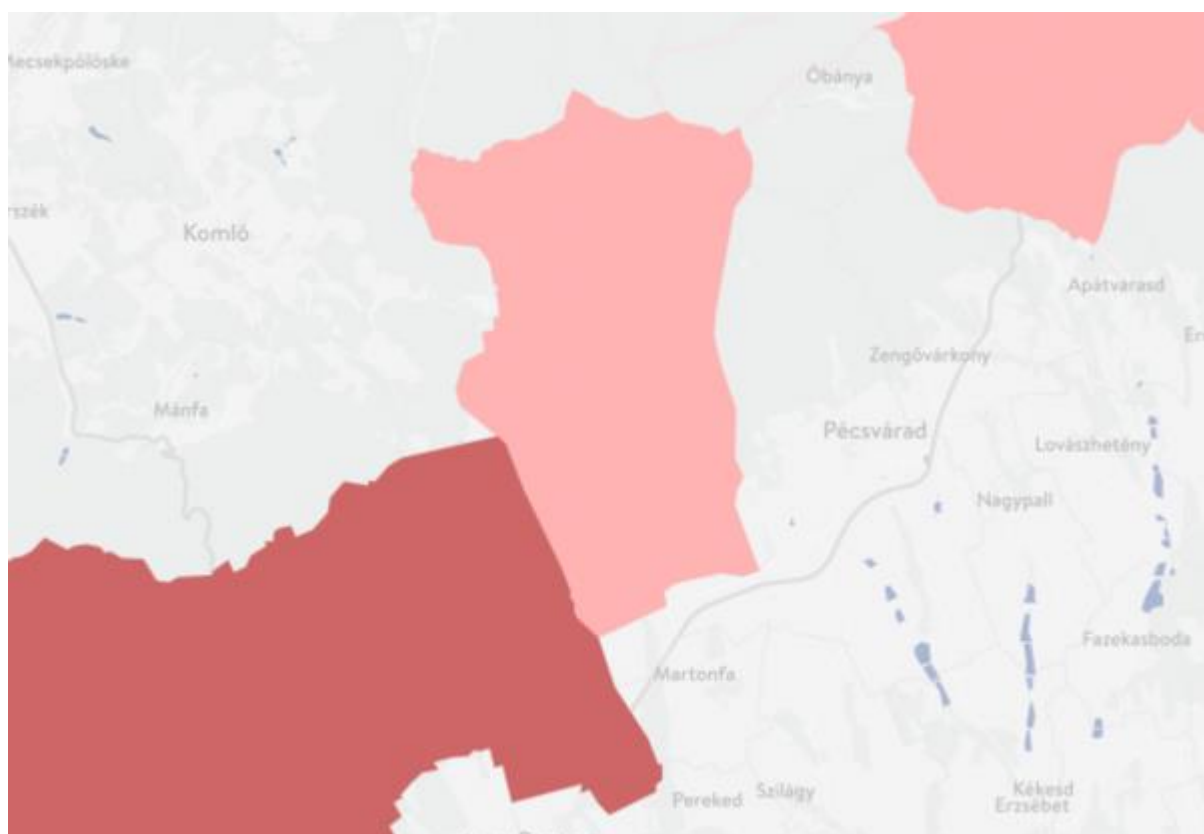
Erdők övezete



Nemzeti ökológiai hálózat övezetei



Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete



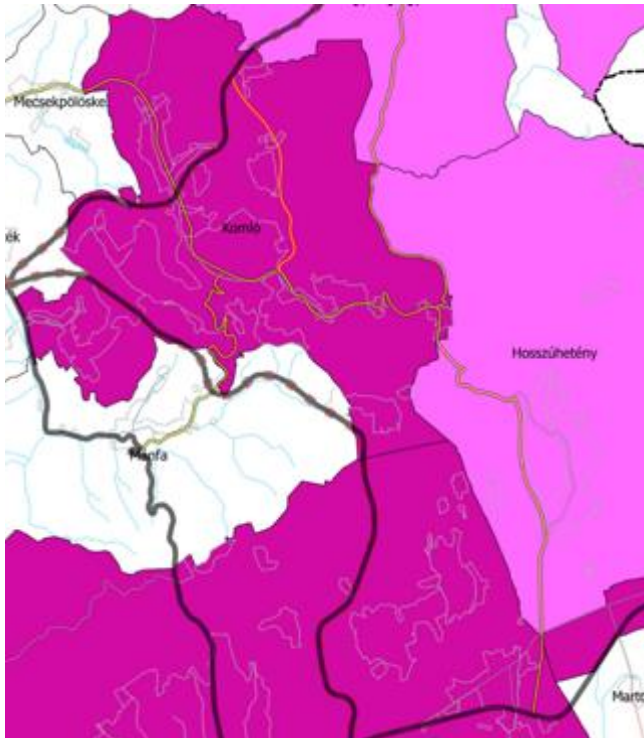
Világörökségi és világörökségi várományos terület által érintett települések övezet



Honvédelmi és katonai célú terület övezet

Az országos területrendezési terv nem tartalmaz olyan övezeteket, amelyek a tervezett területenbeépítésre nem szánt különleges terület kijelölését akadályozzák.

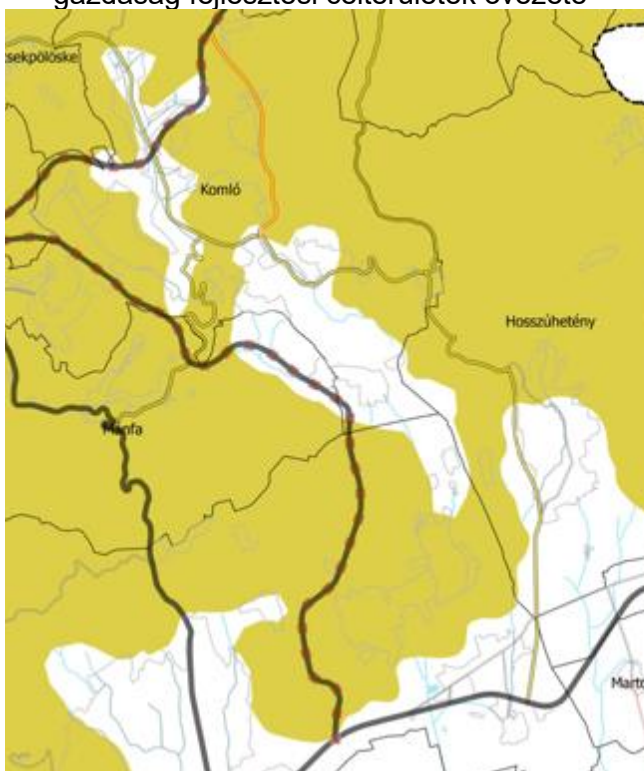
Baranya Megyei Önkormányzat Közgyűlésének 4/2020. (IV. 22.) rendelete Baranya Megye Területrendezési Tervéről



gazdaság fejlesztési célterületek övezete



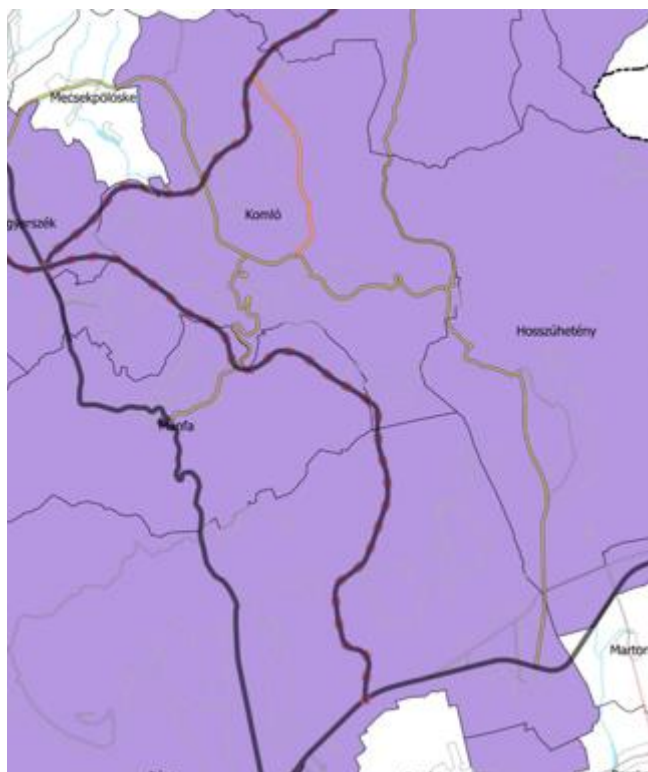
erdőtelepítésre javasolt terület övezete



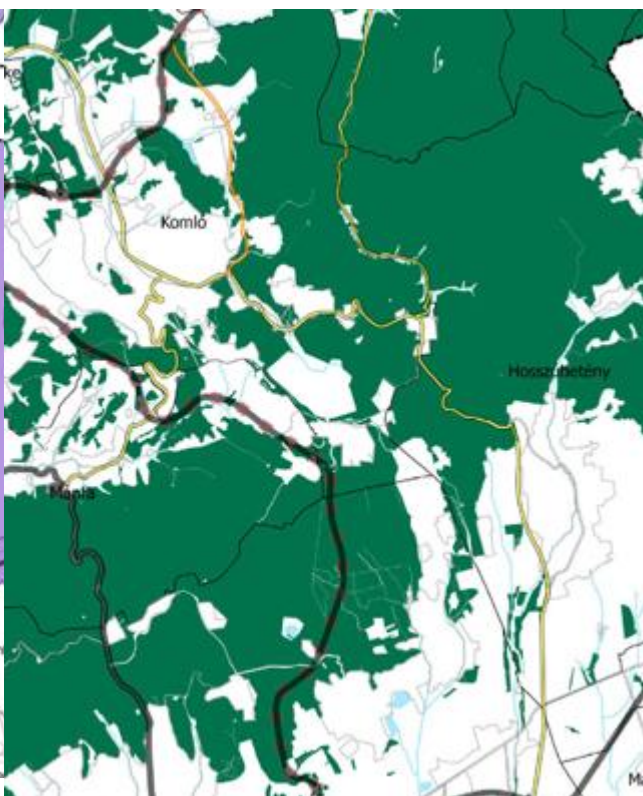
tájképvédelmi terület övezete



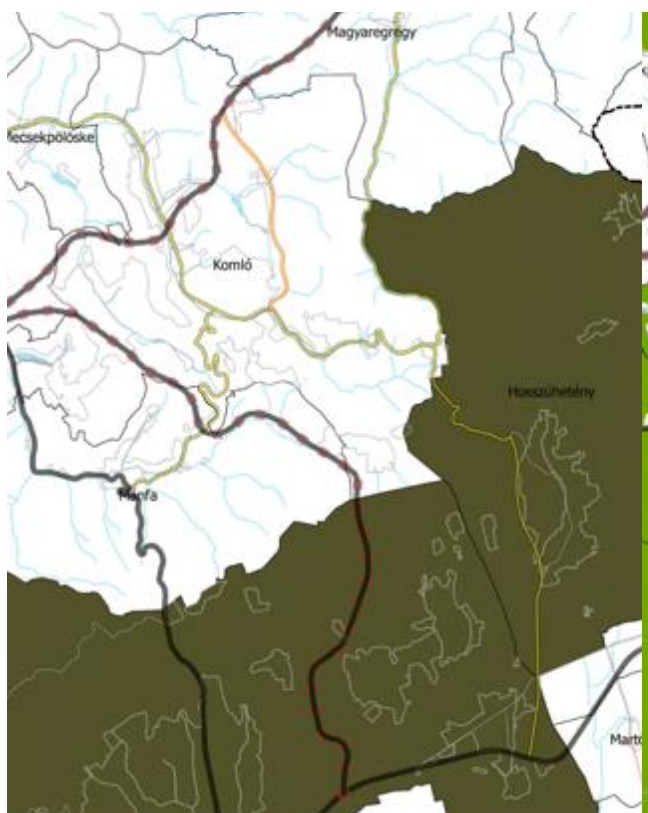
vízminőség-védelmi terület övezete



földtani veszélyforrás övezete



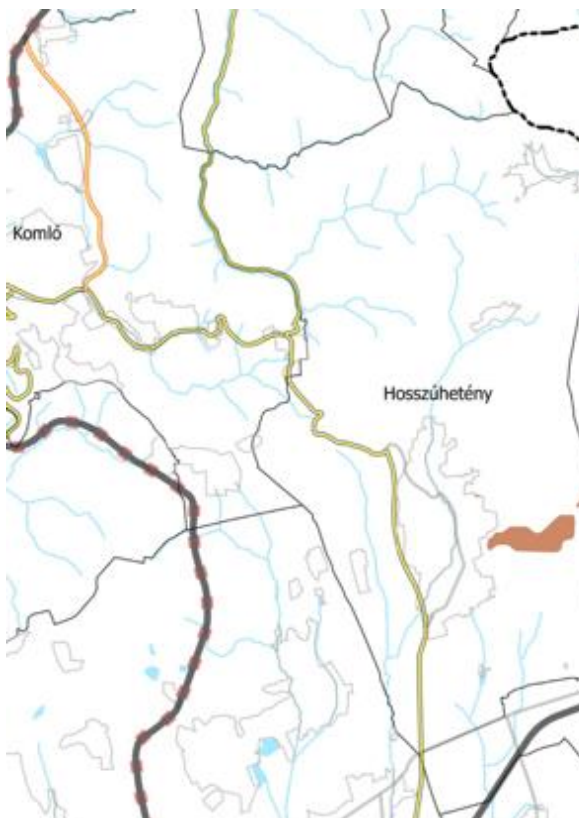
erdőkövezete



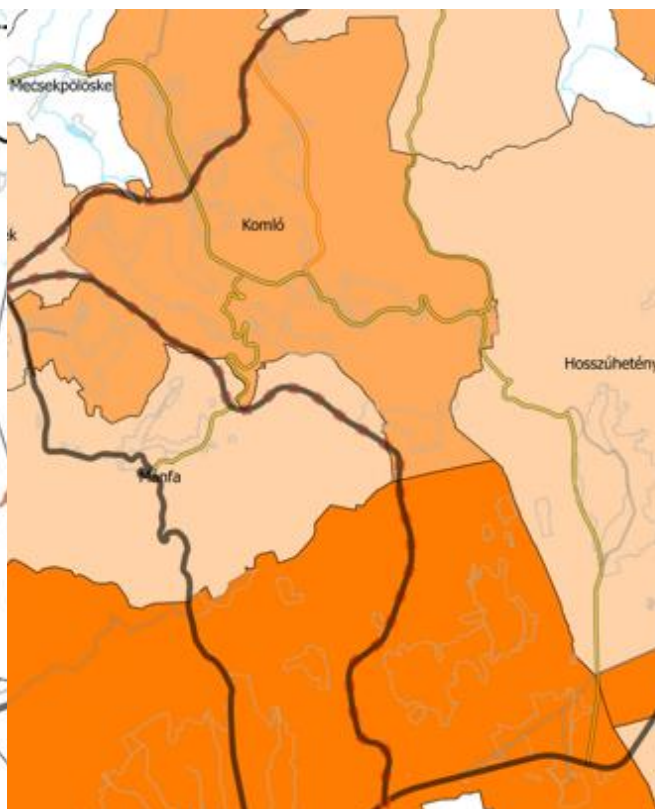
honvédelmi és katonai célú terület övezete



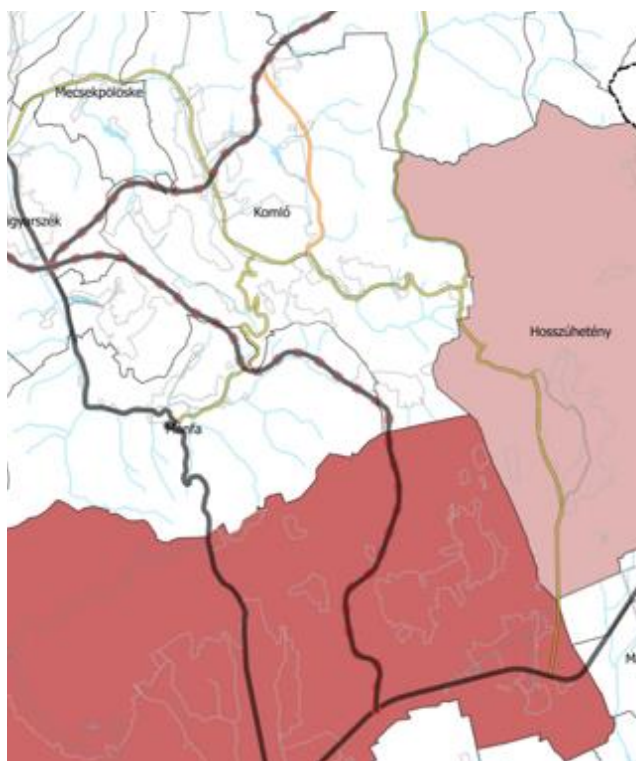
országos ökológiai hálózat övezete



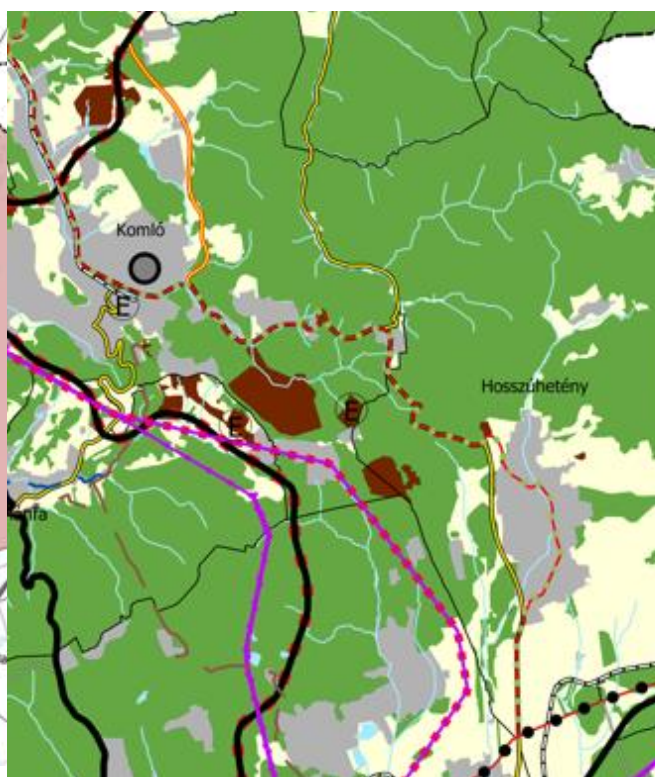
kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete



Turizmusfejlesztési célterületek övezete



világörökségi és világörökségi várományos területek övezete



szerkezeti terv

4.BIOLÓGIAI AKTIVITÁSÉRTÉK VÁLTOZÁSA

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 7. § (3) bekezdés b) pontja értelmében

„b) újonnan beépítésre szánt területek kijelölésével egyidejűleg a település közigazgatási területének biológiai aktivitás értéke az átminősítés előtti aktivitás értékhez képest nem csökkenhet.”.

Jelen módosítási eljárás keretében új beépítésre szánt területek kijelölése nem történik, így a biológiai aktivitás érték pótlása nem szükséges.

5. Mellékletek



Hosszúhetény Községi Önkormányzat Polgármestere

7694 Hosszúhetény, Fő u. 166. Telefon/fax: 72/ 785-807 e-mail.: onkormanyzat@hosszuheteny.hu

12/2021

Hosszúhetény Község Önkormányzat Képviselő-testület

35/2021. (V.17.) számú határozata

Az építési szabályzat 2021. évi 1. sz. módosítási eljárásának megindításáról és a településtervező kiválasztásáról

A 27/2021. (I.29.) Korm. rendelettel kihirdetett veszélyhelyzetre tekintettel a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. tv. 46.§. (4) bekezdésében a biztosított jogkörömben Hosszúhetény Község Önkormányzat Képviselő-testületének hatáskörében eljárva az alábbi döntést hozom:

A határozat 1. mellékletében felsorolt ingatlanok tekintetében a helyi építési szabályzatról szóló 8/2016. (X.24.) önkormányzati rendeletét (továbbiakban: HÉSZ) az 1997. évi LXXVIII törvény 9/B. § (2) pontjában kapott felhatalmazás alapján, a Településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet 32. § (1) bekezdés a) pontja szerint teljes eljárásrend alkalmazásával, a HÉSZ 2021. évi 1. sz. módosítási eljárásának elnevezve módosítom.

A beérkezett településtervezői árajánlatokat értékelve, a legkedvezőbb tervezési díjat ajánló Hübner Tervező Kft. 900.000,- Ft+ÁFA ajánlatát fogadom el. A tervezési szerződést a Hübner Tervező Kft-vel megkötöm.

Felkérem a települési főépítést, hogy a 2021. évi 1. sz. módosítási eljárással kapcsolatos előzetes véleményezési dokumentációt a településtervezővel a mellékletben felsorolt módosítási indítványok tekintetében dolgoztassa ki, és a partnerségi egyeztetési eljárás lefolytatásában működjön közre.

Határidő: 2021. június 30.

Felelős: Dr. Csörnyei László polgármester

Hosszúhetény, 2021.05.17.



Dr. Csörnyei László
polgármester

Hosszúhetény Községi Önkormányzat Képviselő-testületének

/2022. (IV.13.) számú határozata

**Az építési szabályzat 2021. évi 1. sz. módosítási eljárás dokumentációjának
véleményezésre bocsátásáról**

1. A Képviselő-testület az előterjesztéshez melléklet tervdokumentáció megtárgyalását követően úgy dönt, hogy a tervi javaslatokat a következő változtatásokkal fogadja el:
 - a) A módosító rendelet tervezetében a 20. §-ban kerüljön egyértelműen meghatározásra, hogy az M-k jelű övezetben lakófunkció nem hozható létre.
 - b) A módosító rendelet tervezetében a különleges beépítésre szánt idegenforgalmi és a különleges beépítésre nem szánt rekreációs terület övezeti előírásaiban egyaránt 60%-ban kerüljön rögzítésre a minimális zöldfelület mértéke.
 - c) A különleges beépítésre nem szánt rekreációs terület övezeti előírásaiban az épületmagasság meghatározásakor technológiai építményekre vonatkozó 15 m kedvezmény kerüljön törlésre a tervezetből.
2. A Képviselő-testület felkéri a települési főépítést, hogy a döntésnek megfelelően átvezetett ún. véleményeztetési és partnerségi tervdokumentációt véglegesítse a tervezővel.
3. A Képviselő-testület felkéri Dr. Csörnyei László polgármestert, hogy a Településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet 38. § (2) bekezdése alapján bocsássa véleményeztetésre a partnerségi szabályok szerint a tervdokumentációt, amennyiben szükséges az egyeztető tárgyalást tartsa meg.
4. Amennyiben a HÉSZ 2021. évi módosítására irányuló településrendezési eljárás véleményeztetése során döntést igénylő, a tervdokumentációval ellentétes vélemény nem érkezik, úgy a véleményeztetési eljárást a Képviselő-testület a Korm. rendelet 39. § (2) bekezdése szerint lezártnak tekinti, és felkéri Dr. Csörnyei László polgármestert, hogy a Korm. rendelet 40. §-ának megfelelően kérje meg az állami főépítész záró szakmai véleményét.

Határidő: 2022. június 15.

Felelős: Dr. Csörnyei László polgármester

Kapják: dr. Csörnyei László polgármester