

HOSSZÚHETÉNY

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK 2023. ÉVI 2. SZ. MÓDOSÍTÁSA

ÁLTALÁNOS ELJÁRÁSBAN

EGYEZTETÉSI DOKUMENTÁCIÓ

2024. MÁRCIUS

vezető tervező:
DR. HÜBNER MÁTYÁS TT/1É-02-0107
társtervező:
BERKECZ BALÁZS TT-02-0664



HOSSZÚHETÉNY
TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK 2023. ÉVI 2. SZ. MÓDOSÍTÁSA
ÁLTALÁNOS ELJÁRÁSBAN
EGYEZTETÉSI DOKUMENTÁCIÓ

TERVEZŐK:

TELEPÜLÉSRENDEZÉS



Dr. Hübner Máttyás
okl. építésmérnök
okl. városépítési szakmérnök
vezető tervező
TT/1É-02-0107



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

KÖZLEKEDÉS

Deák Varga Dénes
okl. építésmérnök
útépítő szakmérnök
Tkö/17-00773

HOSSZÚHETÉNY
TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK 2023. ÉVI 2. SZ. MÓDOSÍTÁSA
ÁLTALÁNOS ELJÁRÁSBAN
EGYEZTETÉSI DOKUMENTÁCIÓ

TARTALOMJEGYZÉK

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

1. BEVEZETÉS, ELŐZMÉNYEK

Hosszúhetény község hatályos településrendezési eszközeit a

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

rögzíti.

Hosszúhetény Község Önkormányzat Képviselő-testülete a 28/2023. (III. 27.) Kt. határozatával döntött arról, hogy a 8/2016. (XI.24.) önkormányzati rendelettel megalkotott Hosszúhetény Község Helyi Építési Szabályzatának megállapításáról szóló helyi rendeletet (továbbiakban: HÉSZ) módosítja.

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

1.	A 410 hrsz-ú ingatlan helyi védettségének aktualizálása a szabályozási tervlapon, valamint a 415 hrsz-ú ingatlanon szálláshely szolgáltató építmény kialakítása érdekében az övezeti és a parkolási szabályok felülvizsgálata.
2.	A 02 hrsz-ú ingatlanon közút kijelölése a 282 hrsz-ú telek megközelítésének biztosítása érdekében
3.	Az 575/4 hrsz-ú ingatlanon található épület megmaradása érdekében a közterületszabályozás felülvizsgálata.
4.	A 2328 hrsz-ú ingatlanon pincészet és vendéglátóhely kialakítása érdekében az övezeti előírások felülvizsgálata.
5.	<i>***Az indítvány az eljárásból törlésre került***</i>
6.	Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. tv. 27. § (2) és 60. § (15) bekezdése értelmében a 2021. évi XXXIX. tv. hatálybalépését megelőzően hatályba lépett HÉSZ által elrendelt szabályozási vonalak felülvizsgálata.
7.	A külterületre elrendelt változtatási tilalommal érintett területek szabályozási előírásainak felülvizsgálata.
8.	A Fő utca 173. szám alatti óvoda telekkiegészítése érdekében a tervezett új utca közterületszabályozásának törlése a szabályozási tervlapról.
9.	A helyi védett ingatlanok tájékoztató jelölése a szabályozási tervlapokon a településképi rendelettel megállapított ténylegesen elrendelet védelmekkel összhangban.
10.	Meglévő mezőgazdasági út közterületi kiszabályozása a 0121/19 hrsz-ú ingatlan területén

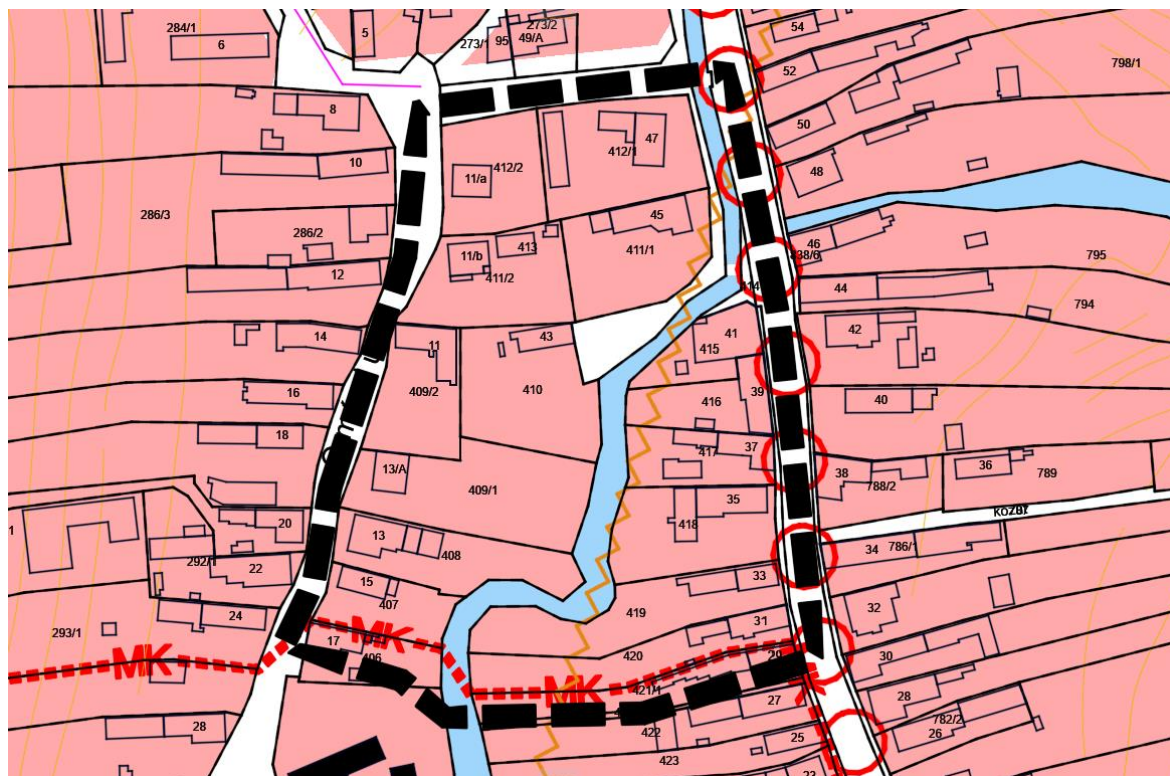
A HÉSZ jelenlegi módosítása az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. tv.-ben (továbbiakban Étv.) és a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) kormányrendeletben (továbbiakban: Kormányrendelet) foglaltak szerinti általános eljárás rendje szerint történik.

2. MÓDOSÍTÁSI INDÍTVÁNYOK, HELYSZÍNEK BEMUTATÁSA

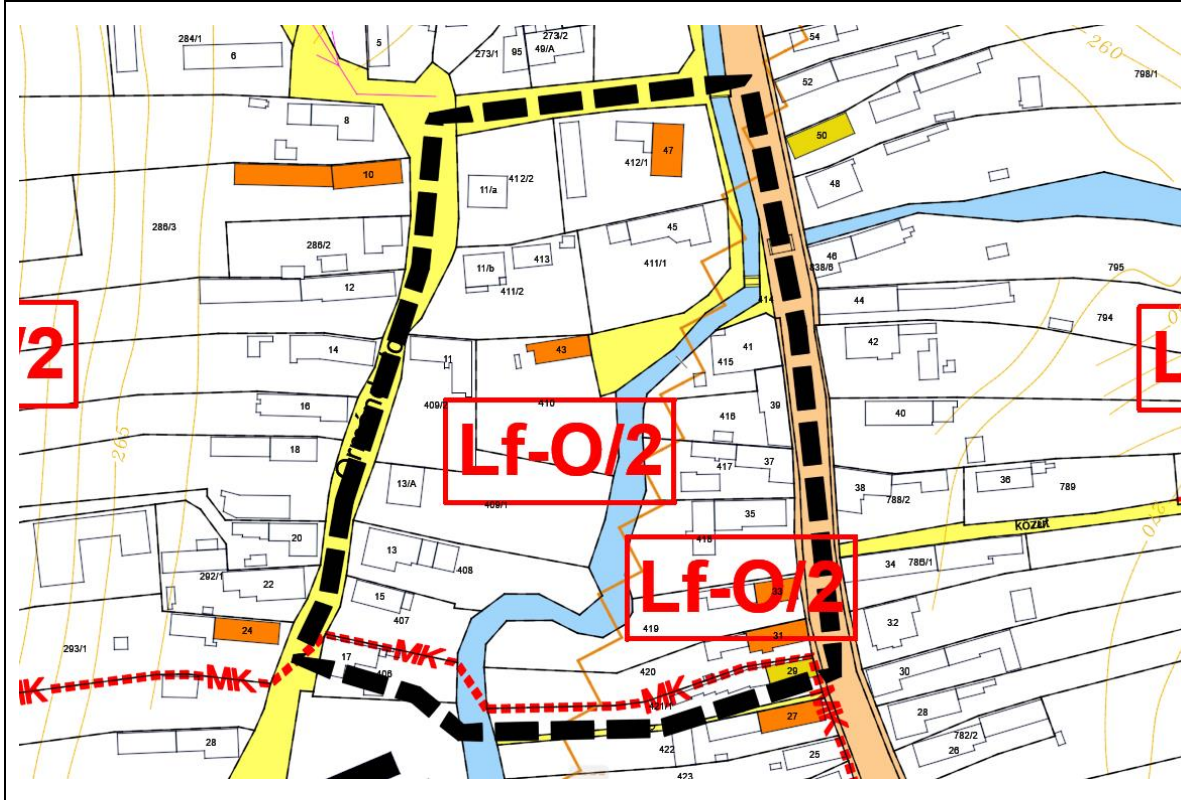
1.	A 410 hrsz-ú ingatlan helyi védettségének aktualizálása a szabályozási tervlapon, valamint a 415 hrsz-ú ingatlanon szálláshely szolgáltató építmény kialakítása érdekében az övezeti és a parkolási szabályok felülvizsgálata.
A módosítási indítvány leírása	
<p>A Fő utca 41. sz. alatti, 415 hrsz-ú ingatlan Lf-0/2 építési övezetbe tartozik, a telken egy meglévő épület áll, amely korábban lakásként és szóda üzemként működött. Az ingatlan tulajdonosa a földszinten lévő lakó és szolgáltató funkciókat a továbbiakban is üzemeltetni kívánja, valamint a tetőtér beépítésével szálláshelyek kialakítását tervezi. A hatályos HÉSZ 28 § (1) b) pontja szerint szállás és szolgáltató rendeltetés csak 800 m²-t meghaladó telken létesíthető, azonban a 415 hrsz-ú ingatlan alapterülete 547 m². A szomszédos, 410 hrsz-ú földrészlet szintén a kérelmező tulajdonában van, melyet a tervezett szálláshely funkcióhoz kapcsolódó parkoló igény biztosítása érdekében kíván hasznosítani.</p>	
A módosítási helyszín az alaptérkép és az ortofotó montázsán	
	
A módosítás tartalma	
<p>Hosszúhetény község hatályos településfejlesztési koncepciójának átfogó- és specifikus céljai közt egyaránt hangsúlyt kap a település turisztikai vonzerejének és a turizmus feltételeinek fejlesztése. Az Önkormányzat ösztönözni kívánja a vendéglátó- és szálláshelyek fejlesztését, többek között a falusi vendéglátói kapacitás bővítését.</p> <p>A HÉSZ módosításának javaslata értelmében a falusias lakóterületi építési övezetekben szállás jellegű önálló rendeltetési egység már 500 m²-t meghaladó telekméret esetén is kialakíthatóvá válna.</p> <p>A HÉSZ parkolóigénnyel kapcsolatos rendelkezései kiegészülnek a szálláshely rendeltetési egységek esetében alkalmazható egyedi szabályokkal, melynek értelmében bizonyos feltételek fennállása esetén a parkolóigény más telken is biztosítható.</p> <p>A tervezett módosítás rajzi munkarészeket nem érint.</p>	

1.

Hatályos településszerkezeti tervi kivonat



Hatályos szabályozási tervi kivonat



1.

Hatályos HÉSZ kivonat

28. § (1) A falusias lakó építési övezetben elhelyezhető:

- a) telkenként 1 db lakóépületben legfeljebb 2 lakás vagy 2 rendeltetési egység, telkenként 2 db lakóépület csak átmenő telken, vagy saroktelken létesíthető
- b) a 800,0 m²-t meghaladó telken:
 - ba) a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató
 - bb) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális, kulturális
 - bc) szállás jellegű épület, épületrész építhető.
 - bd) falusias lakóterületen a mező- és erdőgazdaság, valamint a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró gazdasági tevékenységi célú épület létesíthető.

(2) A falusias lakó építési övezetben nem létesíthető:

- a) üzemanyag töltő állomás
- b) 6,0 m-nél magasabb szélkerék.

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

44. § (1) A közterületek terepszint alatti felhasználásánál, így a közművezetékek elhelyezésénél, átalakításánál – megfelelő szabályozási szélesség esetén – biztosítani kell a közterületi fák, fasorok elhelyezhetőségét, fennmaradását.

(2) Az ingatlanok normatívák szerinti parkoló igényét telken belül kell biztosítani. Ettől eltérni a kialakult településközponti vegyes és a különleges építési övezetekben lehet, amennyiben a telekszerkezet, telekterület és a beépítés nem teszi lehetővé a telken belüli parkoló létesítését, viszont a közterületi szélesség alkalmas a parkoló befogadására.

Tervezett HÉSZ kivonat

28. § (1) A falusias lakó építési övezetben elhelyezhető:

- a) telkenként 1 db lakóépületben legfeljebb 2 lakás vagy 2 rendeltetési egység, telkenként 2 db lakóépület csak átmenő telken, vagy saroktelken létesíthető
- b) az 500,0 m²-t meghaladó telken szállás jellegű épület, épületrész építhető*
- c) a 800,0 m²-t meghaladó telken:*
 - ca) a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató*
 - cb) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális, kulturális*
 - cc) szállás jellegű épület, épületrész építhető.*
 - cd) falusias lakóterületen a mező- és erdőgazdaság, valamint a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró gazdasági tevékenységi célú épület létesíthető.*

(2) A falusias lakó építési övezetben nem létesíthető:

- a) üzemanyag töltő állomás
- b) 6,0 m-nél magasabb szélkerék.


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

44. § (1) A közterületek terepszint alatti felhasználásánál, így a közművezetékek elhelyezésénél, átalakításánál – megfelelő szabályozási szélesség esetén – biztosítani kell a közterületi fák, fasorok elhelyezhetőségét, fennmaradását.

(2) Az ingatlanok normatívák szerinti parkoló igényét telken belül kell biztosítani. Ettől eltérni a kialakult településközponti vegyes és a különleges építési övezetekben lehet, amennyiben a telekszerkezet, telekterület és a beépítés nem teszi lehetővé a telken belüli parkoló létesítését, viszont a közterületi szélesség alkalmas a parkoló befogadására.

(3) Szállás jellegű önálló rendeltetési egység esetén az építető a parkolási kötelezettségét az építési telek telekhatárától légvonalban mért legfeljebb 100,0 m-en belül a (4) bekezdés szerinti feltételekkel más telken is teljesítheti.

(4) Ha az építető a szükséges parkolót a (3) bekezdés alapján a telkén kívül létesíti vagy megveszi, a parkoló-létesítéssel, vagy -vétellel érintett ingatlan vonatkozásában az építési munka megkezdése előtt – engedélyköteles építési tevékenység esetén az építésügyi hatóság részére, építmény rendeltetésének módosítása vagy építmény rendeltetési egységei számának megváltozása esetén a polgármester részére – igazolnia kell a rendelkezési jogosultságát, továbbá az erre az ingatlanra készített parkolási mérleget, mely bemutatja, hogy a telekre vonatkozó parkolási igény ki van elégítve. A rendelkezési jogosultságot tulajdonjoggal és több tulajdonos esetén használati megállapodással kell igazolni. A parkolókat az épület használatának megkezdéséig ki kell alakítani.

2.	A 02 hrsz-ú ingatlanon közút kijelölése a 282 hrsz-ú telek megközelítésének biztosítása érdekében
A módosítási indítvány leírása	
<p>A 282 hrsz-ú, Lf-O/2 építési övezeti besorolású, jelenleg még beépítetlen ingatlan tulajdonosa a telket a 03 hrsz-ú közút irányából kívánja megközelíteni. Az út és az építési telek között a 02 hrsz-ú, Zkk besorolású önkormányzati terület helyezkedik el. A terület közpark funkciót nem lát el, ilyen jellegű hasznosítását az Önkormányzat a jövőben sem tervezi. A módosítási indítvány tárgya a zöldterületi funkció szükségességének felülvizsgálata, a 282 és a 283/1 hrsz-ú ingatlanok irányába közvetlen útkapcsolat megteremtése.</p>	
A módosítási helyszínen az alaptérkép és az ortofotó montázsán	
	
A módosítás tartalma	
<p>A hatályos szabályozási tervlapon a 02 hrsz-ú ingatlan déli részén zöldterületként jelölt területrészt a jelenlegi bel- és külterület határán helyezkedik el. A belterület nyugati irányú bővítési pufferterületének beépülése esetén a közcélú zöldterület kialakítása a 240/1, 240/2 és a 241 hrsz-ú ingatlanokon jelölt, nagyobb kiterjedésű és kedvezőbb elhelyezkedésű zöldterületen célszerűbb. Az Önkormányzat a 02 hrsz-ú ingatlan déli részén zöldterületet nem kíván kialakítani, azonban az esetleges későbbi hasznosítás lehetőségét meg kívánja tartani, így a szomszédos lakóingatlanok nyugati irányú bővítése nem javasolt. A módosítás a tárgyi területrészt közúti közlekedési területbe (KÖu) történő átsorolását irányozza elő, ezáltal a 282 hrsz-ú és a 283/1 hrsz-ú ingatlanoknak közvetlen útkapcsolatot biztosítva 03 hrsz-ú önkormányzati közút irányából.</p> <p>A módosítás a településszerkezeti tervlapot és a szabályozási tervlapot érinti. A HÉSZ szöveges részei változatlanok maradnak.</p>	

2. Rajzi munkarészeket érintő módosítások

Hatályos településszerkezeti tervi kivonat

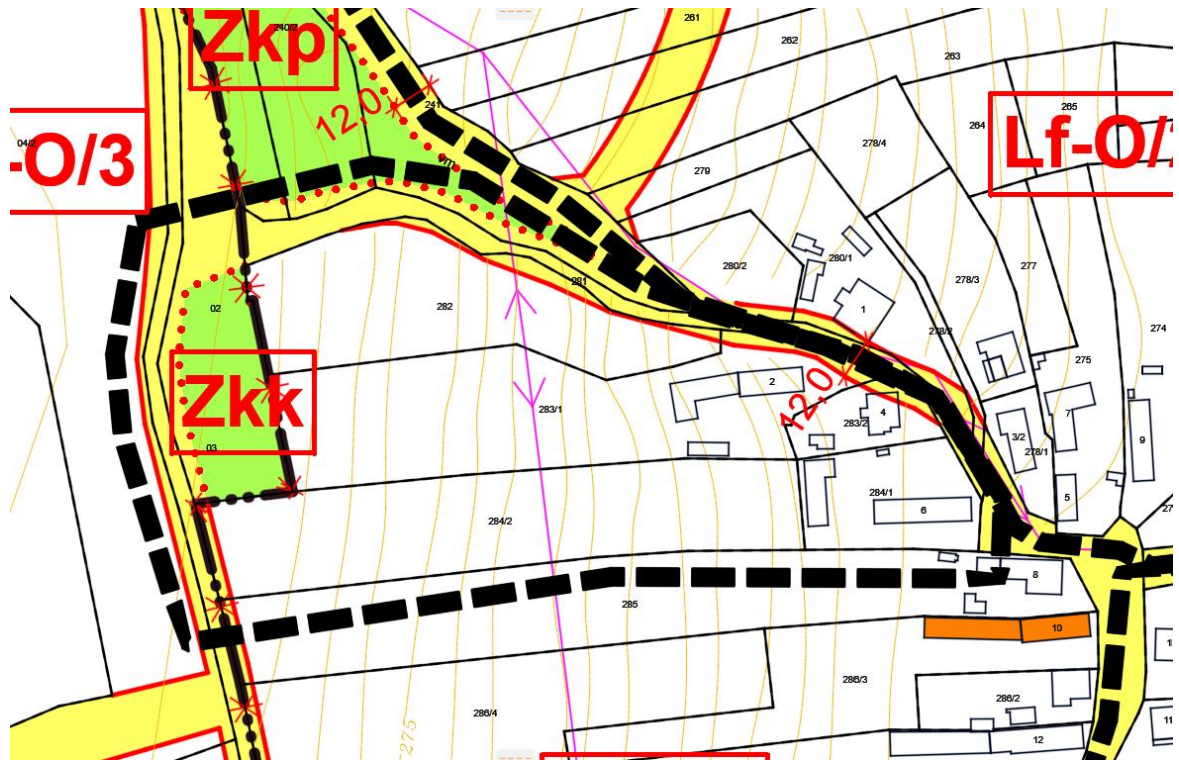


Tervezett településszerkezeti tervi kivonat

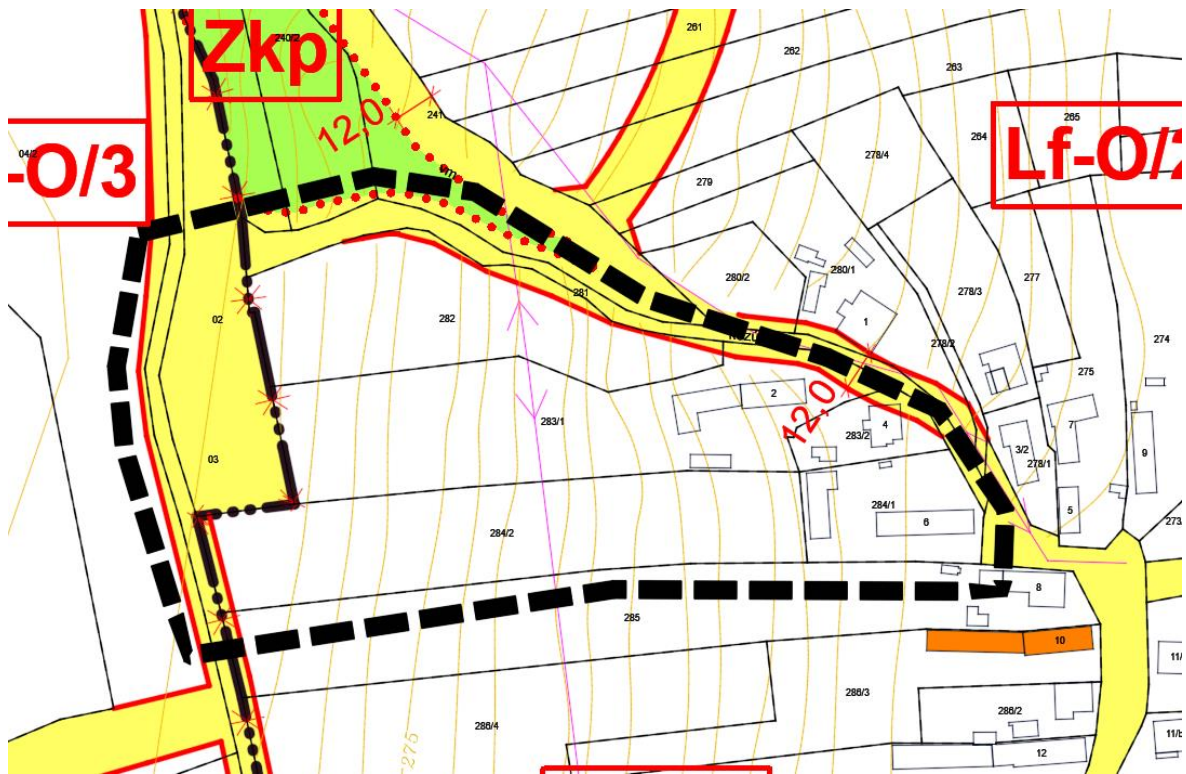


2.

Hatályos szabályozási tervi kivonat



Tervezett szabályozási tervi kivonat



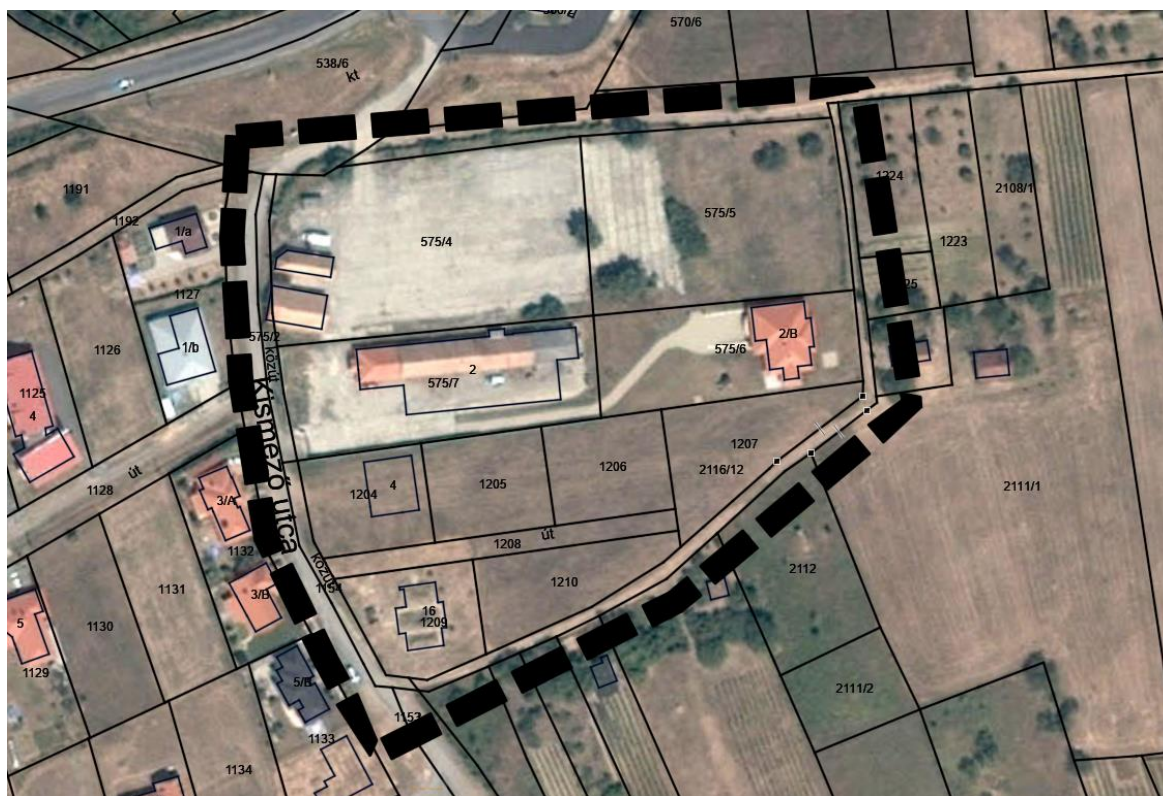
3.

Az 575/4 hrsz-ú ingatlanon található épület megmaradása érdekében a közterületszabályozás felülvizsgálata.

A módosítási indítvány leírása

A belterületi, 575/4 hrsz-ú ingatlanon meglévő, az ingatlan-nyilvántartásban is feltüntetett épület áll (már a 2007-ben készült archív ortofotón is fellelhető). Az épület délnyugati sarka az 575/2 hrsz-ú önkormányzati közterületi ingatlan területén helyezkedik el. A hatályos szabályozási tervlap alapján a közúti közterület jelölése ugyan „kikerüli” az érintett épületrészt, azonban szabályozási vonal nem került ehhez kapcsolódóan rögzítésre. Az 575/4 hrsz-ú ingatlant érintő, folyamatban lévő adásvételi eljáráshoz kapcsolódóan szükségessé vált a meglévő állapot rendezése telekalakítás formájában is, ennek azonban előfeltétele a szabályozási tervlap kiegészítése a hiányzó szabályozási vonallal.

A módosítási helyszín az alaptérkép és az ortofotó montázsán



A módosítási helyszín a 2007-ben készült ortofotón (forrás: Google archív)

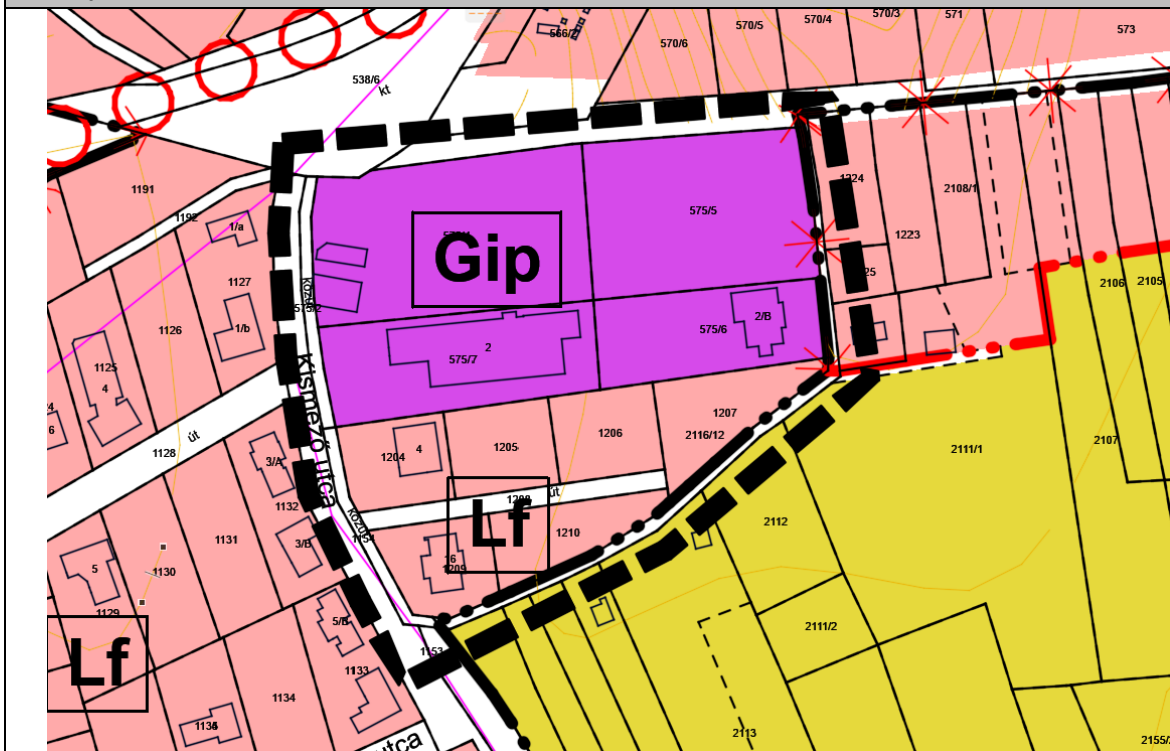


A módosítás tartalma

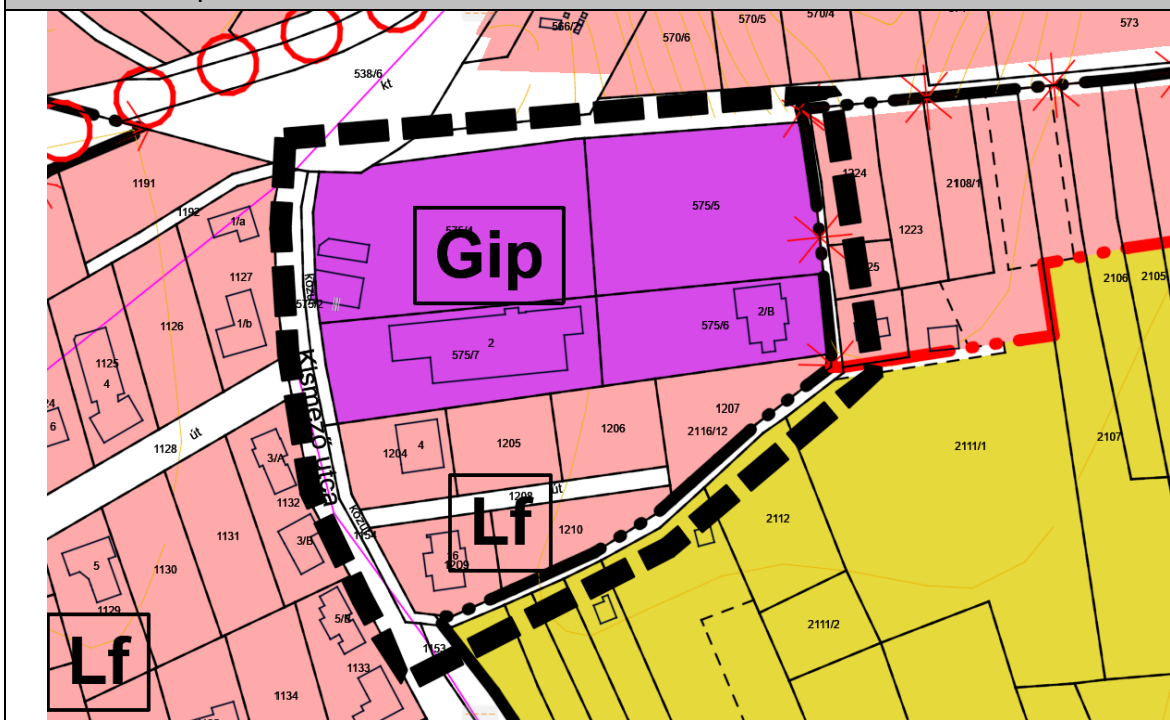
A módosítás során a településszerkezeti tervlapon a „Gip” területfelhasználási kategória területe a közterületet érintő területrésszel bővül. A szabályozási tervlapon a hatályos állapot szerinti közterületi határ kiegészül szabályozási vonallal az épületkontúr mentén.

3. Rajzi munkarészeket érintő módosítások

Hatályos településszerkezeti tervi kivonat

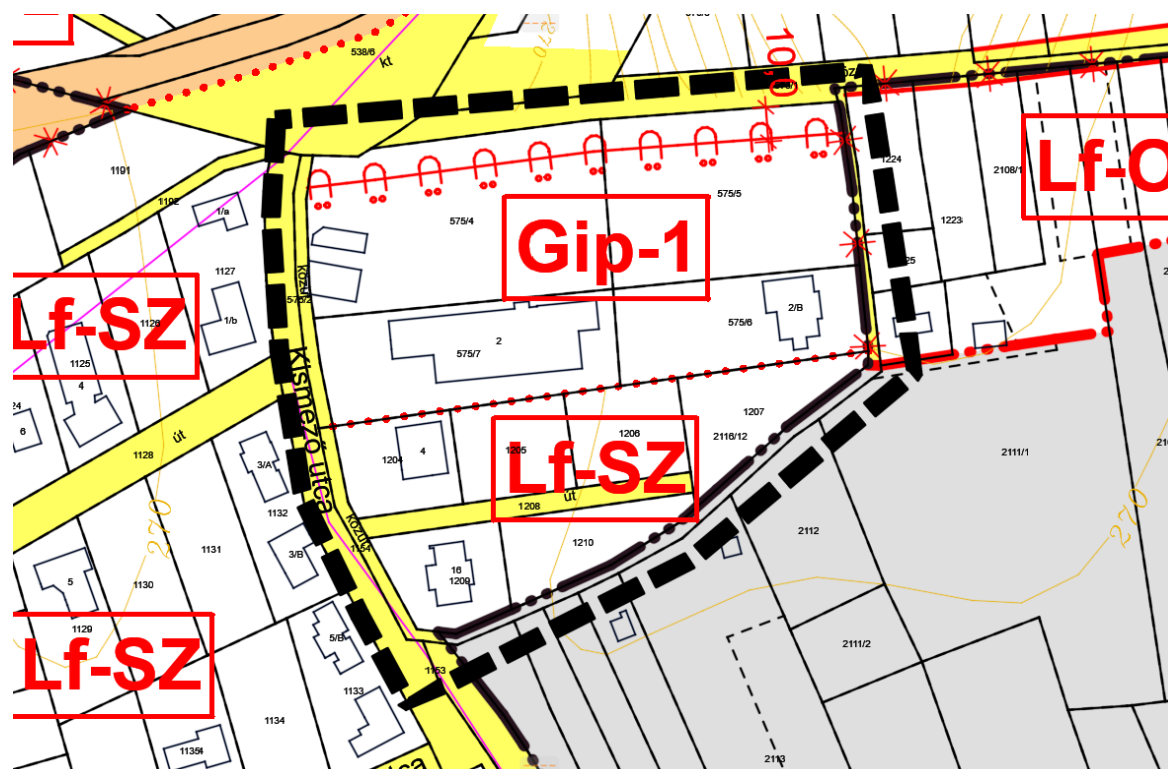


Tervezett településszerkezeti tervi kivonat

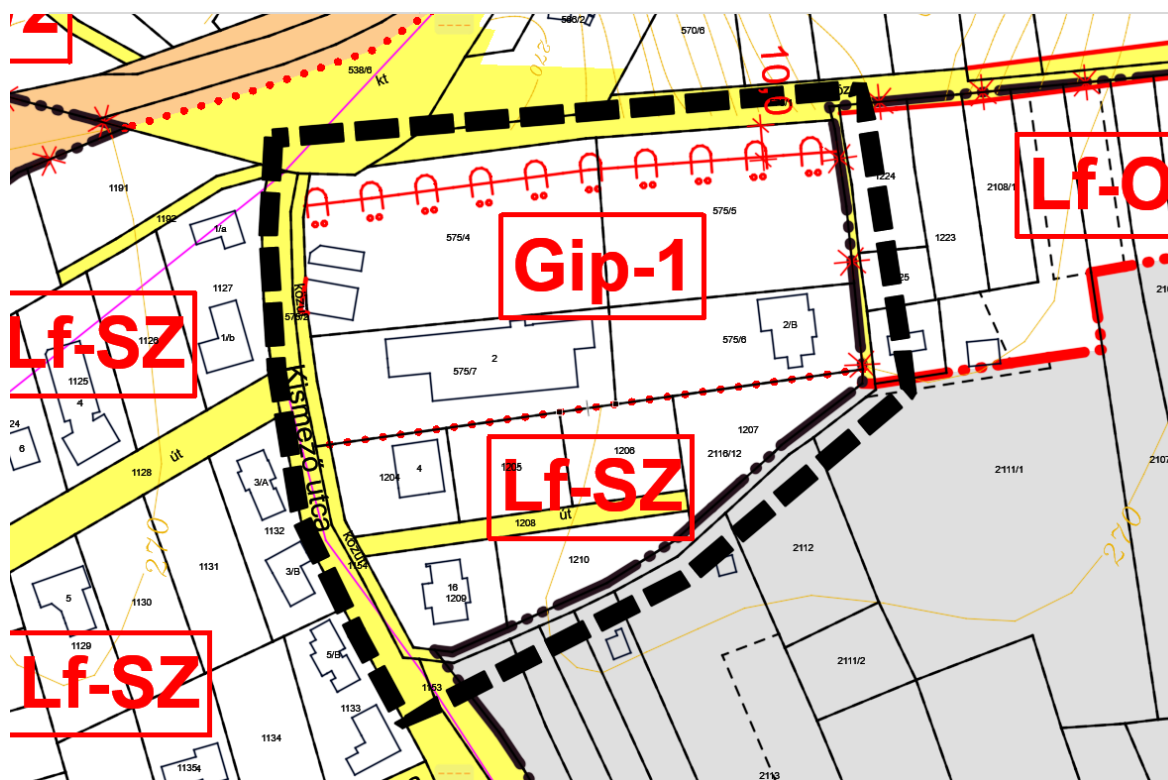


3.

Hatályos szabályozási tervi kivonat



Tervezett szabályozási tervi kivonat



4.	A 2328 hrsz-ú ingatlanon pincészet és vendéglátóhely kialakítása érdekében az övezeti előírások felülvizsgálata.
----	--

A módosítási indítvány leírása

A 2328 hrsz-ú, zártkerti ingatlan (kertes mezőgazdasági terület, „M-k” övezet) tulajdonosa jelenleg szőlőtermesztést és borászati tevékenységet folytat az ingatlanon. A vállalkozás további technológiai, feldolgozáshoz kapcsolódó fejlesztéseket, továbbá vendéglátóhely kialakítását tervezi, azonban a hatályos övezeti előírások ezt nem teszik lehetővé. A kérelem tárgya az M-k övezeti besorolás módosítása, az ingatlan fejlesztési lehetőségének megteremtése.

A módosítási helyszín az alaptérkép és az ortofotó montázsán

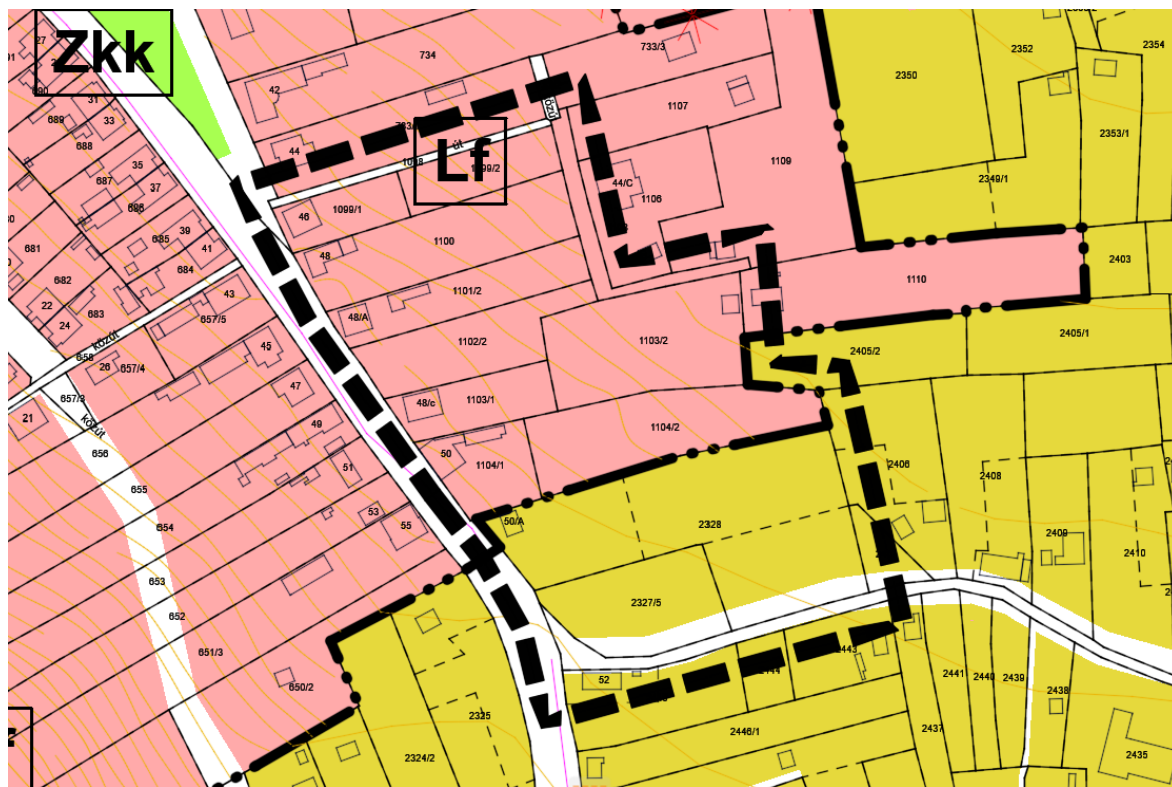


A módosítás tartalma

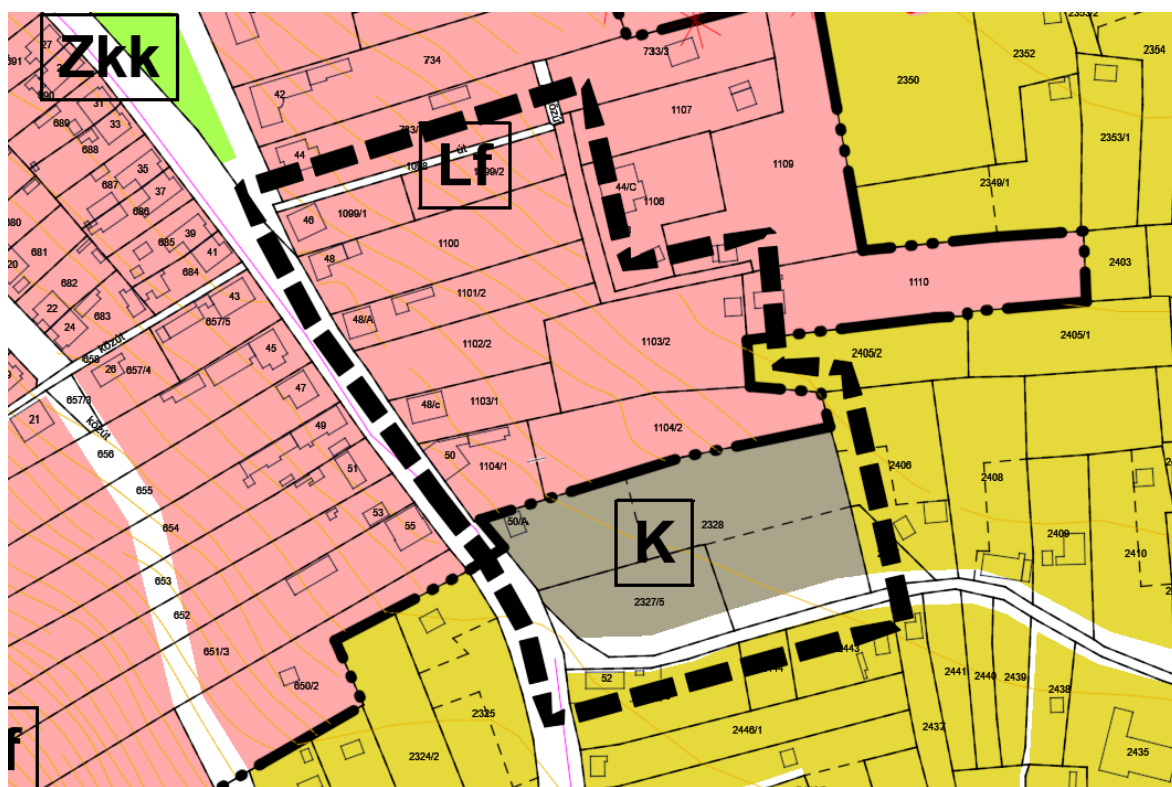
A község hatályos településfejlesztési koncepciójának átfogó- és specifikus céljai közt egyaránt hangsúlyt kap a település turisztikai vonzerejének és a turizmus feltételeinek fejlesztése. Az Önkormányzat ösztönözni kívánja a vendéglátóhelyek fejlesztését, ezáltal a tárgyi módosítási szándékot is támogatja. A meglévő belterület bővítése szakmai szempontból nem javasolt, ezért a módosítás különleges beépítésre nem szánt terület kijelölését irányozza elő. A módosítás során a 2328 és a 2327/5 hrsz-ú ingatlanok övezeti besorolása Különleges beépítésre nem szánt borturisztikai területre (Kb-bt) változik.

4. Rajzi munkarészeket érintő módosítások

Hatályos településszerkezeti tervi kivonat

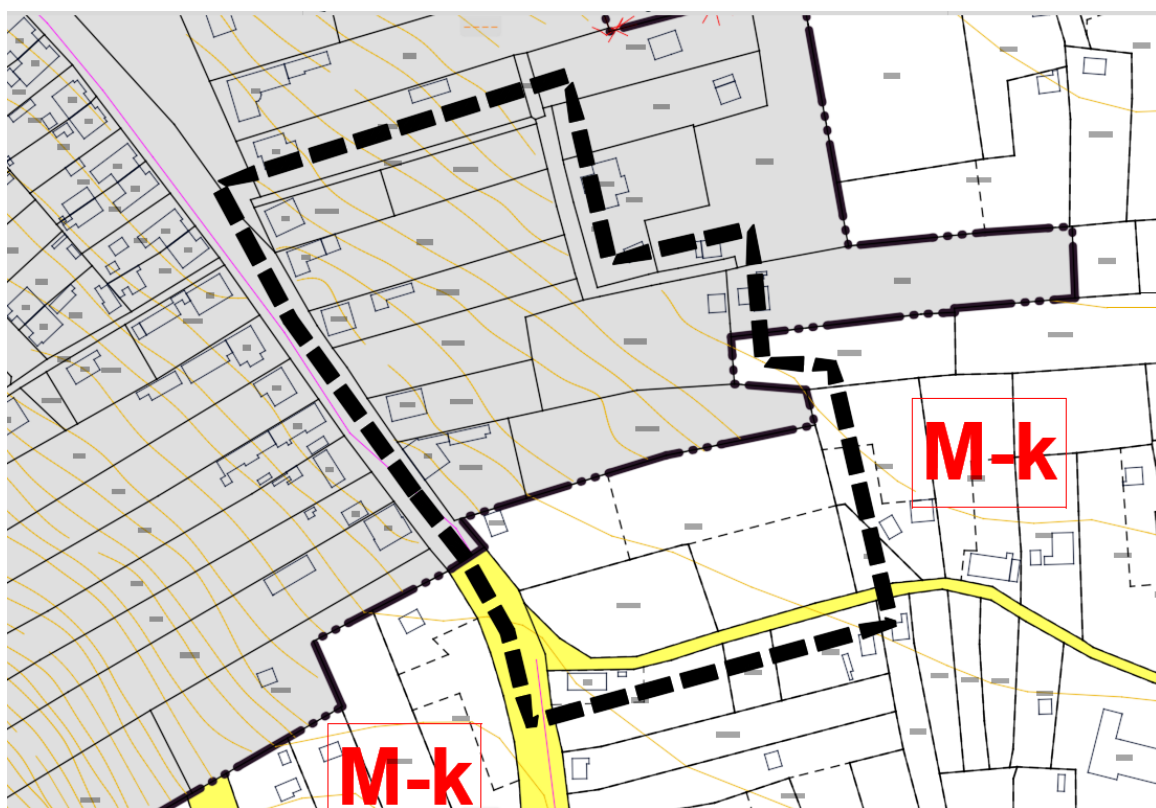


Tervezett településszerkezeti tervi kivonat

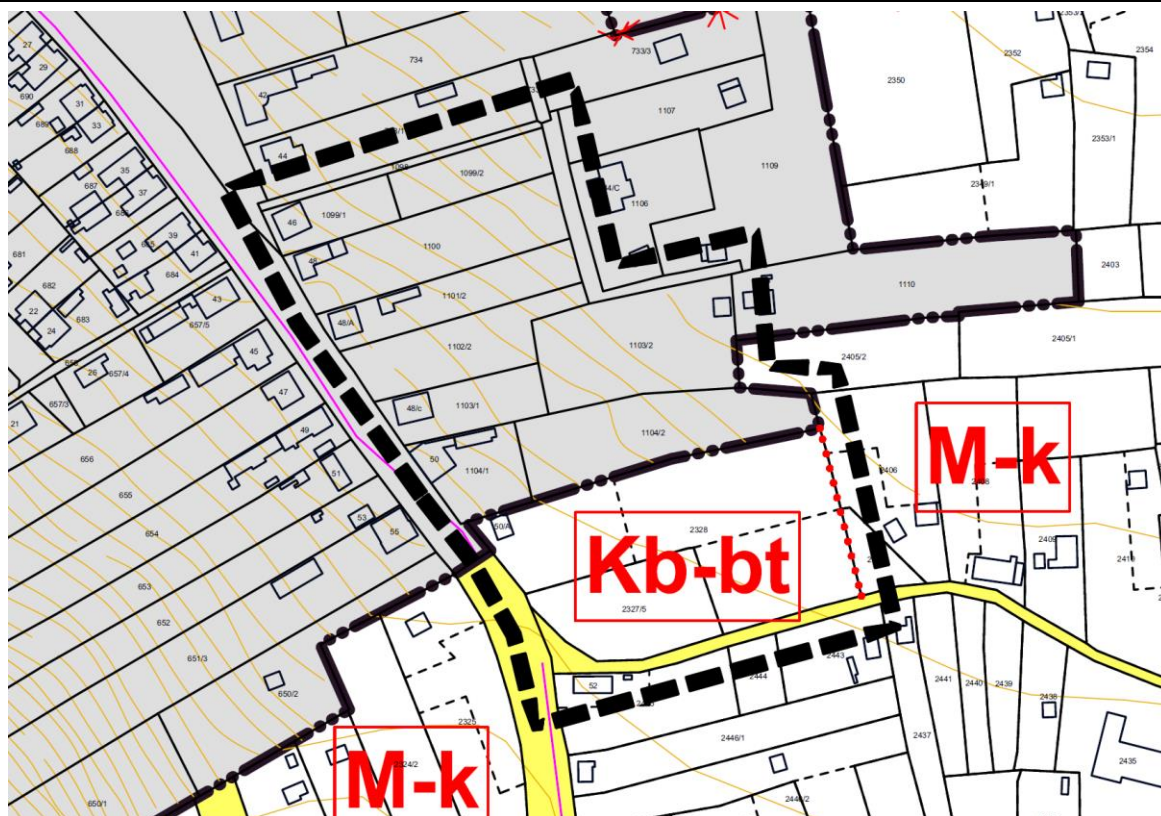


4.

Hatályos külterületi szabályozási tervi kivonat



Tervezett külterületi szabályozási tervi kivonat



4.

Hatályos HÉSZ kivonat

-

Tervezett HÉSZ kivonat

A HÉSZ különleges beépítésre nem szánt területeket tartalmazó II/B. fejezete az alábbi övezettel egészül ki:

„Különleges terület – borturisztikai övezet (Kb-bt)

52/B. § (1) Az övezetben a szőlőtermesztés, szőlőfeldolgozás, borkészítés és palackozás épületei, borturizmushoz kapcsolódó funkciójú, vendéglátó, kereskedelmi, szolgáltató épületek, szállásépületek, továbbá a felsorolt funkciókat kiszolgáló épületek helyezhetők el. Az övezetben 1 db szolgálati lakás építhető.

(2) Az övezet részletes előírásai az alábbiak:

- a) a kialakítható legkisebb telek területe 1500 m² (720 m²-t el nem érő területű telken épületet elhelyezni nem szabad),
- b) a legnagyobb beépítettség 10%,
- c) a legkisebb zöldfelületi fedettség 40%,
- d) a legnagyobb épületmagasság 5,0 m (ezt az értéket technológiai jellegű építmény magassága legfeljebb 3 m-rel meghaladhatja).”

6.	Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. tv. 27. § (2) és 60. § (15) bekezdése értelmében a 2021. évi XXXIX. tv. hatálybalépését megelőzően hatályba lépett HÉSZ által elrendelt szabályozási vonalak felülvizsgálata.
----	--

A módosítási indítvány leírása

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 27. § (2) bekezdése és 60. § (15) bekezdése értelmében a 2021. évi XXXIX. törvény hatálybalépését megelőzően hatályba lépett helyi építési szabályzatok által elrendelt szabályozási vonalak felülvizsgálat nélkül legfeljebb 2024. január 1-ig maradhatnak hatályban. Az Önkormányzat Képviselő-testülete 2023. év végén döntött a hatályban lévő szabályozási vonalak fenntartására vonatkozóan, azonban a HÉSZ tárgyi módosításához kapcsolódóan kezdeményezte a szabályozási felülvizsgálatát, indokolt esetben azok módosítását. A felülvizsgálat keretében egy konkrét helyszínen felmerült a korrekció igénye. A hatályos szabályozási tervlap Fő utca és az Iskola utca által közrefogott tömbben észak-déli irányú feltárási út kialakítását irányozza elő. A tervezett út településszerkezeti szerepére való tekintettel az Önkormányzat a továbbiakban is fent kívánja tartani, azonban a nyomvonal és az általa érintett egyes telkek viszonya miatt a közterületi határok korrekció javasolt.

A módosítási helyszín az alaptérkép és az ortofotó montázsán



A módosítás tartalma

A Fő utca és az Iskola utca tömbbelsőjében tervezett feltáró út közterületszabályozásának felülvizsgálata több szempontból is időszerűvé vált. A településszerkezeti funkcióját tekintve releváns útkapcsolat és tömbfeltárás megtartása a továbbiakban is javasolt, azonban a közterületszabályozás kapcsán alábbi módosítások tervezettek:

- A korábban 16 m-ben meghatározott szabályozási szélesség a kiszolgáló-, lakóút funkcióra való tekintettel az OTÉK 26. § (2) d) pontja szerinti 12 m-re változik.
- A 233, 236/1, 238/1, 239/2, 242/2, 234/1 hrsz-ú ingatlanok területén a DRV Zrt. vízvezetéke helyezkedik el, ami azonban a 234/1 hrsz-ú közúttól északra eső területen kb. 60 méter hosszban a jelenlegi közterületen kívül helyezkedik el.



A DRV Zrt. meglévő vízvezetéke a közműterképen (forrás: E-közmű)

A módosítás ezen szakaszon a szabályozási vonalat keleti irányba történő elhúzására tesz javaslatot annak érdekében hogy a meglévő vízvezeték közterületen helyezkedhessen el.

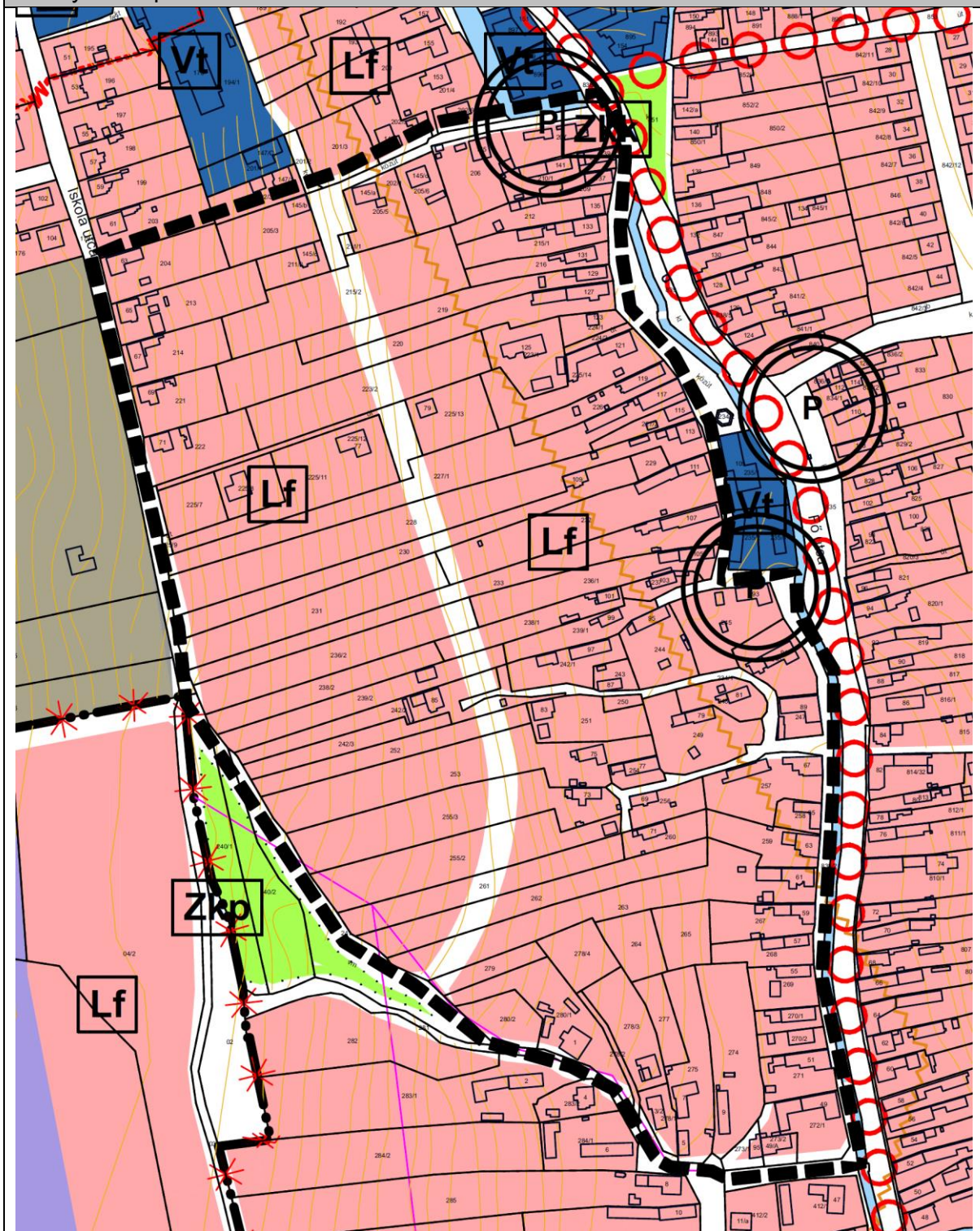
- A 205/5 hrsz-ú ingatlant érintő korábbi szabályozási vonal-szakasz a szabályozási szélesség 12 m-re történő csökkenésével okafogyottá válik, ezért törlésre javasolt.

A módosításhoz kapcsolódóan vizsgálatra kerültek a hatályos HÉSZ-ben szereplő, a közterületek kialakítására vonatkozó előírások. A szabályozási terven jelölt tervezett közutak megvalósítása érdekében a HÉSZ 3. §-a (Közterület alakításra vonatkozó előírások) az alábbi (11) bekezdéssel egészül ki:

„3. § [...] (11) Az építési övezeti és övezeti előírások szerint kialakítható legkisebb telekterület a szabályozási terven jelölt tervezett utak megépítéséhez szükséges területtel csökkenthető.”

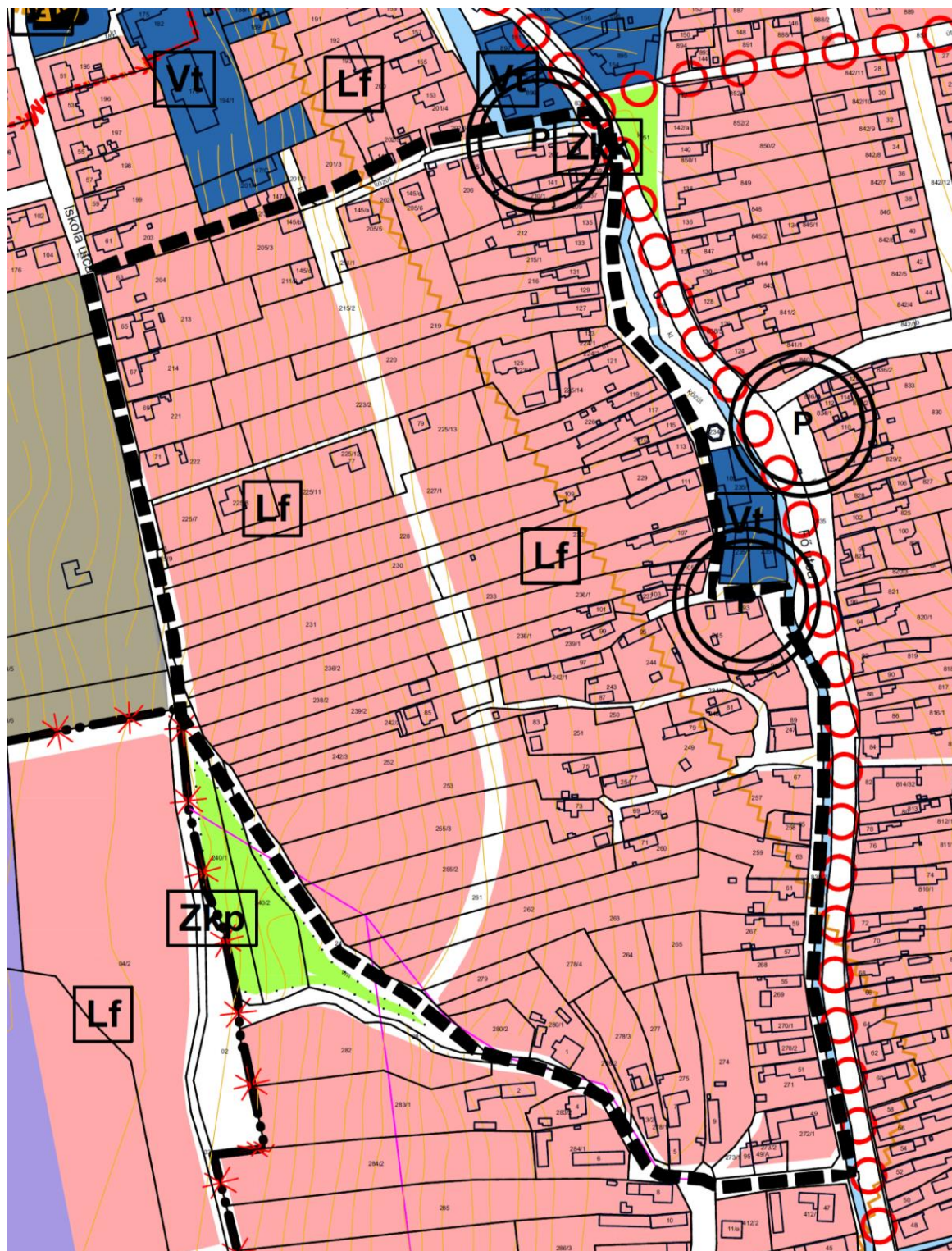
6. Rajzi munkarészeket érintő módosítások

Hatályos településszerkezeti tervi kivonat



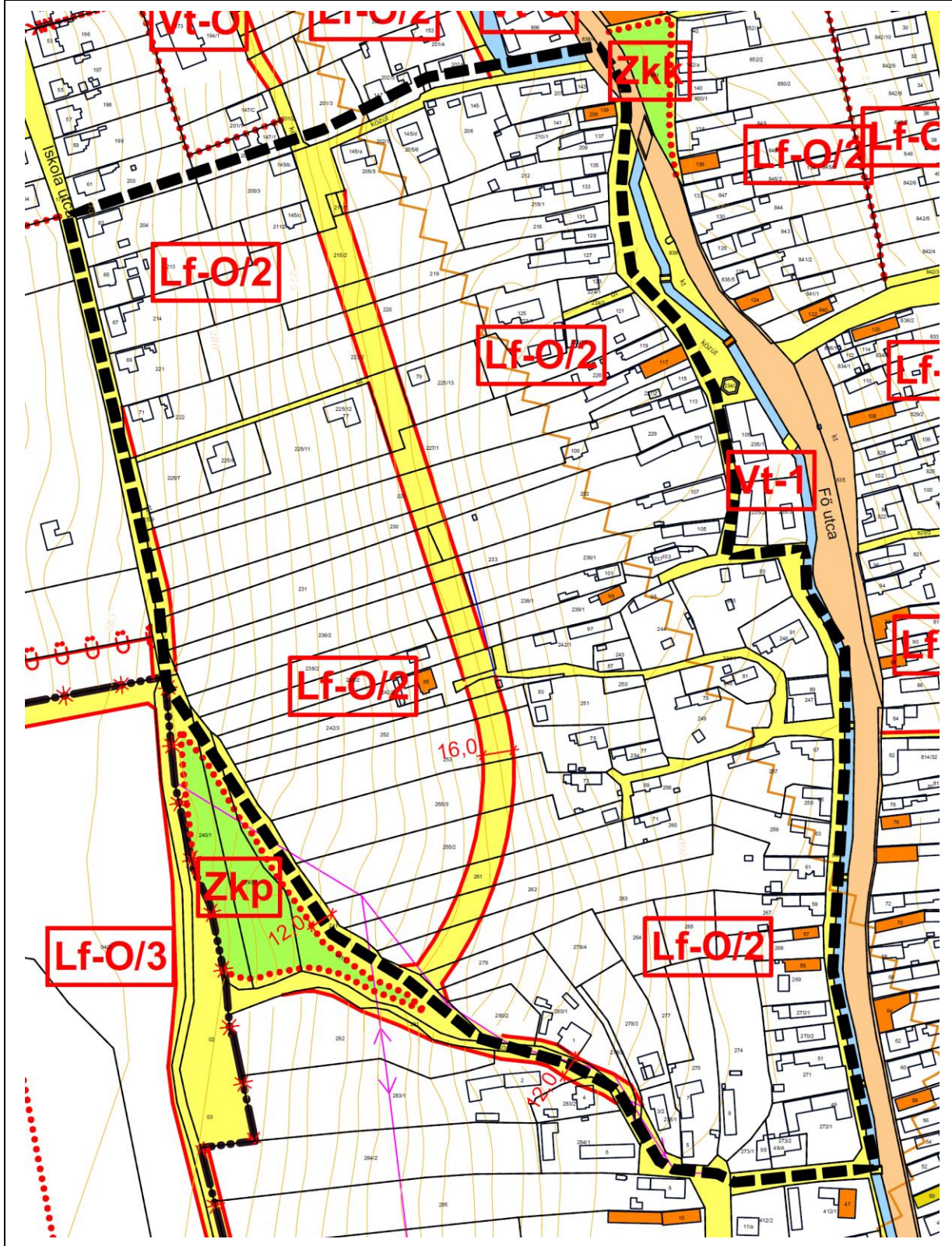
6.

Tervezett településszerkezeti tervi kivonat



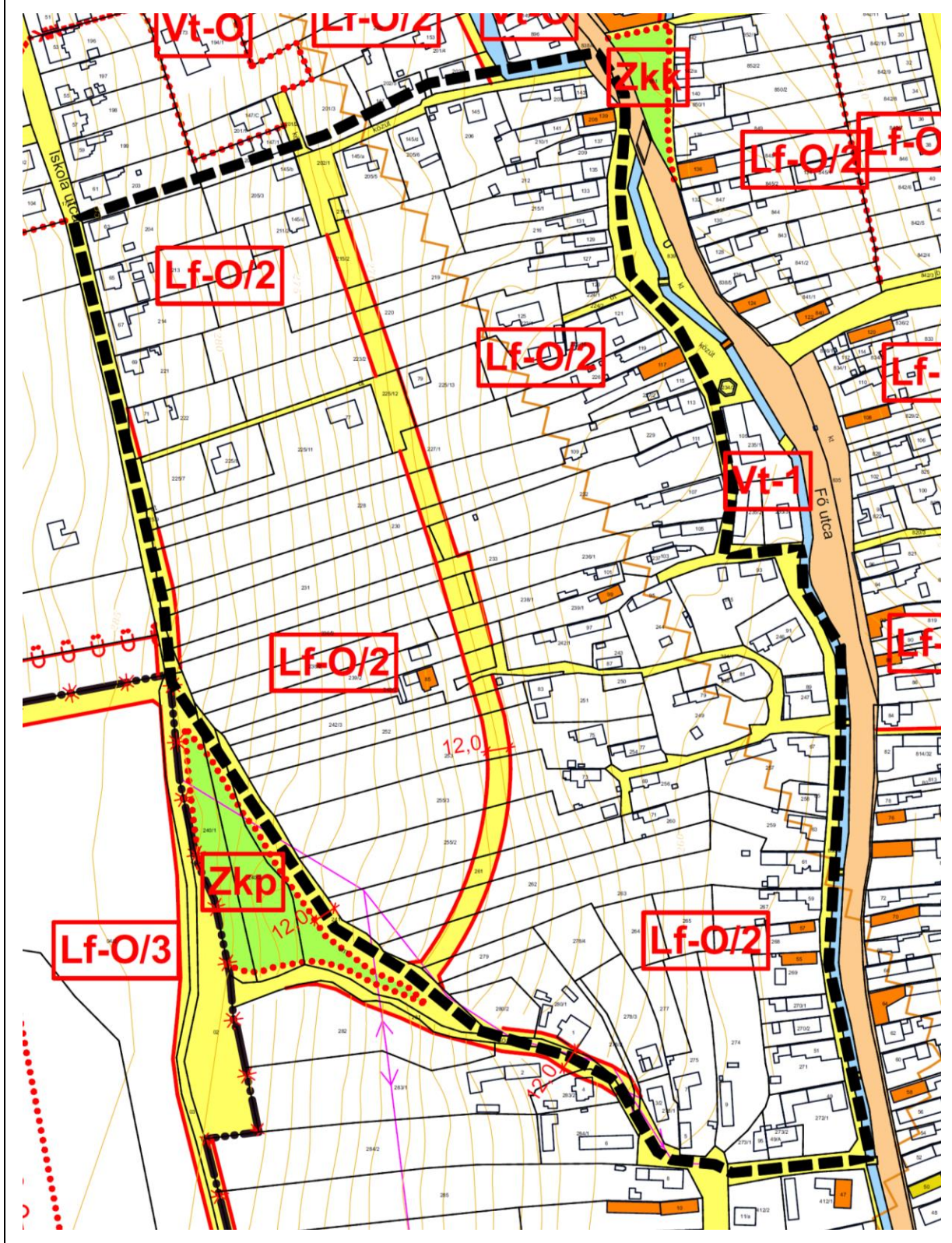
6.

Hatályos szabályozási tervi kivonat



6.

Tervezett szabályozási tervi kivonat



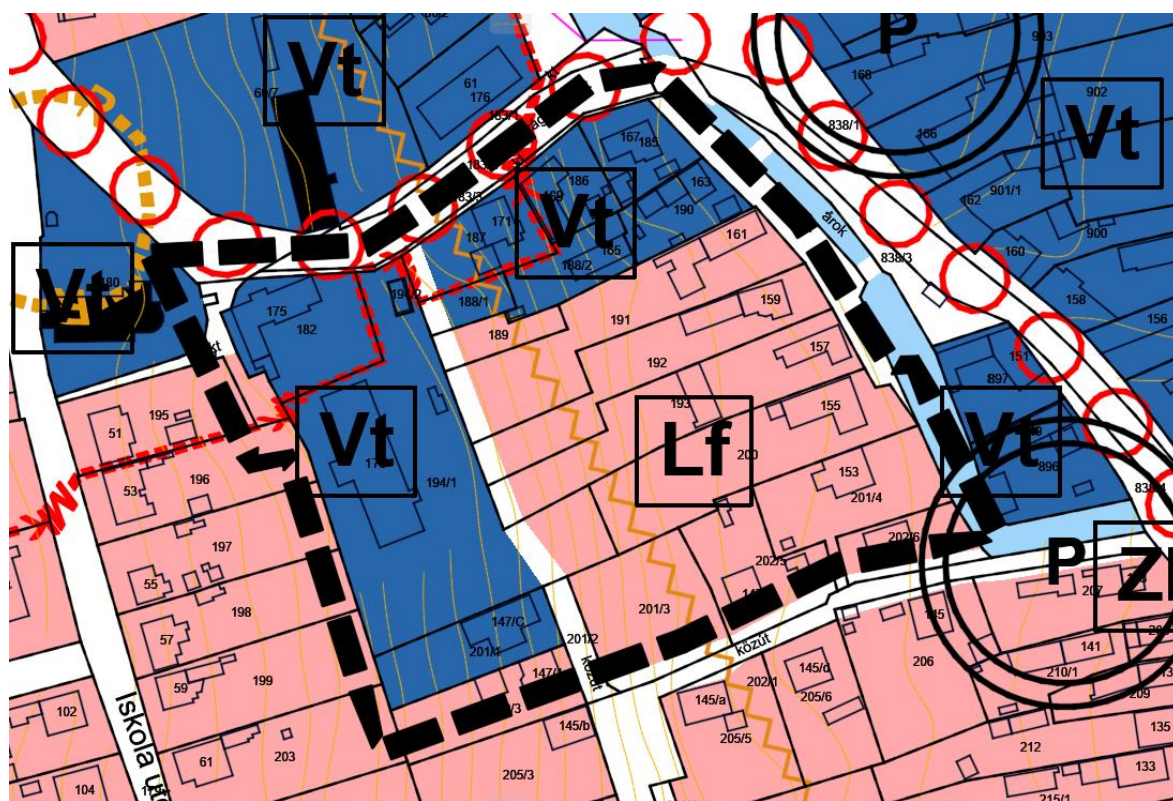
7.	A külterületre elrendelt változtatási tilalommal érintett területek szabályozási előírásainak felülvizsgálata.
A módosítási indítvány leírása	
<p>A Hosszúhetény külterület egyes ingatlanjaira vonatkozó változtatási tilalom elrendeléséről szóló 4/2022. (IV. 28.) önkormányzati rendelet értelmében az Önkormányzat változtatási tilalmat rendelt el a Hosszúhetény külterület 0159, 0162/1, 0162/2, 0148/5 és 0170/11 hrsz-ú ingatlanokra. A változtatási tilalom elrendelésének oka, hogy a hatályos helyi építési szabályzat nem tartalmaz naperőművek, naperőműparkok elhelyezésére vonatkozó szabályozási kereteket, azonban az Önkormányzat az OTÉK 32. § (1) bekezdésében biztosított felhatalmazás alapján rögzíteni kívánja ezeket.</p>	
A módosítás tartalma	
<p>Az Önkormányzat fejlesztési céljainak fontos pillére a település turisztikai vonzerejének növelése, a természeti, táji adottságok megóvása. Hosszúhetény Község Településfejlesztési Konceptiója ennek kapcsán az alábbiakat fogalmazza meg: <i>„Cél a településen található értékes építészeti, táji, valamint az épített környezettel összefüggő természeti elemek jellegzetességének, hagyományos megjelenésének megőrzése.</i> [...] <i>Az egyedi természeti és táji értékek mellett fokozott figyelmet kell fordítani a település tájkarakterének, övezetes tájszerkezetének megőrzésére, a hagyományos, a természeti adottságokhoz igazodó tájgazdálkodási formák megőrzésével, ill. akár turisztikai célokat is szolgáló felélesztésével.”</i></p> <p>A kialakult települési szövet, építészeti karakter, valamint a hagyományos tájképi jelleg megjelenését várhatóan károsan befolyásolná naperőművek nagyobb mértékű megjelenése a településen, ezért a fenti értékek megóvása szakmailag indokolt. A szabályozási keretek meghatározása során elsődlegesen a háztartási méretű kiserőművek méretét meghaladó, önálló naperőművek, napelemparkok elhelyezési lehetőségeit szükséges korlátozni.</p>	

7.	
Hatályos HÉSZ kivonat	
-	
Tervezett HÉSZ kivonat	
<i>„Megújuló energia műtárgyainak elhelyezésének általános szabályai</i>	
<p>26/A. § (1) Megújuló energiaforrás (geotermikus, szél- vagy napenergia) hasznosítására szolgáló építmények csak az adott övezet, építési övezet alaprendeltetésének megfelelő, használatot nem korlátozó igénybevétele mellett létesíthetők. (2) Falusias lakó építési övezetekben, településközpont építési övezetekben, intézményi építési övezetekben, üdülőházas építési övezetekben csak háztartási méretű kiserőmű létesíthető, épületen elhelyezve. (3) Tájképvédelmi terület övezetében csak háztartási méretű kiserőmű létesíthető, épületen elhelyezve.”</p>	

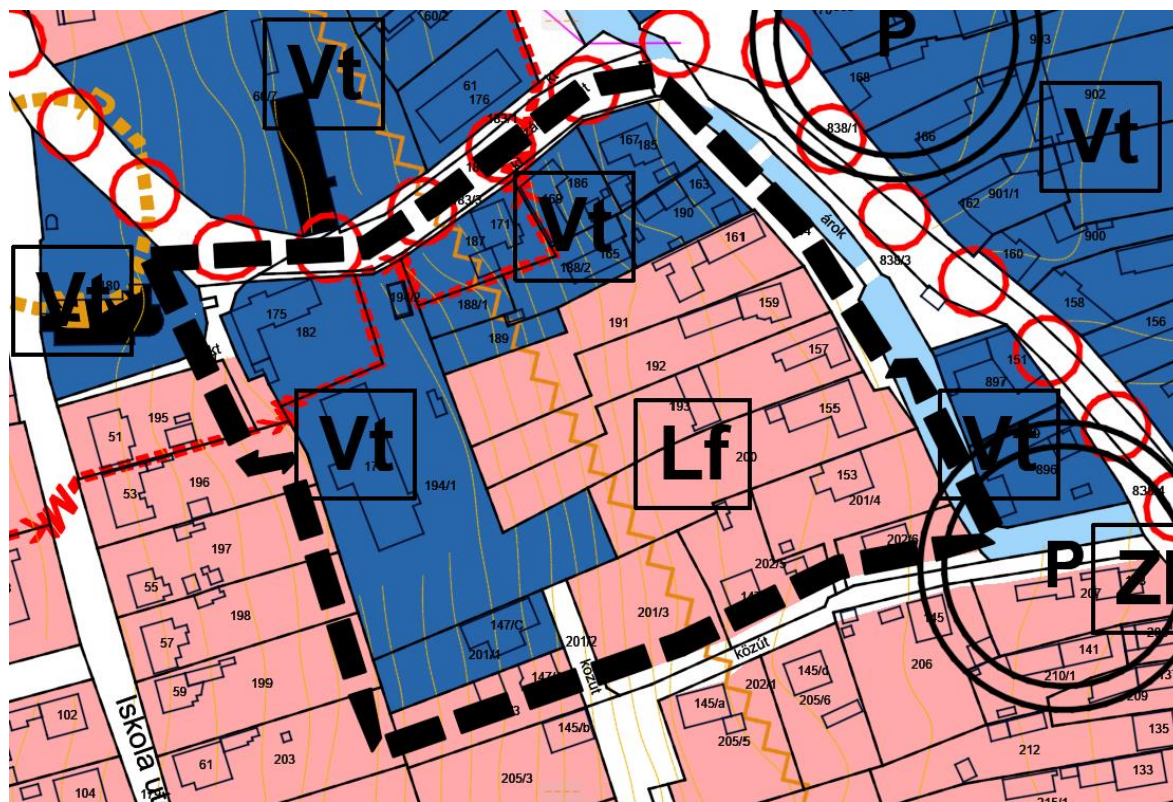
8.	A Fő utca 173. szám alatti óvoda telekkiegészítése érdekében a tervezett új utca közterületszabályozásának törlése a szabályozási tervlapról.
A módosítási indítvány leírása	
<p>A Fő utca 173. sz. alatt (194/1 hrsz, Vt-O építési övezet) óvoda működik. Az önkormányzat az óvoda telkén parkolót tervez kialakítani, azonban a meglévő telek mérete, továbbá az ingatlan érintő tervezett út közterületszabályozása miatt ez jelenleg nem valósítható meg. A módosítási indítvány célja az óvoda telkének, hasznosítható telekrészeinek bővítése a parkoló kialakíthatóságának biztosítása érdekében.</p>	
A módosítási helyszín az alaptérkép és az ortofotó montázsán	
	
A módosítás tartalma	
<p>Az Önkormányzat az óvoda telkének bővítéséhez kapcsolódóan földhivatali változási vázrajzot készített, melynek értelmében az óvoda (jelenleg 194/1 hrsz) telke a 188/1 és a 189 hrsz-ú ingatlanok területrészének igénybevitelével, mintegy 258 m²-rel bővülne.</p> <p>Az óvoda telkét, továbbá a tőle keletre fekvő ingatlanok telekvégeit tervezett kiszolgáló út szabályozási vonala érinti. Az Önkormányzatnak nem célja, továbbá közlekedésbiztonsági szempontból sem indokolt átmenő forgalom engedélyezése az óvoda közvetlen környezetében, ezért a tervezett útszakasz törlésre javasolt.</p> <p>A tervezett telekalakítást a jelenlegi szabályozási tervi állapot nem teszi lehetővé, ezért annak módosítása vált szükségessé. A módosítás során a 187, 188/1, 189, 191, 192, 193 és 194/1 hrsz-ú ingatlanokat érintő tervezett közút törlésre kerül. A Vt-0 és az Lf-O/2 építési övezetek közötti övezeti határvonal kis mértékben módosul a 188/1 és 189 hrsz-ú ingatlanok környezetében, továbbá a közterületszabályozás törlésével összhangban.</p> <p>Az Önkormányzat által készített telekalakítási vázrajznak megfelelően a 188/1 és 189 hrsz-ú ingatlanok területén tervezett telekhatár kerül ábrázolásra.</p> <p>A módosítási terület északnyugati részén kisebb rajzi hiba javítása történik: a 181 hrsz-ú ingatlan érintő közterületszabályozás hiányzó szabályozási vonala pótlásra kerül.</p>	

8. Rajzi munkarészeket érintő módosítások

Hatályos településszerkezeti tervi kivonat

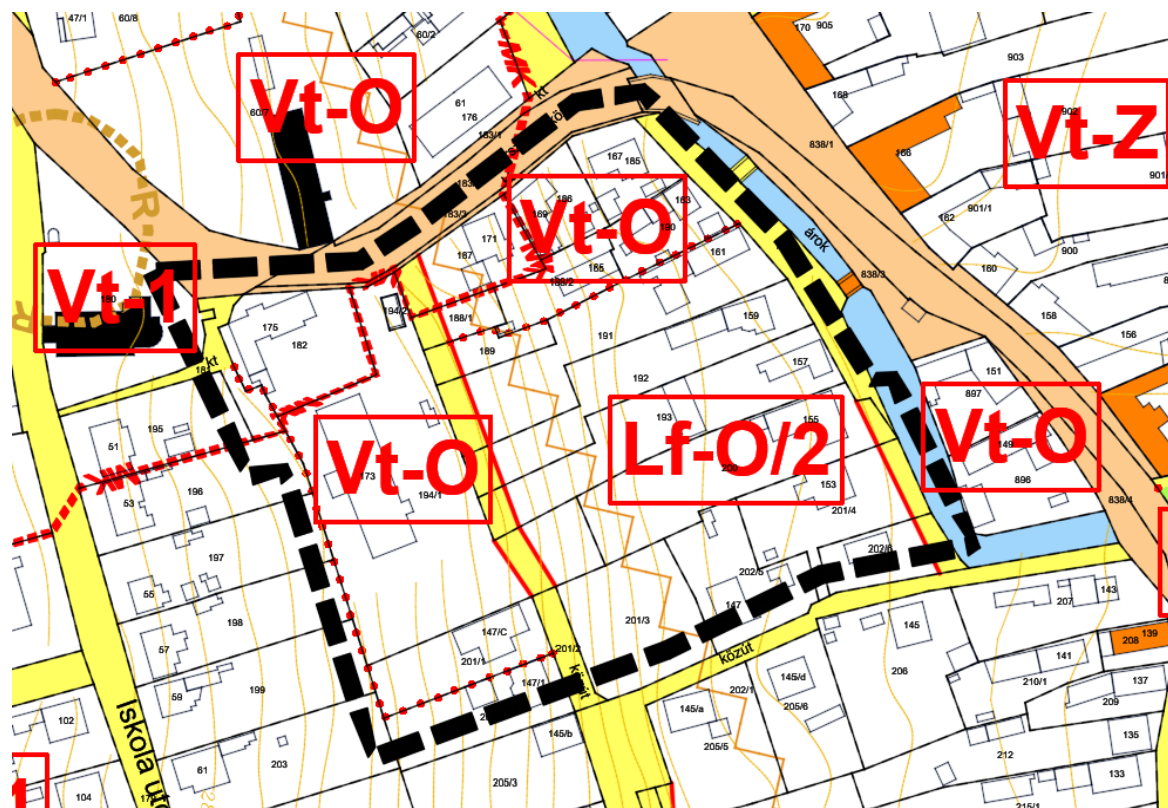


Tervezett településszerkezeti tervi kivonat

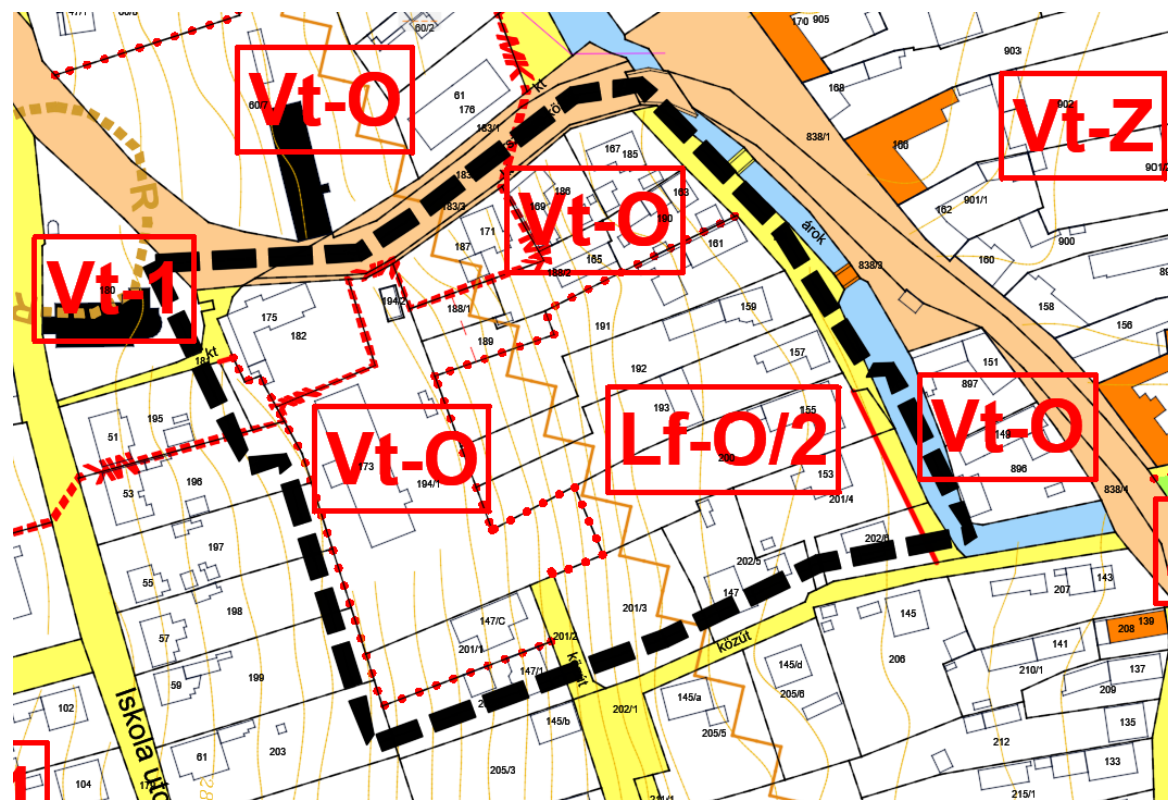


8.






Hatályos szabályozási tervi kivonat



Tervezett szabályozási tervi kivonat



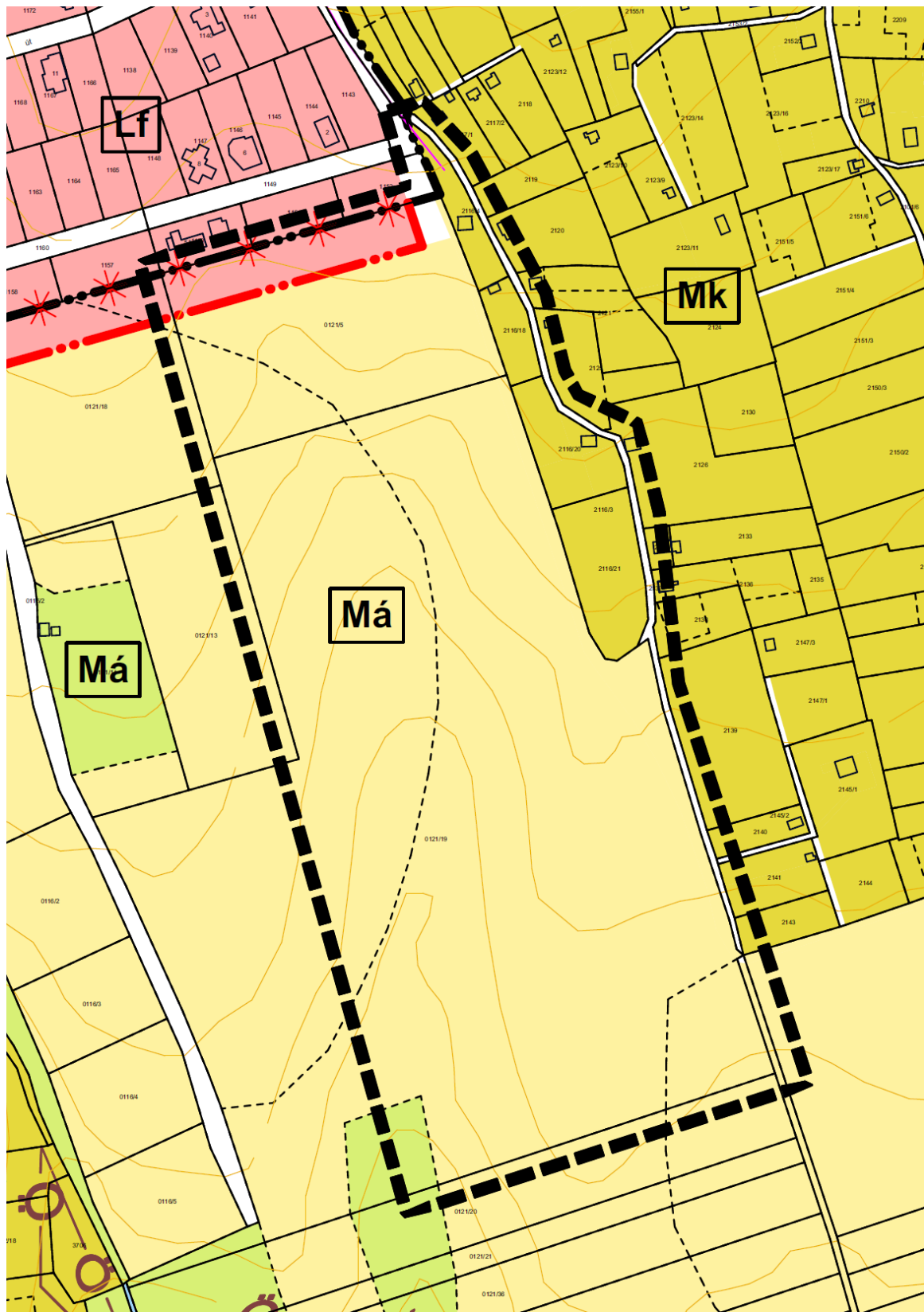
9.	A helyi védett ingatlanok tájékoztató jelölése a szabályozási tervlapokon a településképi rendelettel megállapított ténylegesen elrendelt védelmekkel összhangban.
A módosítási indítvány leírása	
<p>A településkép védelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvény értelmében a helyi egyedi és területi védelem alatt álló értékeket az önkormányzat a településképi rendeletében szükséges meghatározni. Hosszúhetény esetében a településképi követelményeket és a helyi védett értékeket a Hosszúhetény Község Önkormányzata Képviselő-testületének 7/2020 (VIII. 26.) önkormányzati rendelete rögzíti. A szabályozási tervlapok a védett értékeket tájékoztató elemként ábrázolja, azonban ezek nincsenek minden esetben összhangban a településképi rendeletben foglaltakkal. A módosítási indítvány célja a szabályozási tervi, helyi védelemre vonatkozó tájékoztató elemek aktualizálása, a HÉSZ és a TKR közötti összhang megteremtése.</p>	
A módosítás tartalma	
<p>A módosítás keretében a Hosszúhetény Község Önkormányzata Képviselő-testületének 7/2020 (VIII. 26.) önkormányzati rendelete 1. és 2. melléklete alapján a szabályozási tervlapon aktualizásra kerültek a helyi egyedi- és a helyi területi védelem alatt álló elemek. A hatályos szabályozási terv jelkulcsa a településképi rendeletben alkalmazott fogalmakkal összhangban „Helyi egyedi védelem alatt álló objektum”-ra és „helyi területi védelem alatt álló terület”-re változik. A korábbi H1 és H2 védettségi szint jelölése törlésre kerül. A módosítás a településszerkezeti tervet nem érinti, a HÉSZ szöveges részei nem változnak. A szabályozási tervlapon a helyi védett objektumok tájékoztató elemként jelennek meg.</p>	

9.	Az indítványhoz kapcsolódó, a szabályozási terv jelkulcsát érintő módosítások
Hatályos szabályozási tervi jelkulcs	
	Védett épület (H1)
	Védett épület (H2)
	Védett utcakép
Tervezett szabályozási tervi jelkulcs	
	Helyi egyedi védelem alatt álló objektum
	Helyi területi védelem alatt álló terület

10.	Meglévő mezőgazdasági út közterületi kiszabályozása a 0121/19 hrsz-ú ingatlan területén
A módosítási indítvány leírása	
<p>A 0121/19. hrsz. keleti oldalán a valóságban meglévő, de az ingatlan-nyilvántartásban önálló útként nem jelölt földút helyezkedik el. A 0121/5 hrsz-ú ingatlan keleti telekhatára mentén a szabályozási tervlapon közúti közterület színezés szerepel, azonban a szabályozási vonal hiányzik. A módosítás célja a külterületi út kiszabályozása a valós használattal összhangban. A Képviselő-testület határozatban döntött, hogy az út területét megvásárolja, mezőgazdasági művelésből kivonatja és az ingatlan-nyilvántartásban közútként lejegyezteti.</p>	
A módosítási helyszín az alaptérkép és az ortofotó montázsán	
	
A módosítás tartalma	
<p>A módosítás során a kialakult állapotnak megfelelően közúti közlekedési területbe kerül a 0121/5 és a 0121/19 hrsz-ú ingatlanok szabályozási terven jelölt területrésze. A szabályozásra kerülő közút északon az 1153 hrsz-ú, délen a 2116/3 hrsz-ú önkormányzati közúthoz csatlakozik.</p>	

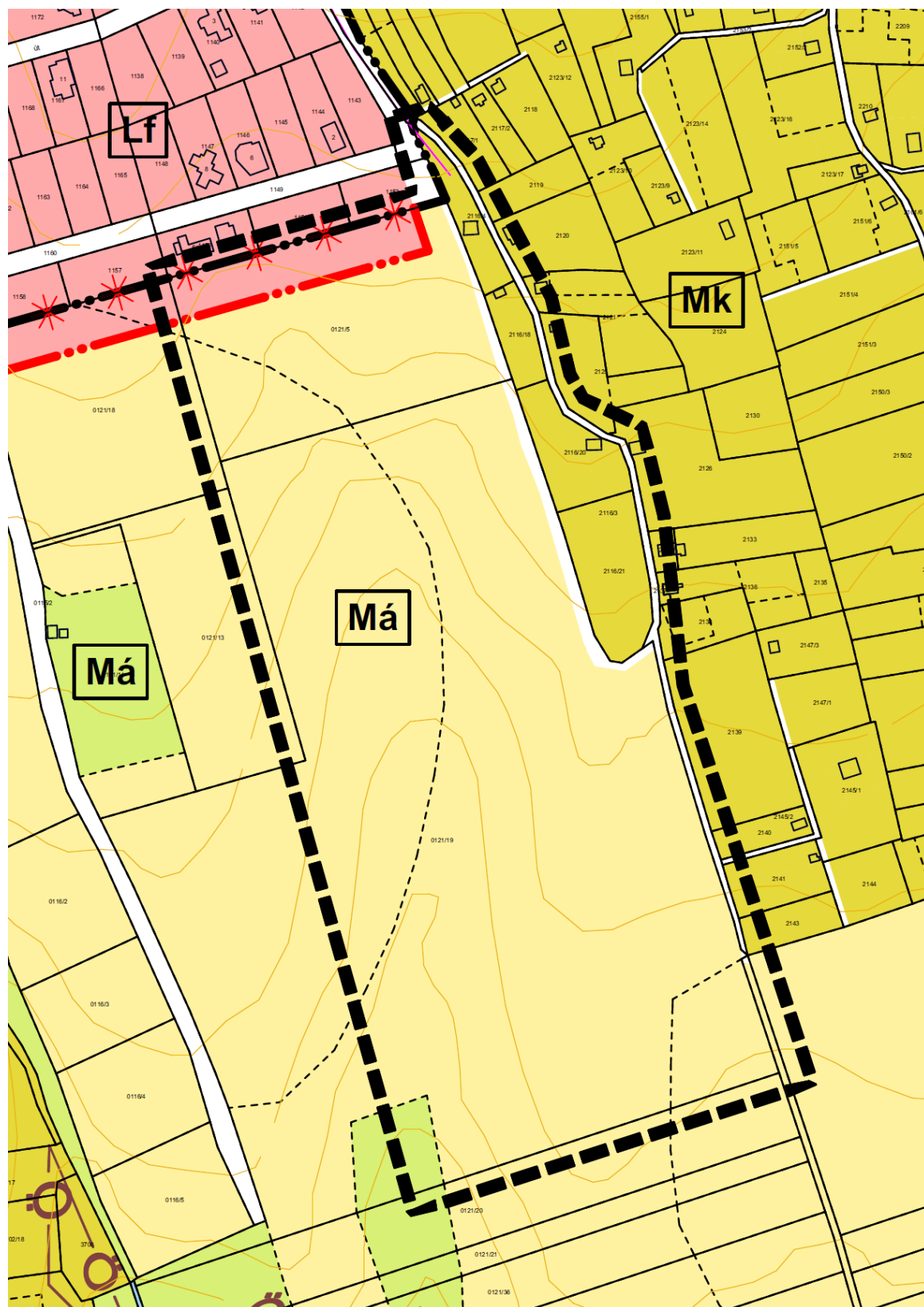
10. Rajzi munkarészeket érintő módosítások

Hatályos településszerkezeti tervi kivonat



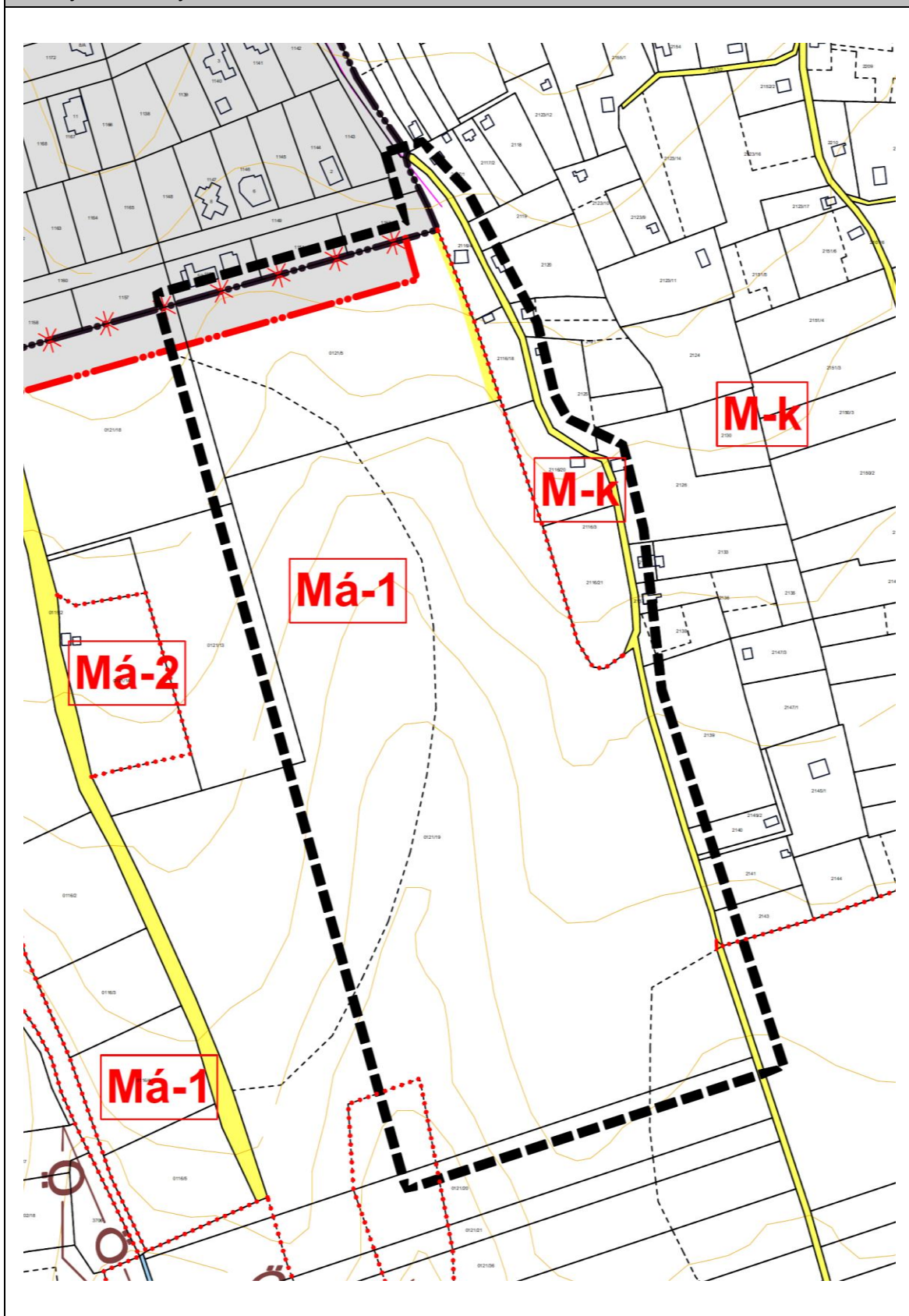
10.

Tervezett településszerkezeti tervi kivonat



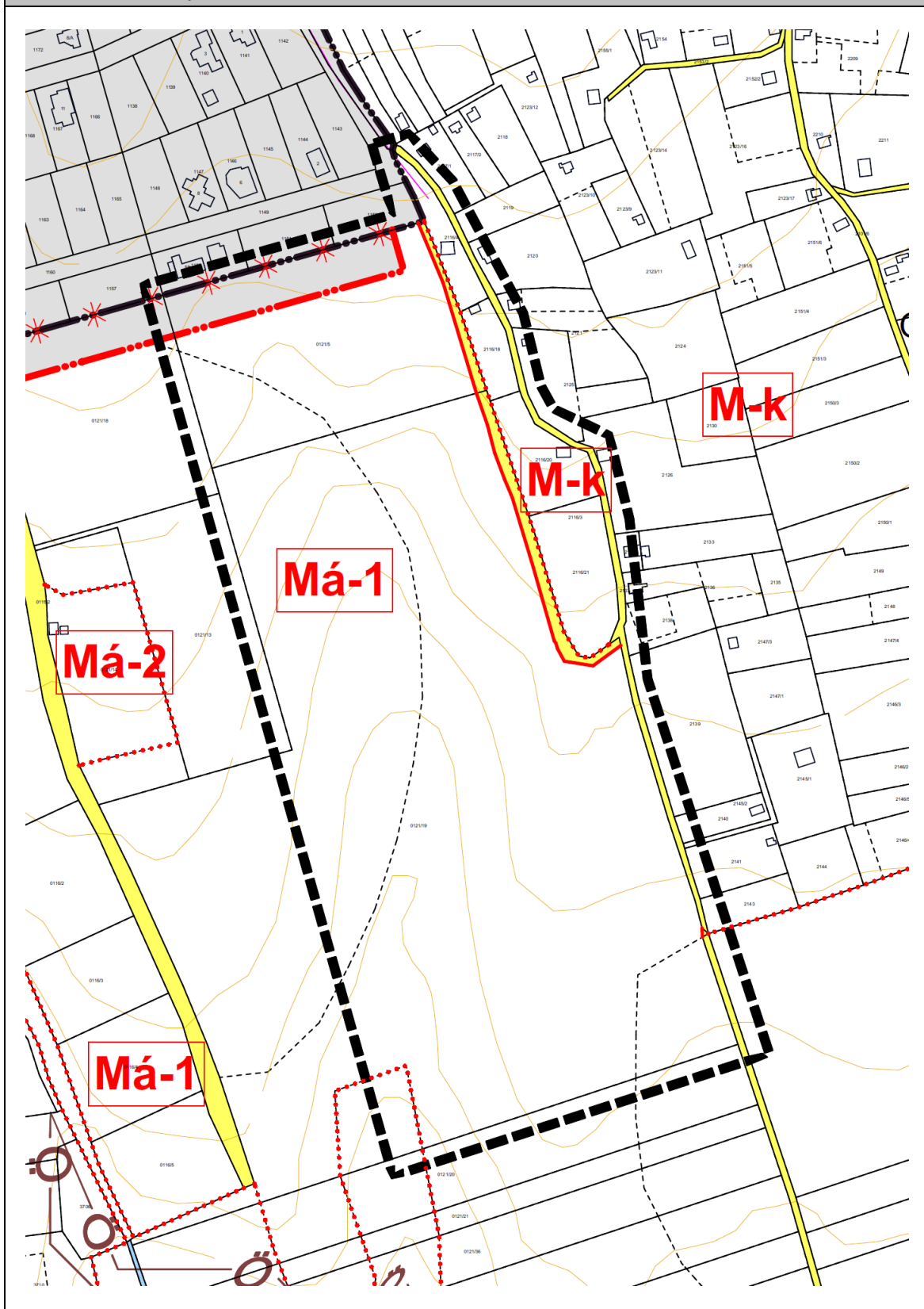
10.

Hatályos szabályozási tervi kivonat



10.

Tervezett szabályozási terv



3. MEGALAPOZÓ, ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK



4. TERÜLETRENDEZÉSI TERVEKKEL VALÓ ÖSSZHANG

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

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

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

A területrendezési tervekkel való összhang két fő tématerületen vizsgálandó:

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

A térségi szerkezeti tervvel való összhang vizsgálata:

A jelen eljárásban bemutatott, településszerkezeti tervet érintő módosítások (2, 3, 4, 6, 8 és 10. sz. indítványok) közül a 2, 3, 6 és 8. sz. módosítások a térségi szerkezeti terven lehatárolt települési térségben helyezkednek el (ld. lenti ábra). Az OTRT 11. § d) pontja alapján „*a kiemelt térségi, illetve megyei területfelhasználási kategóriák területén belül [...] a településrendezési tervben a települési térség területén bármely építési övezet, övezet kijelölhető.*”

Mezőgazdasági térséget a 4. és a 10. sz. indítványok érintenek. A 4. sz. indítvány esetében különleges beépítésre nem szánt borturisztikai terület kijelölése, a 10. sz. indítvány esetében pedig meglévő út területének közterületszabályozása történik.

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

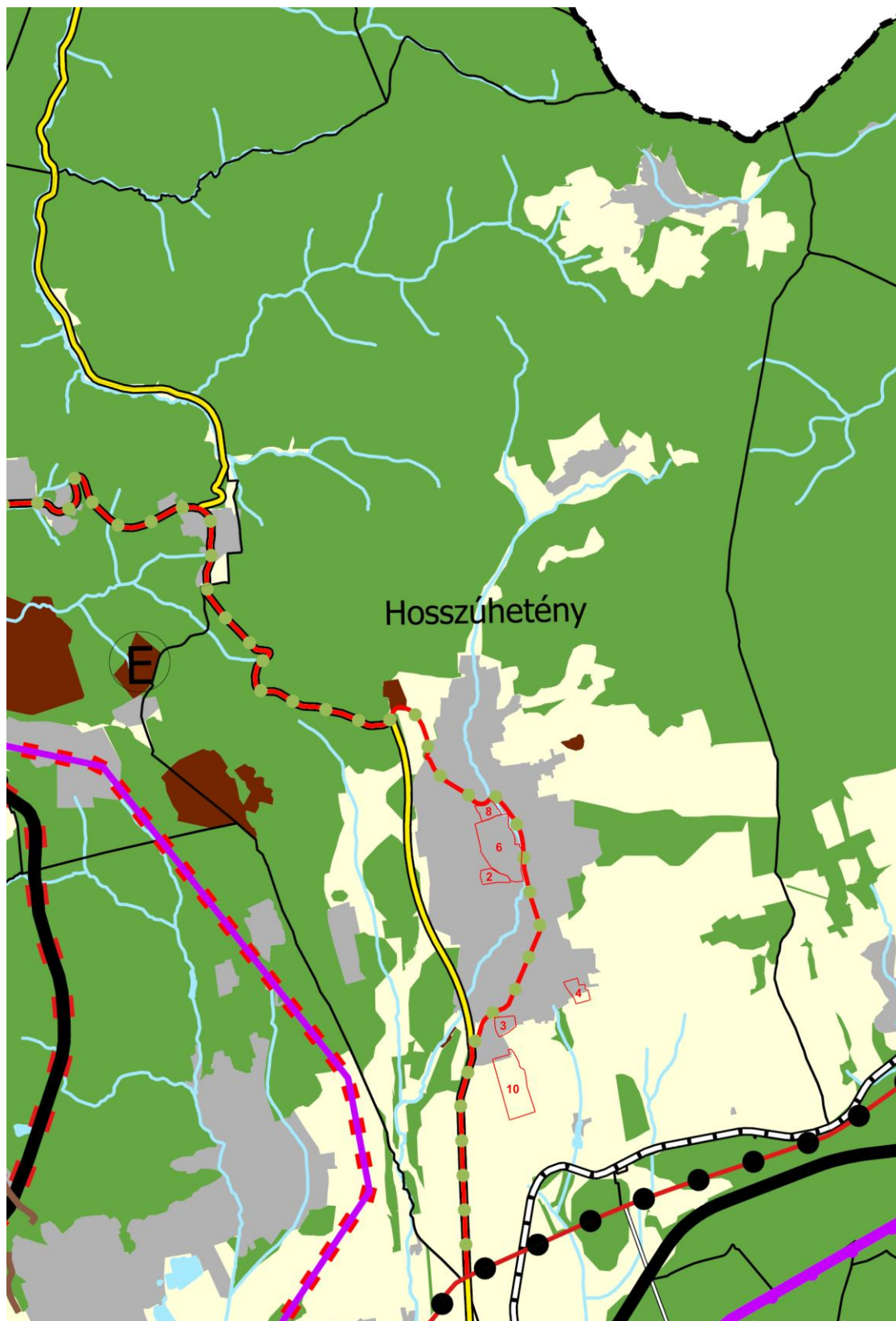
A 4. sz. módosítás keretében különleges beépítésre szánt területbe átsorolandó területrész nagysága 0,62 ha. A 10. sz. módosítás során közútként kijelölt terület nagysága 0,17 ha.

A BMTRT Hosszúhetény község közigazgatási területén 1187,4 ha nagyságban határozott meg mezőgazdasági térséget. A jelen módosítás során kijelölésre kerülő, a mezőgazdaságit területtől eltérő területfelhasználású területek összesített kiterjedése 0,79 ha, ami a BMTRT-ben jelölt mezőgazdasági térség 0,067%-ának felel meg.

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

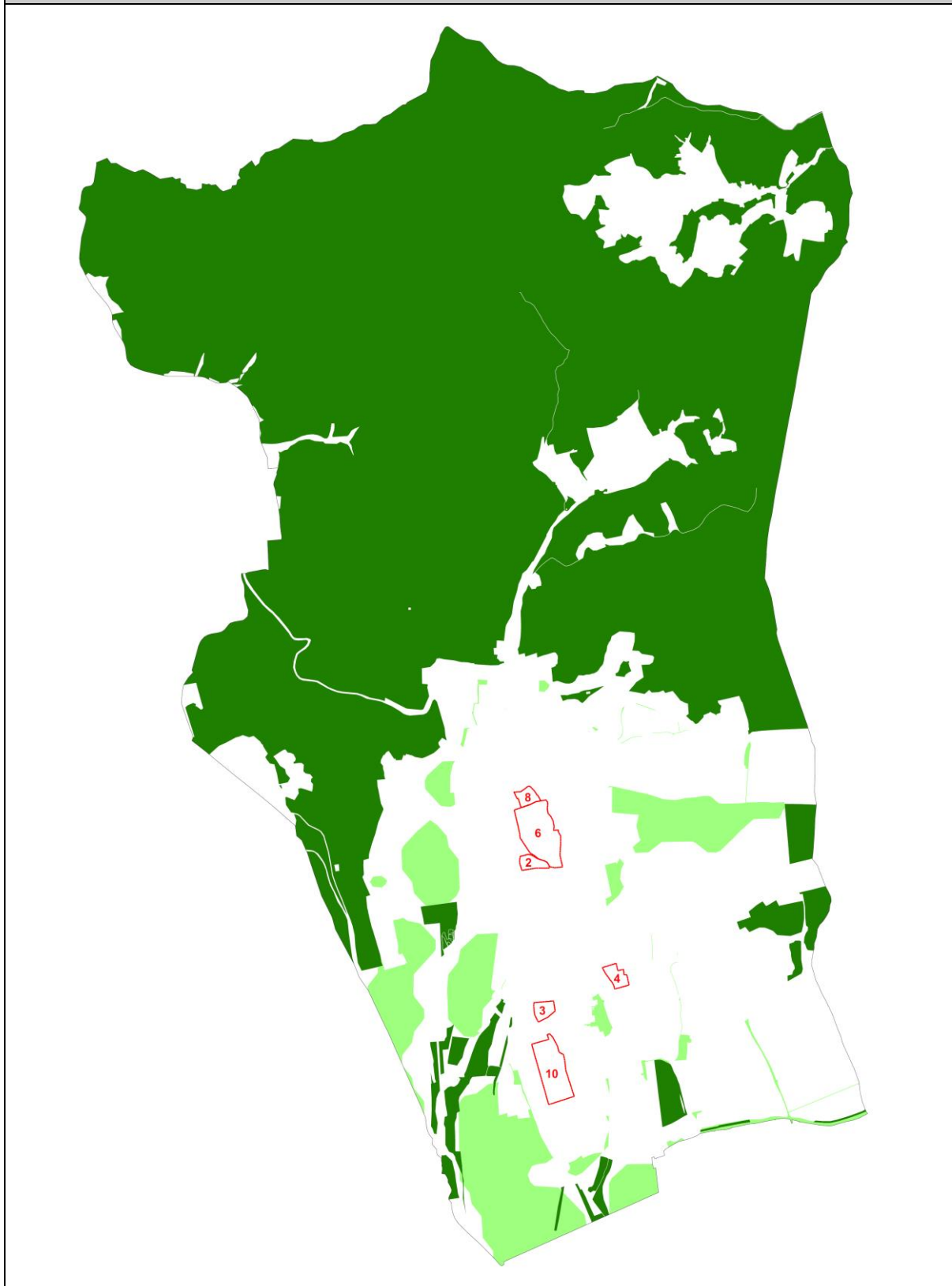
A módosítási indítványok országos/térségi műszaki infrastruktúra-hálózatot nem érintenek.

A térségi szerkezeti terv és a módosítással érintett területek (pirossal jelölve) összefüggései.

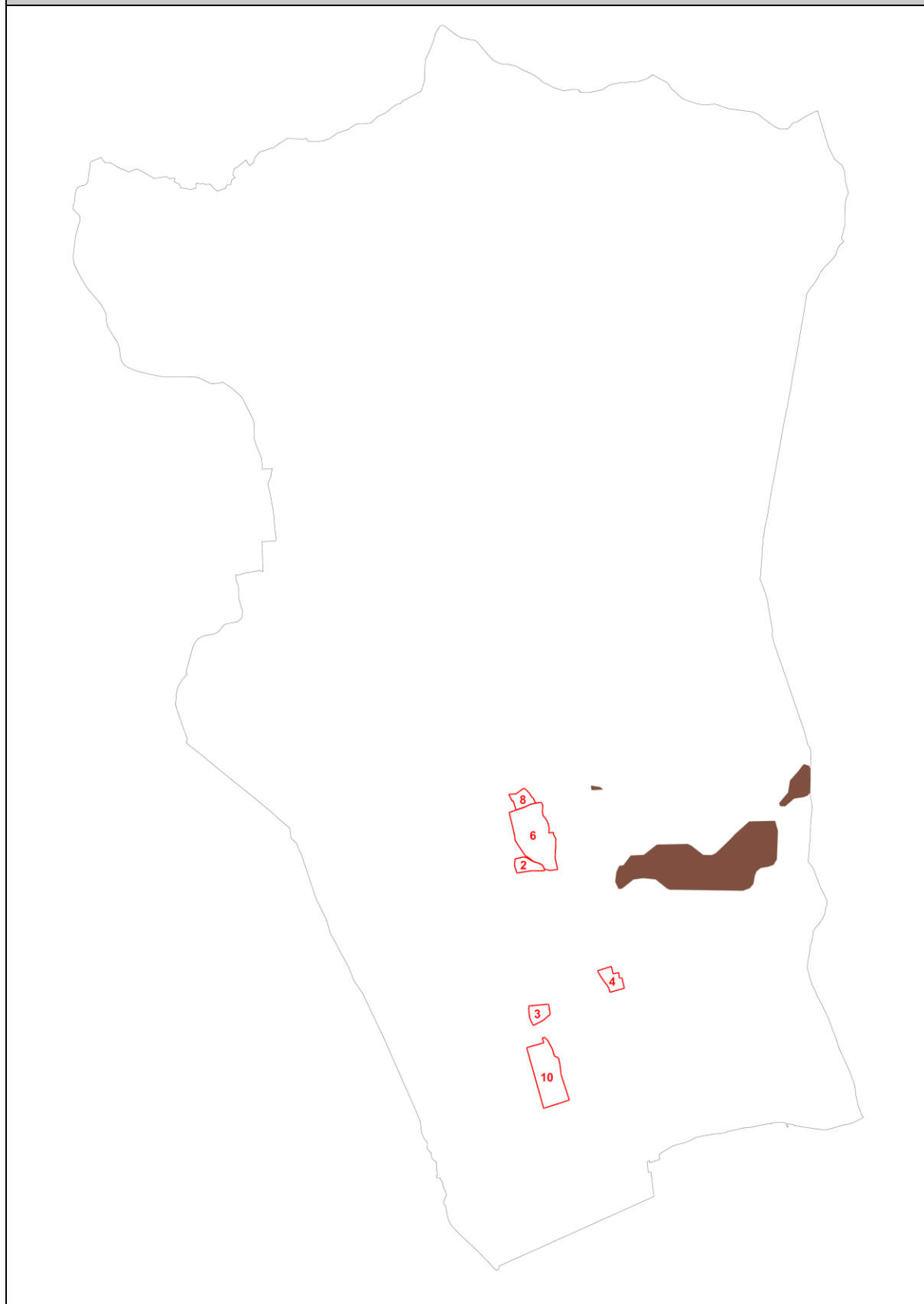


A településszerkezeti tervet érintő módosítási indítványok és a területrendezési tervekben szereplő övezetek közötti összefüggések vizsgálata:

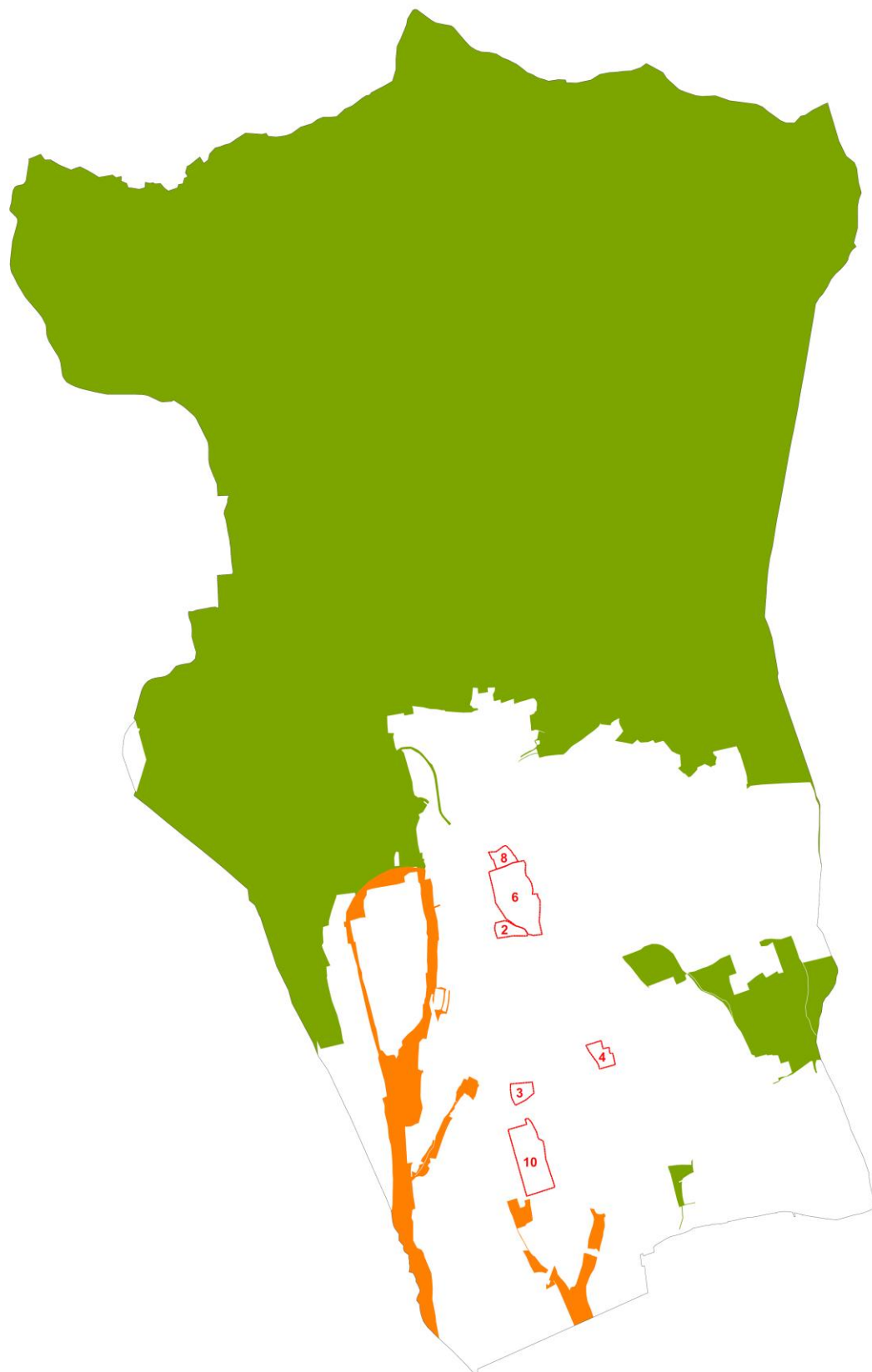
Az erdők övezete és az erdőtelepítésre javasolt terület övezete és a módosítással érintett területek (pirossal jelölve) összefüggései.



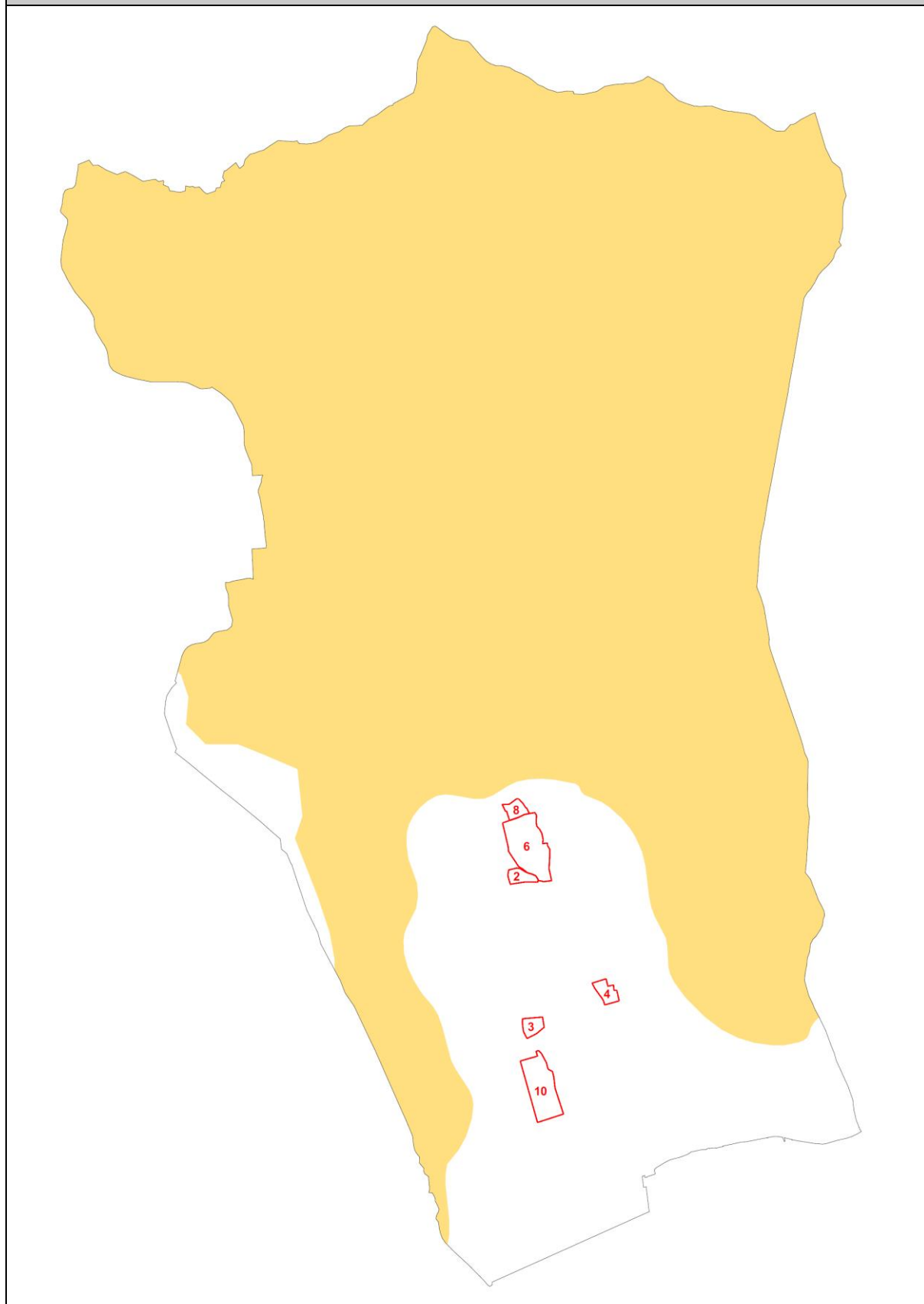
A Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete és a módosítással érintett területek
(pirossal jelölve) összefüggései.



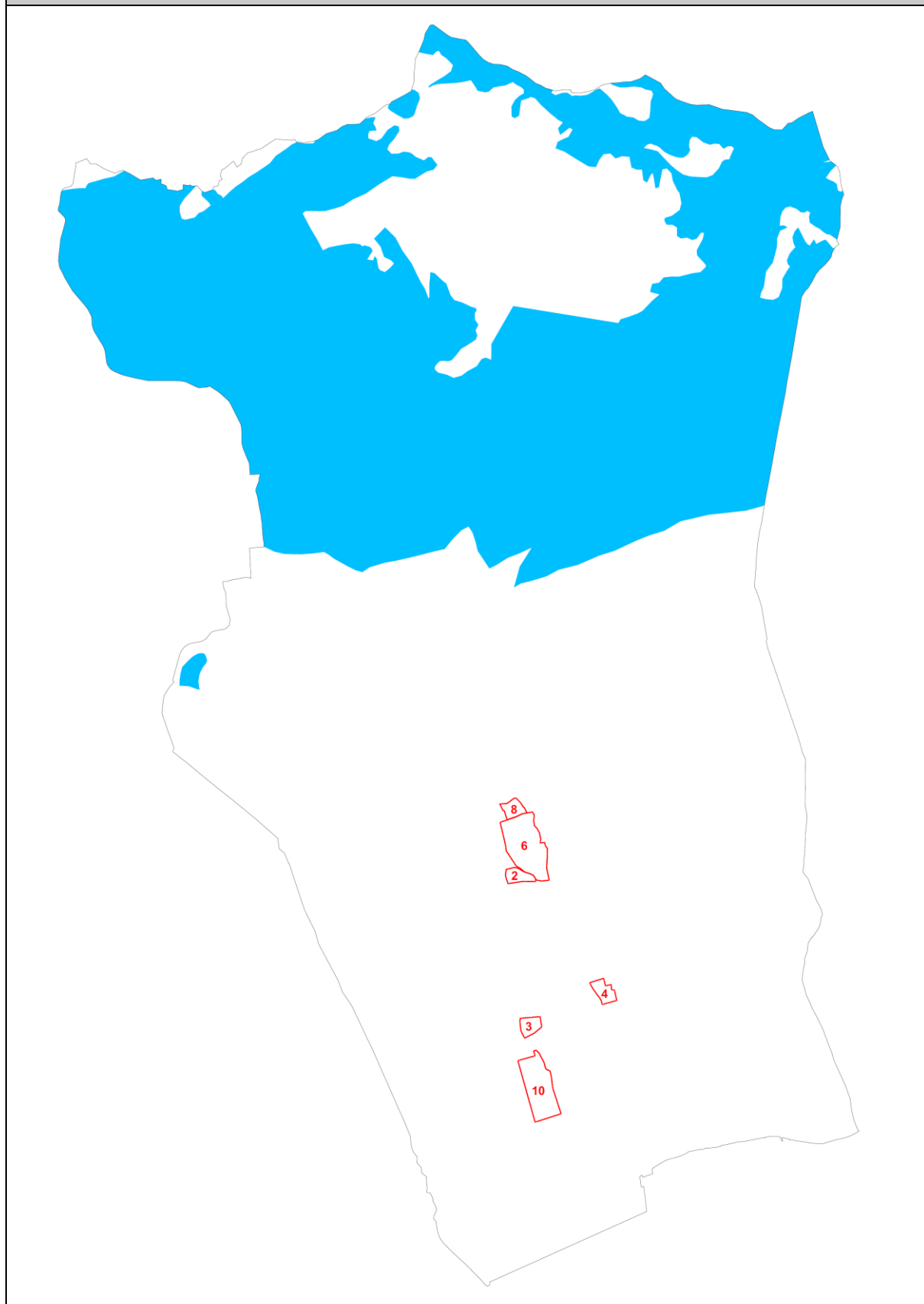
Az Ökológiai hálózat magterülete és az Ökológiai hálózat ökológiai folyosója és a módosítással érintett területek (pirossal jelölve) összefüggései.



A Tájképvédelmi terület övezete és a módosítással érintett területek (pirossal jelölve)
összefüggései.



A Tájképvédelmi terület övezete és a módosítással érintett területek (pirossal jelölve) összefüggései.



A módosítási indítványok a BMTrT szerinti

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

nem érintik.

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

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

Földtani veszélyforrás terület övezete:

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

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

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

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

Világörökségi várományos terület övezete:

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

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

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

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

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

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

Honvédelmi és katonai célú terület övezete:

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

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

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

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

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

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

Együtt tervezésre javasolt térségek övezete:

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

a) új településfejlesztési koncepció,

b) új integrált településfejlesztés stratégia, vagy

c) új településrendezési eszköz

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

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

Gazdaságfejlesztés célterületeinek övezete:

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

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

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

Turizmusfejlesztés célterületeinek övezete:

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

Az 1. és 4. számú indítványok kifejezetten a település turisztikai vonzerejének és a turizmus feltételeinek fejlesztését célozzák szállásadói kapacitás bővítésével, borturisztikai funkció fejlesztésével, melyek a térség turisztikai rendszerébe integráltan működnek.

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

5. BIOLÓGIAI AKTIVITÁSÉRTÉK SZINTEN TARTÁSA

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

A tárgyi módosítási eljárásban a 3., 6. és 8. sz. módosítási indítványok keretében keletkezik – technikailag – új beépítésre szánt terület. Ennek mindhárom módosítás esetében hatályos településrendezési tervben szereplő közút terület csökkenése az oka.

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

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

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

Fentiek alapján a tárgyi eljárásban szereplő, a közlekedési területeket érintő módosítások nem minősülnek új beépítésre szánt terület kijelölésnek, így az Étv. 7. § (3) b) pontja ez esetben nem releváns.

6. A TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÓ HATÁROZAT TERVEZETE

Hosszúhetény Község Önkormányzata Képviselő-testületének .../2024. (.....) számú határozata

a HÉSz 2023. évi 2. sz. módosítási eljárásához kapcsolódóan a településszerkezeti terv jóváhagyásáról szóló 117/2016. (X. 10.) számú határozat módosításáról

- 1.) A Képviselő-testület a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm. rendelet) 9. § (1) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján úgy dönt, hogy a helyi építési szabályzattal 2023. évi 2. sz. módosításával összhangban az előterjesztéshez csatolt rajzi és leírás munkarészek megalapozásával a határozat mellékletében ábrázoltak szerint módosítja a 117/2016. (X. 10.) számú határozattal megállapított településszerkezeti tervet.
- 2.) A Képviselő-testület felkéri, hogy az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 8. § (4) bekezdése alapján a jelen határozat 1.) pontja szerint módosított tervnek gondoskodjon a nyilvánosságáról, valamint a Korm. rendelet 78/D. § (2) f) pontja szerint küldje meg a Lechner Tudásközpont és a véleményezésre jogosult szervek részére.

Határidő: 2024. ...

Felelős: ...

1. sz. melléklet Hosszúhetény Község Önkormányzata Képviselő-testületének
.../2024. (.....) önkormányzati határozatához

TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV

7. A HÉSZ MÓDOSÍTÓ RENDELETÉNEK TERVEZETE

Hosszúhetény Község Önkormányzata Képviselő-testületének .../2024. (.....) önkormányzati rendelete

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

Hosszúhetény Község Önkormányzata 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 településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 68. § (2) bekezdésében biztosított véleményezési jogkörében eljáró Baranya Vármegyei Kormányhivatal Kormány megbízotti Kabinet Állami Főépítésze, valamint Hosszúhetény Község Önkormányzata Képviselő-testületének a településfejlesztéssel, településrendezéssel 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:

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

1. § A R. 3. §-a az alábbi (11) bekezdéssel egészül ki:

„(11) Az építési övezeti és övezeti előírások szerint kialakítható legkisebb telekterület a szabályozási terven jelölt tervezett utak megépítéséhez szükséges területtel csökkenthető”

2. § A R. az alábbi 26/A. §-sal és a hozzá tartozó alcímmel egészül ki:

„Megújuló energia műtárgyainak elhelyezésének általános szabályai

26/A. § (1) Megújuló energiaforrás (geotermikus, szél- vagy napenergia) hasznosítására szolgáló építmények csak az adott övezet, építési övezet alaprendeltetésének megfelelő, használatot nem korlátozó igénybevétele mellett létesíthetők.

(2) Falusias lakó építési övezetekben, településközpont építési övezetekben, intézményi építési övezetekben, üdülőházas építési övezetekben csak háztartási méretű kiserőmű létesíthető, épületen elhelyezve.

(3) Tájképvédelmi terület övezetében csak háztartási méretű kiserőmű létesíthető, épületen elhelyezve.”

3. § A R. 28. § (1) bekezdése helyébe az alábbi (1) bekezdés lép:

„28. § (1) A falusias lakó építési övezetben elhelyezhető:

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

b) az 500,0 m²-t meghaladó telken szállás jellegű épület, épületrész építhető

c) a 800,0 m²-t meghaladó telken:

ca) a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató

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

cc) szállás jellegű épület, épületrész építhető.

cd) falusias lakóterületen a mező- és erdőgazdaság, valamint a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró gazdasági tevékenységi célú épület létesíthető.”

4. § A R. 44. §-a az alábbi (3) és (4) bekezdésekkel egészül ki:

„(3) Szállás jellegű önálló rendeltetési egység esetén az építető a parkolási kötelezettségét az építési telek telekhatárától légvonalban mért legfeljebb 100,0 m-en belül a (4) bekezdés szerinti feltételekkel más telken is teljesítheti.

(4) Ha az építető a szükséges parkolót a (3) bekezdés alapján a telkén kívül létesíti vagy megveszi, a parkoló-létesítéssel, vagy -vétellel érintett ingatlan vonatkozásában az építési munka megkezdése előtt – engedélyköteles építési tevékenység esetén az építésügyi hatóság részére, építmény rendeltetésének módosítása vagy építmény rendeltetési egységei számának megváltozása esetén a polgármester részére – igazolnia kell a rendelkezési jogosultságát, továbbá az erre az ingatlanra készített parkolási mérleget, mely bemutatja, hogy a telekre vonatkozó parkolási igény ki van elégítve. A rendelkezési jogosultságot tulajdonjoggal és több tulajdonos esetén használati megállapodással kell igazolni. A parkolókat az épület használatának megkezdéséig ki kell alakítani.”

5. § A R. az alábbi 52/B. §-sal és a hozzá tartozó alcímmel egészül ki:

„Különleges terület – borturisztikai övezet (Kb-bt)

52/B. § (1) Az övezetben a szőlőtermesztés, szőlőfeldolgozás, borkészítés és palackozás épületei, borturizmushoz kapcsolódó funkciójú, vendéglátó, kereskedelmi, szolgáltató épületek, szállásépületek, továbbá a felsorolt funkciókat kiszolgáló épületek helyezhetők el. Az övezetben 1 db szolgálati lakás építhető.

(2) Az övezet részletes előírásai az alábbiak:

- a) a kialakítható legkisebb telek területe 1500 m² (720 m²-t el nem érő területű telken épületet elhelyezni nem szabad),
- b) a legnagyobb beépítettség 10%,
- c) a legkisebb zöldfelületi fedettség 40%,
- d) a legnagyobb épületmagasság 5,0 m (ezt az értéket technológiai jellegű építmény magassága legfeljebb 3 m-rel meghaladhatja).”

6. § A R. 1. sz. mellékletét képező külterületi szabályozási terv az e rendelet 1. sz. melléklete szerinti rajzi tartalommal módosul.

7 § A R. 2. sz. mellékletét képező belterületi szabályozási terv az e rendelet 2. sz. melléklete szerinti rajzi tartalommal módosul.

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

Dr. Csörnyei László
Polgármester

Dr. Orbán László
jegyző

Kihirdetési záradék:

Jelen rendelet a Polgármesteri Hivatal hirdető tábláján 2024. ...-án kihirdetésre került.

Hosszúhetény, 2024. ...

Dr. Orbán László
jegyző

1. sz. melléklet Hosszúhetény Község Önkormányzata Képviselő-testületének
.../2024. (.....) önkormányzati rendelethez

KÜLTERÜLETI SZABÁLYOZÁSI TERV

2. sz. melléklet Hosszúhetény Község Önkormányzata Képviselő-testületének
.../2024. (.....) önkormányzati rendeletéhez

BELTERÜLETI SZABÁLYOZÁSI TERV

8. TERVIRATOK

Hosszúhetény Község Önkormányzat Képviselő-testülete

4/2023. sz.

K i v o n a t

Hosszúhetény Község Önkormányzat Képviselő-testülete
2023. március 27-ei testületi ülésének jegyzőkönyvéből

28/2023 (III.27.) sz. képv.test. h a t á r o z a t

Hosszúhetény Községi Önkormányzat Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban: Étv.) 9/B. § (2) pontjában kapott felhatalmazás alapján a Helyi Építési Szabályzatról szóló 8/2016. (X.24.) önkormányzati rendelete (továbbiakban: HÉSZ)

2023. évi 1. számú módosítási eljárását, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet (továbbiakban: Korm. rendelet) 7. § (7) bekezdése szerinti feljegyzés (1. számú melléklet) tekintetében és a 69. §-a szerinti rövid eljárásrend alkalmazásával a különleges bányászati és különleges beépítésre nem szánt területeket és a HÉSZ 2021. évi módosítása során a tervlapra került rajzi feldolgozásból adódó hibák javítása tekintetében,

2023. évi 2. számú módosítási eljárását a Korm. rendelet 7. § (7) bekezdése szerinti feljegyzés (2. számú melléklet) tekintetében általános eljárásrend alkalmazásával a 3. mellékletben felsorolt módosító indítványok tekintetében, elindítja.

A Képviselő-testület a fejlesztési elképzeléseit az Étv. 7.§ (3) bek. e) pontjában foglaltak alapján megvizsgálta és megállapította, hogy a 2023. évi 2. sz. eljárásban szereplő, fejlesztési célként meghatározott rögóta befejezetlen építkezés sikeres befejezése, új lakások létrehozása és a településképp javítása érdekében is kedvező hatása miatt feltétlenül szükséges az érintett 755/1 hrsz-ú ingatlan telek kiegészítéséhez a szomszédos ingatlan mezőgazdasági művelésből kivont részének belterületbe vonása. Tekintettel a belterülettel határos ingatlanra, az azon álló épületszerkezetekre és a szomszédos belterületi ingatlanok területhasználatára település már beépítésre kijelölt területén belül nincs további megfelelő terület az ingatlan telek kiegészítésére. Felkéri továbbá a települési főépítést, hogy MaTrT. 12. § (3) bekezdésében foglalt követelmények teljesítése érdekében végzett módosításokkal dolgoztassa ki a megbízott tervezővel a településrendezési terv tervezetét.

Amennyiben a HÉSZ 2023. évi 1. és 2. számú módosítási eljárása során a környezet védelméért felelős szervek véleménye alapján környezeti értékelés készítése nem szükséges vagy a véleményeztetés során döntést igénylő, a tervdokumentációval ellentétes vélemény nem érkezik, úgy a véleményeztetési eljárást a Képviselő-testület a Korm. rendelet 66. § (7)-(8) bekezdése szerint lezártnak tekinti, és felkéri a polgármestert, hogy a Korm. rendelet 67. § (1) bekezdésének megfelelően kezdeményezze az állami főépítész záró szakmai véleményét.

A képviselő-testület a 3. számú mellékletben felsorolt módosító indítványok közül az 1., 4. és 5. számú indítványt a kérelmezők költségviselése mellett kívánja lefolytatni. A településrendezési szerződésben a településtervező által megadott módosító indítványokra eső részösszeget kívánja szerepeltetni.

Határidő: 2023. december 31.

Felelős: dr. Csörnyei László polgármester
Hajdu Csaba főépítész

K. m. f.

dr. Csörnyei László sk.
polgármester



dr. Orbán László sk.
jegyző

A kivonat hitelével:

2. számú melléklet

MEGALAPOZÓ VIZSGÁLATOK TARTALMI KÖVETELMÉNYEI

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

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

Hajdú Csaba
Települési főépítész

HOSSZÚHETÉNY KÖZSÉG TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK 2023. ÉVI 2. SZ. MÓDOSÍTÁSA ÁLTALÁNOS ELJÁRÁSBAN

ALÁTÁMASZTÓ JAVASLATOK TARTALMI KÖVETELMÉNYEI

Az alátámasztó javaslat a tervezési feladatnak megfelelően az alábbiakat tartalmazza:	munkarész szükségessége
a) Fejlesztési és rendezési javaslat összefoglalója (a fejlesztésben javasolt változások, a rendezést érintő módosítások bemutatása, összefüggéseik feltárása, szakági javaslatok összefoglalása)	szükséges
b) Településrendezési javaslat	szükséges, általános leírásban, vagy indítványonként
c) Javaslat az épített környezet fejlesztésére és az építészeti örökség megőrzésére	érintettség esetén szükséges
d) Tájrendezési és zöldinfrastruktúra-fejlesztési javaslat, csapadékvíz-gazdálkodás	egyes ügyeknél érintettség esetén szükséges
e) Közművesítés, elektronikus hírközlési javaslat	meglévő közműhálózat vizsgálata érintettség esetén szükséges
f)) Védelmi és korlátozóelemek (veszélyeztetett, illetve veszélyeztető tényezőjú területek; védőterületek, védősávok; a táj, a természeti és az épített környezet, a környezeti elemek védelmével kapcsolatos korlátozások területei)	meglévő elemek érintettségének vizsgálata szükséges
g) A módosítással érintett területek bemutatása	szükséges
h) A területrendezési követelményekkel való összhang igazolása	szükséges
i) A módosítással érintett területekre a biológiai aktivitásérték számítása és eredménye	jogszabályi előírás szerinti esetben szükséges
j) Környezeti értékelés	a módosítások környezeti hatásának előzetes, rövid értékelése szükséges, mely alapján eldönthető a környezeti értékelés szükségessége, az érintettek véleménye alapján

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

Hajdú Csaba
Települési főépítész

3. számú melléklet a 28/2023. (III.27.) határozathoz

A HÉSZ 2023. ÉVI 2. SZ. MÓDOSÍTÁSI ELJÁRÁSÁNAK MÓDOSÍTÓ INDÍTVÁNYAI

1.	A 410 hrsz-ú ingatlan helyi védettségének aktualizálása a szabályozási tervlapon, valamint a 415 hrsz-ú ingatlanon szálláshely szolgáltató építmény kialakítása érdekében az övezeti és a parkolási szabályok felülvizsgálata. Kérelmező: Benkő Bianka
2.	A kérelmező a 02 hrsz-ú ingatlanon közút kijelölése a 282 hrsz-ú telek megközelítésének biztosítására. Kérelmező: Dr. Csősz Gyula
3.	Az 575/4 hrsz-ú ingatlanon található épület megmaradása érdekében a közterületszabályozás felülvizsgálata. Kérelmező: Piffkó László
4.	A 2328 hrsz-ú ingatlanon pincészet és vendéglátóhely kialakítása érdekében az övezeti előírások felülvizsgálata. Kérelmező: Schunk József
5.	A Bencze József utca 755/1 hrsz-ú ingatlanon befejezetlenül állót 4 lakásos lakóépület befejezése érdekében az ingatlan telekkiegészítése érdekében a szomszédos külterületi ingatlan mezőgazdasági művelésből kivont telekrészének belterületbe csatolása érdekében a szabályozási terv módosítása. Kérelmező: Sente Richárd
6.	Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. tv. 27. § (2) és 60. § (15) bekezdése értelmében a 2021. évi XXXIX. tv. hatálybalépését megelőzően hatályba lépett HÉSZ által elrendelt szabályozási vonalak felülvizsgálata.
7.	A külterületre elrendelt változtatási tilalommal érintett területek szabályozási előírásainak felülvizsgálata.
8.	A Fő utca 173. szám alatti Óvoda telekkiegészítése érdekében a tervezett új utca közterületszabályozásának törlése a szabályozási tervlapról.
9.	A helyi védett ingatlanok tájékoztató jelölése a szabályozási tervlapokon a településképi rendelettel megállapított ténylegesen elrendelt védelmekkel összhangban.

Hosszúhetény Község Önkormányzat Képviselő-testülete

7/2023. sz.

K i v o n a t

Hosszúhetény Község Önkormányzat Képviselő-testülete
2023. június 5-ei testületi ülésének jegyzőkönyvéből

75/2023. (VI.5.) sz. képvis. test. h a t á r o z a t

Hosszúhetény Községi Önkormányzat Képviselő-testülete Varga János Hosszúhetény, Széchenyi u. 19. hsz. alatti lakos út áthelyezési (kialakítási) kérelmét elfogadja. A képviselő-testület a jelenleg útként használt földterületet megvásárolja a tulajdonostól, majd mezőgazdasági művelésből kivonatja és az ingatlan nyilvántartásban közútként lejegyezteti.

Határidő: 2023. július 31.

Felelős: dr. Orbán László jegyző

K. m. f.

dr. Csörnyei László sk.
polgármester



dr. Orbán László sk.
jegyző

A kivonat hitelül:

(Handwritten signature)