Telepítési Tanulmányterv

a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 7. sz. melléklete alapján

Hosszúhetény

belterület 1203. hrsz. és a külterület 3352 hrsz. alatti ingatlanokon falusi turizmushoz és vendéglátáshoz kapcsolódó fejlesztések megvalósítása érdekében

2021 augusztus

Tartalomjegyzék

Bevezető ----------
1.1. Az érintett terület (ingatlan) rövid bemutatása ----------
1.2. A telek és a környezet vizsgálati bemutatása ----------
1.3. A módosítás során elérendő célok összefoglalása, a szabályozás e célból módosítandó elemeinek összefoglalása ----------
1.4. Szabályozási koncepció - javaslat a szabályozás módosítására ----------
1.5. A javasolt beépítés, változás várható környezeti hatásai, rövid összefoglaló ----------
1.6. Örökségi vagy környezeti érték sérülésének lehetőségei, rövid összefoglaló ----------
1.7. Fotódokumentáció----------

Nyilatkozat a telepítési tanulmányterv készítéséről

A Hosszúhetény, a belterület 1203. hrsz. és a külterület 3352 hrsz. alatti ingatlanokon tervezett falusi turizmushoz és vendéglátáshoz kapcsolódó fejlesztések megvalósításához szükséges alátámasztó telepítési tanulmányterv a Hosszúhetény Községi Önkormányzat Képviselő-testületének Hosszúhetény község Helyi Építési Szabályzatáról szóló 8/2016 (X.24.) önkormányzati rendelete, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, továbbá az egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 15.§ és 7. sz. melléklete alapján készült Berkecz Balázs településtervező bevonásával.

……

Stróbl Edit

7694 Hosszúhetény, Verseny utca 3/1.

……

Berkecz Balázs

egyéni vállalkozó, településtervező

7900 Szigetvár, Muszola u. 25.

A telepítési tanulmánytervhez felhasznált forráshelyek:

www.kozoshivatal.hu

www.njt.hu

www.ekozmu.hu

www.netjogtar.hu

www. google.com/maps

Bevezető

Stróbl Edit és Orcsik Tamás a belterület 1203. hrsz. és a külterület 3352 hrsz. alatti ingatlanokon tervez falusi turizmushoz és vendéglátáshoz kapcsolódó fejlesztéseket megvalósítani.

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

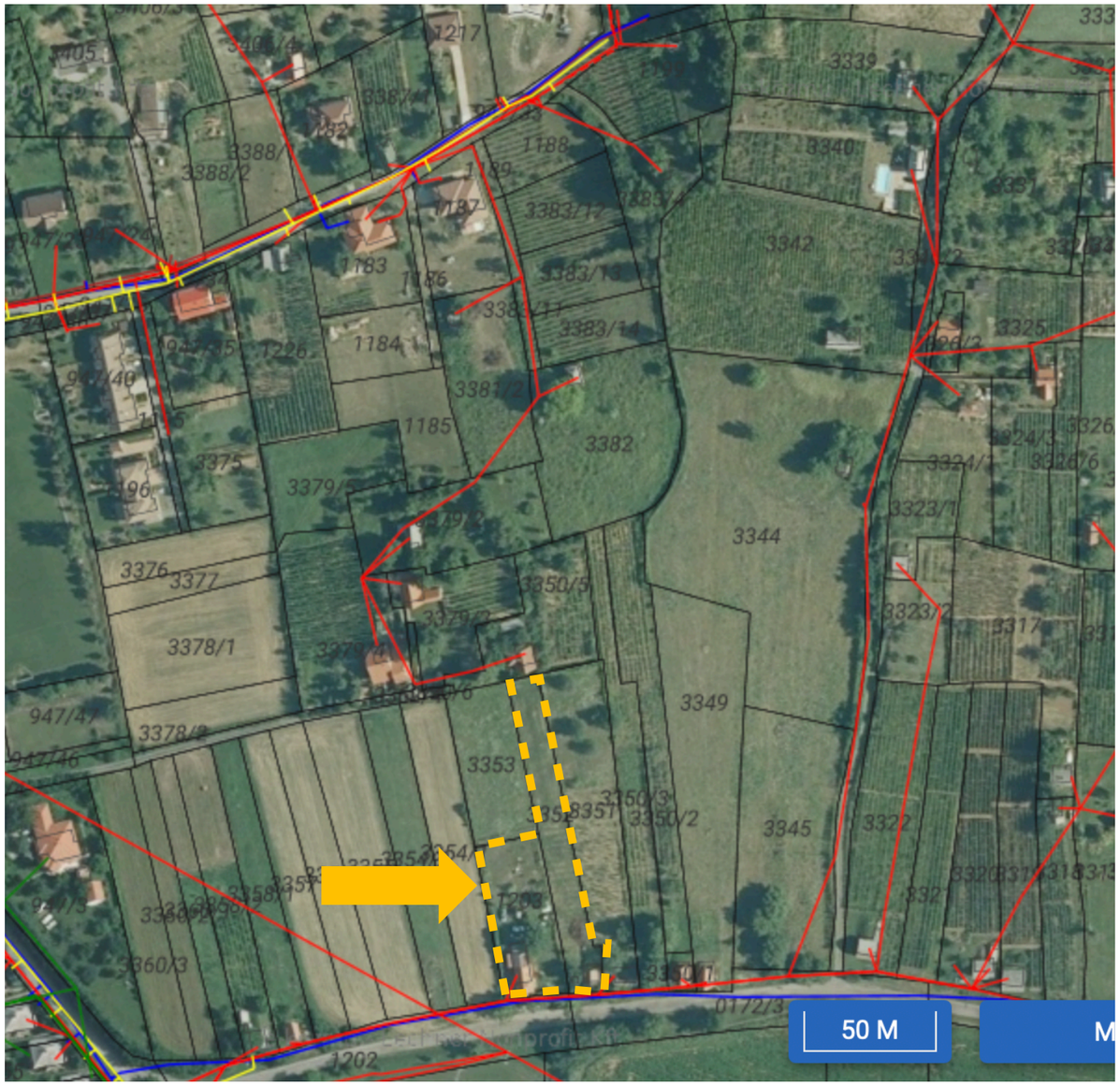
Hosszúhetény Községi Önkormányzat Képviselő-testületének Hosszúhetény község Helyi Építési Szabályzatáról szóló 8/2016 (X.24.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: HÉSZ) azonban jelenleg nem teszi lehetővé a tervek megvalósítását, így a jelen telepítési tanulmányterv a HÉSZ szakmailag megalapozott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

A telepítési tanulmány tartalmi követelményeit a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 15.§-a és 7. sz. melléklete rögzíti.

1. A TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV TARTALMA
1.1. Az érintett terület (ingatlan) rövid bemutatása
1.2. A telek és a környezet vizsgálati bemutatása - a döntéshez szükséges mélységben
1.3. Beépítési terv a 2. pont szerint
1.4. A módosítás során elérendő célok összefoglalása, a szabályozás e célból módosítandó elemeinek összefoglalása
1.5. Szabályozási koncepció - javaslat a szabályozás módosítására (szöveges és/vagy rajzos munkarész, amely nem azonos a tényleges módosítási dokumentációval és nem helyettesíti azt)
1.6. A javasolt beépítés, változás várható infrastrukturális igényei közlekedés, közműfejlesztés, humán infrastruktúra fejlesztése, igénye
1.7. A javasolt beépítés, változás várható környezeti hatásai, rövid összefoglaló (az önkormányzat részletes kidolgozását kérheti)
1.8. Örökségi vagy környezeti érték sérülésének lehetőségei, rövid összefoglaló (az önkormányzat részletes kidolgozását kérheti)

A telepítési tanulmánytervben bemutatott szándék a tulajdonosok egységes akaratát mutatja be.
A telepítési tanulmányterv a tervezett falusi turizmushoz és vendéglátáshoz kapcsolódó fejlesztések műszaki paramétereit, telepítési és a településrendezési lehetőségeit tisztázza.

1.1. Az érintett terület (ingatlan) rövid bemutatása



Településszerkezeti elhelyezkedés különböző léptékekben

Az érintett terület a település közigazgatási területének középső, a belterület és a külterület határán található, a belterület 1203. hrsz. és a külterület 3352 hrsz. alatti ingatlanokat érinti.

1.2. A telek és a környezet vizsgálati bemutatása

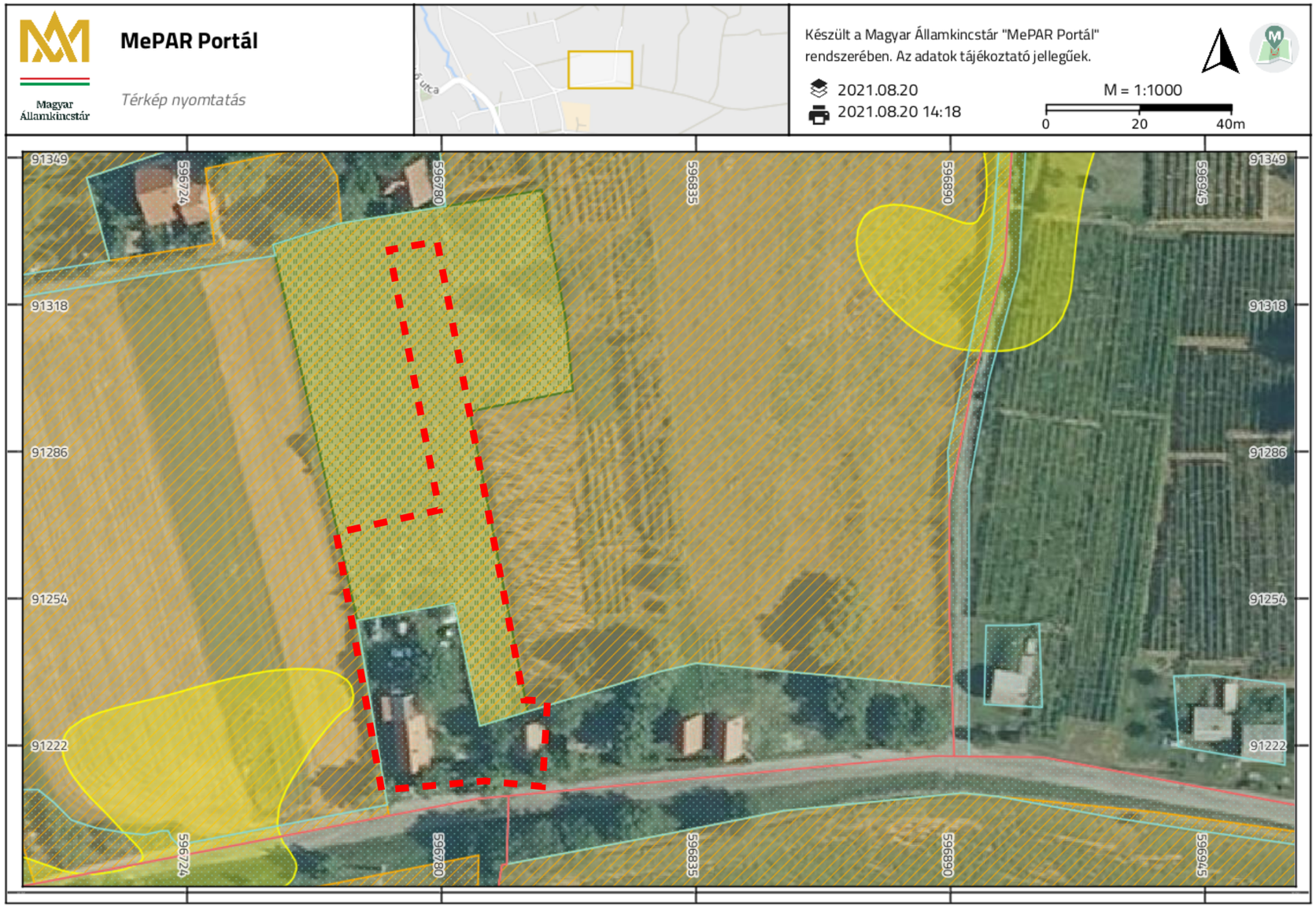
A terület feltárhatóságát és a geometriai adottságait az alábbi ábrák mutatják be.

Főbb adatok:

- A terep a déli irányban lejt.
- Tájolása megfelelő, a tervezett hasznosítás számára kedvező.
- Környezetében kertes mezőgazdasági rendeltetésű övezet található.

Jelmagyarázat

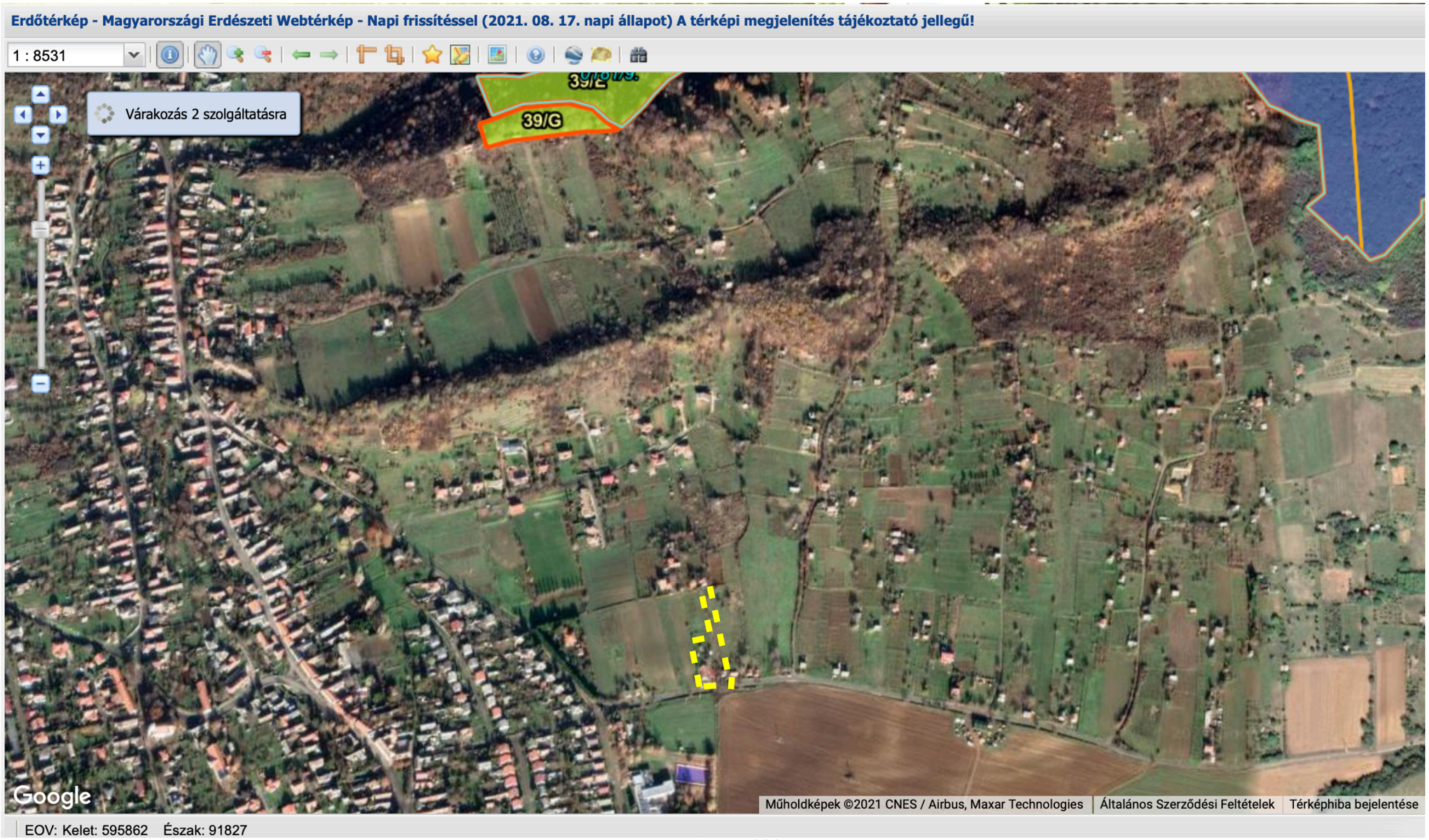
Fedvénycsoport	Fedvénytípus	Jelölés
Alapfedvények	Településhatár	
	Blokkhatár	
	Nem támogatható terület	
	Folyóvíz	
	Állóvíz	
	12%-os lejtő	
	17%-os lejtő	
	Vízvédelmi sávok	
	Natura2000 területek	
	HM Natura	
Tájképi és EFA elemek	Kunhalom	
	Gémeskút	
	Magányos fa	
	Fa- és bokorcsoport	
	Kis kiterjedésű tó	
	Terasz	
	Fasor	
	Fás sáv	
	Táblaszegély	
	Erdő menti hektársáv	
	Rövid rotációs idejű sarjerdő	
Erdők	2008. évi támogatható terület	
	EMVA MgTE / VP SAPS erdő	
	EMVA MgTE / VP erdő	
	NVT erdő	
Gyepek	Állandó gyepek	
	Érzékeny állandó gyepek	
Egyéb	Belvízzel veszélyeztetett területek	
	Erózió veszélyeztetett területek	



Forrás: www.mepar.hu

Érintettségek a MEPAR rendszer szerint:

- mind a két telek tartalmaz állandó gyepet és ún. 2008. évi támogatható erdőterületet



Forrás: www.nebih.hu

A területeknek erdészeti érintettsége nincs.

A beruházási területként kezelt 2 db telek főbb adatai itt láthatóak:

Nem hiteles tulajdoni lap

BAMKH Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 3.
Pécs 7623 Pécs, Nagy Lajos király útja 1-3.

Oldal: 1/2

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:30005/61348/2021

2021.07.08

HOSSZÚHETÉNY

Szektor : 61

Belterület 1203 helyrajzi szám

I.RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.fill.	alosztály adatok ter. ha m2	kat.jöv k.fill
. Kivett lakóház, udvar, gazdasági épület	0	1475	0.00		

II.RÉSZ

5. tulajdoni hányad: 1/1
bejegyző határozat, érkezési idő: 31435/2008.02.08
eredeti határozat: 39066/1999.07.23
jogcím: adásvétel
jogállás: tulajdonos
név : Orcsik Tamás
szül. : 1977
a.név : László Mária
cím : 7694 HOSSZÚHETÉNY Szőlőhegy utca 3353
Rangsor: 33835/1999.03.30.

III.RÉSZ

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 31435/2008.02.08
eredeti határozat: 36478/2006.07.21
Jelzálogjog 10 250 CHF,azaz tízezer-kétszázötven CHF és járulékai erejéig .
jogosult:
név: TAKARÉK JELZÁLOGBANK NYILVÁNOSAN MŰKÖDŐ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG törzsszám: 12321942
cím : 1082 BUDAPEST Üllői út 48

3. bejegyző határozat, érkezési idő: 31435/2008.02.08
eredeti határozat: 36478/2006.07.21
Elidegenítési és terhelési tilalom az utalás szerint bejegyzett jelzálogjog biztosítására.

Csak nem rendelkezik

Nem hiteles tulajdoni lap

BAMKH Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 3.
Pécs 7623 Pécs, Nagy Lajos király útja 1-3.

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/61351/2021

2021.07.08

HOSSZÚHETÉNY

Szektor : 61

Zártkert 3352 helyrajzi szám

I.RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.fill.	alosztály adatok ter. ha m2	kat.jöv k.fill
. szőlő és gazdasági épület	3	1442	8.02		

II.RÉSZ

8. tulajdoni hányad: 1/1
bejegyző határozat, érkezési idő: 39980/2/2008.10.15
jogcím: adásvétel
jogállás: tulajdonos
név : Hartmann Zoltán
sz.név: Hartmann Zoltán
szül. : 1954
a.név : Sánta Erzsébet
cím : 2094 NAGYKOVÁCSI Muflon utca 4.

III.RÉSZ

8. bejegyző határozat, érkezési idő: 47969/2013.10.10

Önálló szöveges bejegyzés a járási földhivatalok jövőtelenségi területeinek kijelöléséről szóló 149/2012. (XII. 28.) VM rendelet alapján az ingatlan átcsatolva a Komlói Járási Földhivataltól a Pécsi Járási Földhivatalhoz.

Ez a tulajdoni lap közigazgatási hatósági eljárás céljából került kiadásra. Másra nem használható.

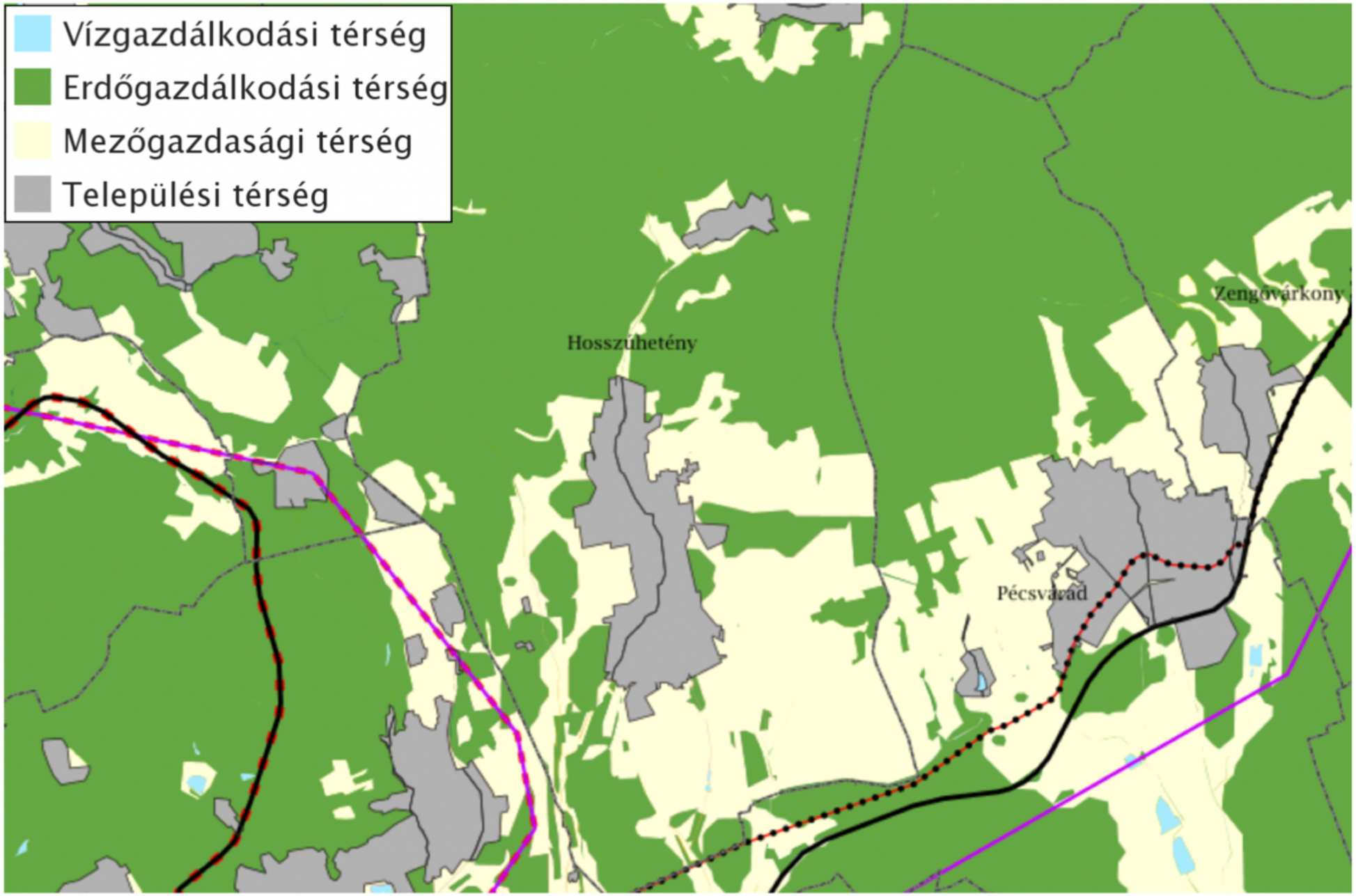
TULAJDONI LAP VÉGE

Csak nem rendelkezik

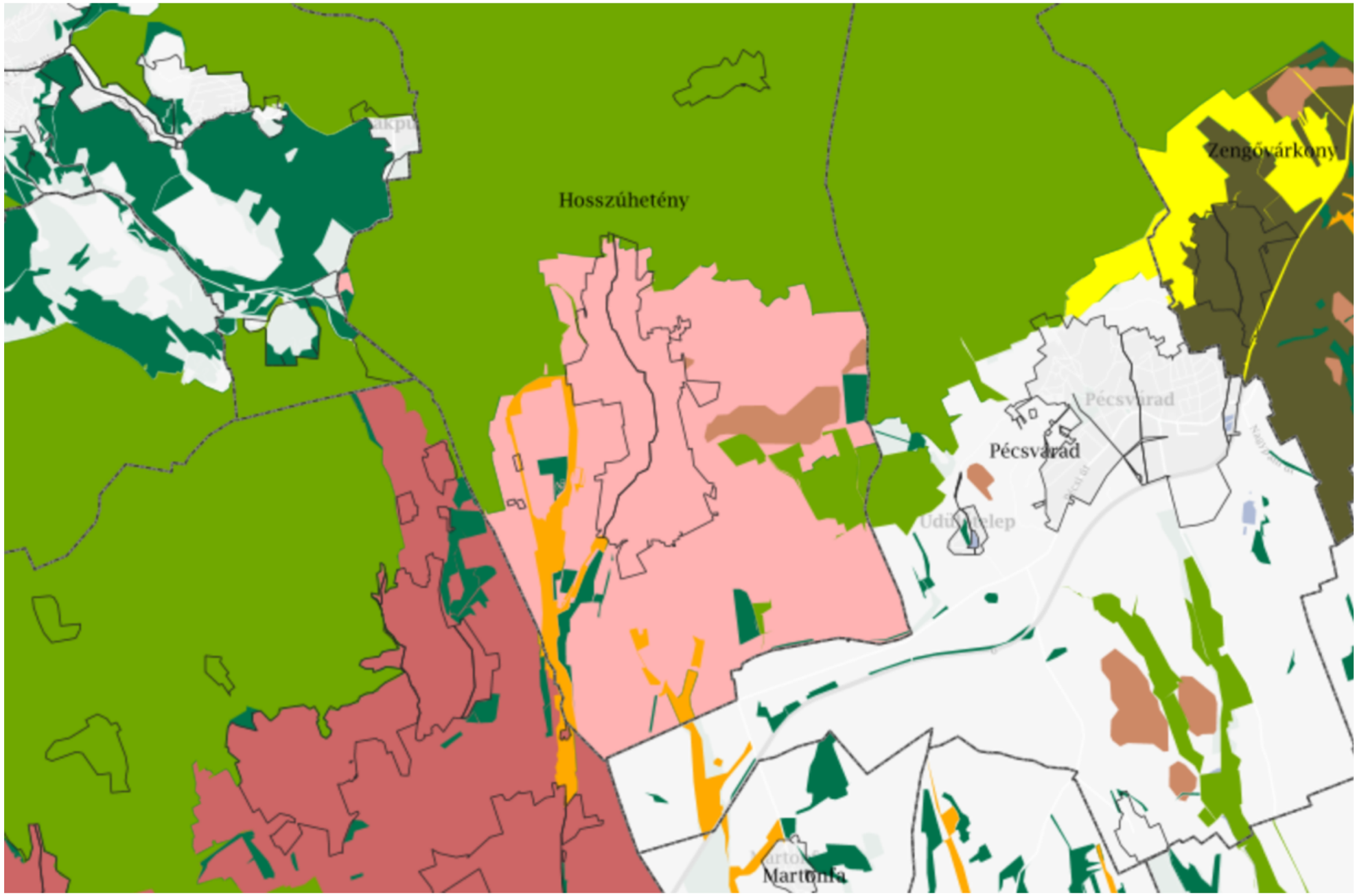
1203. hrsz.
Orcsik Tamás 1/1 arányú tulajdonában van. A telek belterületen fekszik, és összesen 1475 m^2 alapterületű kivett lakóház, udvar, gazdasági épület művelési ágú.

3352. hrsz.
Hartmann Zoltán 1/1 arányú tulajdonában van. A telek összesen 1442 m^2 alapterületű, szőlő és gazdasági épület művelési ágú.

M=1:50000



Forrás: Lechner központ digitális adatnyilvántartás (E-tér)



Forrás: Lechner központ digitális adatnyilvántartás (E-tér)

Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (továbbiakban: MTrT) szerint a telkek a „Világörökségi és világörökségi-várományos” terület és a „Honvédelmi és katonai célú” terület által érintett települések övezetébe tartoznak.

Az MTrT megállapításai az övezetekre az alábbiak:

18. **Világörökségi és világörökségi várományos területek övezete**
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.

Tekintettel arra, hogy Hosszúhetény hatályos településrendezési terve a hatályos MTrT megalkotása előtt készült, így az MTrT 31. § (1) bekezdésétől eltérően még nincs lehatárolva a világörökségi és világörökségi várományos területek övezete.

A Világörökségi Várományos Helyszínek Jegyzékéről szóló 27/2015. (VI. 2.) MvM rendelet szerint a Magyarországi tájházak hálózata is a világörökségi várományos területek övezetébe tartozik, és itt van felsorolva a Hosszúhetényi Tájház is:

Hosszúhetény	Hosszúhetényi Tájház	912/2	596221 91320	46.164308 N 18.35123 E

A Tájház a Kossuth Lajos u. 10. szám alatt található, így nincs befolyással a Hegyalja utcai fejlesztésekre.

19. **Honvédelmi és katonai célú terület övezete**
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.

Tekintettel arra, hogy Hosszúhetény hatályos településrendezési terve a hatályos MTrT megalkotása előtt készült, így az MTrT 32. § (1) bekezdésétől eltérően még nincs lehatárolva a honvédelmi és katonai célú területek övezete. Különleges terület – honvédelmi célú építési övezet (K-hon) övezetet jelöl a HÉSZ, de azok nem érintik a tanulmányterv tárgyát képező területet.

A terület hasznosításának javaslata az alábbi:

Stróbl Edit és Orcsik Tamás a belterület 1203. hrsz. és a külterület 3352 hrsz. alatti ingatlanokon tervez falusi turizmushoz és vendéglátáshoz kapcsolódó fejlesztéseket megvalósítani.

A megbízó koncepciója szerint egy a falusi turizmushoz és vendéglátáshoz kapcsolódó vendéglátó épület épülne a 3352. hrsz. alatti területen.

1.3. A módosítás során elérendő célok összefoglalása, a szabályozás e célból módosítandó elemeinek összefoglalása

A belterület 1203. hrsz. falusias lakó építési öveztben (Lf-O/2) fekszik, és alkalmas a tervezett funkcióra, míg a 3352. hrsz. alatti terület beruházási területet a HÉSZ az M-k jelű kertes mezőgazdasági rendeltetésű övezetbe sorolja, a beépítésre nem szánt területeken belül.

A HÉSZ 47. §-a tartalmazza a vonatkozó előírásokat az övezetre az alábbiak szerint:

47. §
(5) Kertes mezőgazdasági rendeltetésű övezet M-k. Az övezet a szabályozási terv által jelölt területeken kívül nem növelhető.
Az övezetre vonatkozó előírások:
a) a területen állattartásra szolgáló építmény nem építhető
b) telekalakítás, beépítés szabályai:
ba) a földrészleteken egy, a 3% 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) Gazdasági épületre vonatkozó előírások:
ca) Az épület földszintes, legfeljebb 4,5 m lejtő felőli homlokzatmagasságú lehet
d) Lakóépületre vonatkozó előírások:
da) Az épület legfeljebb 5,0 m lejtő felőli homlokzatmagasságú lehet.

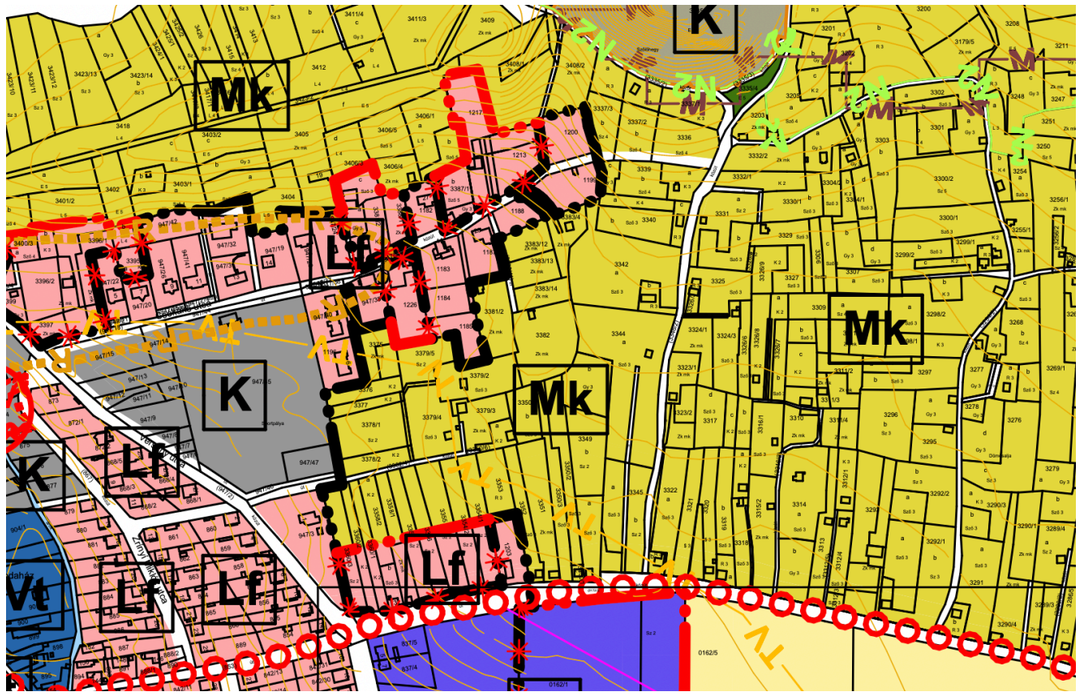
(6) A beépítésre nem szánt mezőgazdasági övezeteinek építési paraméterei:

Mezőgazdasági területek övezetei		Má1	Má2	**M-k**
Művelési ág szerint		szántó **	gyep, rét, legelő	**kert-övezet**
A kialakítható	telekterület (m^2)	3.000	3.000	**900**
legkisebb	telekszélesség m)	50	50	**15**
Beépíthető legkisebb telekter.	(m^2)	50.000 5 ha	50.000 5 ha	**900**
Beépítés módja		SZ	SZ	**SZ**
Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke %		3 max. 1.000 m^2	1 max. 1.000 m^2	**3 *****
A megengedett	gazdasági épület (m)	7,5	7,5	**4**
épületmagasság	lakóépület * (m)	5,0	5,0	**4**
Beépíthetőség közműellátási feltétele		hiányosan	hiányosan	**hiányos.**
Zöldfelület legkisebb mértéke (%)		80	80	**80**
Előkert legkisebb mértéke (m)		10,0	10,0	**5,0**
Oldalkert legkisebb mértéke (m)		10,0	10,0	**5,0**
Hátsókert legkisebb mértéke (m)		15,0	15,0	**15,0**

* A lakóépület alapterülete nem haladhatja meg a telek beépíthető területének felét

** 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

*** A 4000 m2-t meghaladó telken maximum 140,0 m2-es épület helyezhető el



Mind a településszerkezeti terv, mind pedig a szabályozási terv beépítésre nem szánt területnek jelöli a beruházási területet.

A terület kertes mezőgazdasági terület – Mk jelölésű.

Településszerkezeti terv kivonat
(saját szerkesztés a rendelkezésre álló adatok alapján)

A tervezett beruházással az alábbi településrendezési eszközök módosulnak:

- településszerkezeti terv (leírás és rajz)
- szabályozási terv (rendelet és mellékletei)
- területi mérleg
- biológiai aktivitás érték

A településszerkezeti terv leíró munkarésze mellett a tervlapon módosul a 1442 m^2 területű kertes mezőgazdasági terület különleges beépítésre nem szánt terület – rekreációs (Kb-rek) övezet területfelhasználási átsorolást kap.

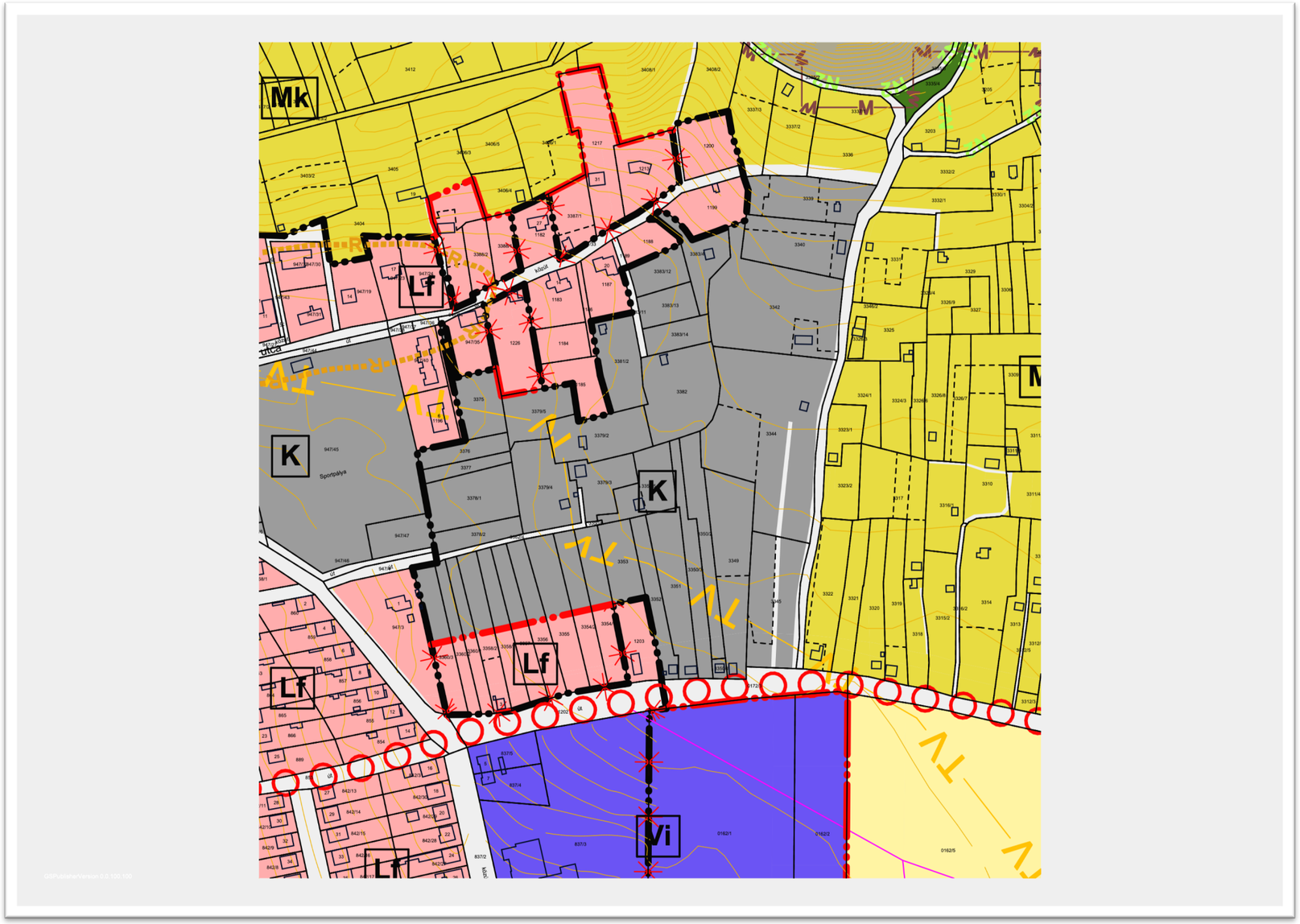
A területi mérlegnél a fentieknek megfelelően a kertes mezőgazdasági terület nagysága 1442 m^2-rel csökken, míg a különleges beépítésre nem szánt rekreációs területek nagysága növekszik 1442 m^2-rel.

Biológiai aktivitás értékpótlása indokolt lehet, amelyet a beruházó a község önkormányzatával külön egyeztetnie szükséges a területek biológiai aktivitásértékének számításáról szóló 9/2007. (IV. 3.) ÖTM rendelet és a településszerkezeti tervhez kapcsolódó biológiai aktivitás érték számításról.

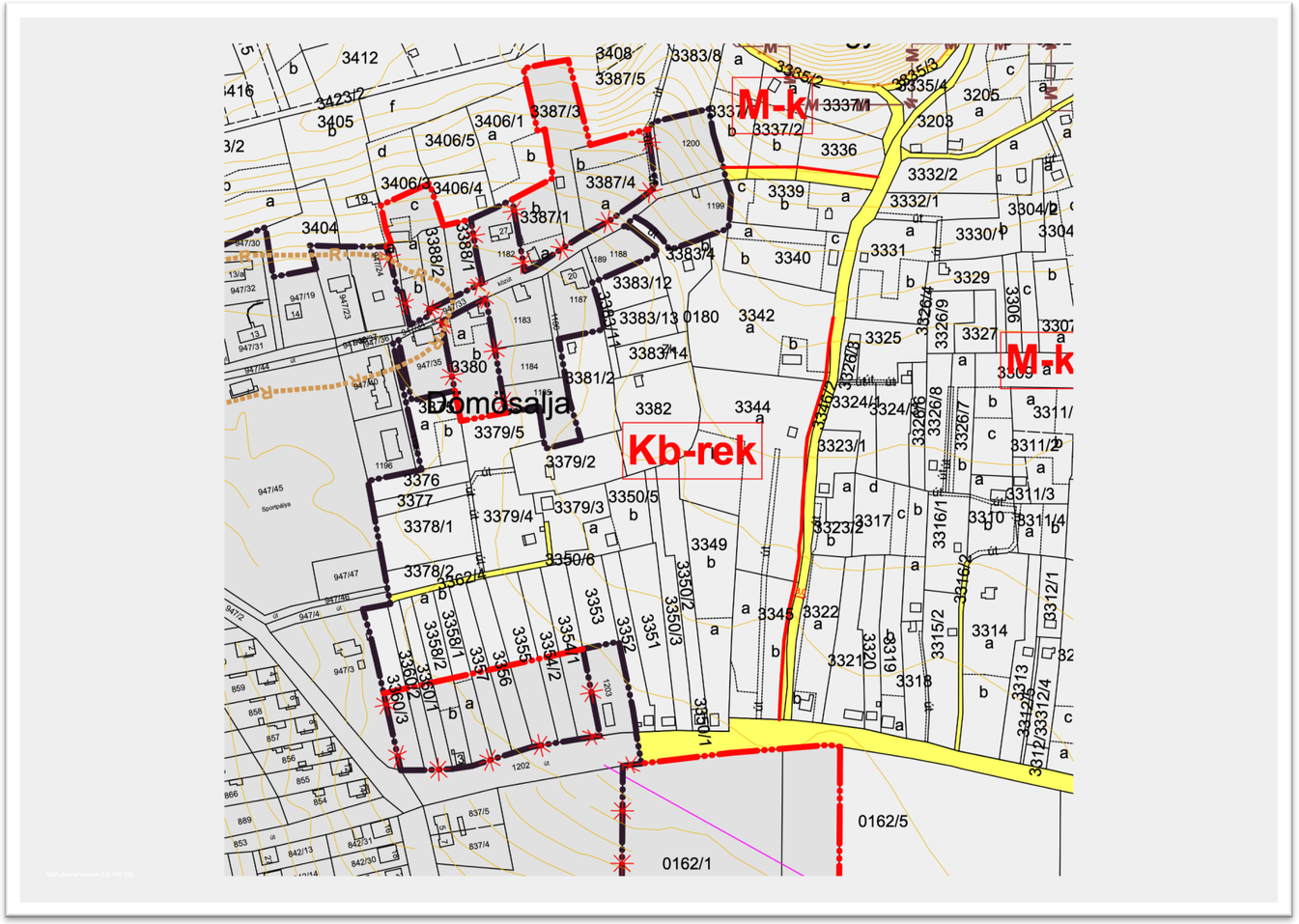
1.4. Szabályozási koncepció – javaslat a szabályozás módosítására

Jelen tanulmányterv elsődleges célja a településrendezési szerződés megkötése, melyben a beruházó és a község önkormányzata a megvalósításhoz szükséges műszaki paramétereket rögzíti, továbbá a településrendezési terv módosításához ad iránymutatást.
A településrendezési terv módosításához szükséges megalapozó és alátámasztó munkarészeket jelen tanulmány nem hivatott betölteni.

Településszerkezeti terv módosítási javaslat



Szabályozási terv módosítási javaslat

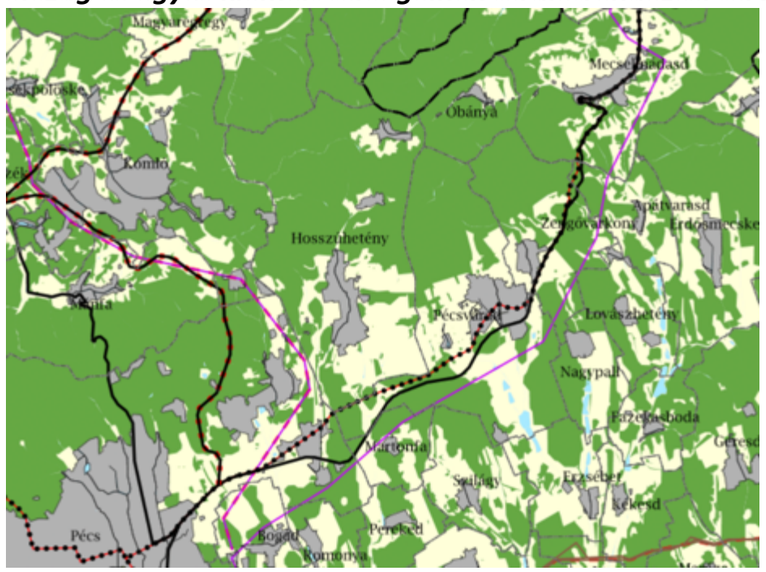


A 1203. hrsz. és a 3352 hrsz. is a **Különleges terület – rekreációs (Kb-rek)** övezetbe sorolódna át, amely egy új övezettel egészítené ki a hatályos HÉSZ előírásait:

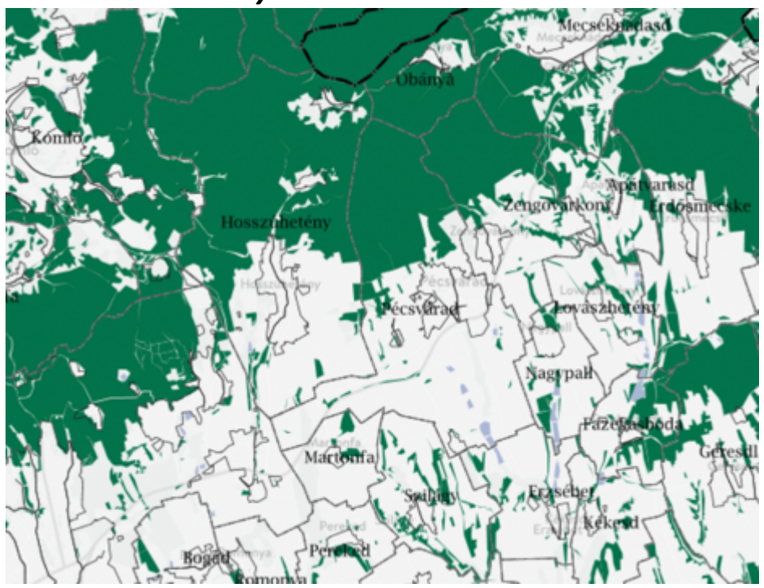
(1) Az építési övezetben a növénytermesztés, a hagyományos állattartás és ezekkel kapcsolatos saját termék feldolgozására, tárolására és árusítására szolgáló, szállás, rendezvényház, vendégház jellegű épületek helyezhetők el. Az övezetben 1 db szolgálati lakás építhető.
(2) Az építési övezet részletes 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 40%,
e) legnagyobb épületmagasság 7,5 m (ezt az értéket technológiai jellegű építmény magassága legfeljebb 15 m-rel meghaladhatja).

A tervezett falusi turizmushoz és vendéglátáshoz kapcsolódó fejlesztések és a területrendezési tervek összefüggései

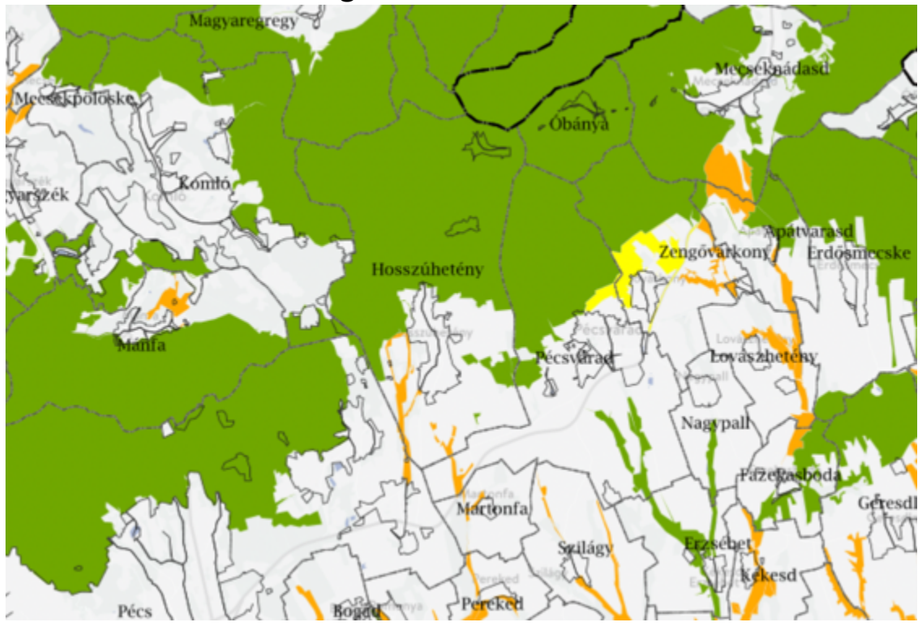
Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény



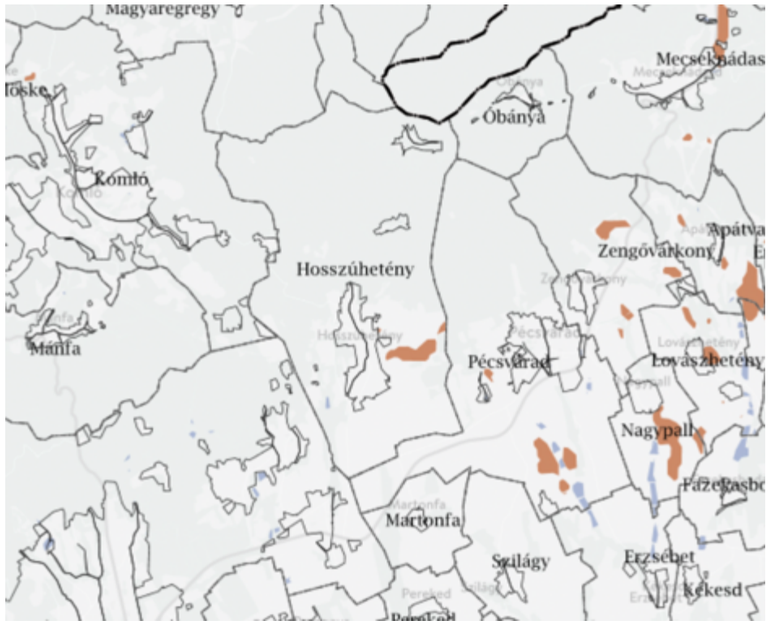
Országos területrendezési terv



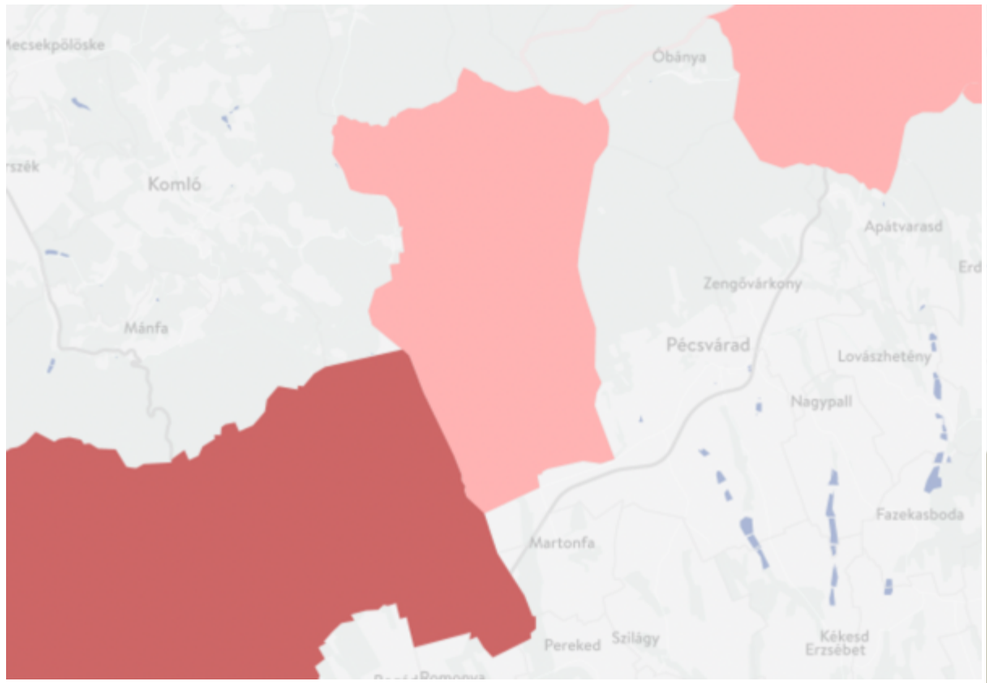
Erdők övezete



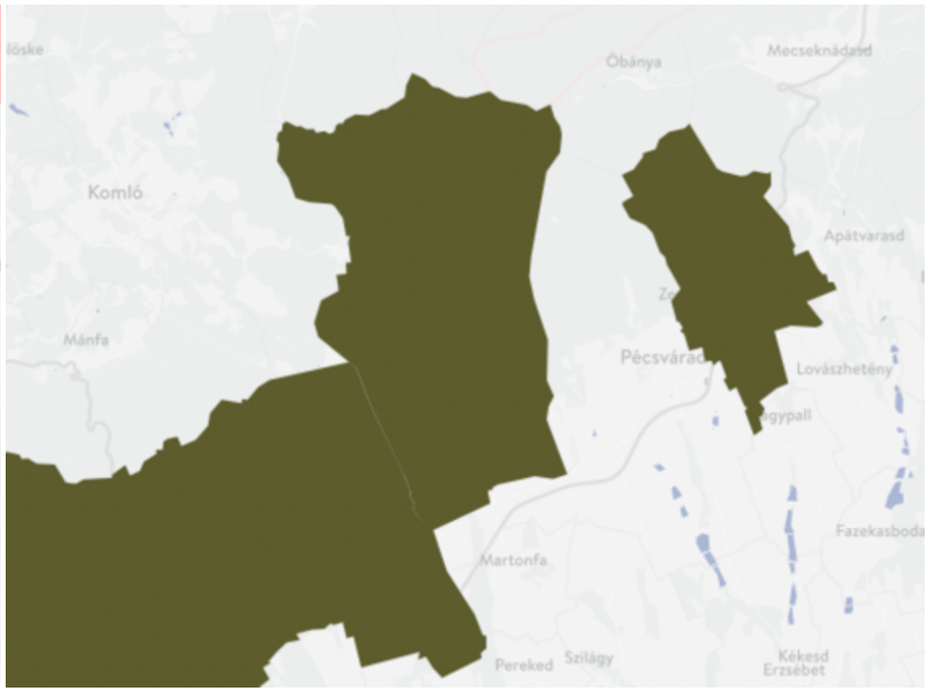
Nemzeti ökológiai hálózat övezetei



Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete

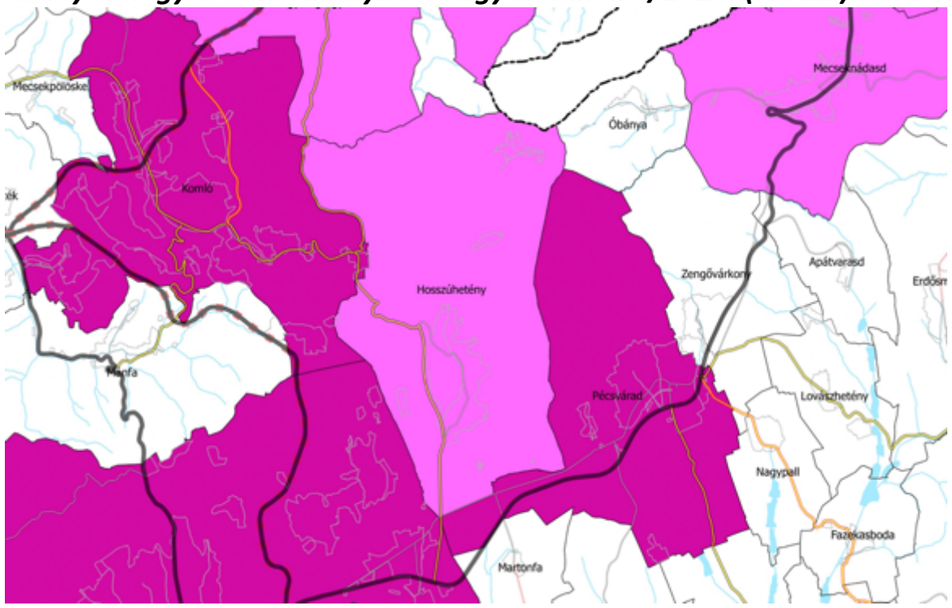


Világörökségi és világörökségi várományos terület által érintett települések övezet

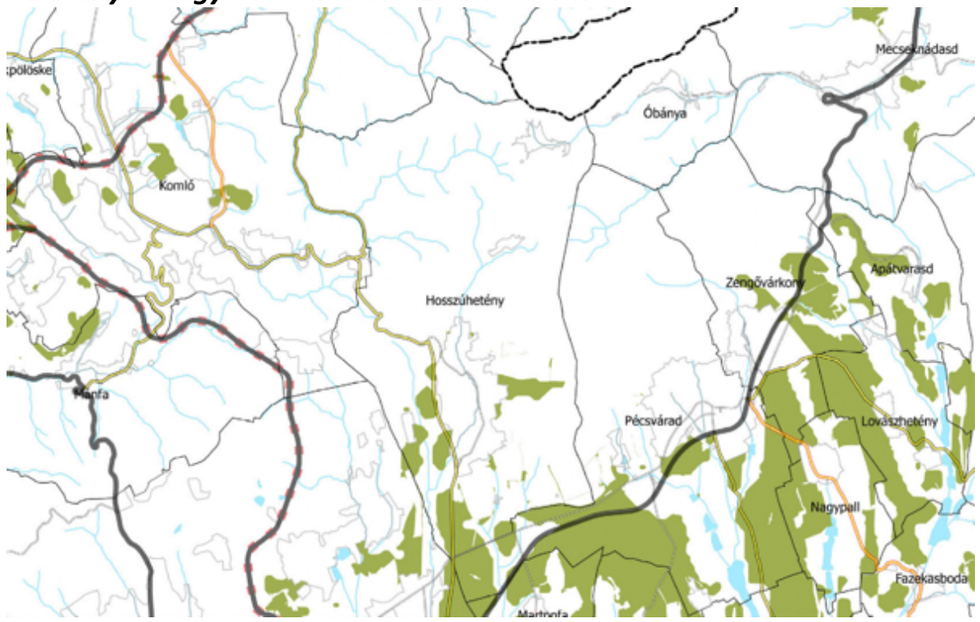


Honvédelmi és katonai célú terület övezet

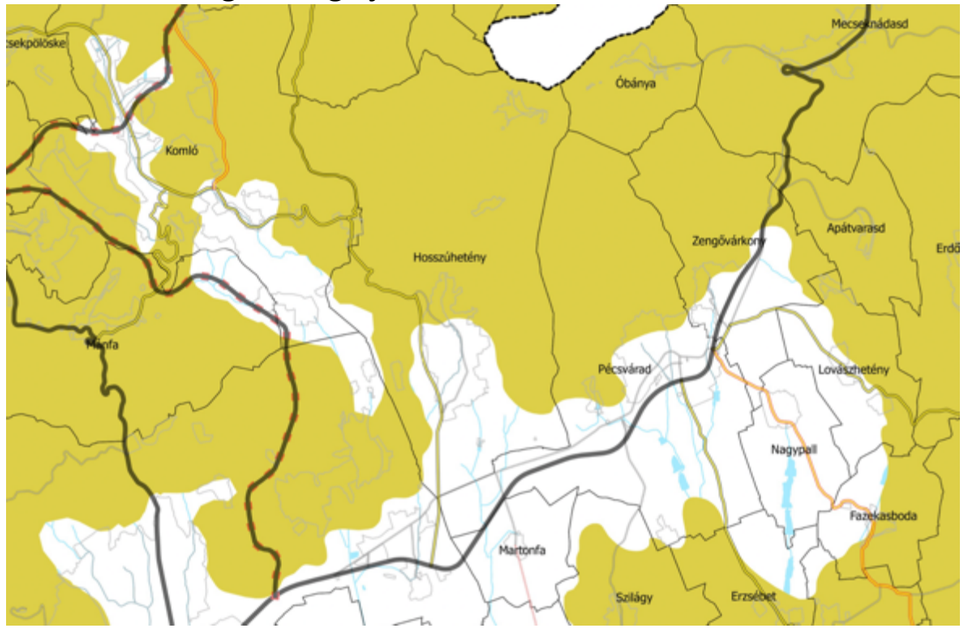
Az országos területrendezési terv nem tartalmaz olyan övezeteket, amelyek a tervezett területen beépítésre nem szánt különleges terület kijelölését akadályozzák.



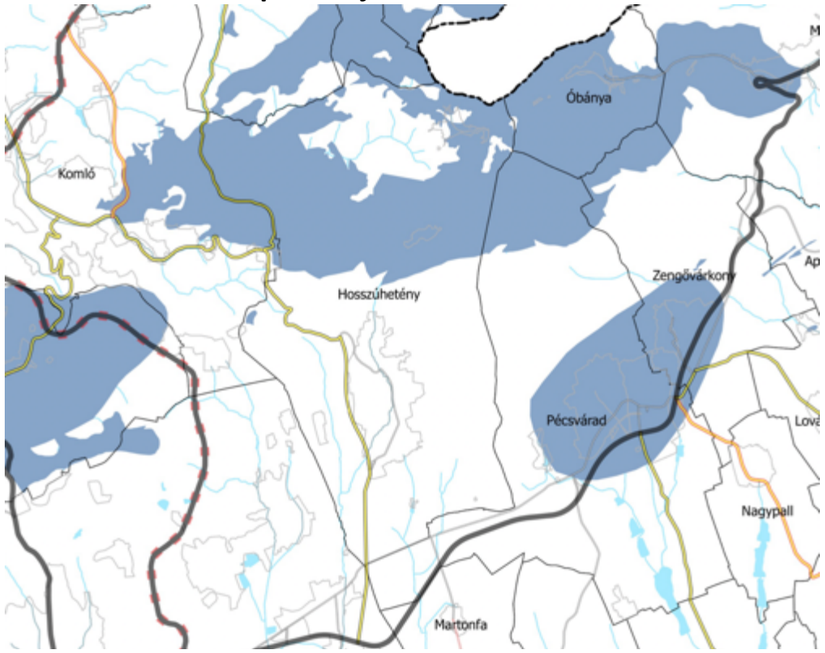
gazdaságfejlesztési célterületek övezete



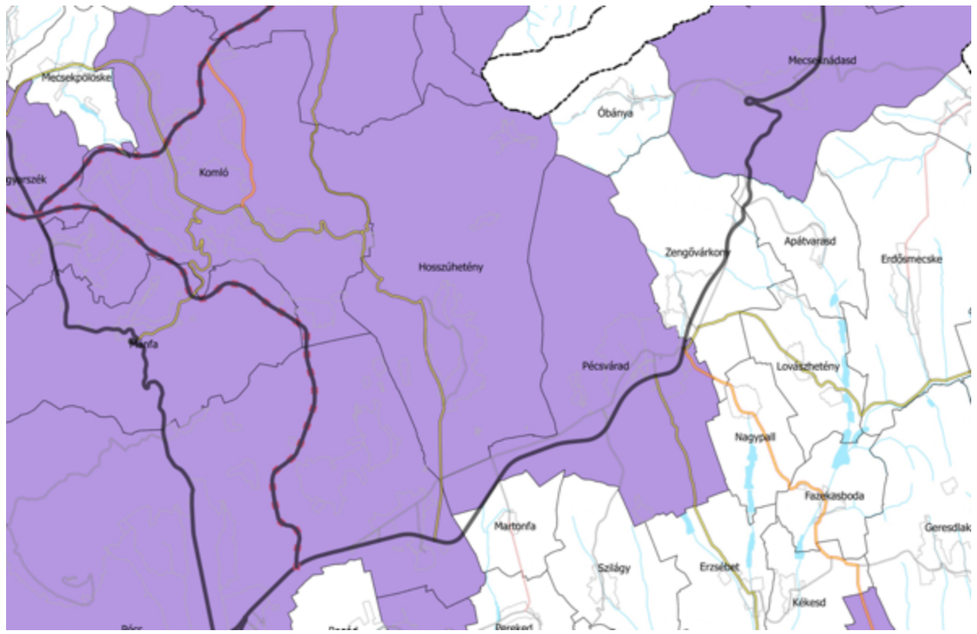
erdőtelepítésre javasolt terület övezete



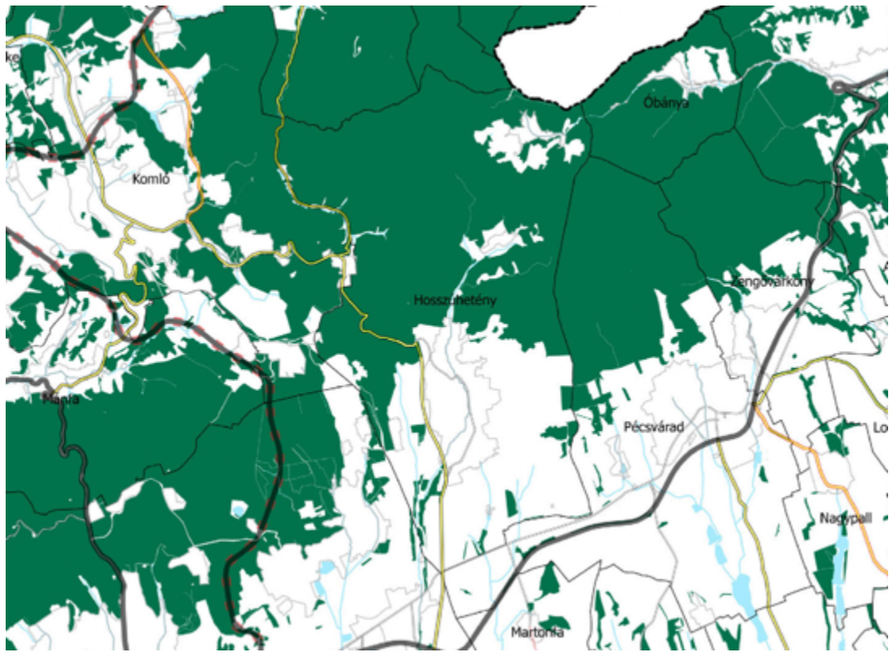
tájképvédelmi terület övezete



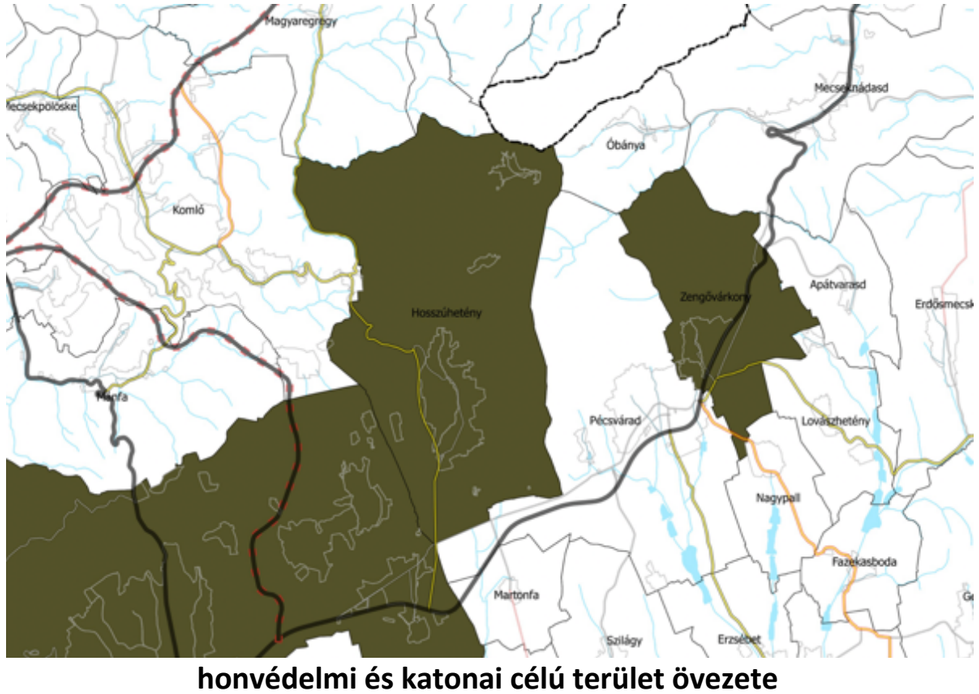
vízminőség-védelmi terület övezete



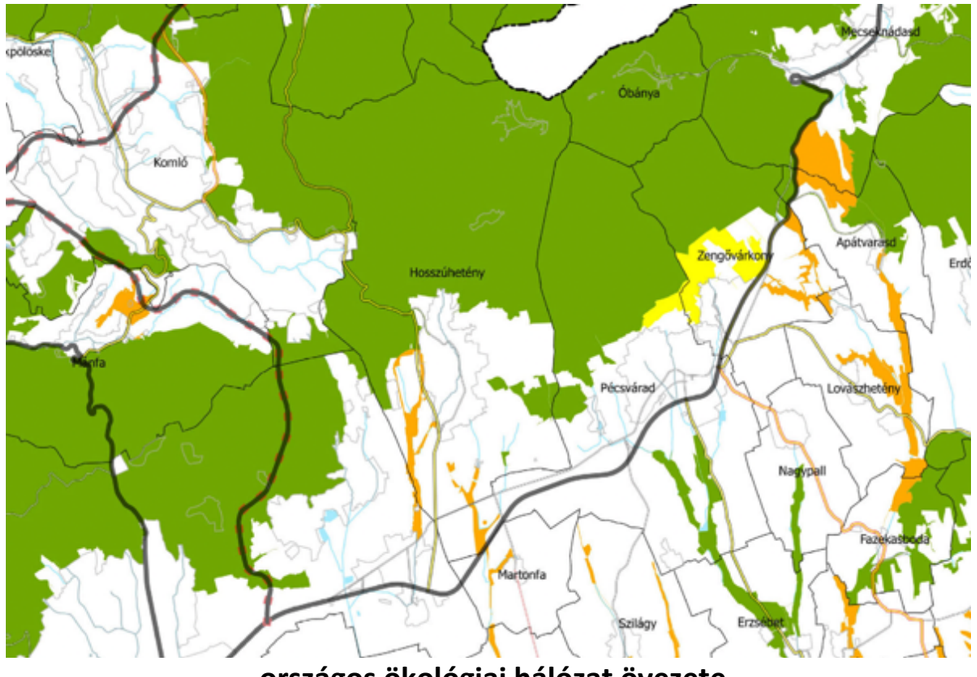
földtani veszélyforrás övezete



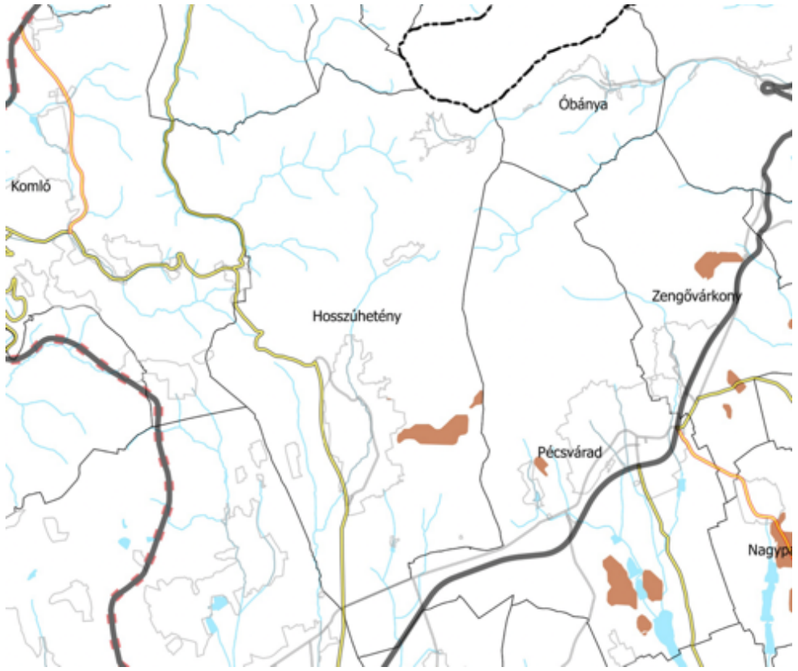
erdők övezete



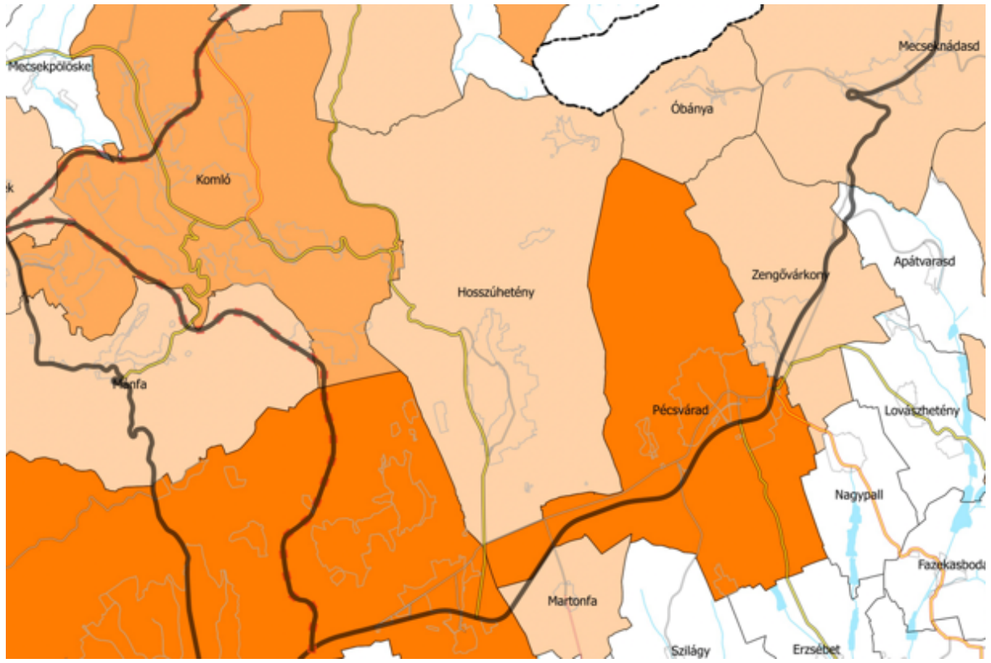
honvédelmi és katonai célú terület övezete



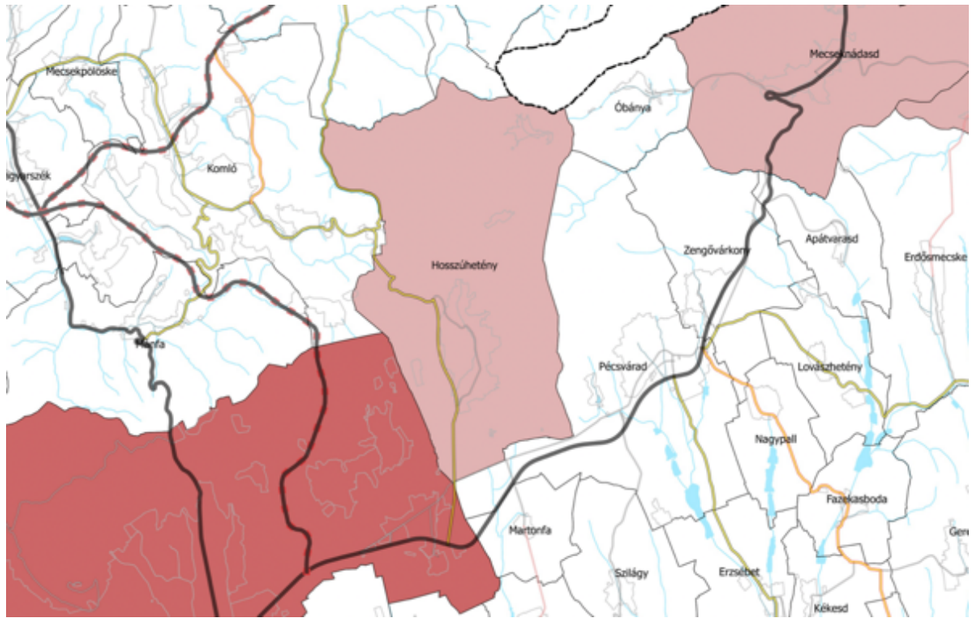
országos ökológiai hálózat övezete



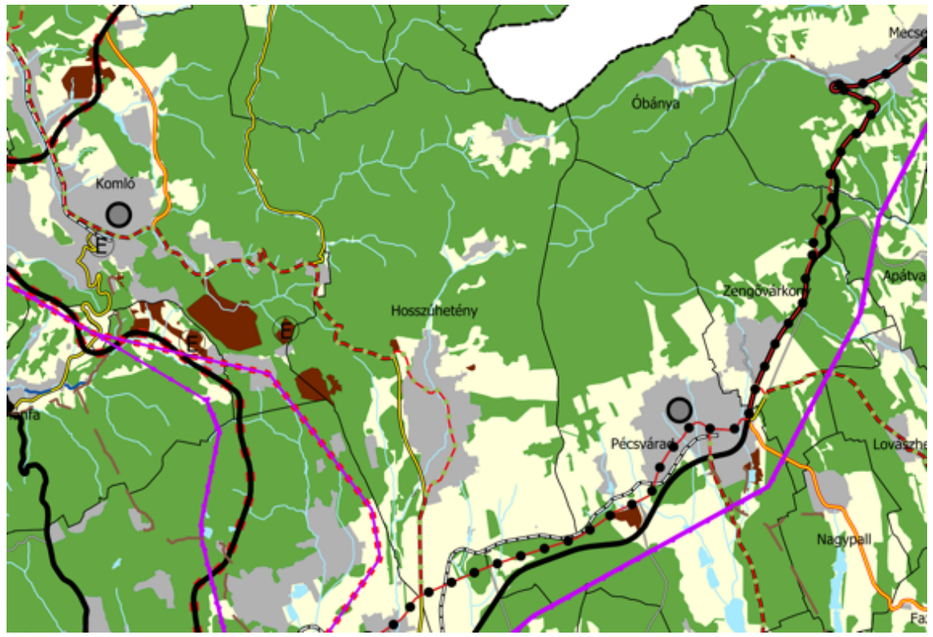
kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete



Turizmusfejlesztési célterületek övezete



világörökségi és világörökségi várományos területek övezete



szerkezeti terv

1.5. A javasolt beépítés, változás várható környezeti hatásai, rövid összefoglaló

A tervezett beruházás hatása az élővilágra

Érdemi hatása nincs.

A tervezett beruházás tájképi hatása

A beruházás hatással van a tájképre, de a tervezett beépítés alacsony mértéke miatt, továbbá a tervezett kisméretű épületek karakterét tekintve nem lesz tájidegen a beruházás.

A tervezett beruházás levegőkörnyezeti hatása

A HÉSZ jelenleg hatályos változata szerinti lehetőségekhez képest a hatás nem változik.

A tervezett beruházás zajhatása

A HÉSZ jelenleg hatályos változata szerinti lehetőségekhez képest a hatás nem változik.

A tervezett beruházás hatása a földtani közegre

A HÉSZ jelenleg hatályos változata szerinti lehetőségekhez képest a hatás nem változik.

A tervezett beruházás hatása a felszíni vizekre

A HÉSZ jelenleg hatályos változata szerinti lehetőségekhez képest a hatás nem változik.

A tervezett beruházás hatása a felszín alatti vizekre

A HÉSZ jelenleg hatályos változata szerinti lehetőségekhez képest a hatás nem változik.

1.6. Örökségi vagy környezeti érték sérülésének lehetőségei, rövid összefoglaló

A területen védendő művi vagy természeti értékek nem találhatók, mint
műemlék
helyi védett épület, tárgy
helyi tájérték,
így ezeknek sérülési lehetősége nincs.

A településrendezési terv régészeti lelőhelyet nem jelöl a beruházási területen. A tervezett funkció mélyépítéssel, azaz földbolygatással nem jár, így az esetleges régészeti értékek sem veszélyeztetettek. Amennyiben lelet kerül elő a telepítés, vagy az azt megelőző földmunkák során a Janus Pannonius Múzeummal kell felvenni a kapcsolatot,

Általánosságban elmondható, hogy esetleges régészeti értékek, leletek esetén kulturális örökség védelméről szóló LXIV. törvény szabályai és a kulturális örökség védelmével kapcsolatos szabályokról szóló 68/2018. (IV. 9.) Korm. rendelet vonatkoznak.

1.7. Fotódokumentáció