



H A R K Á N Y V Á R O S

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK MÓDOSÍTÁSA EGYEZTETÉSI DOKUMENTÁCIÓ

2021. július hó

TERVEZŐ

Dr. HÜBNER MÁTYÁS vezető tervező TT/1É-02-0107

7621 Pécs, János u. 8.

H A R K Á N Y V Á R O S

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK MÓDOSÍTÁSA

EGYEZTETÉSI DOKUMENTÁCIÓ

TARTALOMJEGYZÉK

- 1. ELŐZMÉNYEK**
- 2. A 2021. ÉVI MÓDOSÍTÁST ELŐTERJESZTŐ ÖNKORMÁNYZATI HATÁROZAT
A MÓDOSÍTÁS PROGRAMJA**
- 3. A TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV ÉS HÉSZ MÓDOSÍTÁSA**
- 4. A HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSÁNAK TERVEZETE**
- 5. TERÜLETRENDEZÉSI TERVEKKEL VALÓ ÖSSZHANG**

TERVEZŐ

Dr. HÜBNER MÁTYÁS vezető tervező TT/1É-02-0107
7621 Pécs, János u. 8.

1. ELŐZMÉNYEK

Harkány Város Önkormányzata 2018-ban az érvényben lévő Településfejlesztési Konceptiójának, és Szerkezeti Tervének felülvizsgálatát határozta el, melyről szándékát önkormányzati határozatként meghozott településfejlesztési döntésben fogalmazta meg.

Az Önkormányzat a tervezés előtt döntött a partnerségi egyeztetés szabályairól(13/2017.(VII.07.) számú rendelet].

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 a megalapozó vizsgálatok, és a településfejlesztési koncepció vázlata.

Az Önkormányzat képviselőtestülete döntött arról, hogy elfogadja a megalapozó vizsgálatot a tervezés alapjának, valamint egyetért a koncepció kiválasztott fejlesztési irányjaival. A Képviselőtestület arról is határozott, hogy a koncepcióval együtt készüljön a város Integrált Településfejlesztési Stratégiája.

E munkarészek a partnerségi egyeztetés szabályainak megfelelően, valamint a Korm. rendeletben rögzített eljárási szabályok szerint, az érintettekkel véleményeztetve.

A véleményezés eredményes lezárását követően az Önkormányzat Képviselő-testülete a Településfejlesztési Konceptiót és az Integrált Településfejlesztési Stratégiát a 231/2016. (X.27.) számú határozatával elfogadta.

Ezt követően indult meg a településrendezési eszközök készítése teljes eljárás keretében. Harkány Önkormányzata a településfejlesztéssel és településrendezéssel összefüggő partnerség rendjében foglaltak szerint megkérte a véleményezésben érdekeltet előzetes véleményét, adatszolgáltatását. A településszerkezeti terv és a HÉSZ a településfejlesztési koncepcióban megfogalmazott célok, és az érdekeltet előzetes állásfoglalásai alapján került kidolgozásra.

Harkány Város Önkormányzatának Képviselő-testülete

- a Településszerkezeti tervet a 98/2018.(V.18.) számú határozatával
- a Helyi Építési Szabályzatot a 10/2018.(V.25.) számú rendeletével
- a Településképi rendeletet a 9/2018 (V. 22.) számú rendeletévelhagyta jóvá.

Mind az önkormányzat, mind a magánemberek vonatkozásában azonban több esetben felmerült az igény a fejlesztési lehetőségek pontosítására, módosítására, illetve a tervi hiányosságok kiküszöbölésére.

A képviselő-testület 2019. június 20-án megtartott ülésén tárgyalta meg a módosítási indítványokat, és a 134/2019.(VI.20.) számú határozatában döntött a szükséges módosítási folyamat elindításáról.

Az egyeztetések befejezéseként a K-20/2020 (V.15.) sz. polgármesteri határozatban rögzítésre került a záródokumentáció elfogadása, majd a Harkány Város Önkormányzata Polgármesterének a 11/2020.(VI.15.) számú önkormányzati rendeletének megállapítása.

2. A 2021. ÉVI MÓDOSÍTÁST ELŐTERJESZTŐ ÖNKORMÁNYZATI HATÁROZAT A MÓDOSÍTÁS PROGRAMJA

A 2020-as és a 2021-es években a város működésének, fejlesztésének gondjai mellett mind a város, mind a lakosság részéről is felmerült a hatályos településrendezési eszközök módosításának szükségessége.

Míg a lakosság részéről a kisebb pontosításokra érkezett kérelem, a város iránt érdeklődő befektetők pedig Harkány eddigi fejlődését elismerve foglalmaztak meg elsősorban az üdülés, rekreáció és környezetvédelem vonatkozásában a minőségi fejlesztésre vonatkozó igényeket, javaslatokat.

A kérelmek két csoportba sorolhatók:

- kiemelt fejlesztési területek kijelölése
- egyéni kérelmek, településképi rendelettel kapcsolatos igények

Harkány Város Önkormányzat Képviselőtestülete két alkalommal is foglalkozott a hatályos településrendezési eszközök módosításával, melyet a 92/2021.(VI.30.), valamint a 102/2021.(VII.13.) számú önkormányzati határozatban rögzítettek.

Döntés született arról is, hogy a hatályos jogszabályok figyelembe vételével külön dokumentációban történik az egyeztetési folyamat tárgyalásos, illetve egyszerűsített eljárása.

Jelen dokumentáció a kiemelt fejlesztési területeket tartalmazza.

Kivonat

Harkány Város Önkormányzat Képviselő-testületének 2021. június 30-án megtartott testületi ülésének jegyzőkönyvéből:

92/2021.(VI.30.) sz. Önkormányzati hat.:

Döntés a Településrendezési terv módosításának kezdeményezéséről

Harkány Város Önkormányzat Képviselő-testülete elhatározza, hogy kezdeményezi Harkány Város Településrendezési Tervének módosítását, a 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet szerint, egyben felkéri a Polgármestert az eljárás megindítására.

1. Harkány Város Önkormányzata támogatni kívánja a régóta felhagyott, vagy nem megfelelően hasznosított fejlesztési területeken a város fejlődését elősegítő beruházásokat, ezért az előterjesztés szerinti 1-es sz. mellékletben felsorolt területeket „kiemelt fejlesztési területekké jelöli ki”, elfogadja és támogatja az előterjesztés 1. sz. mellékletében meghatározott övezeti változtatásokat, és a rendezési terv vonatkozó részeinek (szabályozási terv és HÉSZ) változtatását kezdeményezi.
2. Harkány Város Önkormányzata támogatni kívánja a felmerült rendezési tervet érintő egyéb kérelmeket, ezért az előterjesztés szerinti 2-es sz. mellékletben felsorolt rendezési terv vonatkozó részeinek (szabályozási terv és HÉSZ) változtatását kezdeményezi.
3. A Képviselő-testület hozzájárul a módosítás közben jelen változtatásokkal kapcsolatban felmerülő egyéb szabályozások elvégzéséhez, különös tekintettel a Településképi rendeletre is.
4. A Képviselő-testület felkéri a Polgármestert az eljárás(ok) megindítására.

Határidő: azonnal

Felelős: főépítész

A kivonat hitelül:


Vaszlavik Erika
Jegyzőkönyvvezető

Harkány, 2021. 07. 05.

Kivonat

Harkány Város Önkormányzat Képviselő-testületének 2021. július 13-án megtartott testületi ülésének jegyzőkönyvéből:

102/2021.(VII.13.) sz. Önkormányzati hat.:

Döntés a Településrendezési terv módosításáról szóló 92/2021. (VI. 30.) számú Önkormányzati határozat 2-es számú mellékletének kiegészítéséről

1. Harkány Város Önkormányzata a Településrendezési terv módosításáról szóló 92/2021. (VI. 30.) számú Önkormányzati határozat 2-es számú mellékletét a jelen előterjesztés mellékletében foglalt 2 db újabb (6-7 számú) ponttal egészíti ki, támogatva a jelen mellékletben meghatározott változtatásokat, és a rendezési terv vonatkozó részeinek (szabályozási terv és HÉSZ) változtatását kezdeményezi.
2. A Képviselő-Testület a tervezett napelempark érintett területét kiemelt fejlesztési területté minősíti, és amennyiben az általánosnál gyorsabb eljárás keretében tárgyalható az érintett módosítás, akkor kéri azt az eljárásrend kiválasztásánál figyelembe venni.
3. A Képviselő-Testület ugyancsak kéri, hogy amennyiben lehetséges, az ügyfél általi Petőfi S. utcát érintő beépítési mód kijavítása/kiegészítése javítás keretében történjen meg.
4. A Képviselő-testület felkéri a Polgármestert az eljárás(ok) megindítására.

Határidő: azonnal

Felelős: főépítész

A kivonat hitelesül:


Vaszlavik Erika
Jegyzőkönyvvezető

Harkány, 2021. 07. 13.

3. A TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVET ÉS HÉSZ-T ÉRINTŐ MÓDOSÍTÁSOK (1., 2., 3., 4.SZ. KÉRELEM)

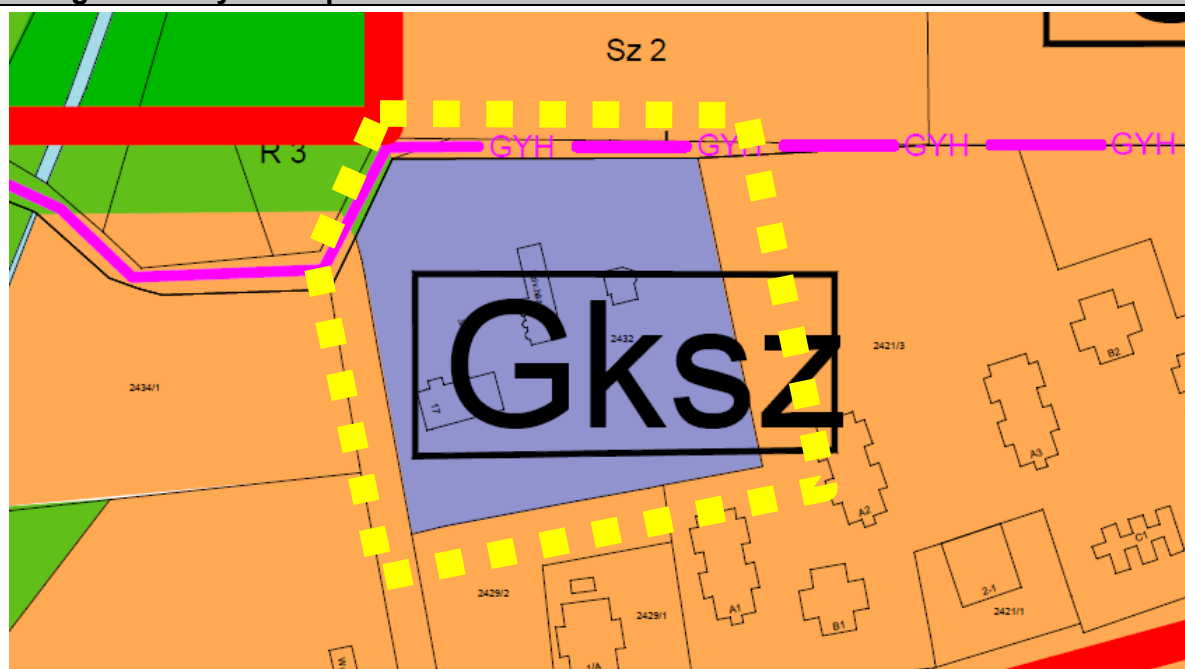
1. számú módosítási indítvány

Módosítási kérelem:

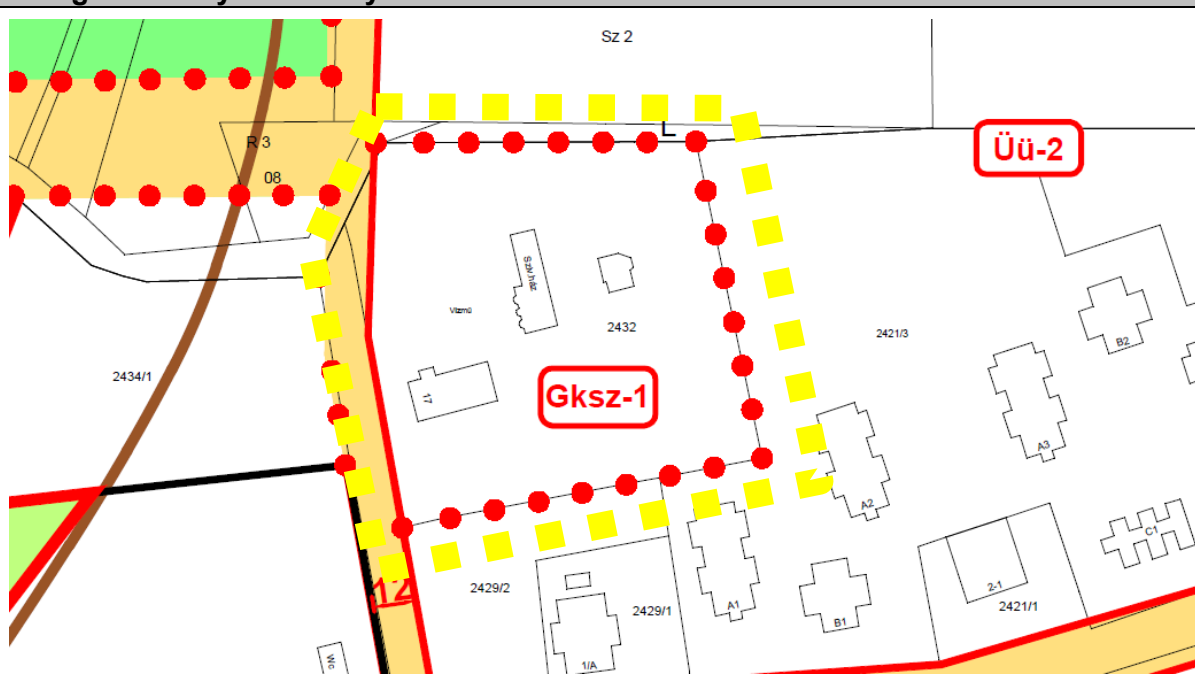
A város északi részén található 2432 helyrajzi számú ingatlan korábban a vízmű funkcióját töltötte be, mára azonban romos, elhanyagolt terület. Az ingatlan terület felhasználása több alkalommal változott, jelenleg „Gksz” besorolással bír.

A kérelmező a környező területhasználathoz illeszkedő sport-rekreációs tábor funkció megvalósítását tervezi.

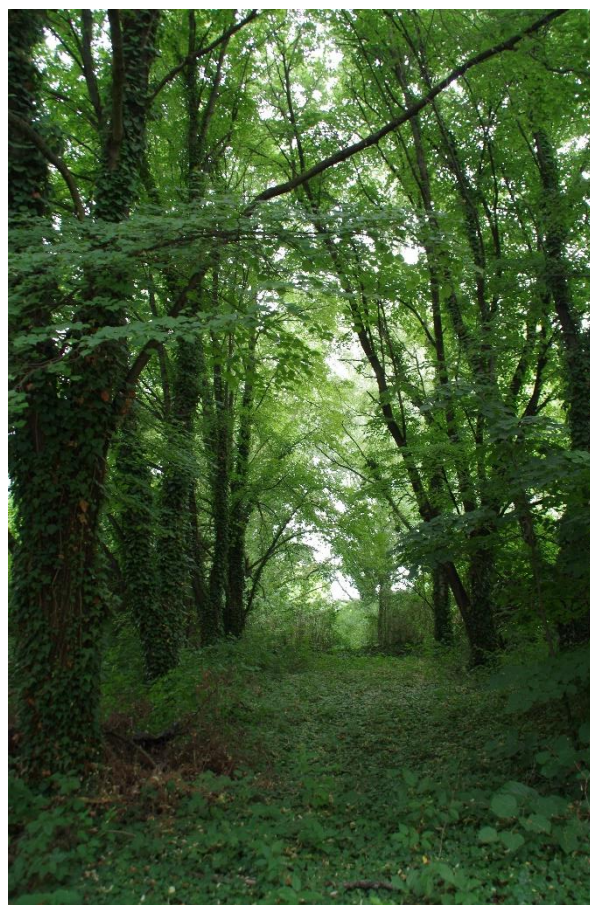
Kivágat a hatályos településszerkezeti tervből:



Kivágat a hatályos szabályozási tervből:



Helyszíni fotók:



Módosítási javaslat:

A tervezett fejlesztés: sport, rekreációs tábor (K-R) – szállásépületek, uszoda, wellness, sportterületek – a közel 1 ha-os ingatlan jelenlegi állapotának megújulását biztosíthatja. a romos épületek, elhanyagolt, de jelentős méretű zöldfelületek rehabilitációjával (bontással, az értékes növényanyag megtartásával) messzemenően illeszkedik a térség terület felhasználásához.

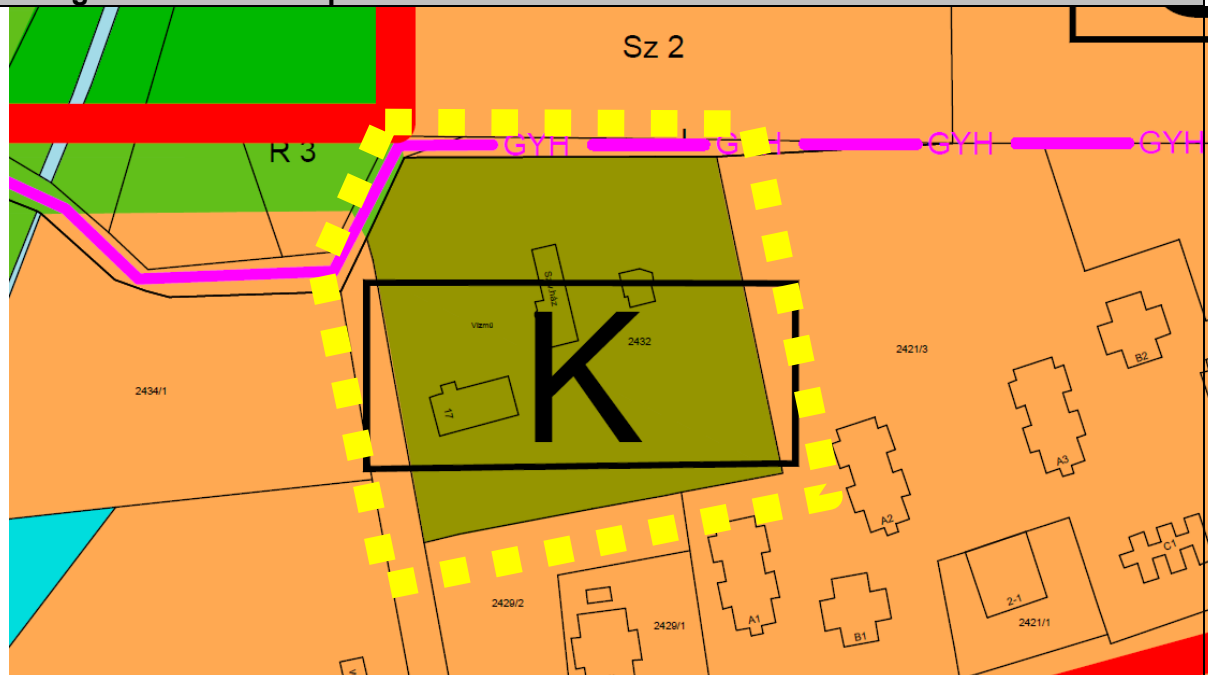
A javasolt építési övezeti paraméterek:

beépíthetőség max. 40%

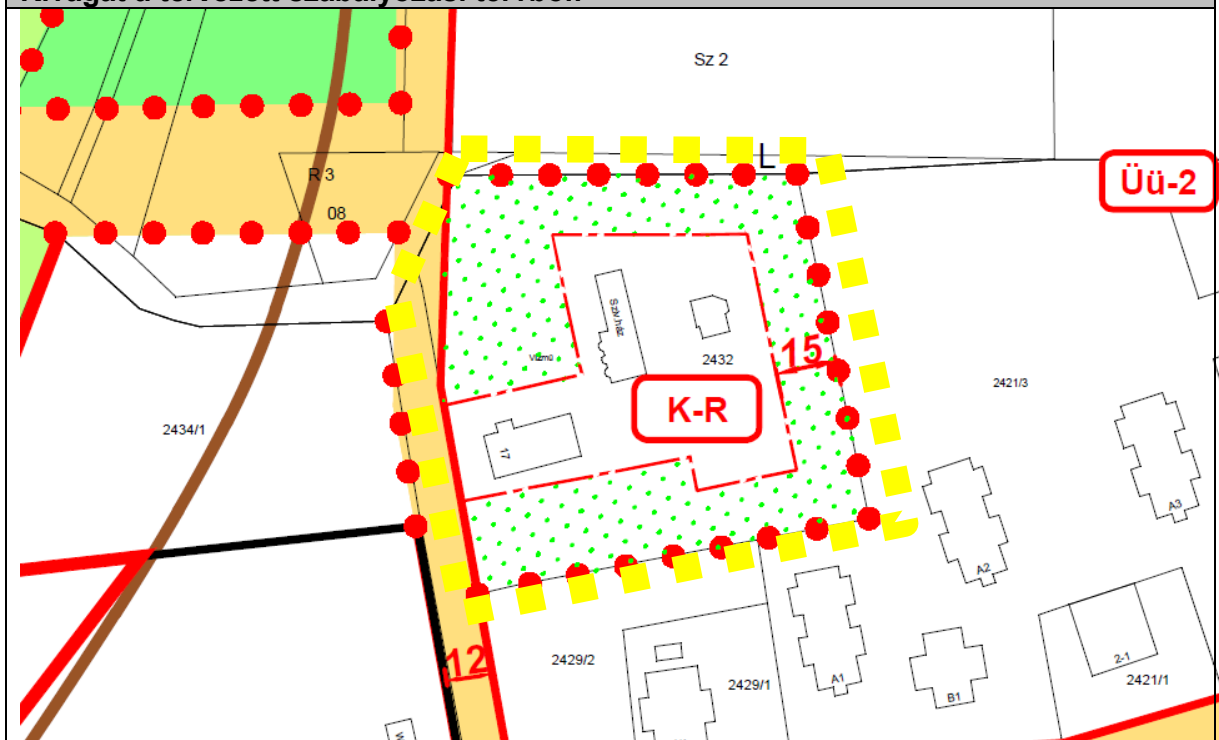
zöldfelület min. 40%

épületmagasság max 12,0 m.

Kivágot a tervezett településszerkezeti tervből:



Kivágot a tervezett szabályozási tervből:



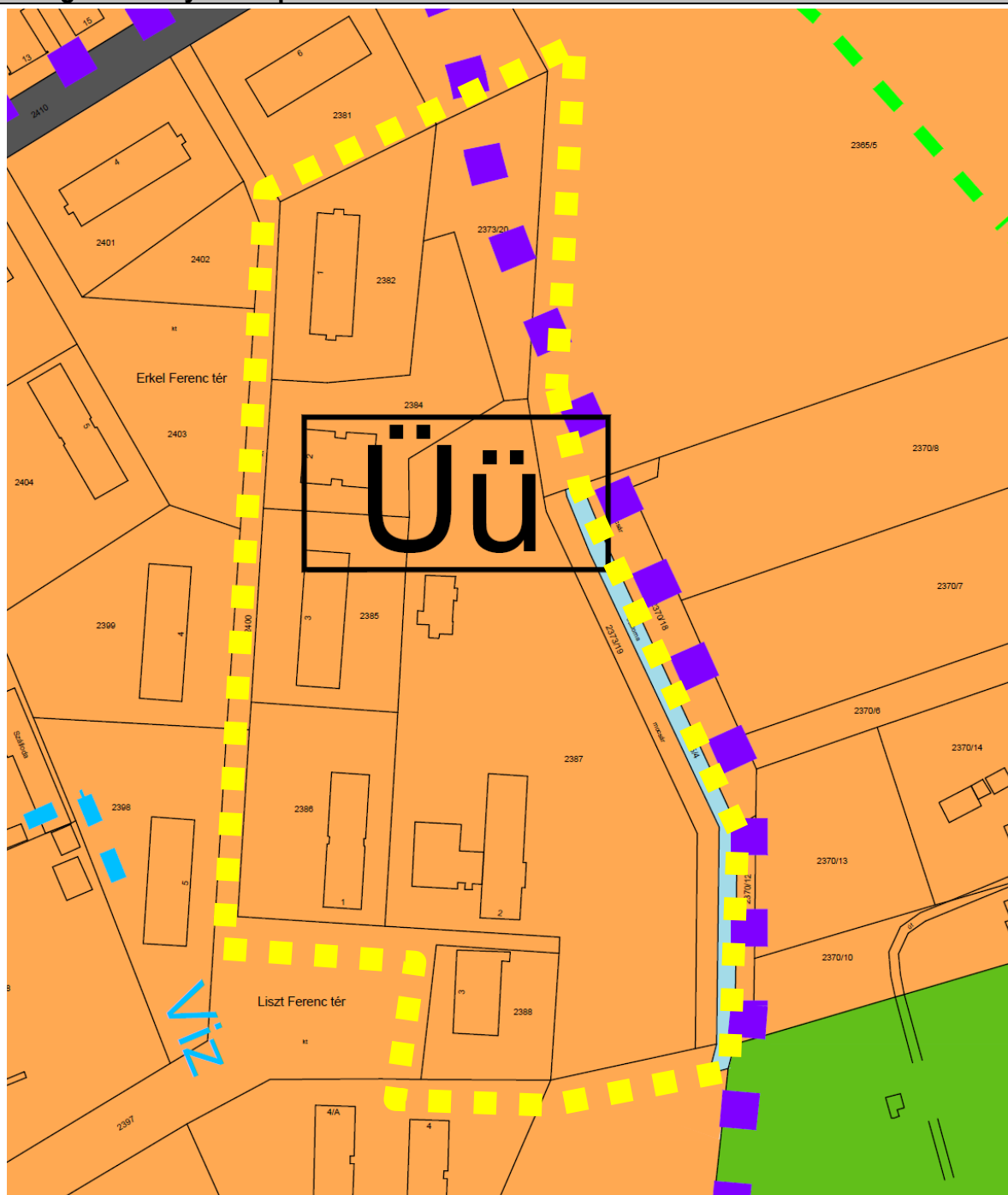
2. számú módosítási indítvány

Módosítási kérelem:

Harkányban a gyógyfürdőtől keletre és északkeletre szövetkezeti és vállalati formában jelentős nagyságban épültek üdülőszállók.

A ma 40-50 éves, 3-5 szintes, lapos tetős épületek, változó minőségben és felszereltségben készültek. Az épületek felújítása, korszerűsítése, tulajdonváltása mára napirenden van. Az új tulajdonosok a felújítás mellett az üdülõházas építési övezetre vonatkozó szabályok figyelembevételével szándékoznak új épületeket, rekreációs funkciókat is biztosítani a fejlesztések során.

Kivágot a hatályos településszerkezeti tervből:



Kivágot a hatályos szabályozási tervből:

Helyszíni fotók:



Helyszíni fotók:



Módosítási javaslat:

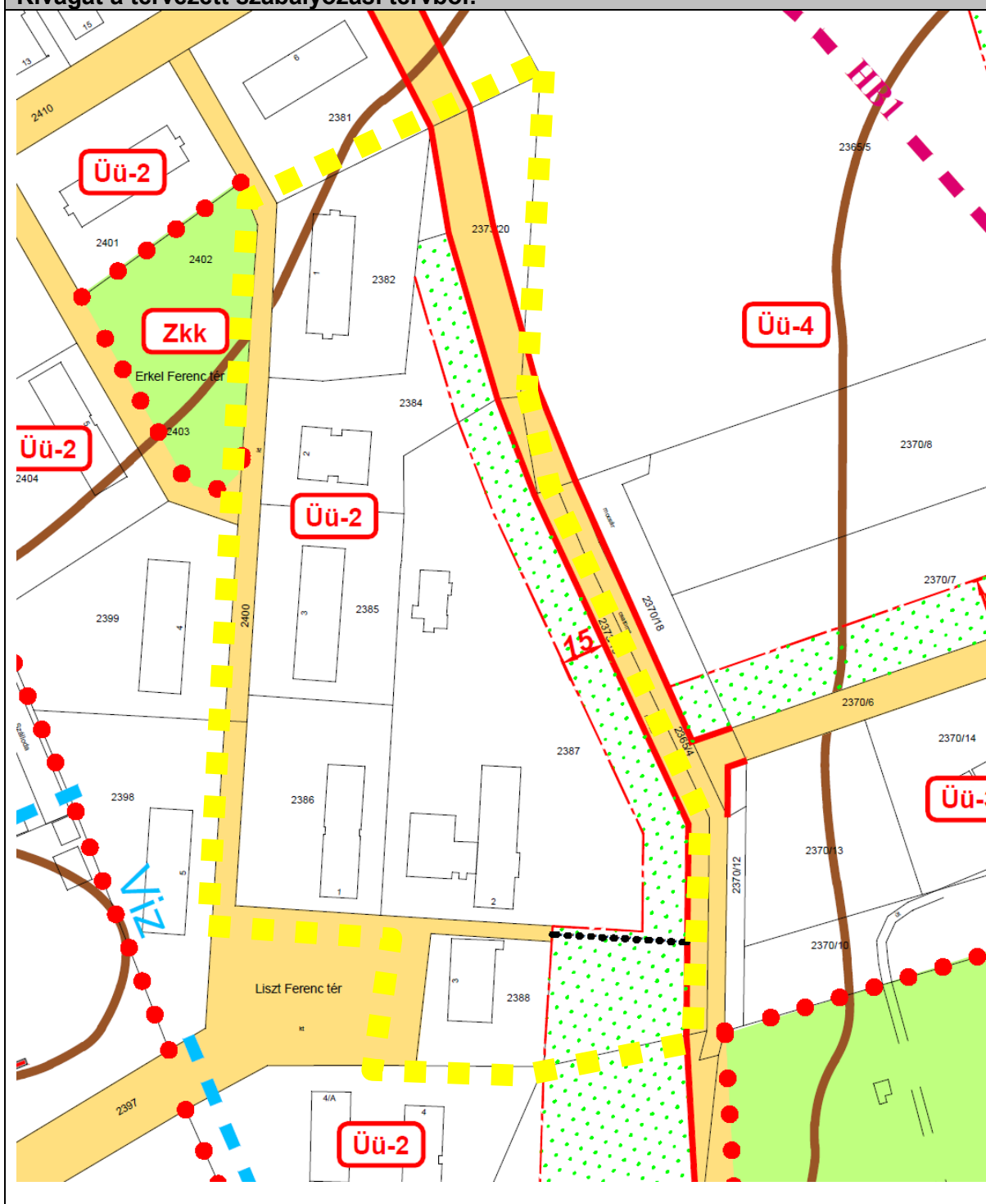
A Liszt Ferenc térről nyíló 2387 helyrajzi számú ingatlan a hatályos terv szerint Üü-2 építési övezetbe sorolt. A nagyméretű telken (cca 14.280 m²) lévő épület mind funkciójában, mind az épületszerkezetek vonatkozásában korszerűtlen.

A tulajdonos szándéka a meglévő épület korszerűsítése, új épületek létesítése, a telken lévő zöldfelületek rehabilitációja, újak létesítése.

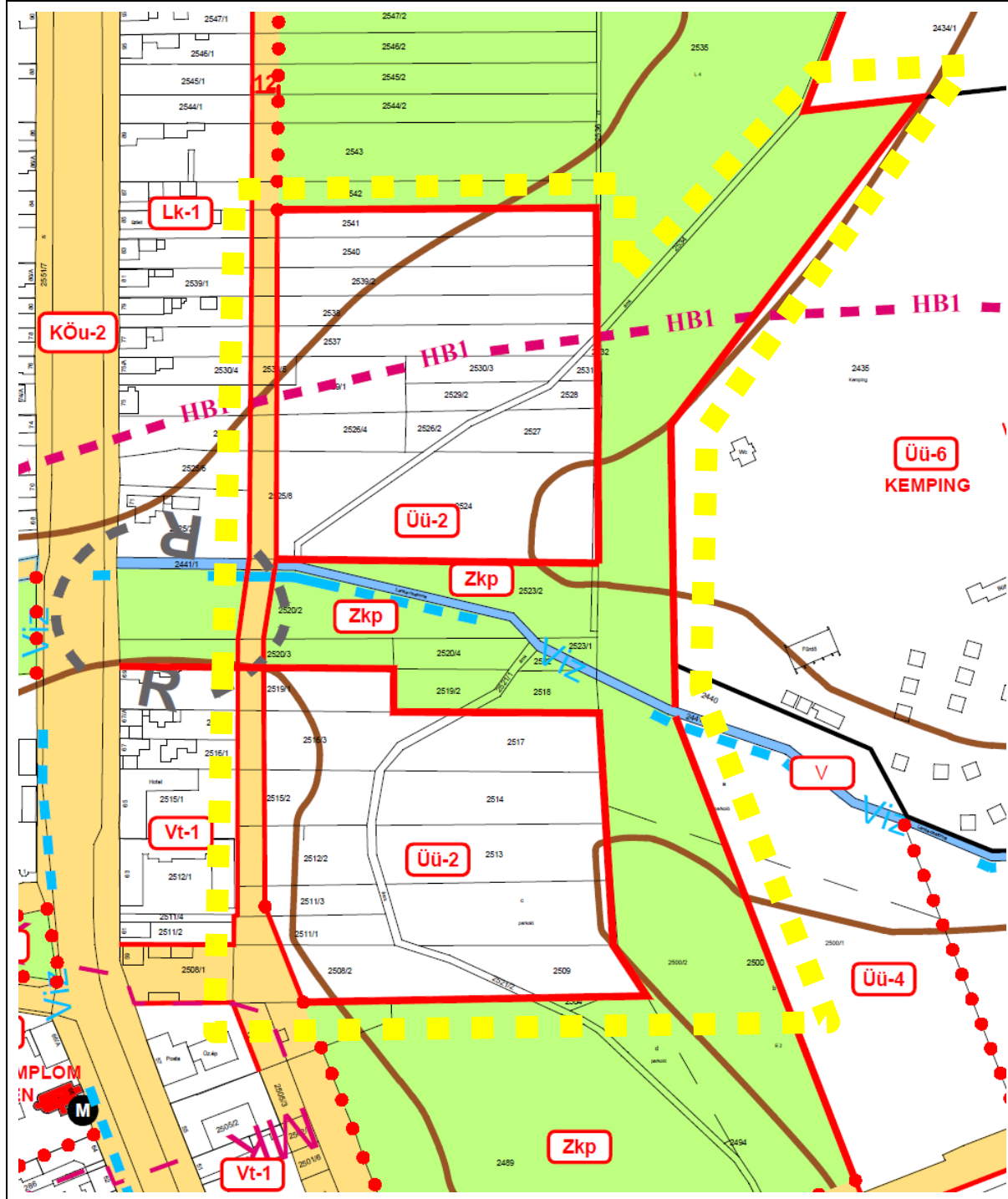
Kivágot a tervezett településszerkezeti tervből:

A módosítás a településszerkezeti tervet nem érinti.

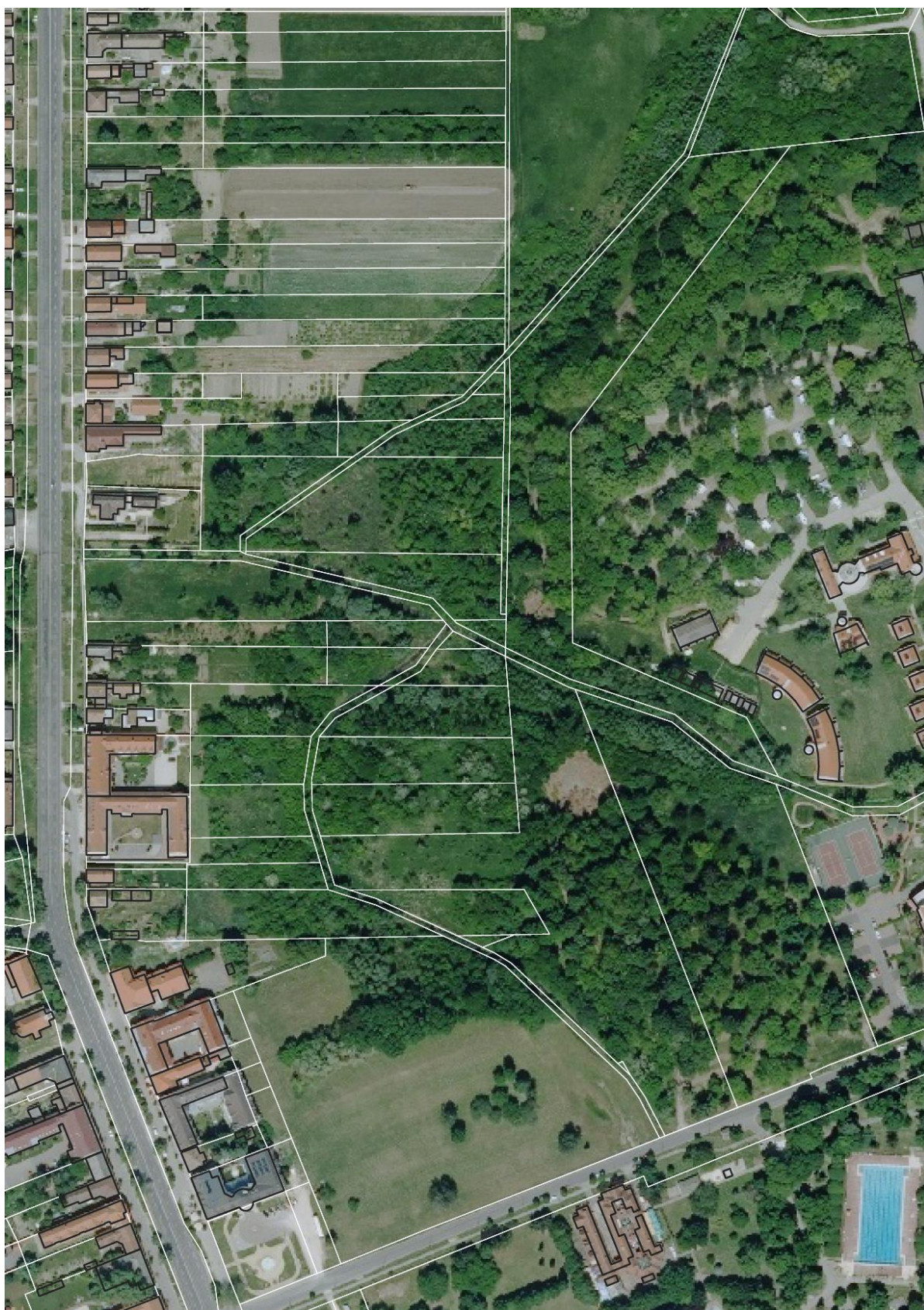
Kivágot a tervezett szabályozási tervből:



Kiváгат a hatályos szabályozási tervből:



Ortofotó a módosítási területről:



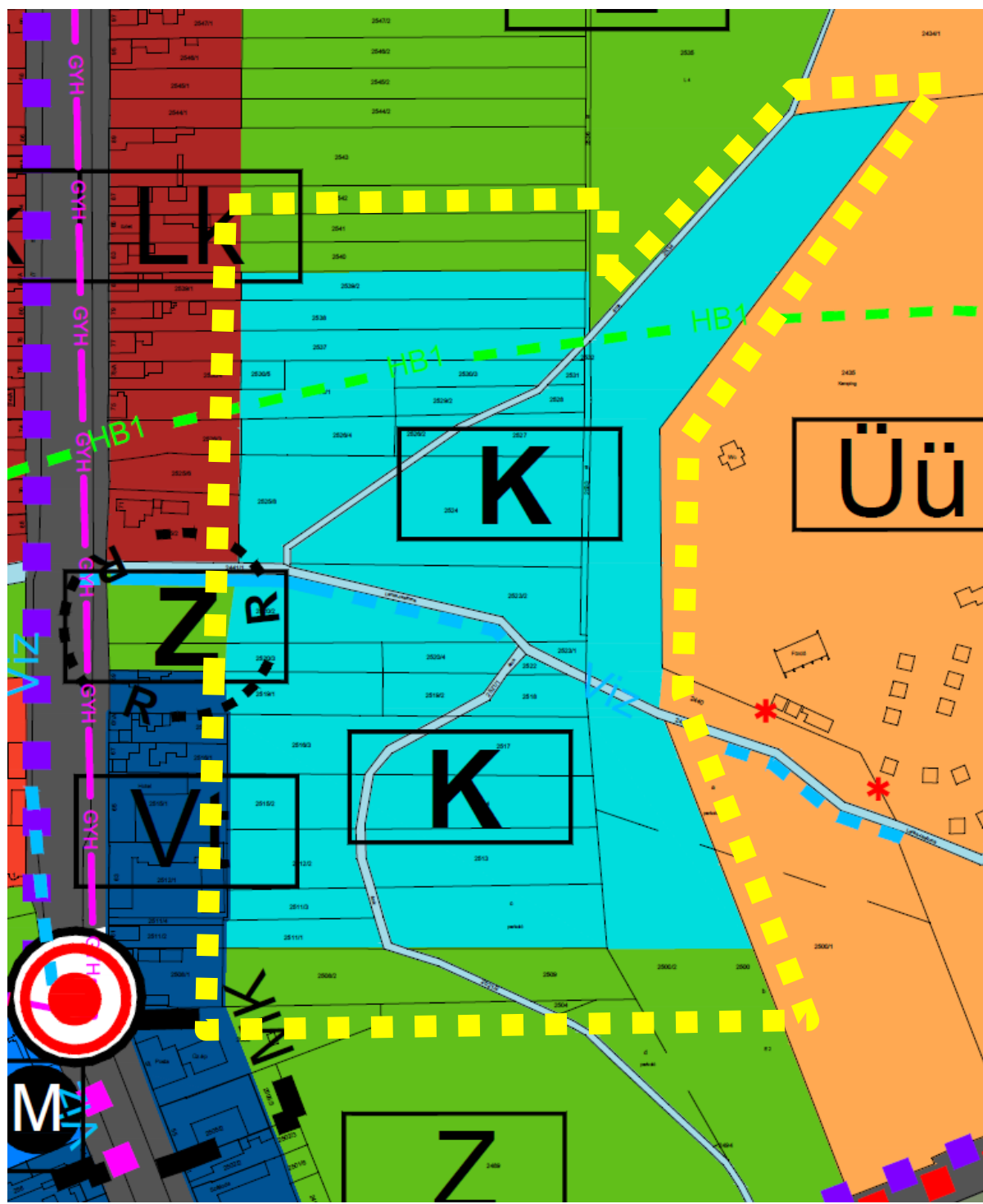
Módosítási javaslat:

A város hatályos rendezési terve a Kossuth utca keleti oldala mentén a városiasabb beépítési módot (Vt-1 és Lk-1) tartalmazza, melyet egy kiszolgáló út, majd üdülőházas terület számára kialakítandó terület követ.

Új üdülővárosi terület létesítésére ma nincs igény, helyette a meglévő területek megújítását támogatja az Önkormányzat.

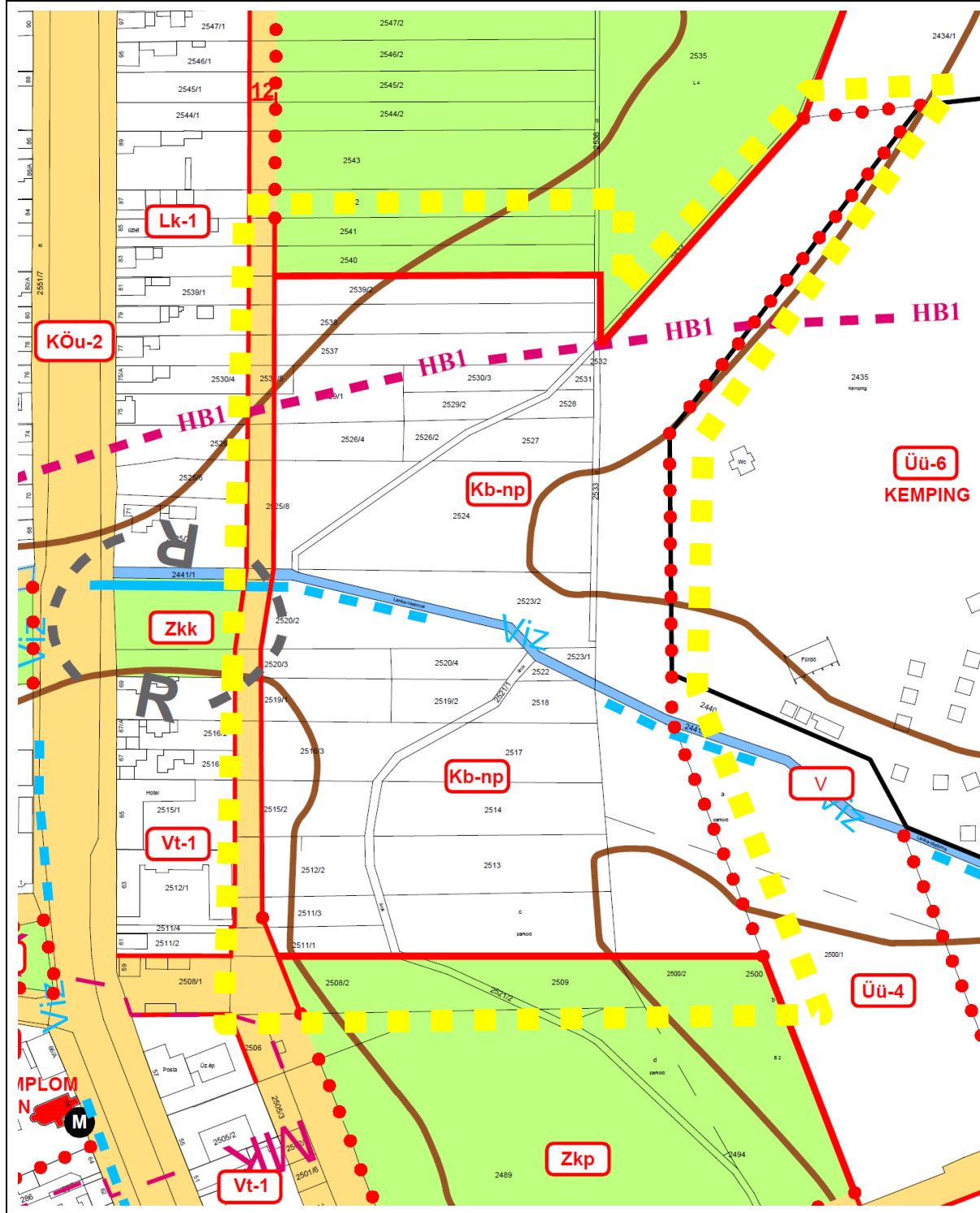
A tervezési terület a gyógyfürdő közelsége miatt a legalkalmasabb a megújuló energiaforrások telepítésére beépítésre nem szánt különleges területek – napelempark – kialakítására hatástanulmány készült.

Kivágat a tervezett településszerkezeti tervből:

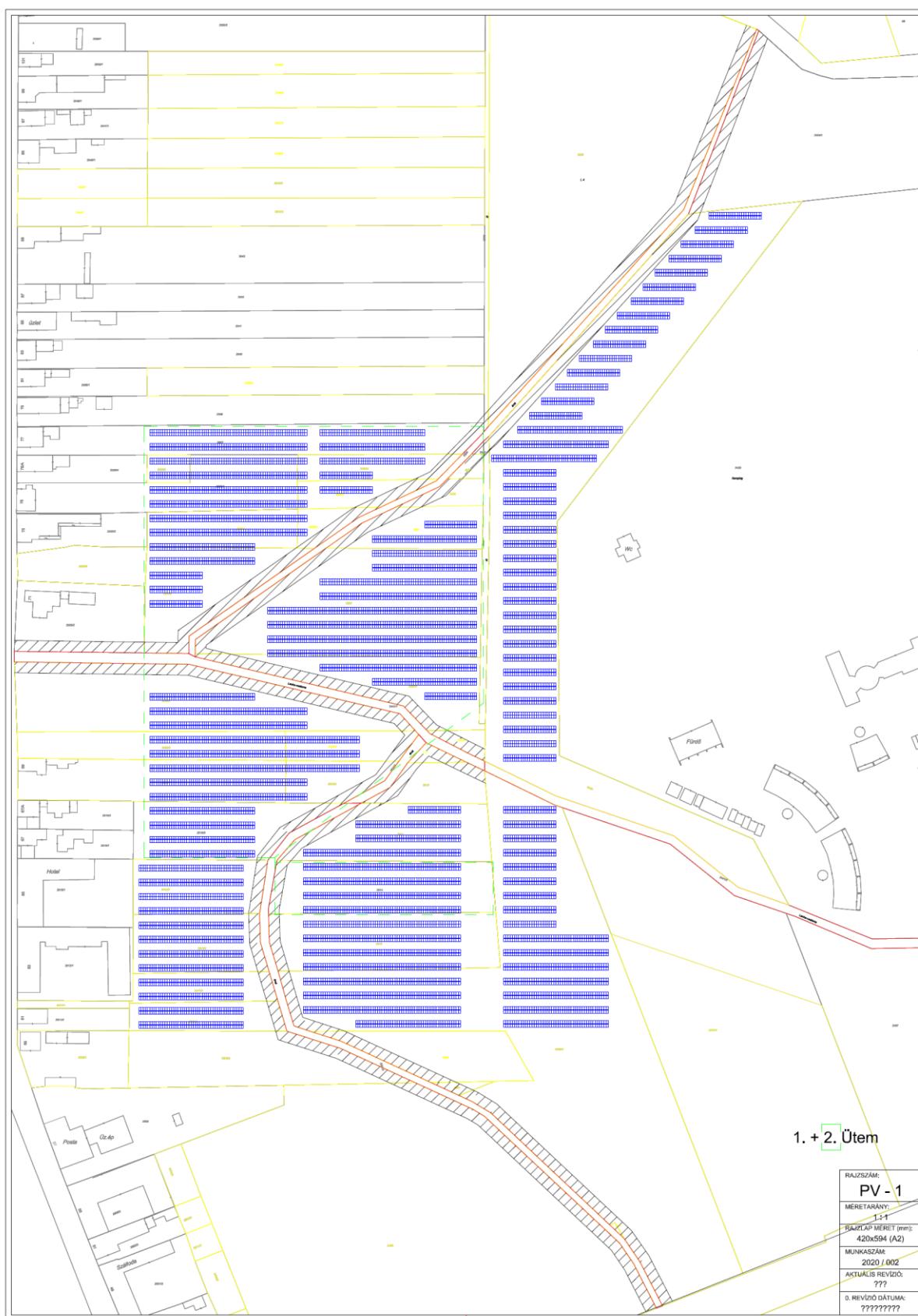


HARKÁNY VÁROS TELEPÜLÉSTERVEZÉSI ESZKÖZEINEK MÓDOSÍTÁSA

Kivágat a tervezett szabályozási tervből:



Kivonat a tervezett fejlesztéshez készült megvalósíthatósági tanulmányból:



Kivonat a tervezett fejlesztéshez készült megvalósíthatósági tanulmányból:

”

Kiindulásként a Fürdő komplexumának jelen fogyasztási adataiból indultunk ki, erre az értékre végeztük el a számításokat, határoztuk meg a naperőműpark méretét 1,65MVA / 2,016MWp és az energiatároló rendszer paramétereit 500kVA / 3 vagy 4 MWh (1. ütem). Mivel a későbbi fejlesztésekkel kapcsolatban még nem állnak rendelkezésre tervezett energiafelhasználási adatok, ezért -a Fürdő szakembereivel egyeztetve- azt feltételeztük, hogy a jelen fogyasztás kétszerese lesz a jövőbeli érték (2. ütem).

Figyelembe vettük elsősorban azt az igényt is, hogy a naperőmű parkja lehetőleg Önkormányzati telkekre essen. Ez kivitelezhető, hiszen a Kossuth Lajos, Bartók Béla, Bajcsy-Zsilinszky utcák által határolt területen rendelkezésre állnak olyan ingatlanok, amelyek Önkormányzati tulajdonban vannak, kellően közel helyezkednek el a Fürdőhöz, a tájolásuk megfelelő és a talajmechanikai vizsgálatok alapján is alkalmasak naperőmű telepítéséhez. A tervezésnél figyelembe vettük másodsorban azt az önkormányzati igényt is, hogy a legértékesebb és jövőbeli fejlesztésekre leginkább alkalmas, közvetlenül a Bartók Béla utca északi oldalán elhelyezkedő ingatlanrészt ne használjuk fel. Harmadsorban pedig azt az igényt kellett szem előtt tartanunk, hogy lehetőleg a legkisebb területfelhasználással éljünk. Ezt a napelemek 35 fok helyett 20 fokos döntésével tudtuk elérni, minimális hatékonyságromlás árán.

”

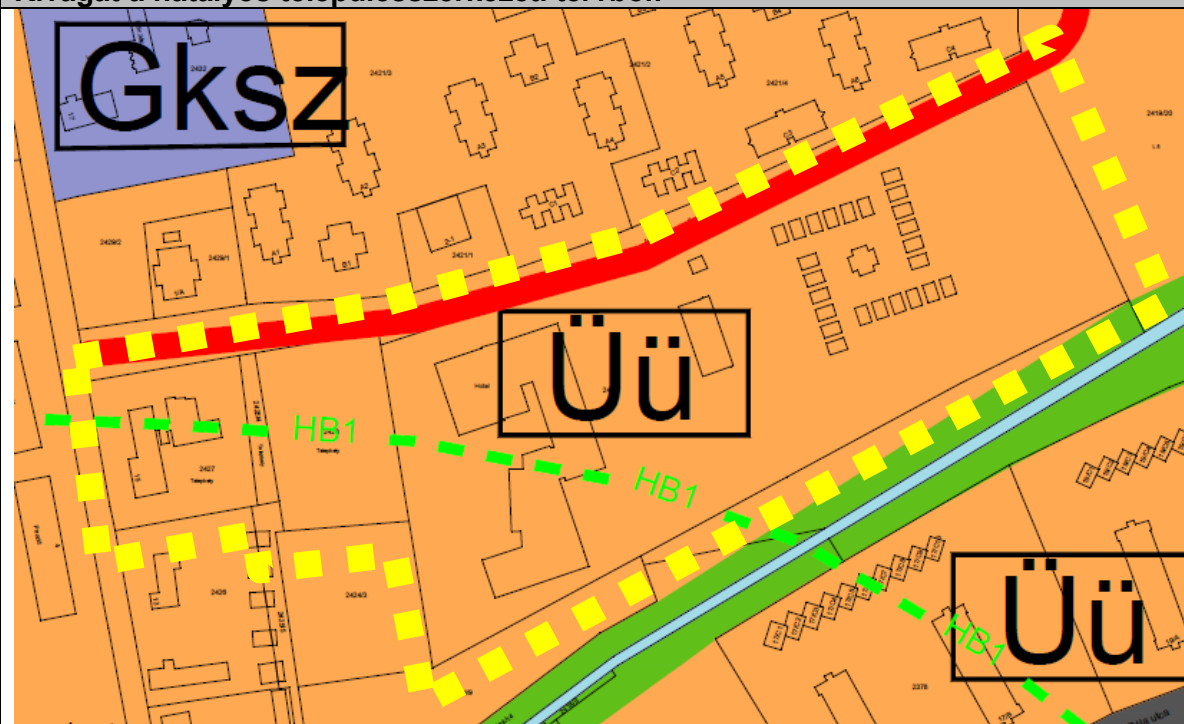
4. számú módosítási indítvány

Módosítási kérelem:

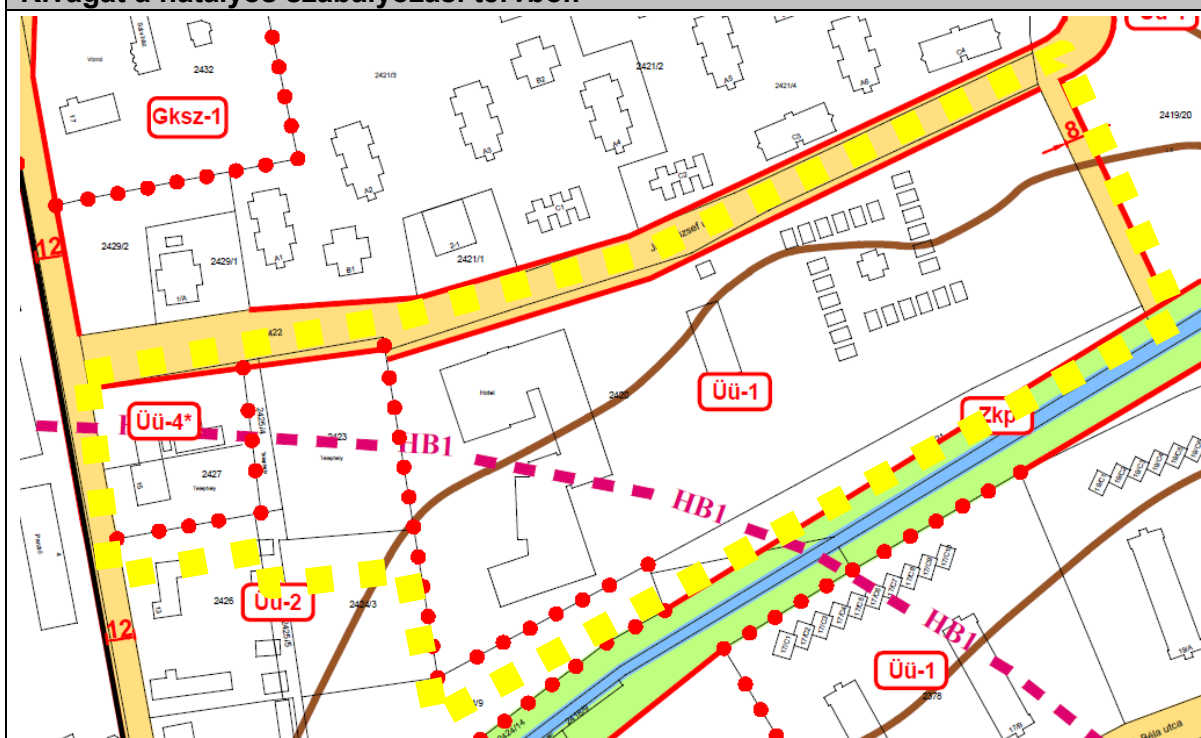
A gyógyfürdőtől északkeletre a Járó József utca déli oldalán lévő Termál Hotel (2420 hrsz.) Harkány legnagyobb üdülőegysége, melynek cca. 3,1 ha-os telkén a szállás, pihenés és Wellness szolgáltatások egyaránt megtalálhatók.

A telektől ugyanarra lévő 2423 és 2425/4 helyrajzi számú ingatlanok, melyeken ma még a városüzemeltetés telephelye található – a Termál Hotel tulajdonosa megvásárolta, melyeken az üdülési funkciók további fejlesztését kívánja megvalósítani.

Kivágot a hatályos településszerkezeti tervből:



Kivágot a hatályos szabályozási tervből:



Ortofotó a módosítási területről:



Módosítási javaslat:

A módosítási indítvány az egy tulajdonban lévő ingatlanok ugyanazon építési övezetbe történő sorolását kezdeményezi:

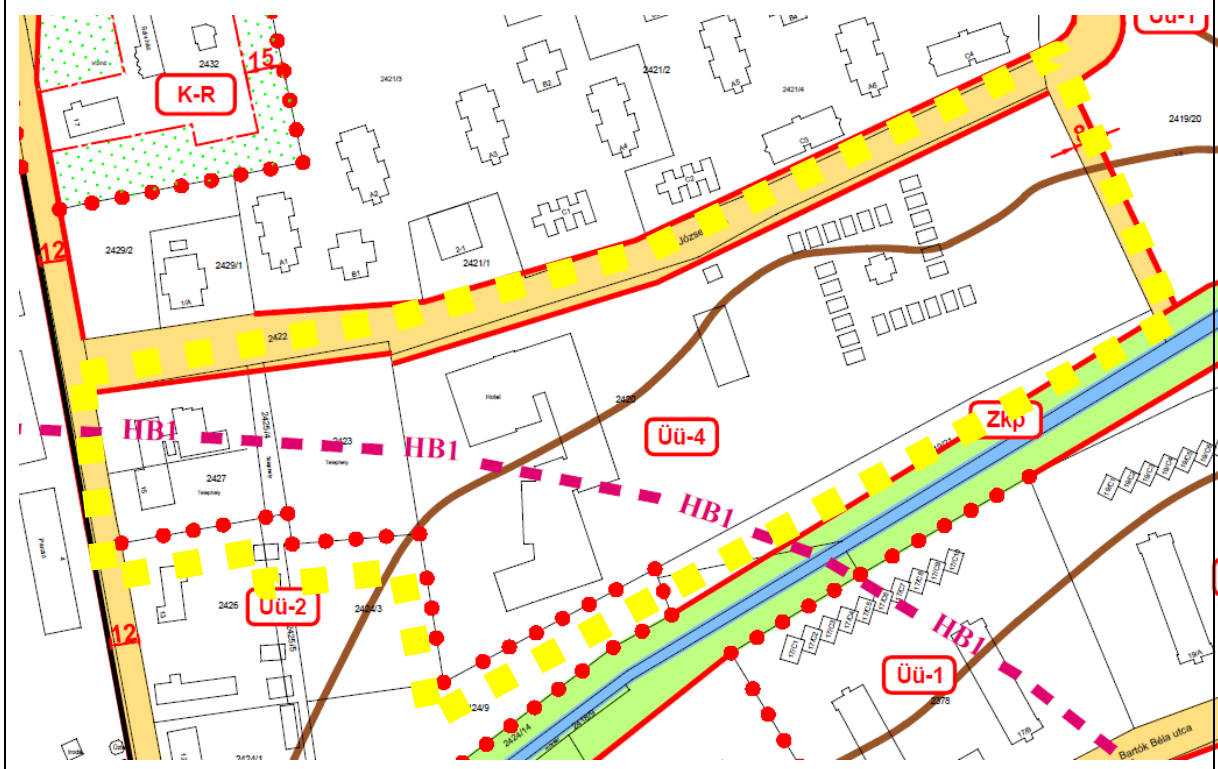
Jelenleg a 2420 helyrajzi számú telek, Üü-1, a 2423 és 2425/4 helyrajzi számú telkek Üü-2 építési övezetbe tartoznak.

A további fejlesztések – szállás, rekreáció, zöldfelület, parkolás – megvalósítását az Üü-1 építési övezet biztosítja

Kivágot a tervezett településszerkezeti tervből:

A módosítás a településszerkezeti tervet nem érinti.

Kivágot a tervezettszabályozási tervből:



4. A HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSÁNAK TERVEZETE

Harkány Város Önkormányzat Képviselő-testületének .../2021.(...) önkormányzati rendelete a Helyi építési szabályzat módosításáról

Harkány Város Önkormányzat Képviselőtestülete az Alaptörvény 32. cikk. (2) bekezdésében meghatározott eredeti jogalkotói hatáskörében, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13.§ (1) bekezdés 1. pontjában az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6.§ (1) bekezdésében és 13.§ (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva, a 62.§ (6) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján és a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 08.) Korm. rendelet 28. § (1) bekezdésében biztosított véleményezési jogkörében eljáró, a Korm. rendelet 9. mellékletében meghatározott, a véleményezési eljárásban érdekelt államigazgatási szervek, valamint a város partnerségi rendeletében szereplők véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

I. FEJEZET

MÓDOSÍTÓ RENDELKEZÉSEK

1. § Harkány Város Önkormányzat Képviselő-testületének a Helyi építési szabályzatról szóló 10/2018. (V.25.) önkormányzati rendelete (továbbiakban: R) 26. § (4) bekezdése az alábbi j) ponttal egészül ki:

j) K-R jelű építési övezet			
ja)	A kialakítható legkisebb telekterület méret	8000	m ²
jb)	A kialakítható telek legkisebb szélességi mérete	60	m
jc)	A beépítési mód	szabadonálló	
jd)	A megengedett legnagyobb épületmagasság	12,0	m
je)	A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	40	%
jf)	A zöldfelület legkisebb mértéke	40	%

2. § A R. 32. § (1) bekezdése helyébe az alábbi szövegrész lép:

„A különleges beépítésre nem szánt övezetekben az övezet nevében megnevezett funkcióhoz kapcsolódó épületek helyezhetők el.”

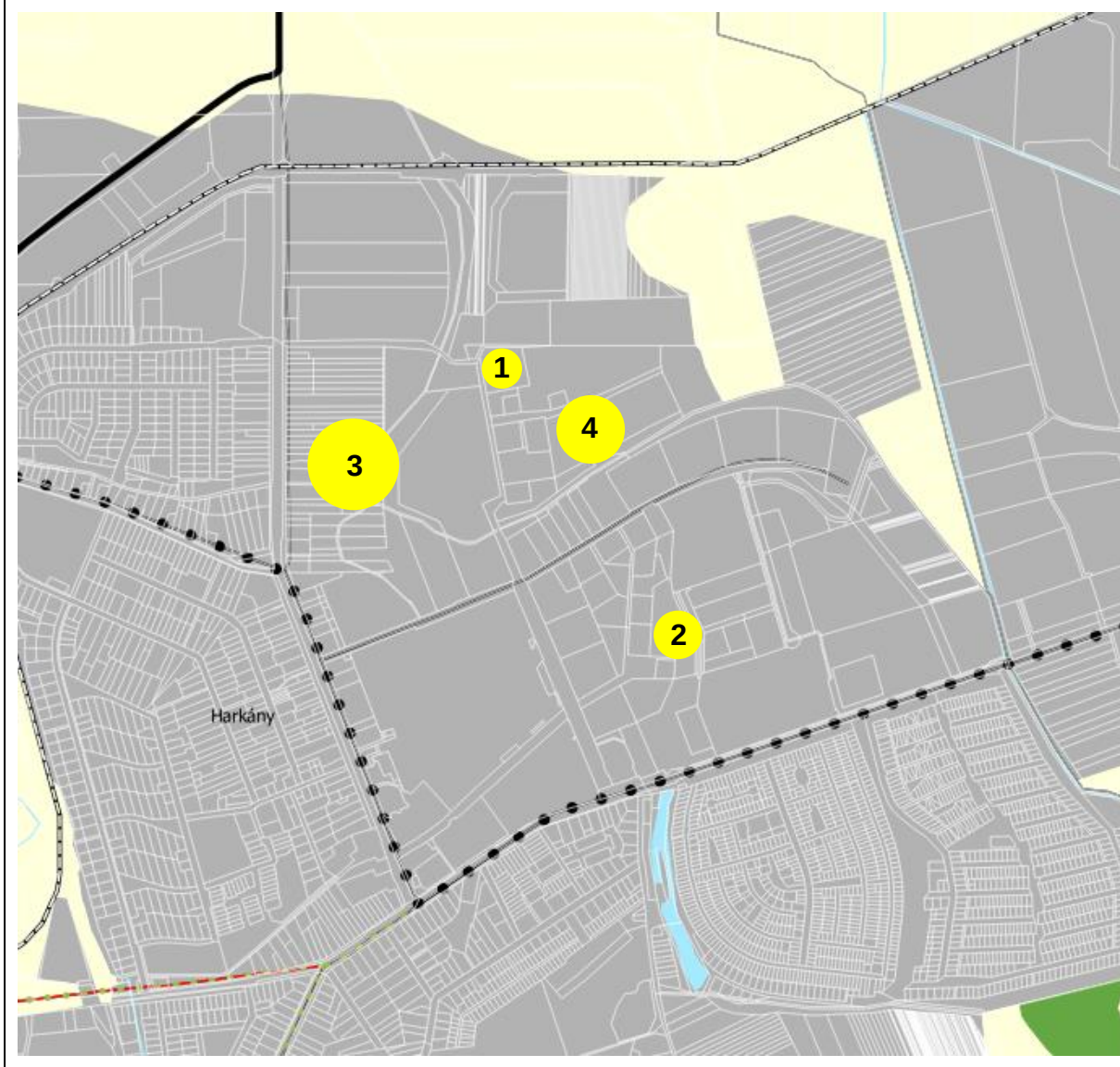
3. § A R. 32. § (2) bekezdése az alábbi e) ponttal egészül ki:

e) Kb-np jelű övezet (napelempark)			
ea)	A kialakítható legkisebb telekterület méret	5000	m ²
eb)	A kialakítható telek legkisebb szélességi mérete	nincs kikötés	
ec)	A beépítési mód	szabadonálló	
ed)	A megengedett legnagyobb épületmagasság	4,5	m
ee)	A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	3	%
ef)	A zöldfelület legkisebb mértéke	20	%

5. TERÜLETRENDEZÉSI TERVEKKEL VALÓ ÖSSZHANG

Harkány város településrendezési eszközeinek tárgyi módosítása a Baranya Megyei Önkormányzat Közgyűlésének 4/2020. (IV. 22.) rendeletével elfogadott megyei területrendezési tervéhez az alábbiak szerint illeszkedik:

A módosítási területek elhelyezkedése a térségi szerkezeti tervlap és az alaptérkép montázsán:



A módosítási területek mindegyike a térségi szerkezeti terv szerinti települési térségben helyezkedik el, így a tervezet az MATrT 11. § szerinti előírásoknak megfelel.

Az 1., 3., és 4. sz. módosítások érintik a 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet 5. §-a szerinti vízminőség-védelmi terület övezetét. A módosítások az 5. §-ban foglalt előírásoknak megfelelnek.

Egyéb területrendezési tervi övezeti érintettség a módosítási területekkel kapcsolatban nem áll fenn.