

Címzett: **Harkány Város Önkormányzata**
7815 Harkány, Petőfi S. u. 2-4.
Baksai Tamás polgármester Úr

Tárgy: **KÉRELEM**

Harkány Város Önkormányzat Képviselő-testületének a Helyi építési szabályzatáról szóló **10/2018. (V. 25.)** számú önkormányzati rendeletének **módosítása**,
a Harkány Város Önkormányzat Képviselő-testületének a településkép védelméről szóló **9/2018. (V.22.)** számú önkormányzati rendeletének **módosítása**,
és a **Harkány hrsz.:585-ú** ingatlan funkciójának ingatlan nyilvántartásban történő rendezése

Kérelmező: **AS Harka Kereskedelmi és Szolgáltató Kft.** (7851 Drávaszabolcs, Fenyves u. 43.)
építtető nevében eljáró Németh Tamás építészes

Dátum: Drávapalkonya, 2024. október 10.

Tisztelt Cím, Tisztelt Polgármester Úr!

A Harkány, Kossuth L. u. 6., hrsz.:582/1 szám alatti ingatlanon jogszerűen meglévő épületszerkezetek felhasználásával 29 lakásos lakóépület építését tervezi vállalkozásunk. Mint az Önök és az ingatlan tulajdonosa (AS Harka Kft.) és köztem, mint megbízott építészes közötti egyeztetések folyamán kiderült, hogy mindegyik fél örömmel veszi, a város központi, frekvenciált helyén található több éve félbehagyott beruházás folytatásával, Harkány főterének kialakításának elindulását valamint a település arculatát negatívan befolyásoló település seb megszüntetését.

Az ingatlan tovább építésére vonatkozó tervek elkészültek, és az Önök részére is megküldésre kerültek 2024 nyár elején. Az elkészült engedélyezési tervdokumentáció építési engedélyezésre benyújtásra került. Az engedélykérelmünkkel kapcsolatban az engedélyező hatóság a következő - Önöket érintő – hivatkozások mellett elutasításra került.

- Harkány Város jegyzője **2009. május 22. napján kelt 6621-9/2009.** ügyiratszámú határozatával kiadott építési engedély és az építési engedély iránti kérelemhez mellékelte állapotfotókat tervek alapján létesült épületszerkezetek létesítése jogszerű volt, azonban **az építési engedély hatályát veszítette.**

A tárgyi ingatlanon jogszerűen meglévő épületszerkezetek **továbbépítésére vonatkozó építési engedélyezési eljárás során a kérelem benyújtásakor hatályos jogszabályokat kell figyelembe vennie** hatóságomnak.

- „A helyi előírások vonatkozásában irányadó jogi norma a többször módosított Harkány Város Önkormányzat Képviselő-testületének a Helyi építési szabályzatáról szóló 10/2018. (V. 25.) számú önkormányzati rendelete (a továbbiakban: HÉSZ), amelynek 20. § (1) szerint a **városhelyi építési övezete (Vt)** – melybe tárgyi telek tartozik- az OTÉK 16 § (2) bekezdésben részletesen megnevezett rendeltetésű épületek helyezhetők el. A HÉSZ 20. § (4) bekezdés f) pontja szerint tárgyi építési övezetre vonatkozó előírások az alábbiak: **szabadonálló beépítési mód**, megengedett legnagyobb épületmagasság 9,50 m. A megengedett legnagyobb beépítettség mértéke 40 %, a legkisebb zöldfelület mértéke 20 %. A legkisebb oldalkert mérete OTÉK szerint szabadon álló beépítési mód esetén a legnagyobb beépítési magasság fele, mely ebben az esetben 4,75 méter.”

Megállapítható, hogy a meglévő épületszerkezetek kialakítása és az épület jelenlegi helyzete (zárt sorú beépítés, saroktelek), nem felel meg a hatályos jogszabálynak (HÉSZ). Így annak továbbépítése nem lehetséges szabadonálló beépítéssel. A jelenlegi tervdokumentáció a meglévő két szint továbbépítésével kívánja a lakóépületet kialakítani. A jelenlegi épületszerkezetek bármilyen továbbépítésének alapvető feltétele, hogy a HÉSZ legyen összhangba a meglévő adottságokkal illetve a város vezetés jövőbeni (fő)ter elképzeléseivel.

„Harkány Város Önkormányzat Képviselő-testületének a településképi védelméről szóló 9/2018. (V.22.) számú önkormányzati rendelete (a továbbiakban: TKR) 4. melléklete alapján a kérelemmel érintett telek a „Településközponti és intézményi terület” településképi szempontból meghatározó területen helyezkedik el, az arra vonatkozó előírásokat kell figyelembe venni, melyet a 13. § tartalmaz. Harkány Város Önkormányzata Képviselő-testülete 8/2022. (VI.1.) önkormányzati rendeletével módosította a TKR-t, melynek a 2. § (4) bekezdése alapján: 10. §-a a következő (7) bekezdéssel egészül ki: „(7) A homlokzati felületen növényfal létesíthető, a közterületről nem látható, az utcaképet nem zavaró módon.” Valamint az 5.§ (2) bekezdés d) pontja szerint a tervezett építési tevékenység településképi vélemény köteles, mely vélemény kötelező eleme az építési engedélyezési eljárásnak a hozzá tartozó záradékolt tervekkel együtt.”

A tervezett épület jövőbe mutató, napjaink ökológiai problémáira egy hangsúlyos „zöld”fallal kíván gazdaságos és esztétikus választ adni. Az európai és világ szinten is előtérbe kerülő megoldás a természetes anyagok használata illetve a természetes megoldások használatával, fenntartható és gazdaságos épületek kialakítása. A tervezett épületnek a „zöld” megjelenése egyfajta üzenet lehet a helyi lakosság és a városba nem jelentéktelen számban érkező turisták részére is. Hirdetve Harkány ökológiai felelősségvállalását, elkötelezettségét az élhető környezet iránt.

- „A szomszédos Harkány 585 hrsz.-ú ingatlan az ingatlan nyilvántartás szerint kivett irodaház, mely 2009. évben kivett polgármesteri hivatal és udvar volt – nem közterület.”

Ennél a megállapításnál, a következő észrevételt teszem: Amíg a szomszéd ingatlan nem lesz közterület, addig az épület jelenlegi kialakítása sem tartható, hiszen az OTÉK illetve a MÉTA rendelet nem teszi lehetővé a telekhatártól 3,00 méter távolságon belül, nyílászáró kialakítását a szomszéd ingatlan felé. Ebből következik, hogy **a meglévő két szinten is meg kell szüntetni a nyílászárókat**, így a kialakított **épületen nem lesznek nyílások/ablakok**, tehát nem folytatható és a jelenlegi részek is raktárnak használhatók, huzamos tartózkodásra alkalmas terek nem alakíthatók ki benne.

A fentiek figyelembe vételével, a meglévő szabályozási és ingatlan nyilvántartási ellentmondások, valamint a beruházói és tulajdonosi szándék, és leghangsúlyosabban az évek óta félbehagyott építkezés befejezésének lehetőségének biztosítása érdekében, **a következő módosítások elvégzését kérelmezzük:**

- a HÉSZ-ben és a hozzá tartozó településszerkezeti tervben kérnénk a területre vonatkozó, szabadonálló beépítési mód törlését, helyette az utcában meglévő, zárt sorú beépítés előírását. Az övezet többi előírásai tervezői eszközökkel betarthatók, így azokban módosítás nem szükséges.

- a TKR-t, melynek 10. §-a (7) bekezdése, „(7) A homlokzati felületen növényfal létesíthető, a közterületről nem látható, az utcaképet nem zavaró módon.” törlését, vagy az utcai homlokzaton történő kialakítás engedélyezését.

- a Harkány, hrsz.: 585 területnek az átminősítését közterületté, vagy a hrsz.:585 terület felosztásával a meglévő/tervezett épület előtti 10 méteres sáv közterületé minősítésének végrehajtása.

A fenti módosítások elvégzése az épület kivitelezésének folytatásának feltétele, a TKR módosítást kivéve ahol a beruházó illetve tervezői elképzelések megvalósulását biztosítaná a rendelet változtatása.

Tervezőként felajánlom segítségem a város Főterének kialakításánál, a meglévő elképzelések felülvizsgálatát illetve újra tervezését, a fentiekben is részben említett, napjaink egyik legmeghatározóbb problémáira is reflektáló, ökológiai és fenntarthatósági szempontok figyelembevételével. Ezzel is biztosítva a Főtér egységes gondolatvilággal és megjelenéssel történő jövőbeli megvalósulását.

Megrendelő a szükséges módosítások elvégzéséhez, nem zárkózik el a településképi szerződés megkötésétől, biztosítva az önkormányzat költségeinek csökkentését.

Üdvözlettel,

Németh Tamás
Építész, tervező szakmérnök
7850 Drávapalkonya, Fő u. 82.
+36-20-399-1008

