H A R K Á N Y V Á R O S

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK MÓDOSÍTÁSA EGYEZTETÉSI DOKUMENTÁCIÓ

EGYSZERŰSÍTETT ELJÁRÁS

2022. december 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 MÓDOSÍTÁST ELŐTERJESZTŐ ÖNKORMÁNYZATI DÖNTÉSEK, A MÓDOSÍTÁS PROGRAMJA
3. A TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV ÉS HÉSZ-T ÉRINTŐ MÓDOSÍTÁSOK
4. ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK
4.1. TERÜLETRENDEZÉSI TERVEKKEL VALÓ ÖSSZHANG
4.2. TÁJ- ÉS TERMÉSZETVÉDELMI JAVASLATOK
4.3. ZÖLDFELÜLETI RENDSZER FEJLESZTÉSE
4.4. ÖRÖKSÉGVÉDELEM
4.5. KÖZLEKEDÉS
4.6. KÖZMŰELLÁTÁS
4.7. KÖRNYEZETI HATÁSOK ÉS FELTÉTELEK
5. A TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÁSÁNAK TERVEZETE
6. A HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSÁNAK TERVEZETE

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 Koncepciójának, 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 irányaival. A Képviselőtestület arról is határozott, hogy a koncepcióval együtt készüljön a város Integrált Településfejlesztési Stratégiája.

E munkarészek a partnerségi egyeztetés szabályinak megfelelően, valamint a Korm. rendeletben rögzített eljárási szabályok szerint, az érintettekkel véleményeztette.
A véleményezés eredményes lezárását követően az Önkormányzat Képviselő-testülete a Településfejlesztési Koncepciót 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 érdekeltek előzetes véleményét, adatszolgáltatását. A településszerkezeti terv és a HÉSZ a településfejlesztési koncepcióban megfogalmazott célok, és az érdekeltek 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.

2. A MÓDOSÍTÁST ELŐTERJESZTŐ ÖNKORMÁNYZATI DÖNTÉSEK, A MÓDOSÍTÁS PROGRAMJA

Harkány város önkormányzata az elmúlt négy év alatt sikeresen alkalmazta a településrendezési eszközöket és településképi rendeletet.
Mind az önkormányzat, mind a magánemberek vonatkozásában azonban több esetben felmerült az igény a fejlesztési lehetőségek pontosítására, módosítására, illetve a tervi hiányosságok kiküszöbölésére.

A településrendezési eszközök módosítására 2021-ben három alkalommal került sor.

Harkány Város Önkormányzat Képviselő-testülete a 2022. július 14-i testületi ülésen döntött a hatályos településrendezési eszközök módosításáról [134/2022. (VII. 14.) sz. Önkormányzati határozat].
Kivonat a Képviselő-testületi ülésről készült jegyzőkönyvből:

134/2022.(VII.14.) sz. Önkormányzati hat.:

Döntés a Településrendezési terv módosításának kezdeményezéséről

1. Harkány Város Önkormányzata a 2022-ben felmerült önkormányzati igények, valamint az egyéb kérelmek kapcsán a rendezési terv (szabályozási terv és HÉSZ) módosítását kezdeményezi a 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet szerint.
2. Felkéri a város főépítészét, hogy a módosítás szakmai anyagának előkészítését koordinálja, majd azt döntésre terjessze elő a Testületnek, miután a Pénzügyi, Városfejlesztési, Kulturális és Idegenforgalmi Bizottság azt véleményezte.
3. A Képviselő-Testület hozzájárul a módosítás közben jelen változtatásokkal kapcsolatban felmerülő egyéb szabályozások elvégzéséhez is.
4. Az eljárás során a partnerségi egyeztetés előírásainak betartása kötelező.
5. A Képviselő-testület felkéri és felhatalmazza a Polgármestert a közben szükséges eljárás(ok) megindítására.

Határidő: azonnal
Felelős: főépítész

Jegyzőkönyv lezárva: 2022. július 14. 12.00 órakor.

K.mft.

Baksai Endre Tamás
polgármester

Harkány Város Képviselő-testülete 1. Baranya Megye

Dr. Markovics Boglárka
jegyző

Kiss-Kálmán Éva
jkv. hitelesítő

Monostori Zsolt János
jkv. hitelesítő

A Képviselő-testület a 2022. november 30-án megtartott ülésén kiemelt fejlesztési területté nyilvánította a jelen eljárás tárgyát képező módosítási indítványok helyszíneit, valamint elfogadta a partnerségi egyeztetés megkezdéséhez összeállított dokumentációban foglaltakat [180/2022. (XI. 30.) sz. Önkormányzati határozat]
Kivonat a testületi ülés jegyzőkönyvéből:

Kivonat

Harkány Város Önkormányzat Képviselő-testületének 2022. november 30-án megtartott testületi ülésének jegyzőkönyvéből:

180/2022.(XI.30.) sz. Önkormányzati hat.:

Döntések a Településrendezési terv módosításával kapcsolatban

1. Harkány Város Önkormányzata az előterjesztésben felsorolt területeket kiemelt fejlesztési területekké nyilvánítja az alábbiak szerint, összhangban az elfogadásra váró egyeztetési dokumentációval.:
   -1-es-2-es módosítási indítványhoz: a fürdő területe (2454/1 hrsz) fürdőfejlesztés jogcímén, illetve a hozzá kapcsolódó szolgáltatások területe szolgáltatás és gazdaságfejlesztés céljából: a fürdő keleti oldalán a 2444 hrsz-től a 2451 hrsz-ig, valamint a déli oldalán a 2452 és 2453 hrsz-ú ingatlanok.
   -3-as módosítási indítványhoz: A piaccsarnok területe gazdaságfejlesztési célzattal.
   -4-es módosítási indítványhoz: a Munkácsy utcai 12 lakásos sorház és a 204-es hrsz-ú ingatlan által határolt tömb lakóterület fejlesztés céljából.
   -5-ös módosítási indítványhoz: a Terehegyi utca végén található 0318/1-2-3 hrsz által lefedett terület gazdaságfejlesztés céljából.
2. A képviselőtestület elfogadja a Dankó utcai rendezési tervi jelölés javítását Lk-3 övezeti jelről Lk-5-re.
3. A Képviselő-testület az előterjesztésben alapján elfogadja a Dr. Hübner Mátyás vezető tervező által elkészített 2022. októberi egyeztetési dokumentációt.
4. Az eljárás során a partnerségi egyeztetés előírásainak betartása kötelező.
5. A Képviselő-testület felkéri és felhatalmazza a Polgármestert a közben szükséges eljárás(ok) megindítására.

Határidő: azonnal
Felelős: főépítész

Harkányi Polgármesteri Hivatal Baranya Megye

A kivonat hiteléül:

Vasszlavik Erika
Jegyzőkönyvvezető

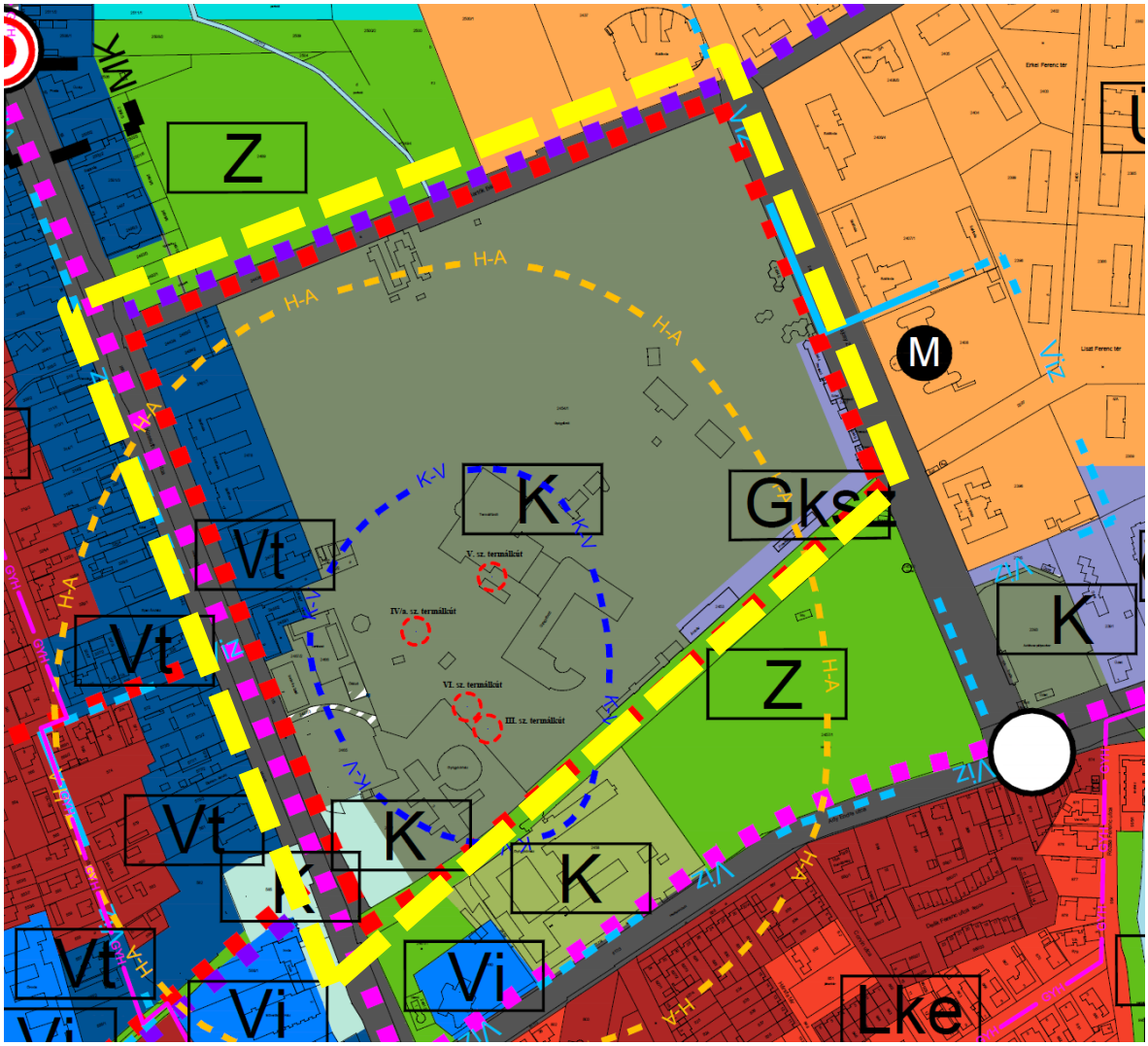
Harkány, 2022. 12. 01.

Az Önkormányzat a településrendezési eszközök tárgyi módosítását az egyszerűsített eljárásrend szerint kívánja lefolytatni, mivel az indítványok jellege teljesíti a 419/2021.(VII.15.) számú Korm. rendelet 68.§ (1) ba) pontját.

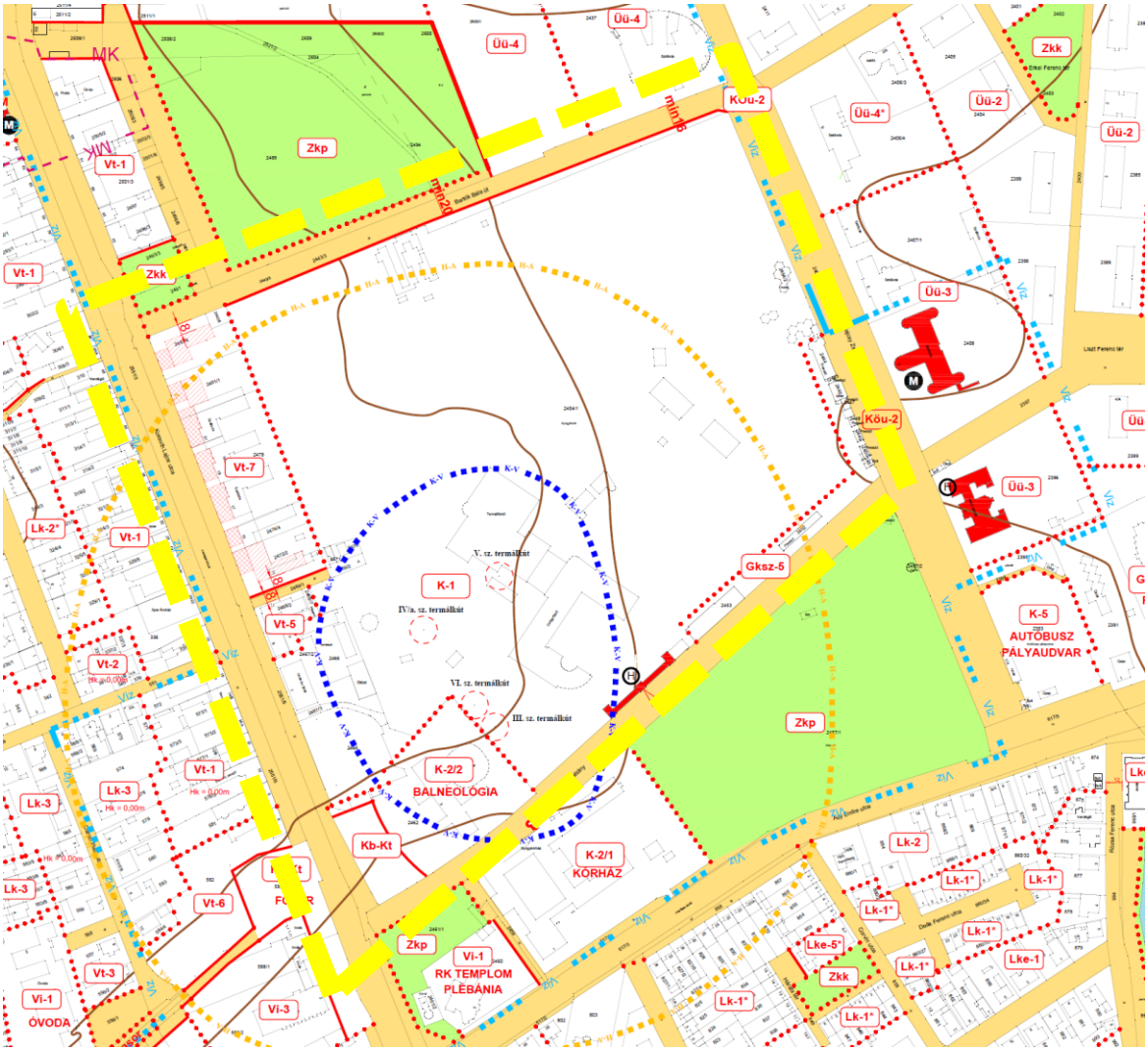
A módosítással érintett területek elhelyezkedése a településen

3. A TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVET ÉS HÉSZ-T ÉRINTŐ MÓDOSÍTÁSOK (1., 2., 3., 4., 5. 6. SZ. KÉRELEM)

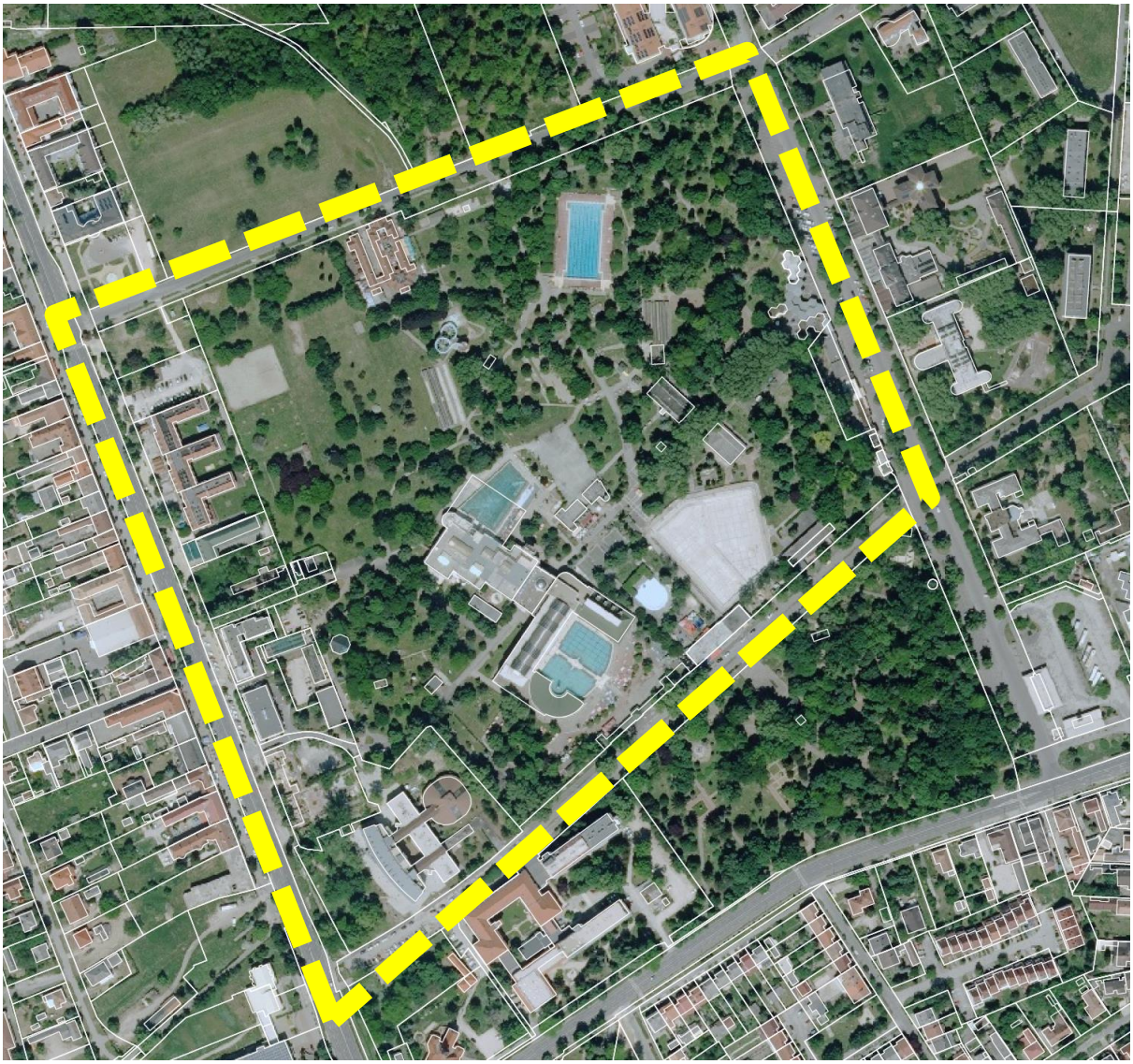
1. számú módosítási indítvány

Módosítási kérelem:
A harkányi gyógyfürdő területén az utóbbi öt évben állami forrásból jelentős fejlesztések történtek, melyek során a meglévő épületek és medencék felújítása mellett új létesítmények is készültek. A gyógyfürdő iránt ismét megnövekedett a kereslet, mely szükségessé tette a cca. 13 ha-os fürdőterület megújítása koncepciójának kidolgozását. A Harkány Gyógyfürdő Zrt. megbízásából folyamatban van a fürdő területére hatályos településrendezési eszközök megtartásának figyelembe vételével kidolgozandó „Harkány Gyógyfürdő területén elvégzendő átfogó tér és épület rekonstrukciós munkáinak terve” című dokumentáció. A tervek szerint a Kossuth utca felé új főbejárati tér készül, módosulnak a közúti közlekedési kapcsolatok. Az utóbbiak miatt szükséges a bejárati térséghez kapcsolódó közterületek pontosítása.
Kivágat a hatályos településszerkezeti tervből:


Kivágat a hatályos szabályozási tervből:



A módosítási terület az alaptérkép és ortofotó montázsán



Utcakép a tervezett új bejárati kapcsolat környezetéről:

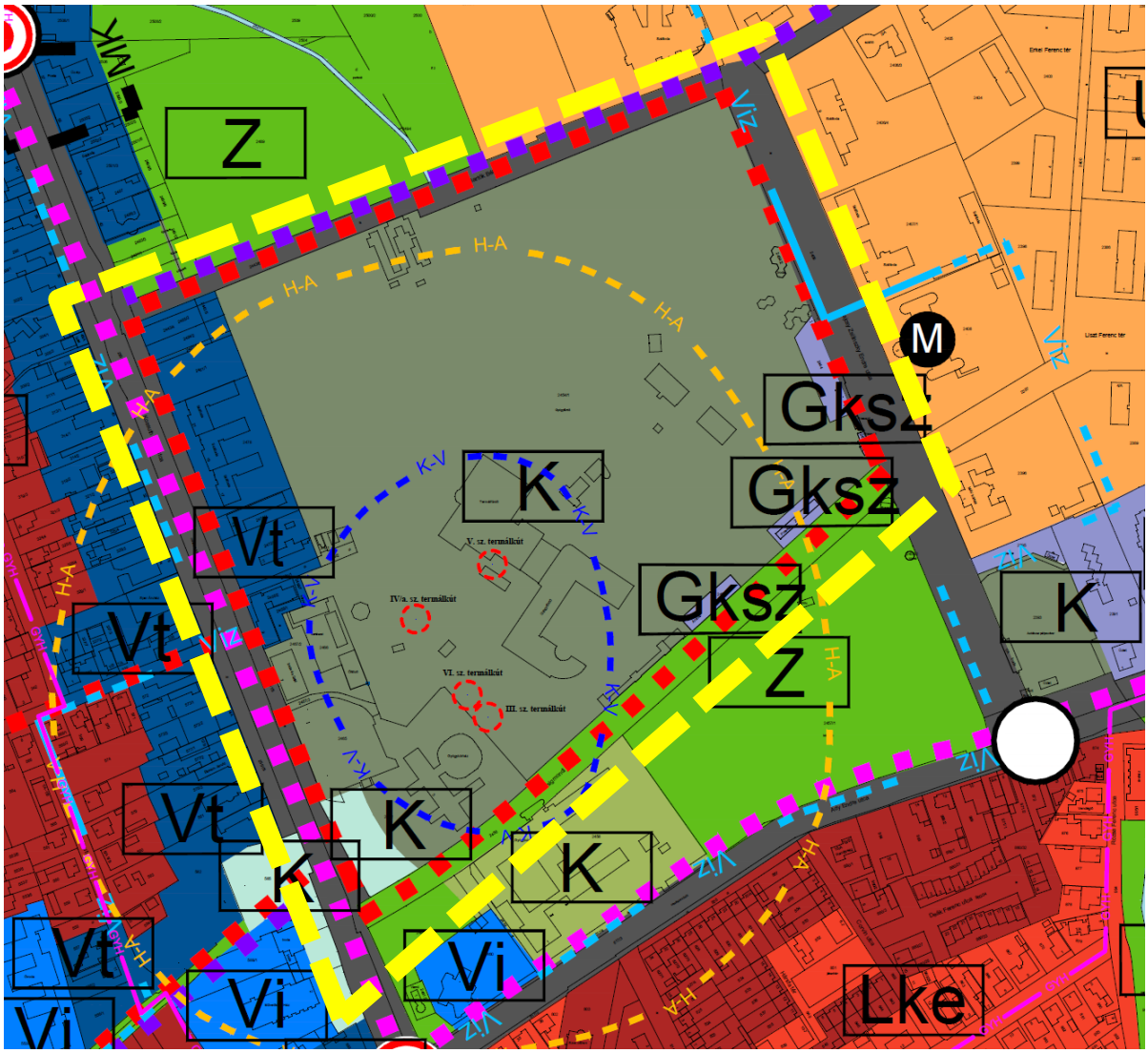
Átnézeti helyszínrajz a tervezett fejlesztésről
„Harkányi gyógyfürdő területén elvégzendő, átfogó tér- és épület rekonstrukciós munkáinak terve” *(Készítette: "ÉPÍTÉSZ KÖR" Kft.*

Módosítási javaslat:

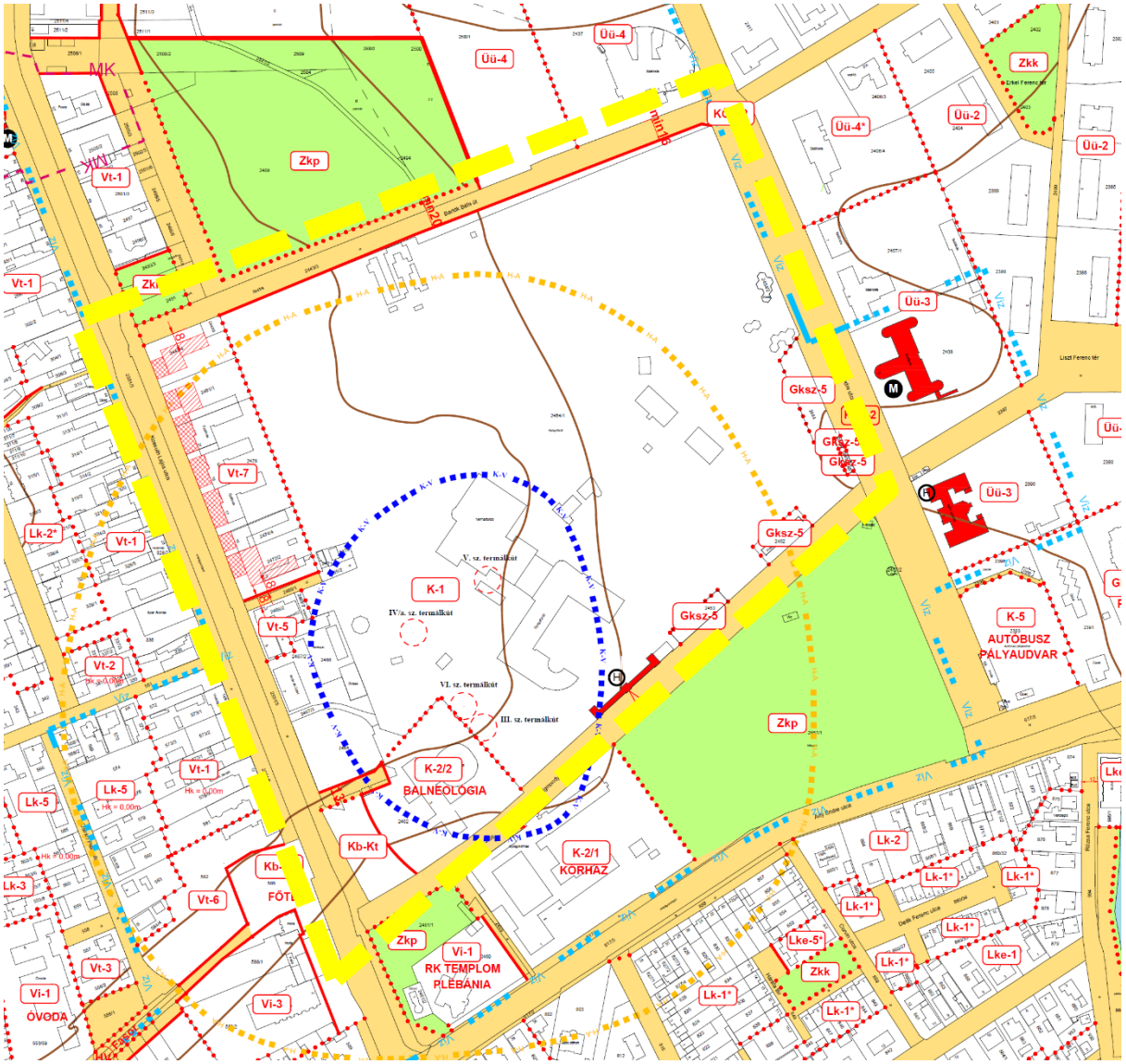
A hatályos településszerkezeti terv a gyógy- és strandfürdő területét különleges területfelhasználásba, a HÉSz a K-1 építési övezetbe sorolta.
A tervezett fejlesztések a K-1 építési övezetre vonatkozó előírások figyelembe vételével történnek. Kivételt képeznek a fürdő déli határán található a K-1, a K-2/2 és Kb-Kt területek határai mentén szükséges telekcserék, melyek az egyes létesítmények működését kedvezően befolyásolják.

Fentiek miatt a Gyógykórház parkolójának megközelítéséhez új közterületi kapcsolat kialakítása, a szabályozási vonal és az övezeti határok pontosítása javasolt.

Kivágat a tervezett településszerkezeti tervből:



Kivágat a tervezett szabályozási tervből:



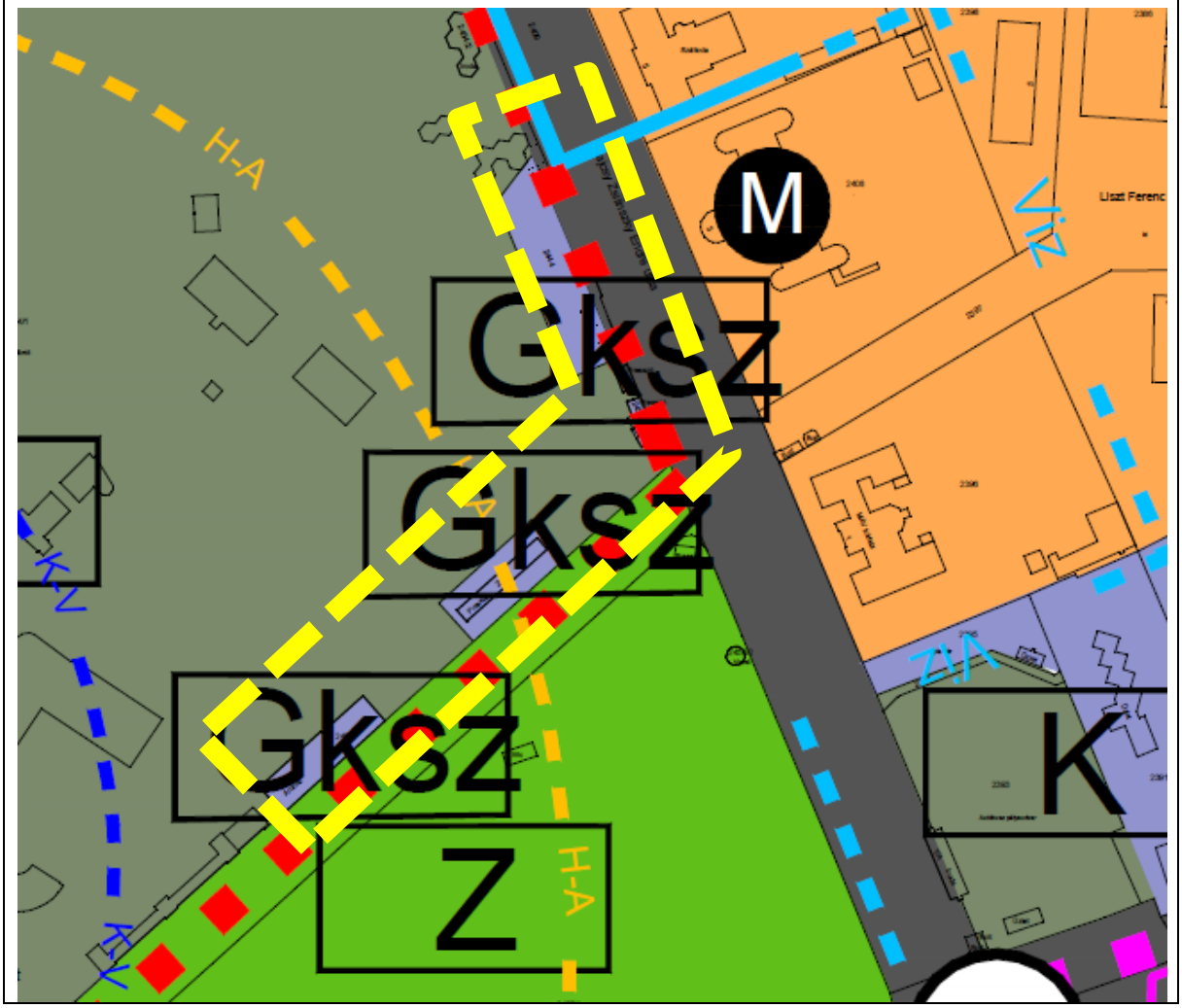
2. számú módosítási indítvány

Módosítási kérelem:

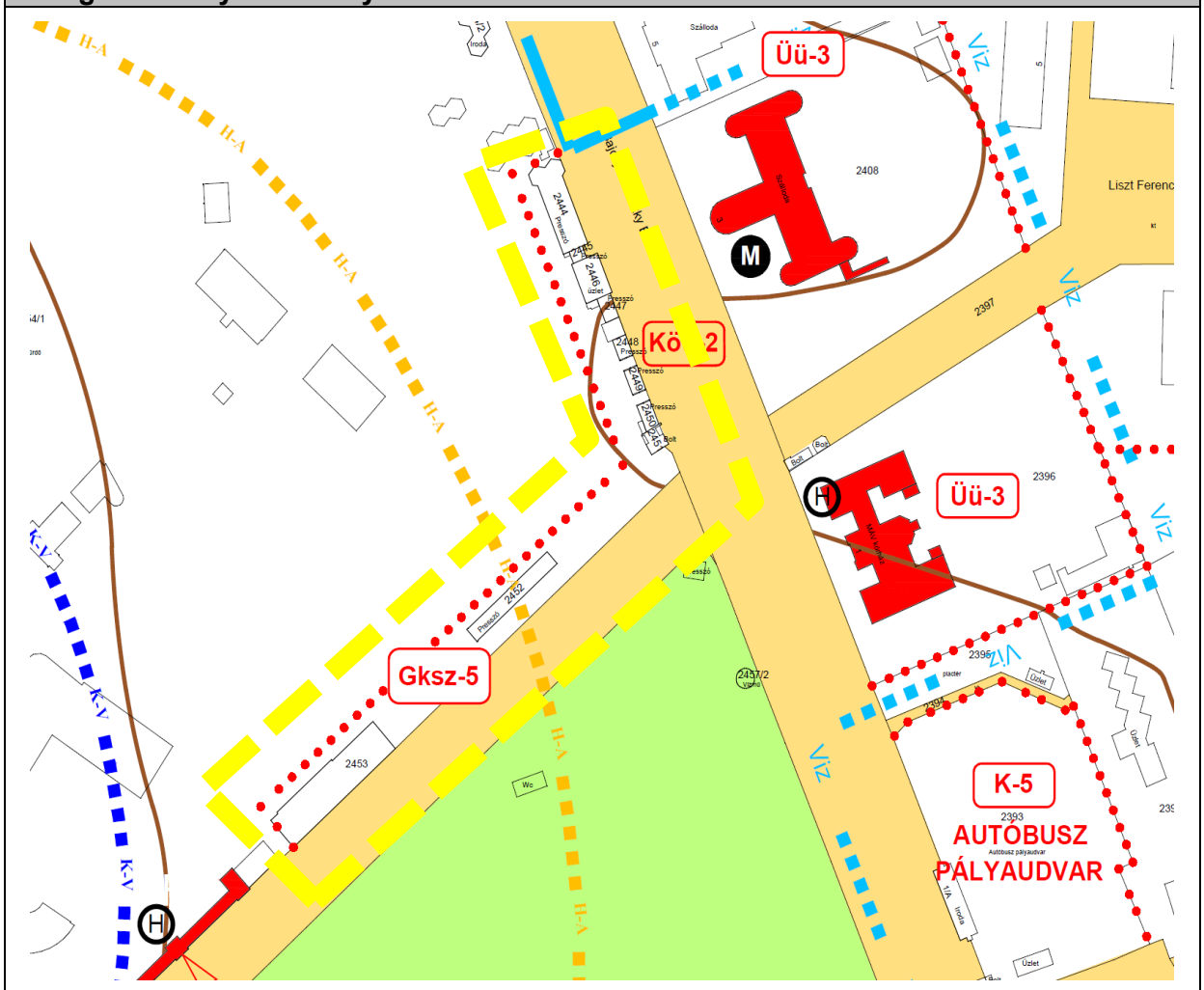
A Harkány, Zsigmondy sétány 2452 helyrajzi szám alatt lévő Lepke bisztró tulajdonosa az övezeti besorolás (Gksz-5) felülvizsgálatát kérte az épület speciális helyzetére való tekintettel, fejlesztési szándékának megvalósítása céljából.

A gyógyfürdő déli és keleti részén a fürdő közellátási szerepét is tekintve kereskedelmi szolgáltató funkciójú épületek valósultak meg, melyek mind a fürdő, mind a közterületek felé működnek. Az ingatlanok a későbbiekben önálló ingatlanként kerültek bejegyzésre (a keleti oldalon 2444-től 2451-ig a helyrajzi számon 7 ingatlan, a déli oldalon 2452 és 2453 helyrajzi számon 2 ingatlan).
A hatályos településrendezési eszközökben a fürdő területéből cca. 18 m szélességben lett a Gksz-5 jelű építési övezet kialakítva további építést is biztosítva, mely azonban sem a fürdő, sem az érintett épülettulajdonos szándékával (eladás-vétel) mára nem találkozik.

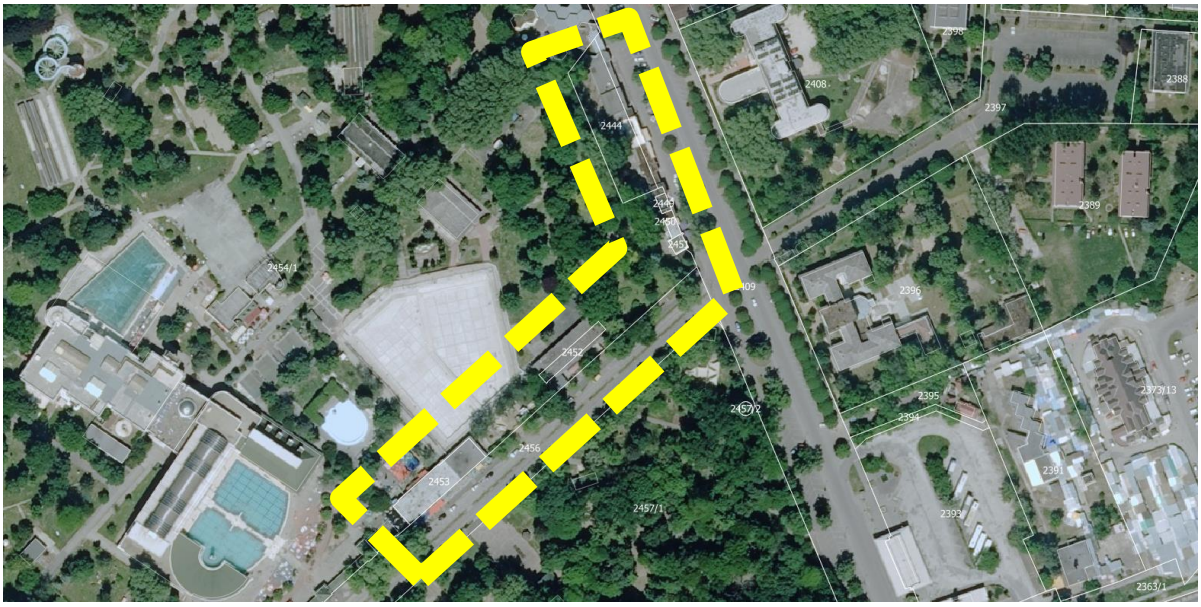
Kivágat a hatályos településszerkezeti tervből:



Kivágat a hatályos szabályozási tervből:



A módosítási terület az alaptérkép és ortofotó montázsán



Helyszíni fotók:

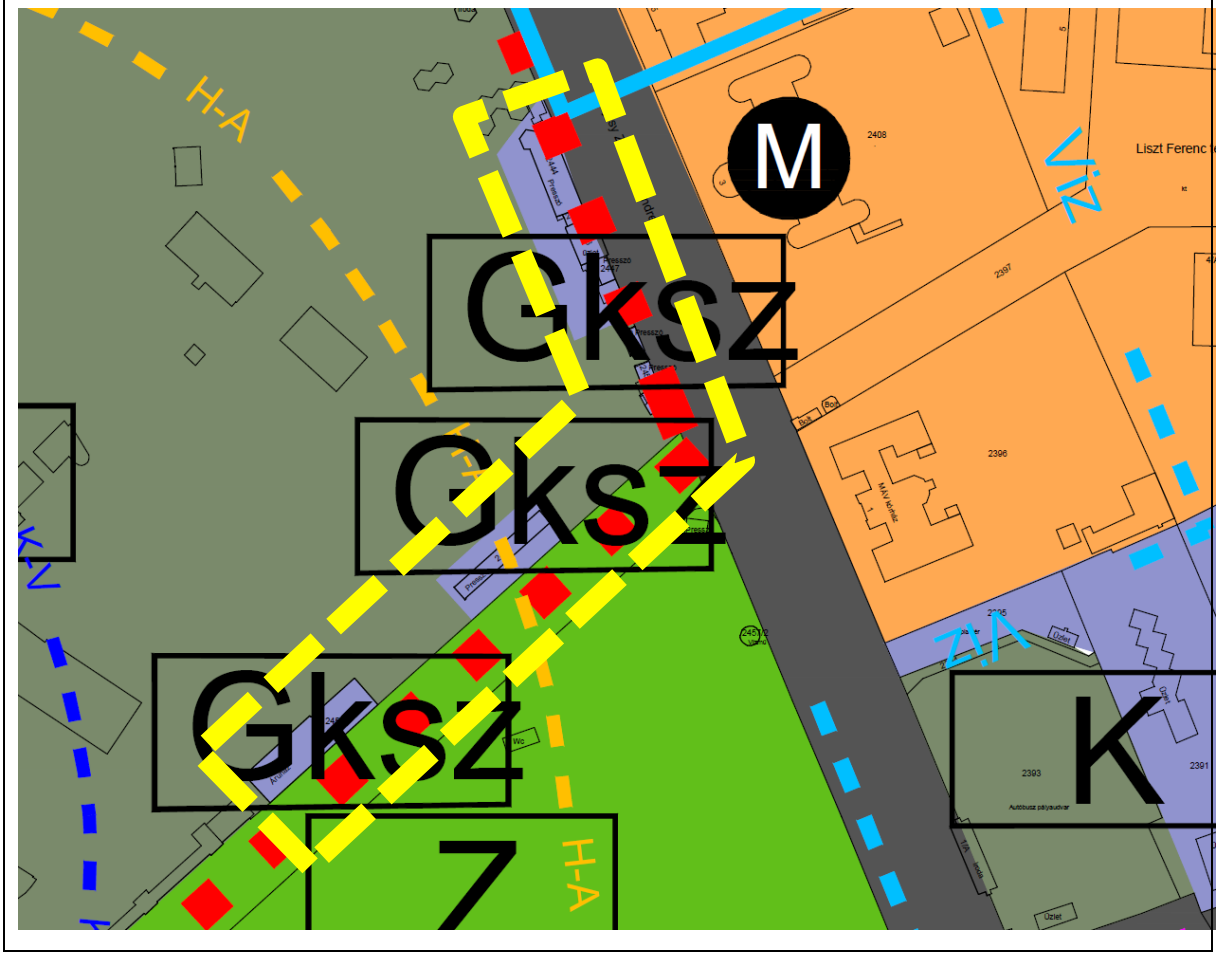
Módosítási javaslat:

A Zsigmondy sétány teljeskörű rekonstrukciója a közelmúltban fejeződött be, mind a térburkolatok, mind a zöldfelületek megújultak. A Bajcsy-Zsilinszky utca közúti, parkoló és gyalogos felületei is rendezettek.
A jelenlegi állapot szerint a beépítettség egyes telkek esetében eléri a 100%-ot; a beépítési mód nem értelmezhető; a zöldfelületi fedettség 0%; a legnagyobb épületmagasság ~ 4,5 m; parkolási lehetőség csak közterületen van; az előkert mérete: 0 m.
A megújult sétány és közpark ma a város egyik legnagyobb, legingergazdagabb pihenő és idegenforgalmi területe, ezért a térfalak mentén kialakult beépítés fejlesztése mind funkcionálisan, mind városépítészeti szempontból kívánatos, ezért a településrendezési tervben is kezelendő.
A módosítás során a Gksz-5 építési övezet övezeti határvonala a meglévő telekhatárokra (amely több telek esetében egyben az épület kontúrja is) kerül. A Gksz-5 építési övezet előírásai a kialakult állapotnak megfelelő paraméterekre módosulnak:

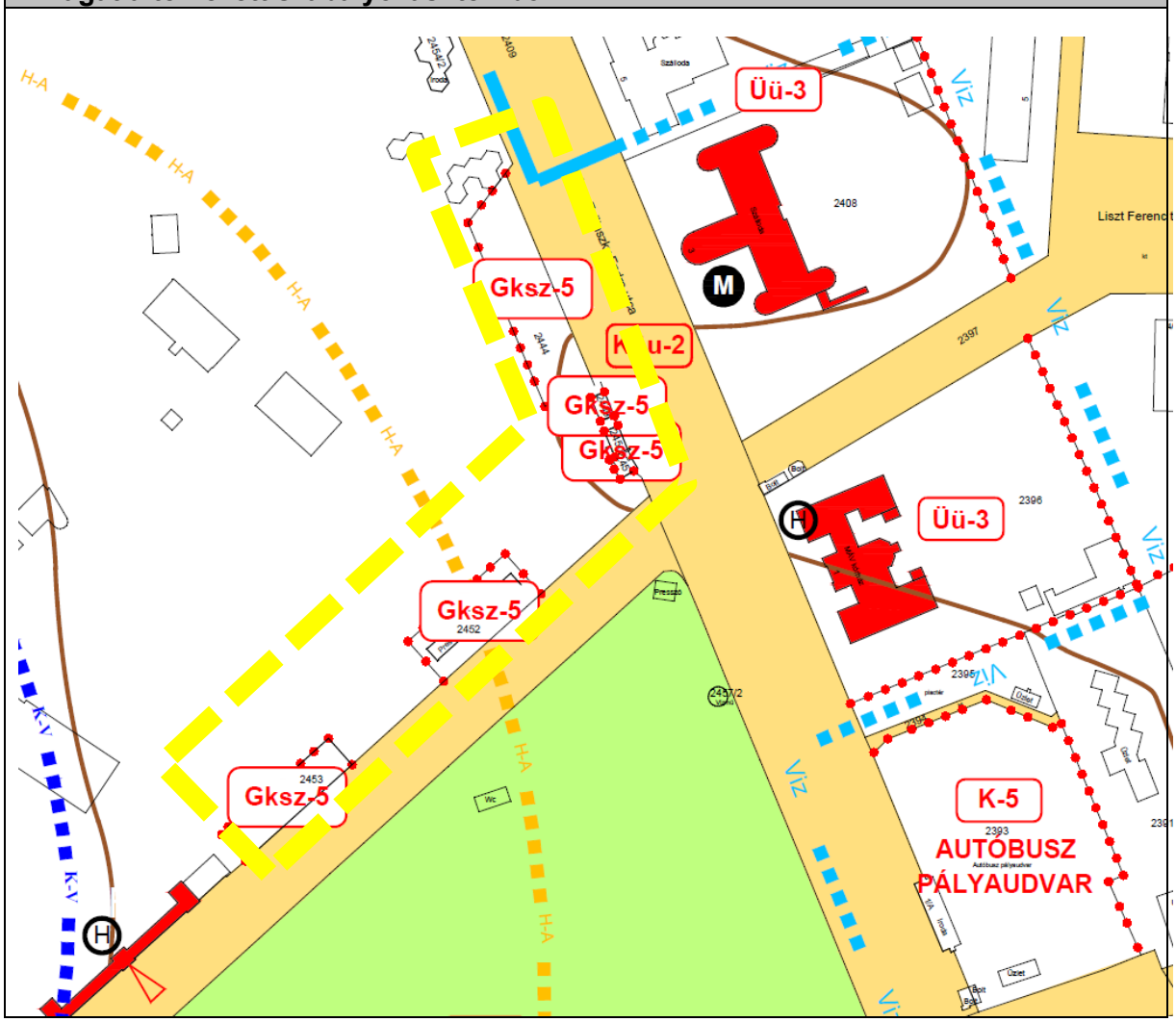
- megengedett legnagyobb beépítettség mértéke: ***100%****
- a beépítési mód: ***szabadonálló***, oldalhatáron álló, ***zártsorú***
- a zöldfelület legkisebb mértéke: ***0%***
- a legnagyobb épületmagasság 6,5 m
- az előkert legkisebb mérete: ***0 m***

***az Önkormányzat a módosításhoz kapcsolódóan a megengedett legnagyobb beépítettség mértéke vonatkozásában az OTÉK előírásaitól való eltérést kérelmezi (ld. később)**

Kivágat a tervezett településszerkezeti tervből:

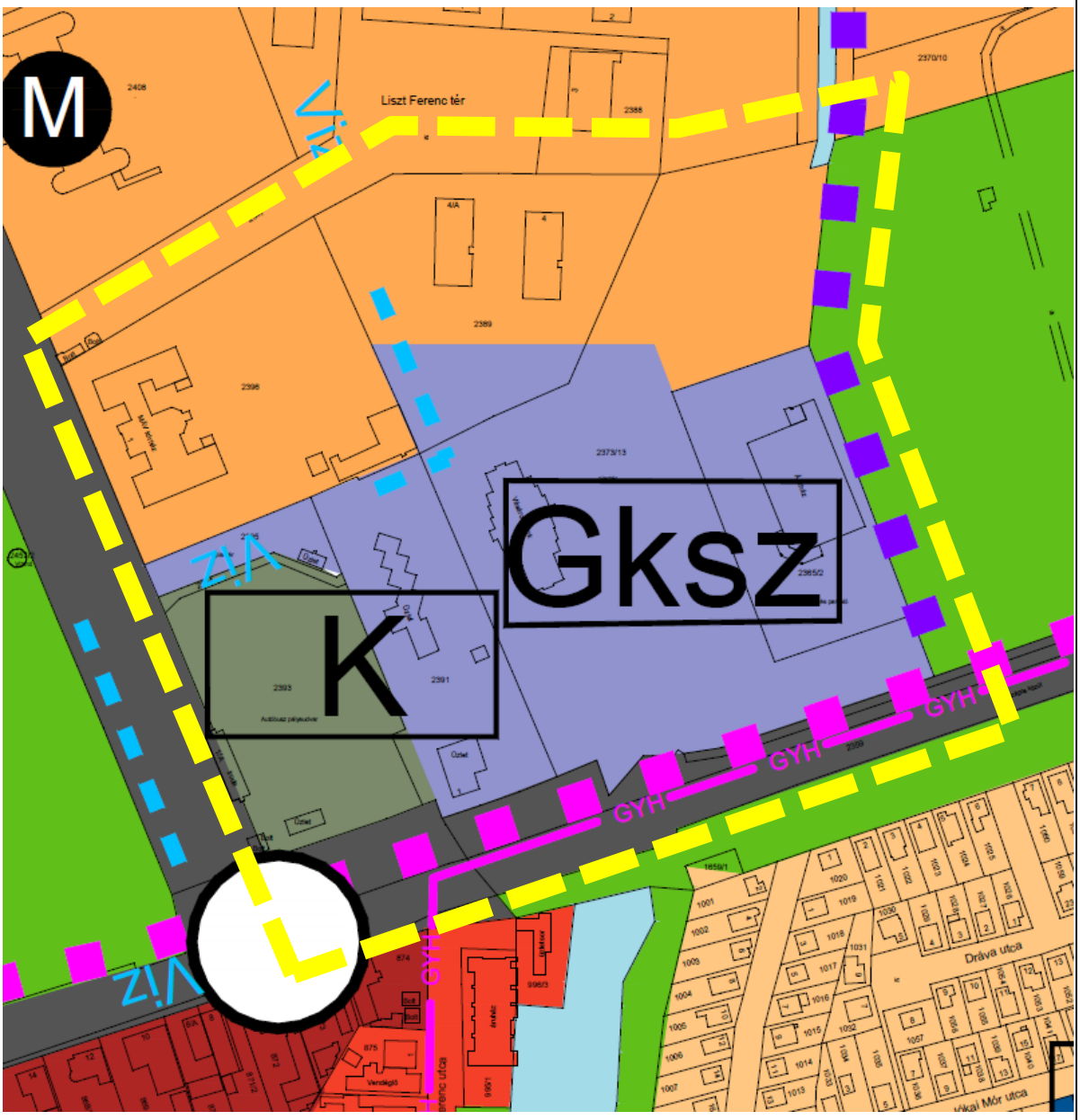


Kivágat a tervezett szabályozási tervből:

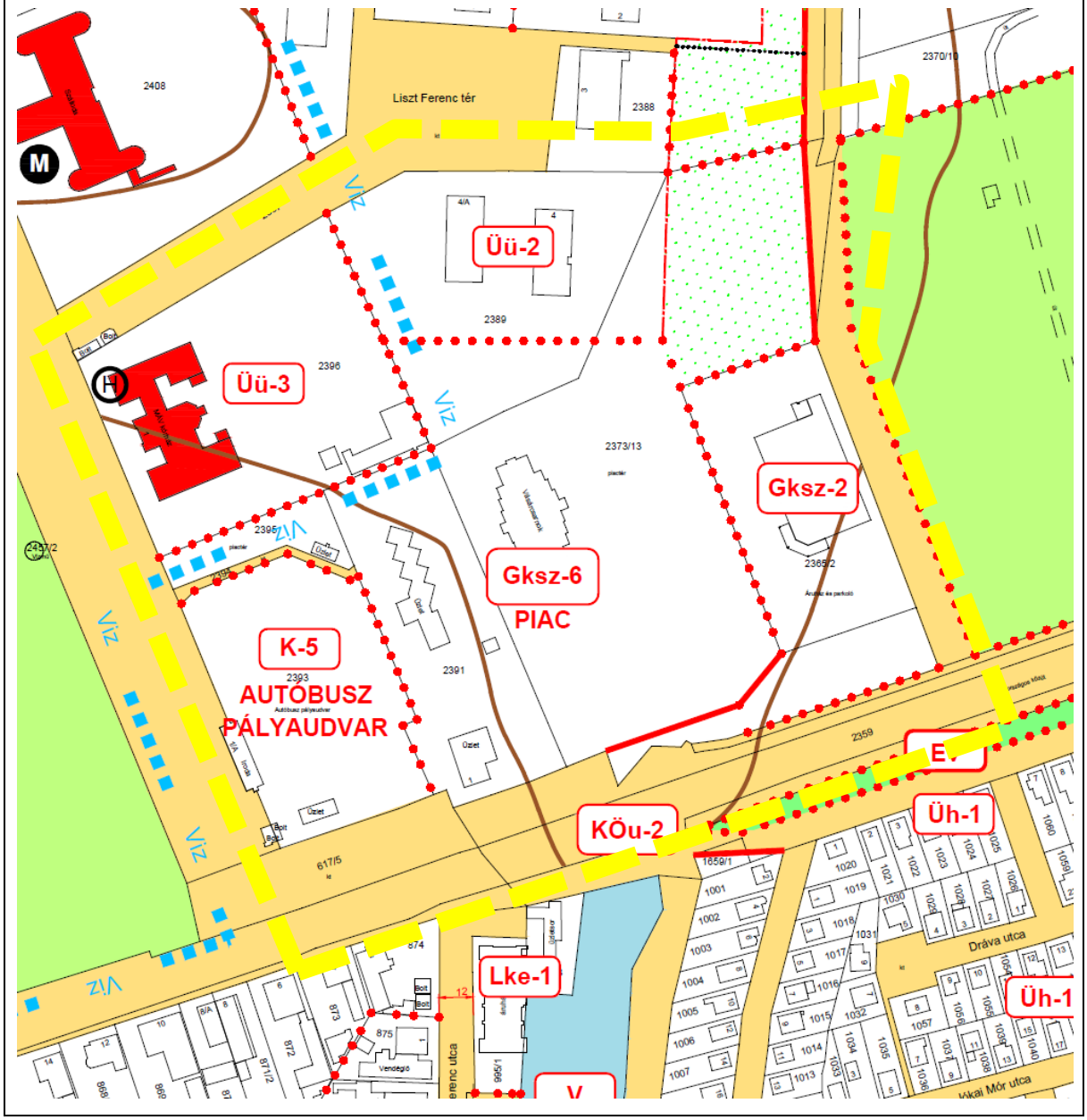


3. számú módosítási indítvány

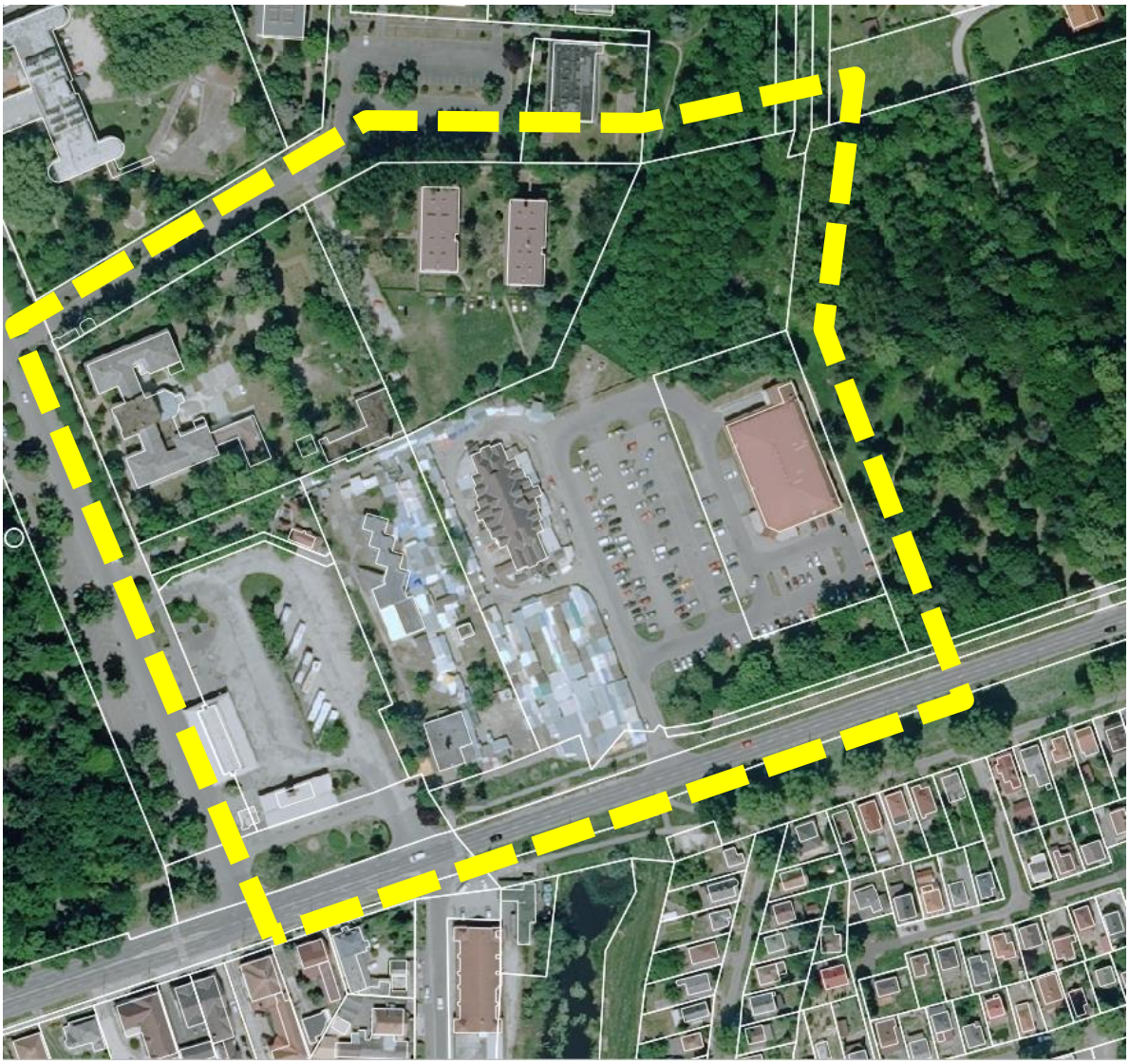
Módosítási kérelem:
Az Ady utcától északra, a Bajcsy-Zsilinszky utcáról keletre az arborétumig terjedő 110-120 m-es sáv Harkány egyik leglátogatottabb területe (autóbusz pályaudvar, városi és regionális jelentőségű piac, áruház). A jelentős méretű épületek mellett e terület a város legnagyobb parkolóhelye is (~150 gk). A területet a hatályos szabályozási terv három övezetre tagolja (Gksz-2, Gksz-6 és K-5). **A módosítási kérelem további szolgáltatási funkciók elhelyezését kezdeményezi (autómosó) a Gksz-6 jelű övezet tagolásával, a közcélú parkolóhelyek lehatárolásával.**
Kivágat a hatályos településszerkezeti tervből:



Kivágat a hatályos szabályozási tervből:



A módosítási terület az alaptérkép és ortofotó montázsán



Utcakép a parkoló és a piac bejárati részéről

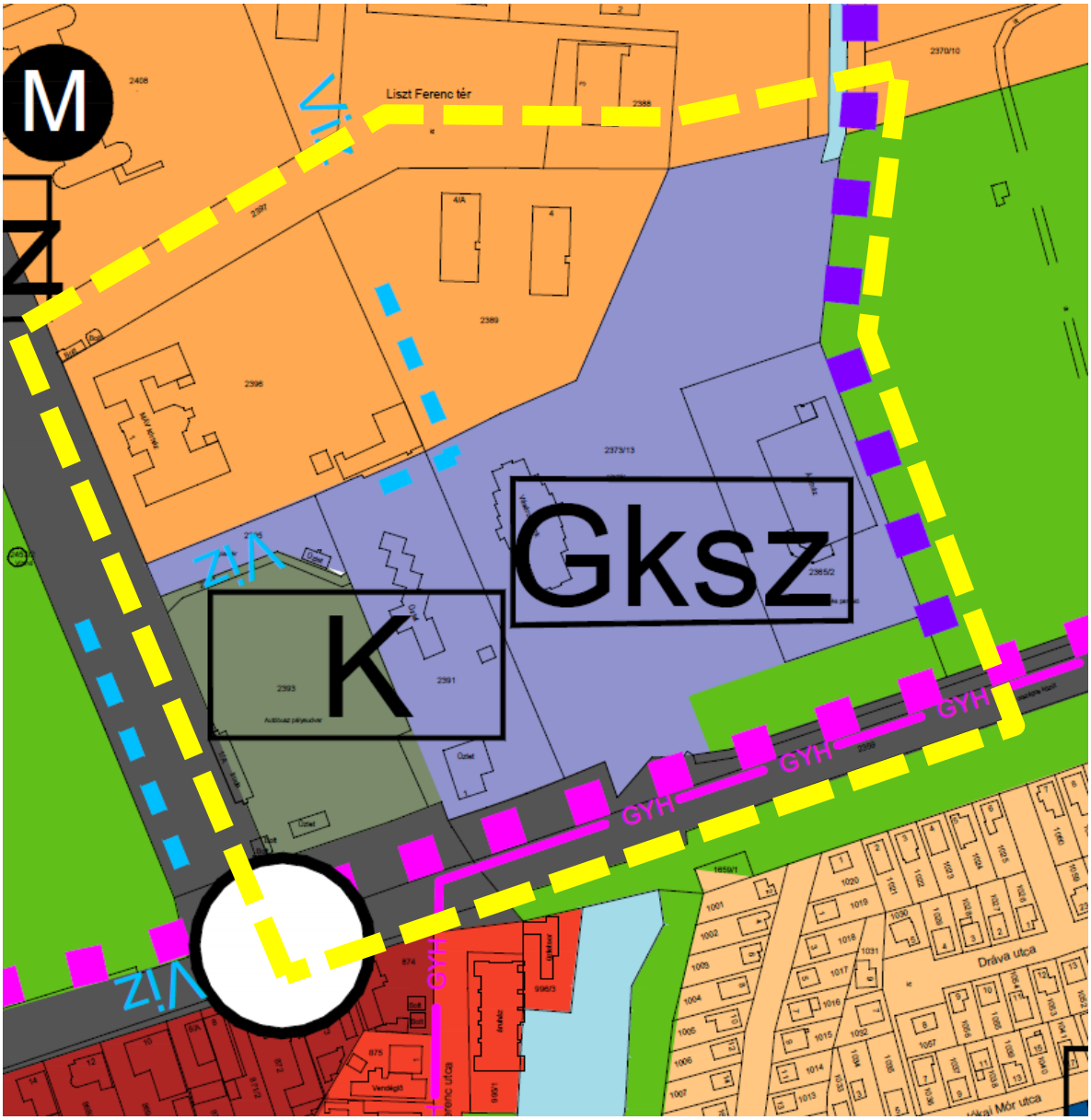
Helyszíni fotók:

Módosítási javaslat:

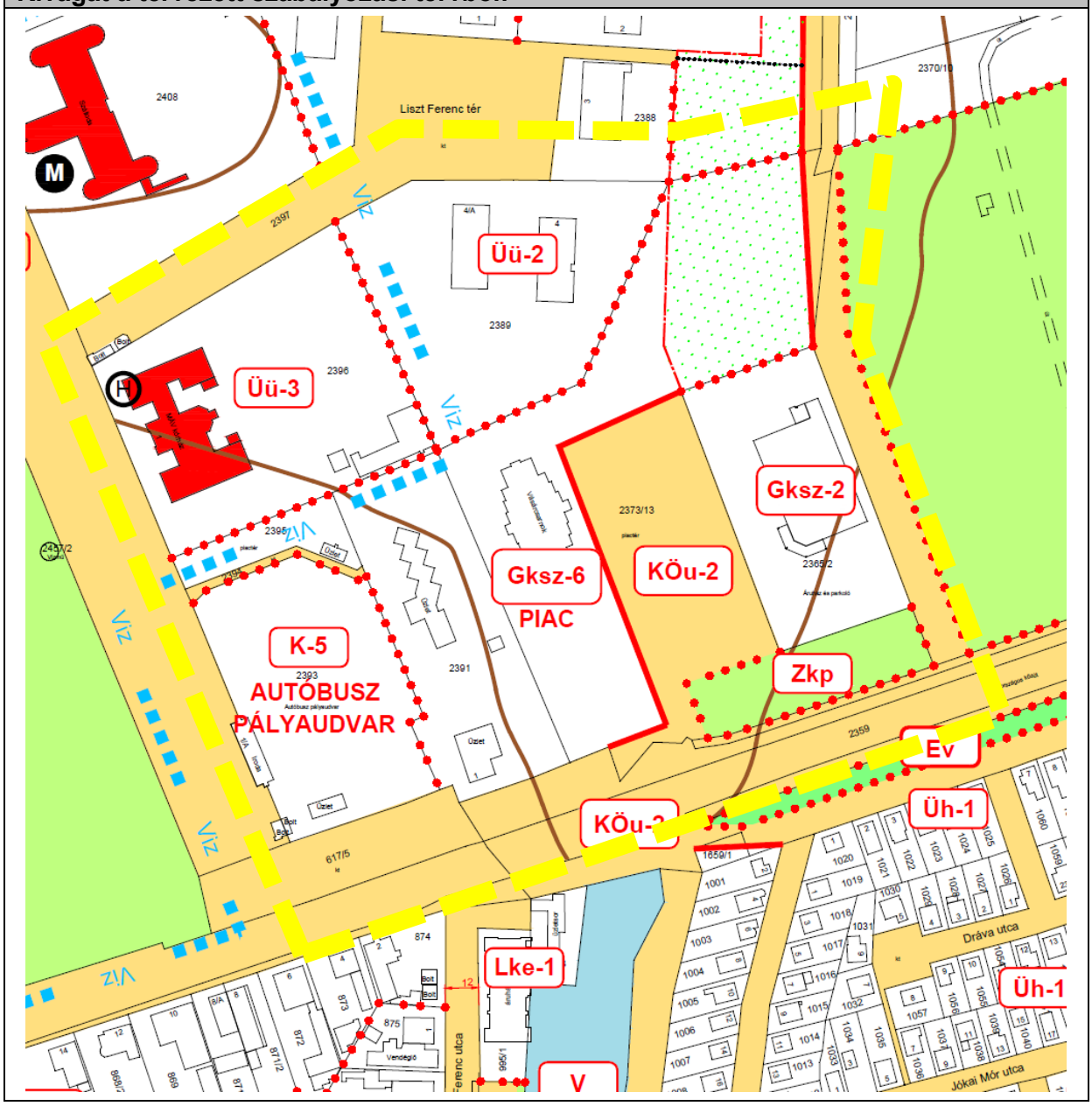
Jelen módosítás a kialakult állapot és tulajdonviszonyok figyelembe vételével:

- változatlanul meghagyja a K-5 autóbusz pályaudvar és a Gksz-2 ingatlanjainak besorolását
- **pontosítja a kereskedelmi, szolgáltató funkciójú területeket, a HÉSz módosításával rögzíti a legkisebb telekterület nagyságát (a Gksz-6 építési övezetben 500 m2-re változik**
- **kijelöli a közcélú parkolás felületeit (KÖu-2)**
- **a meglévő faállomány és zöldfelület figyelembevételével zöldterületet (Zkp) jelöl ki a tömb délkeleti részén, kapcsolódva az Arborétum zöldterületéhez.**

Kivágat a tervezett településszerkezeti tervből:



Kivágat a tervezett szabályozási tervből:



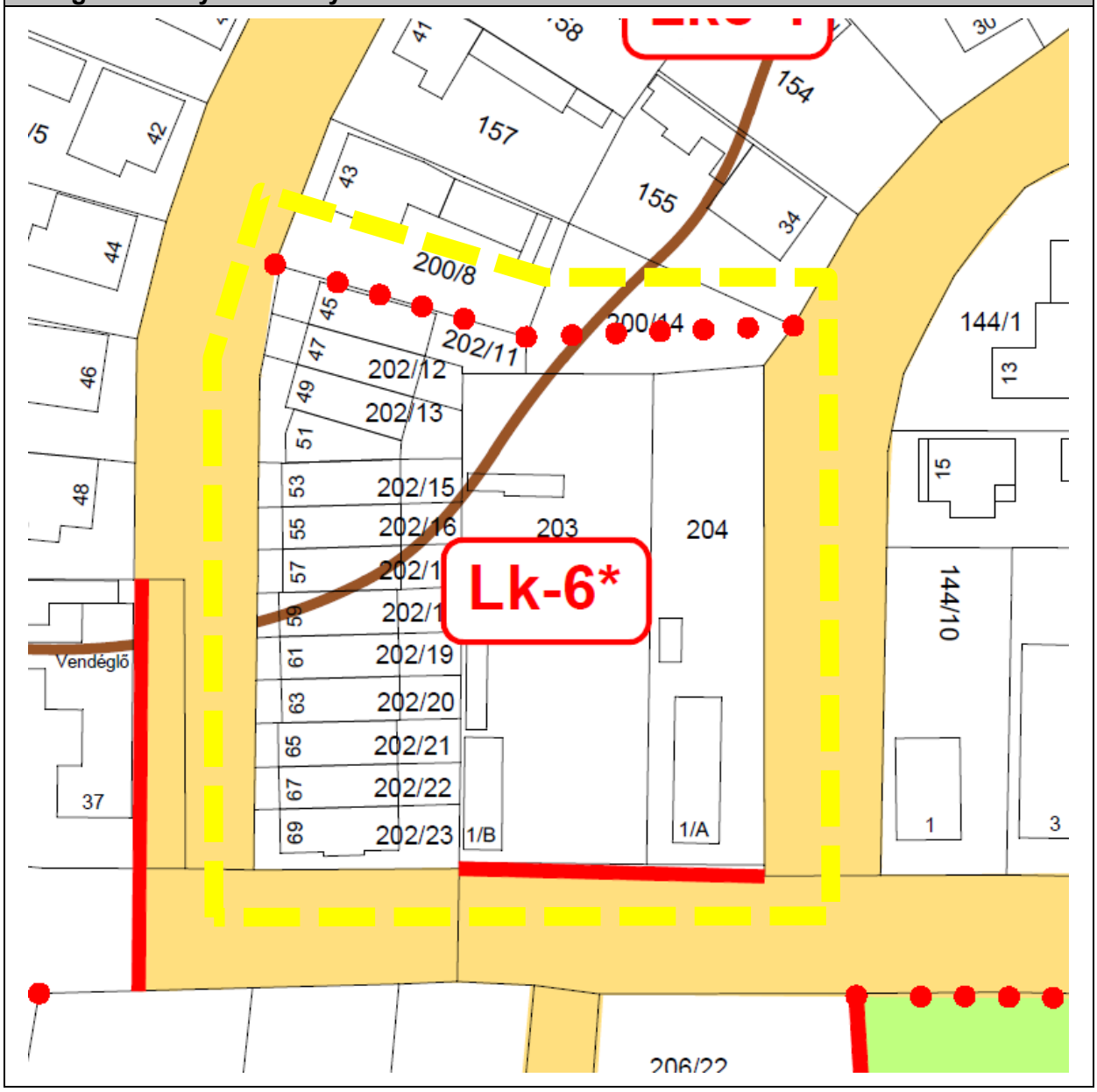
4. számú módosítási indítvány

Módosítási kérelem:

A város hatályos településrendezési eszközei a Munkácsy Mihály utca déli részén az 1980-as években megvalósult 9 egységből álló sorházas, minimális hátsókerttel rendelkező beépítést rögzítenek. A fejlesztési szándék akkor a beépítési mód Berzsenyi utca irányába történő bővítése volt, amely azonban nem valósult meg.
Harkány Város Önkormányzat polgármestere a 125/2020.(XII.30.) számú önkormányzati határozatában kezdeményezte az 53/2019.(III.28.) számú képviselőtestületi határozathoz kapcsolódó K-36/2020.(VI.12.) számú polgármesteri határozat alapján megvalósított telekalakítással létrejött önkormányzati tulajdonú ingatlanok értékesítését.
A kérelem tárgya az újonnan kialakított földrészletek szerepeltetése a településrendezési eszközökben.

Kivágat a hatályos településszerkezeti tervből:

Kivágat a hatályos szabályozási tervből:



A módosítási terület az alaptérkép és ortofotó montázsán *(forrás: E-közmű)*

Helyszíni fotók:

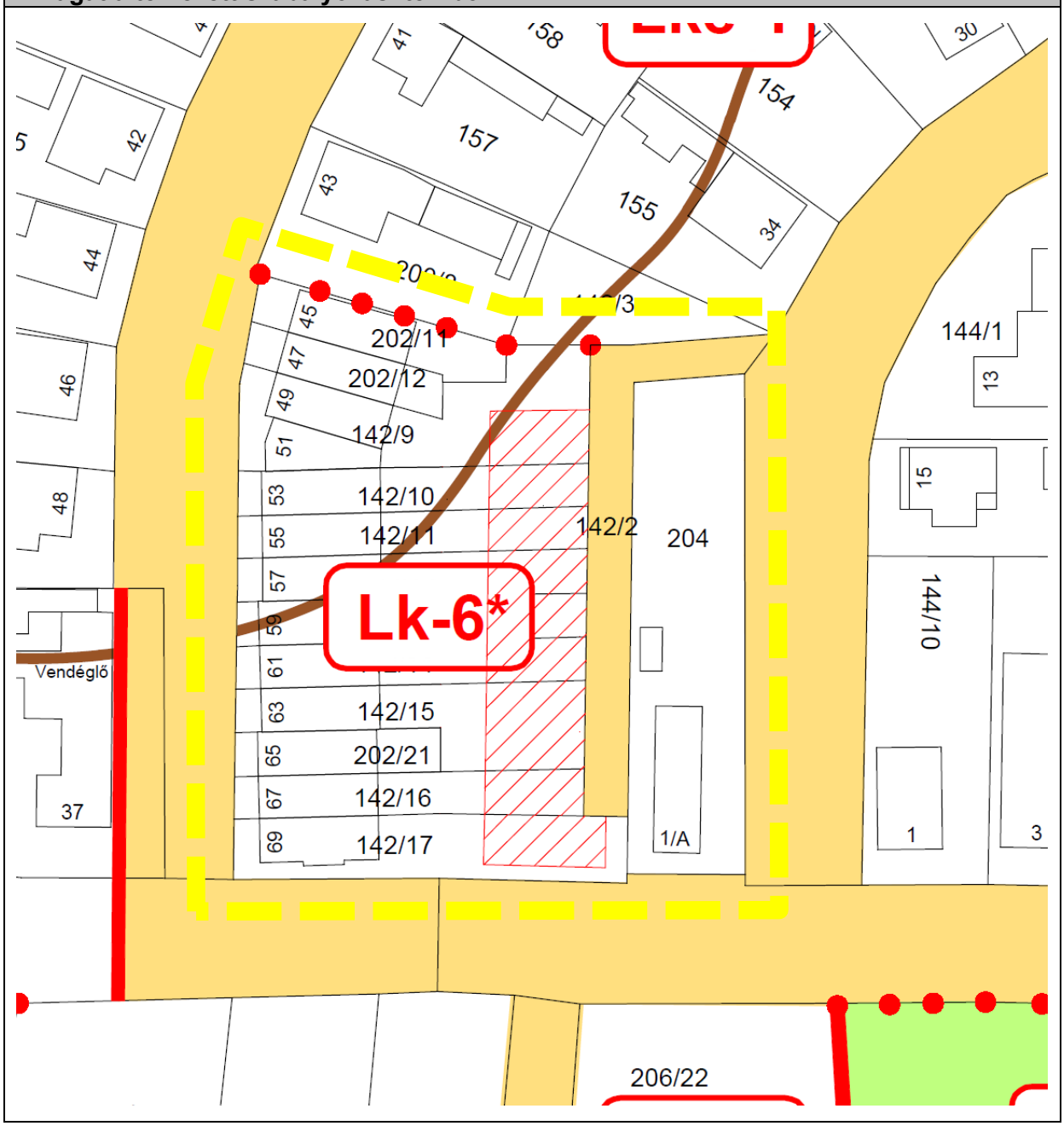
Módosítási javaslat:

A módosítás a településszerkezeti tervet kis mértékben érinti, a HÉSz övezeti előírásai nem változnak.
A 142/4-8, 202/13, 202/15-20, 202/22-23 helyrajzi számú földrészletek telekcsoport újraosztásáról készült telekalakítási helyszínrajz lehetővé teszi a kialakult sorházas beépítési mód telkeinek bővítését, a tervezett 142/2 helyrajzi számú közterület pedig biztosítja a hátsókertek megközelítését, gépkocsi tároló építésének lehetőségét.

A tervlapokon átvezetésre kerül a már megvalósult telekcsoport újraosztás. A szabályozási terven a telekvégeken, az új feltáró út mentén építési hely kerül meghatározásra. Az építési hely a településrendezési szempontoknak figyelembevételével, a Bezerédi utca északi oldalának térfalát folytatva teszi lehetővé épület elhelyezését a 142/17 hrsz-ú telken, továbbá az újonnan kialakított feltáró út mentén rendezett módon irányozza elő a garázsok, egyéb melléképületek elhelyezését.

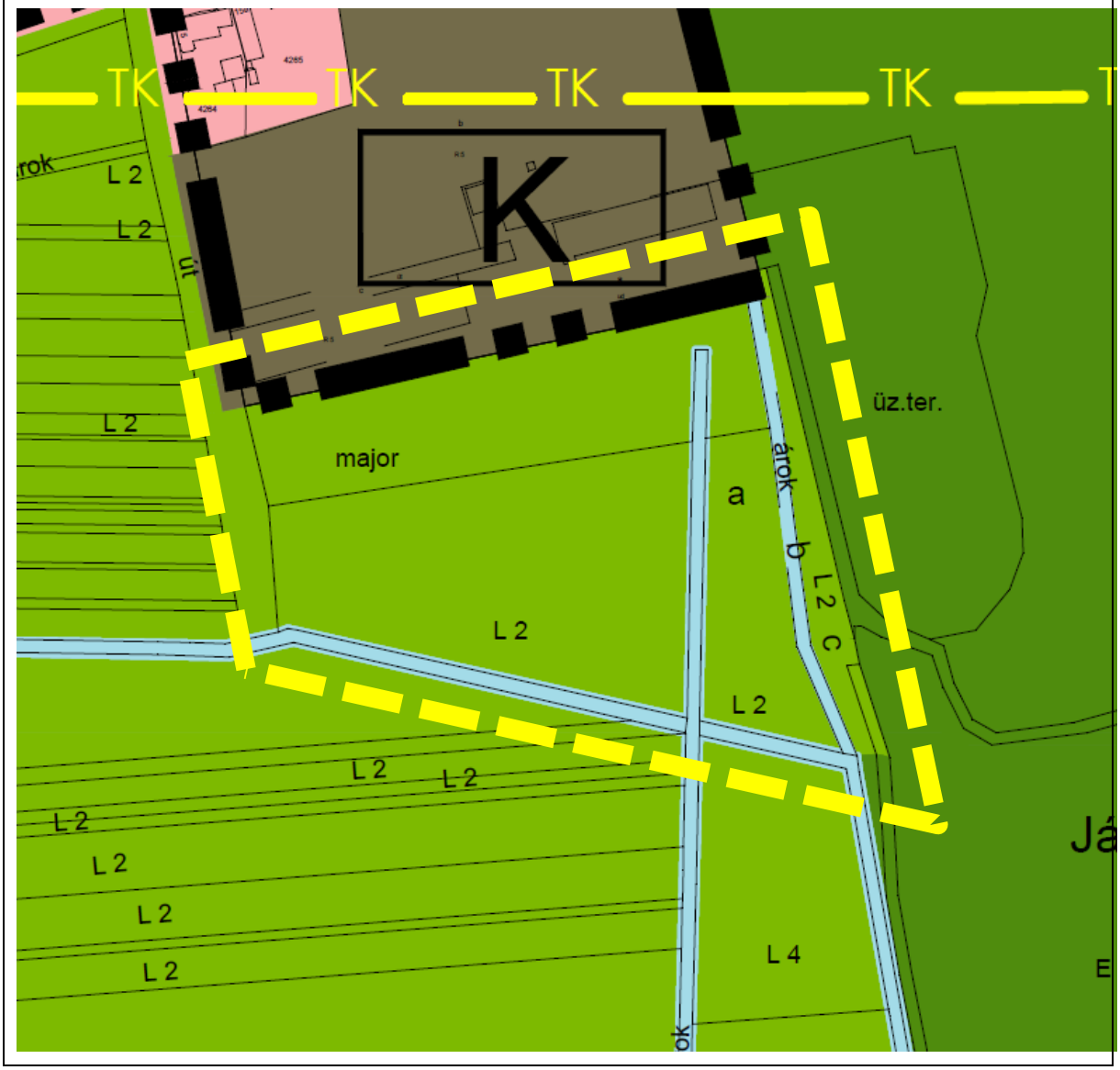
Kivágat a tervezett településszerkezeti tervből:

Kivágat a tervezett szabályozási tervből:

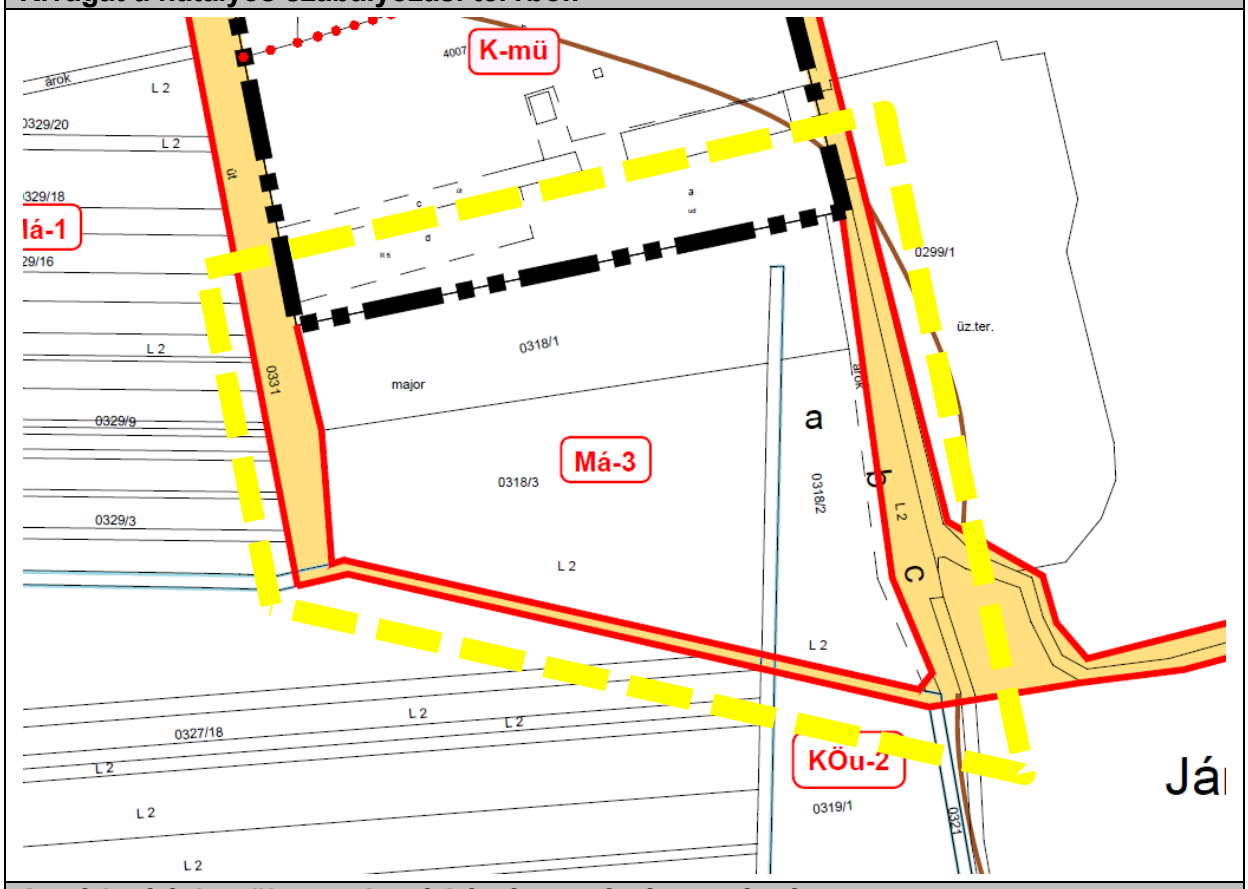


5. számú módosítási indítvány

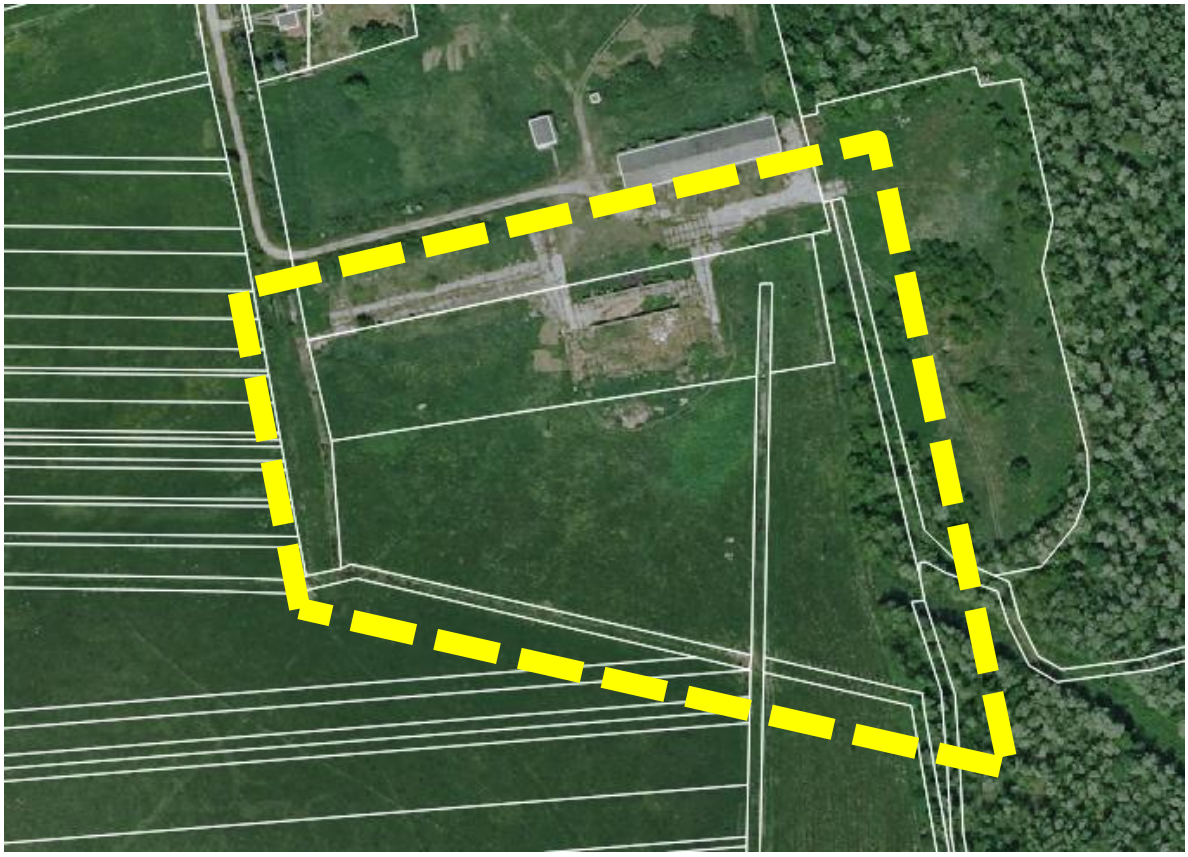
Módosítási kérelem:
Harkány-Terehegy főutcájának déli végén a belterülettől délre lévő 0318/1, 0318/2 és a 0318/3 helyrajzi számú ingatlanok telekkönyvi művelési ági besorolása gyep, legelő, ezért a hatályos településrendezési eszközök az ingatlant az Ma-3 övezetbe sorolták, kizárva a beépítés lehetőségét. A tulajdonos a 0318/1 hrsz-ú ingatlanon szénatároló és siló építményeket kíván kialakítani, ezt azonban a jelenlegi szabályozási nem teszi lehetővé. A kérelem az ingatlan K-mü (major) övezetbe történő besorolását tartalmazza
Kivágat a hatályos településszerkezeti tervből:



Kivágat a hatályos szabályozási tervből:



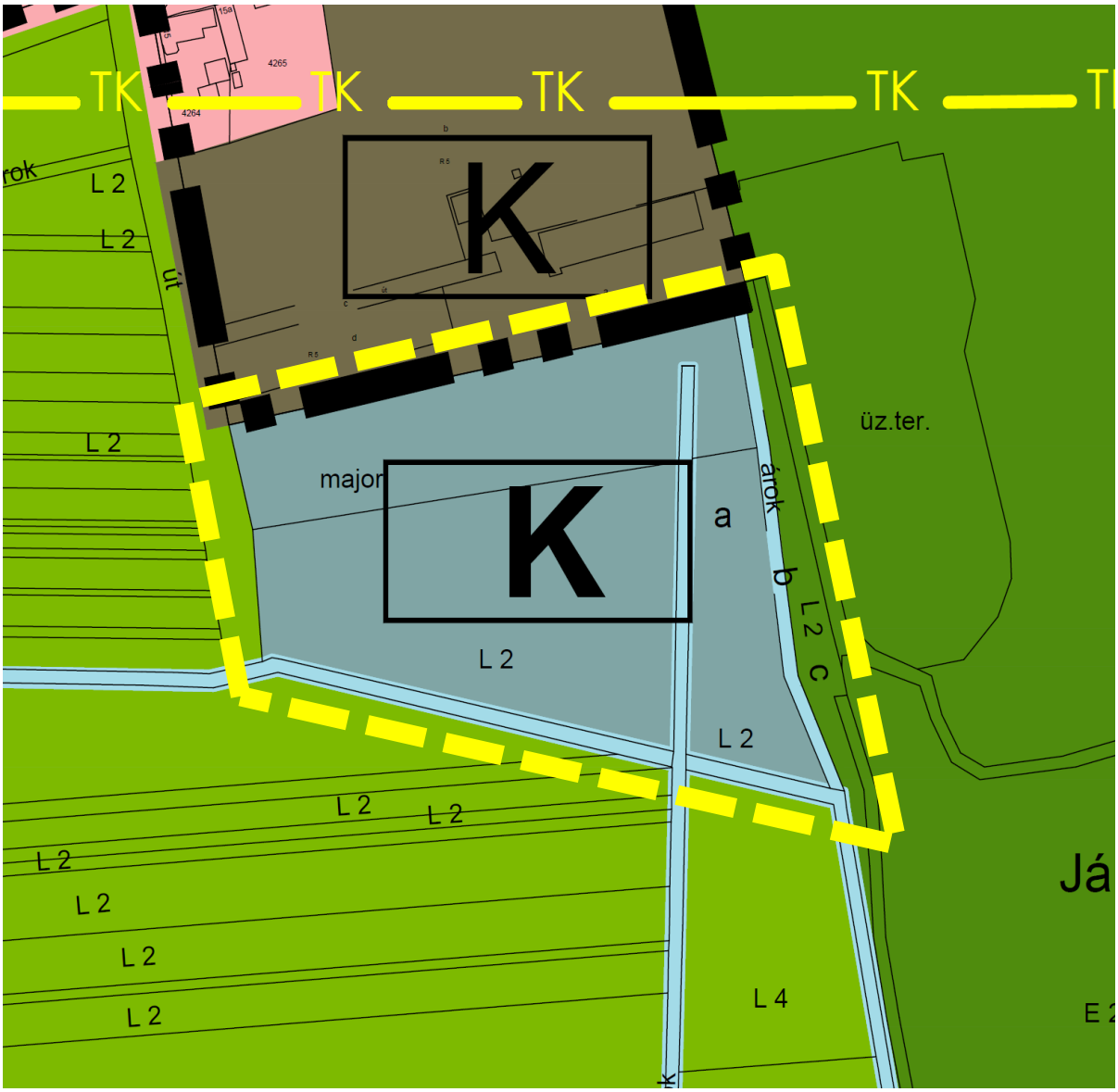
A módosítási terület az alaptérkép és ortofotó montázsán



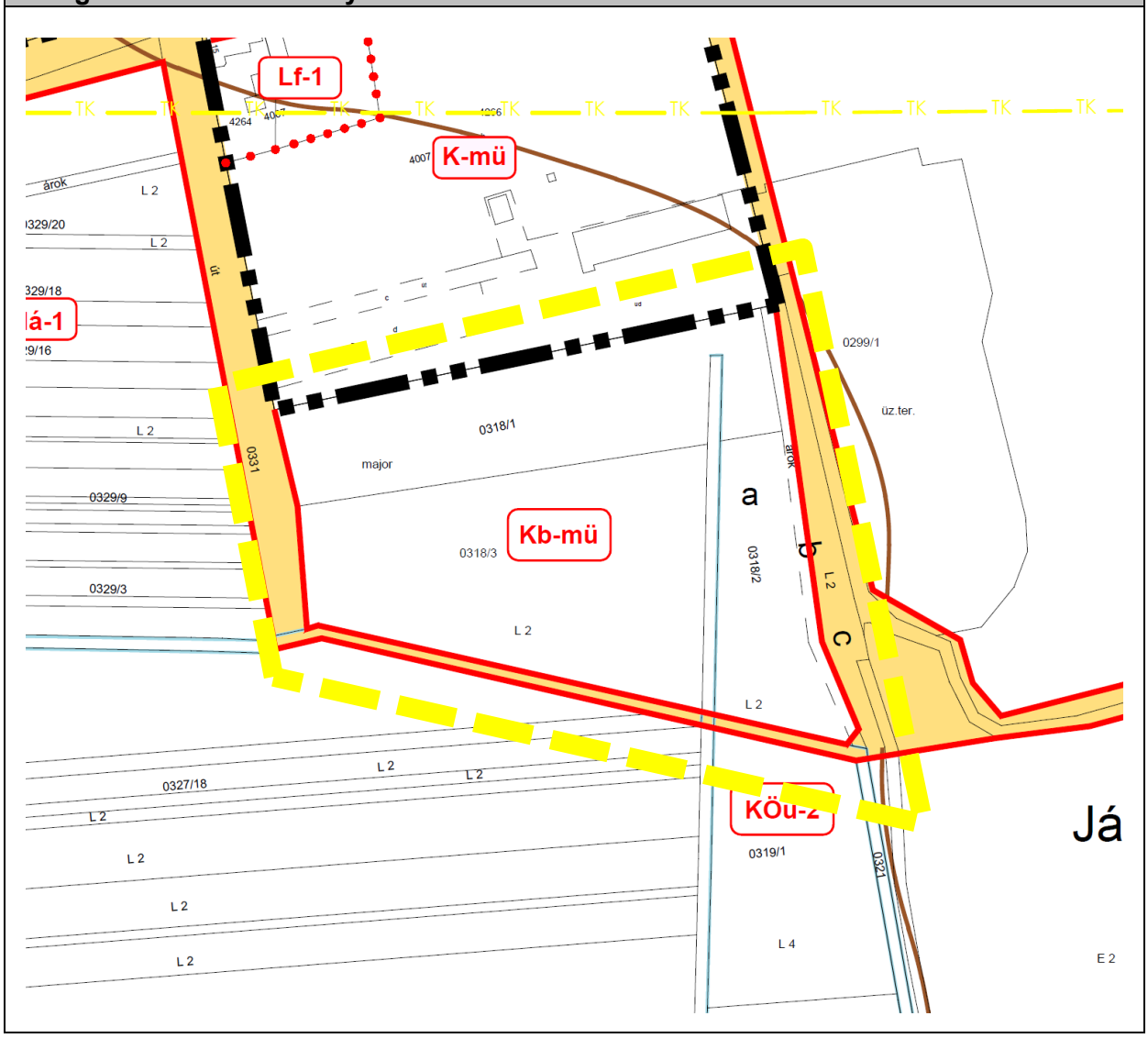
Módosítási javaslat:

A tárgyi kérelem az ingatlan(ok) „K-mü” építési övezetbe történő átsorolását tartalmazza. A tájépítészeti-, természeti- és településrendezési szempontokra tekintettel az új beépítésre szánt terület kijelölése és a „K-mü” övezetben megengedett beépítési intenzitás nem javasolt. A tervezett fejlesztési program (mezőgazdasági tároló építmények elhelyezése) az ingatlan környezetének területhasználatához (majorság) illeszkedik, támogatható. A tervezői javaslat különleges beépítésre nem szánt terület kijelölése (Kb-mü – különleges beépítésre nem szánt mezőgazdasági üzemi terület). A HÉSZ előírásai kiegészülnek az új Kb-mü övezettel.

Kivágat a tervezett településszerkezeti tervből:



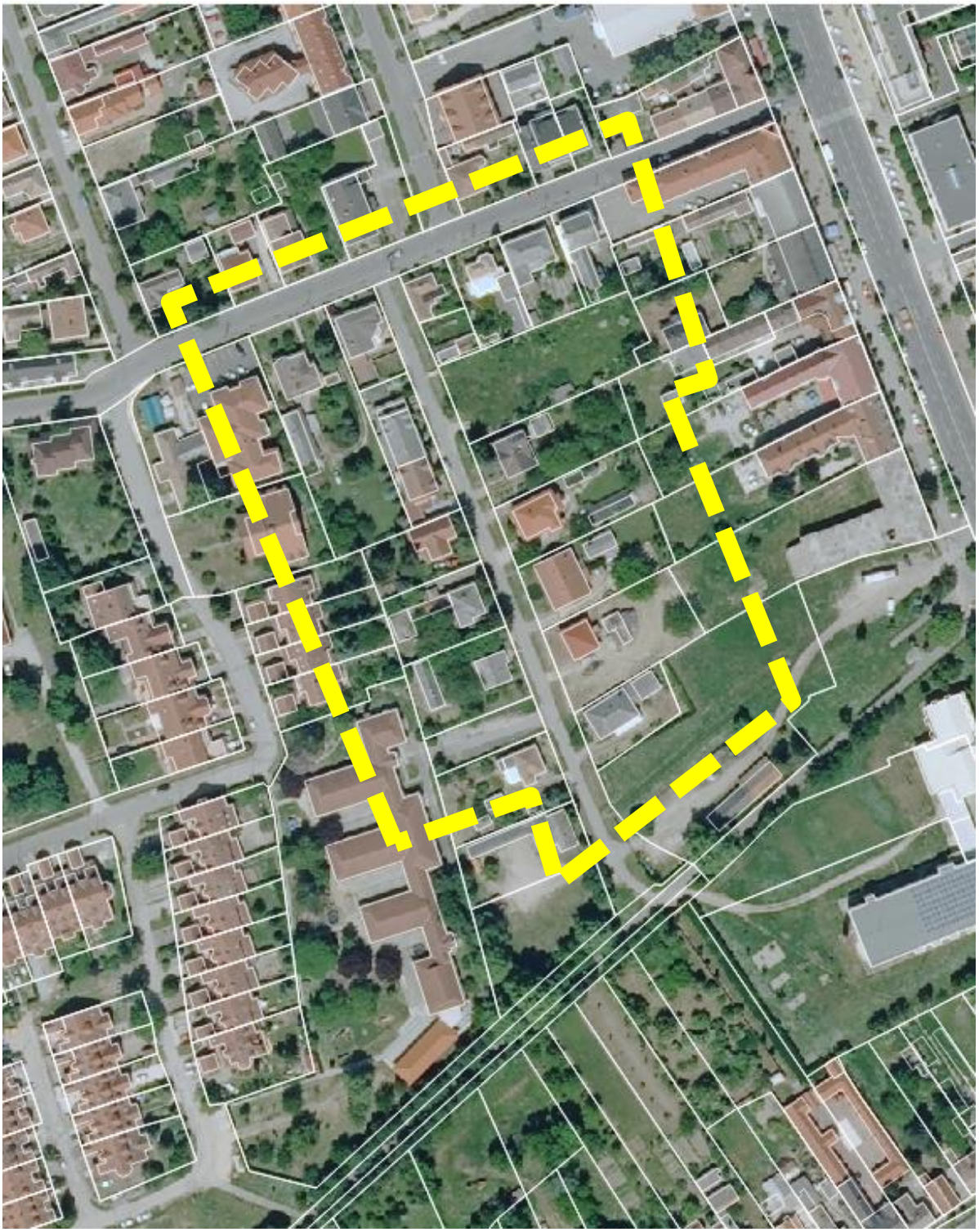
Kivágat a tervezett szabályozási tervből:



6. számú módosítási indítvány

Módosítási kérelem:
A hatályos településrendezési eszközök a Dankó Pista utca mindkét oldalát a kisvárosias lakóterületbe, az Lk-3 építési övezetbe sorolták, ahol a beépítési mód a HÉSz szerint „zártsorú”. **Az utcában kialakult beépítési mód szabadonálló, ezért az övezeti jel korrigálandó.**
Kivágat a hatályos szabályozási tervből:

A módosítási terület az alaptérkép és ortofotó montázsán



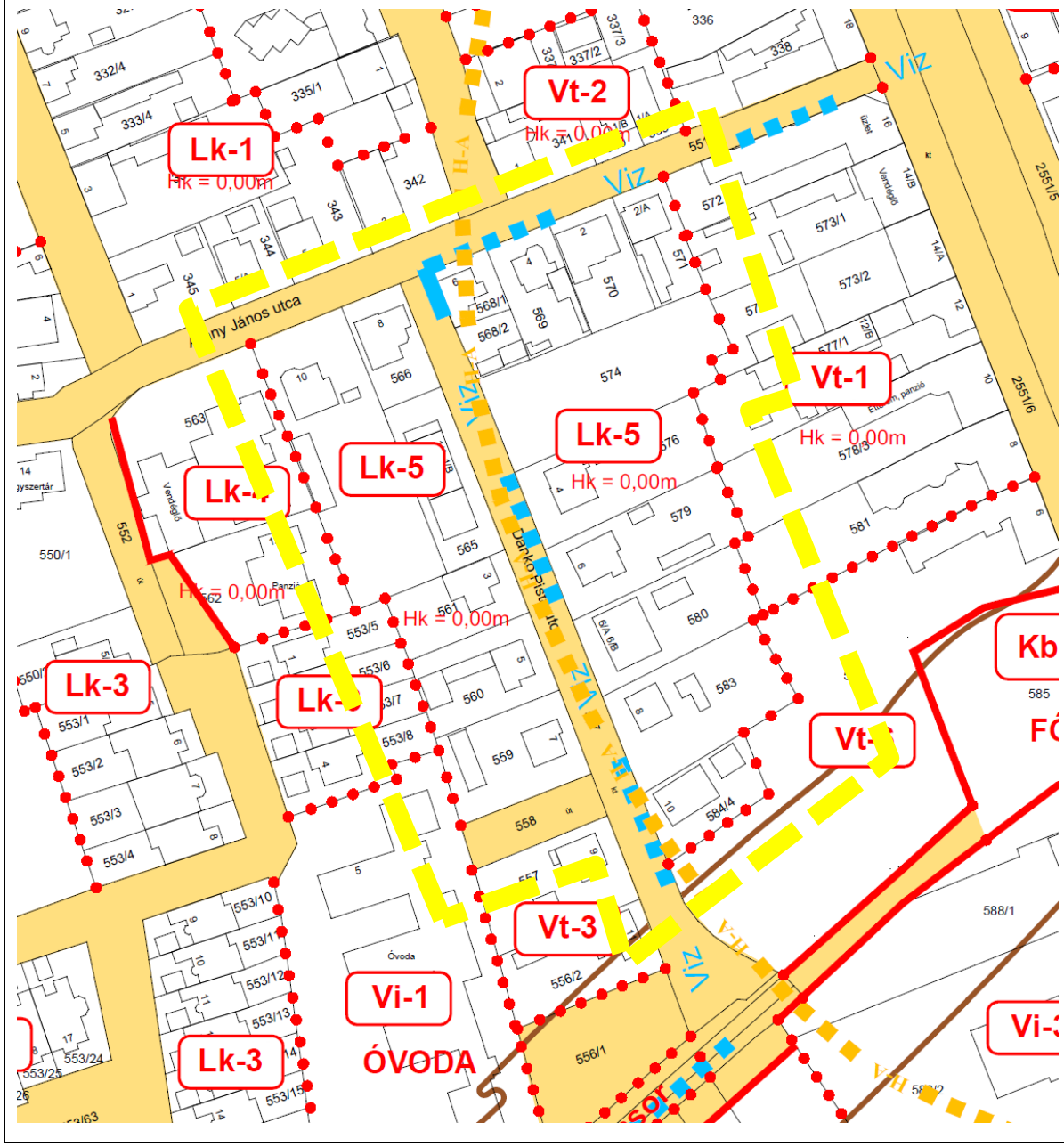
Módosítási javaslat:

A hatályos szabályozási terven szereplő „Lk-3” övezeti jel helyesen „Lk-5”.

Kivágat a tervezett településszerkezeti tervből:

*** NEM VÁLTOZIK ***

Kivágat a tervezett szabályozási tervből:

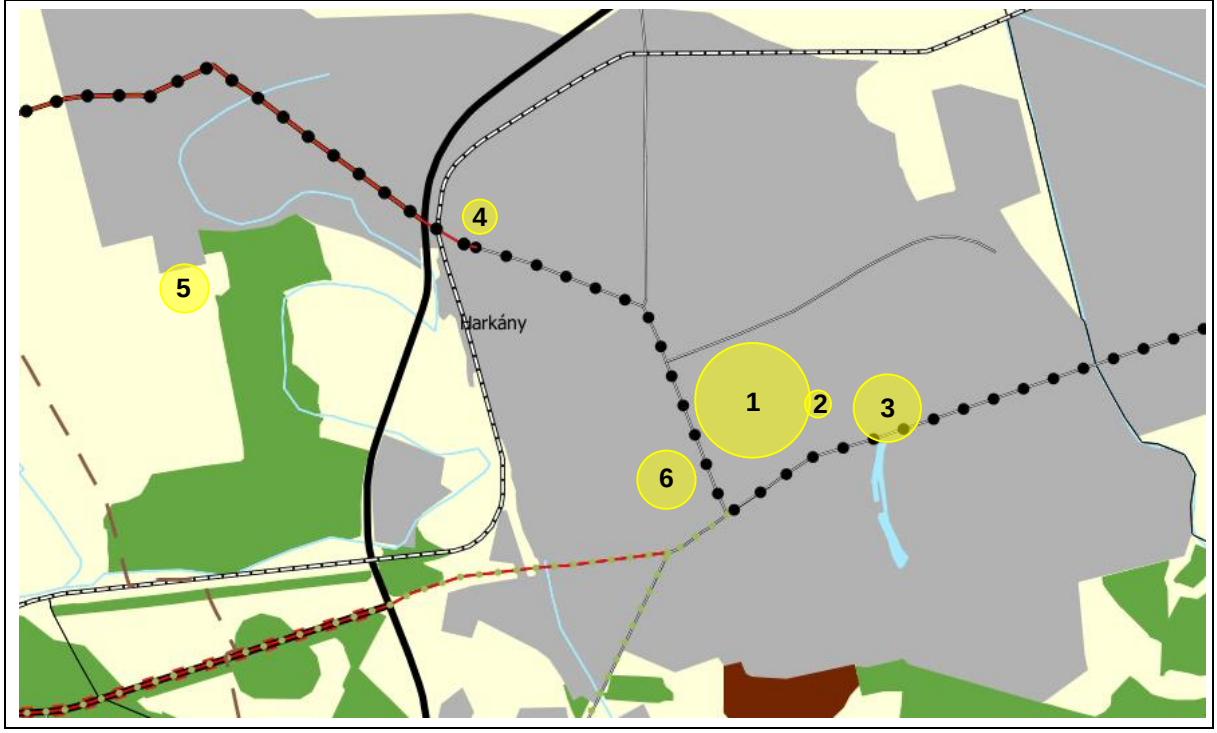


4. ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK

4.1. TERÜLETRENDEZÉSI TERVEKKEL VALÓ ÖSSZHANG

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

A módosítási területek elhelyezkedése a BMTrT térségi szerkezeti tervlapján



Az 1., 2., 3., 4. és 6. sz. módosítási területek a térségi szerkezeti terv szerinti települési térségben helyezkednek el. Az 5. sz. módosítási indítvány a mezőgazdasági térség területét érinti. A módosítás során új beépítésre nem szánt terület kijelölése nem történik. A BMTrT Harkány város közigazgatási területén 1200,7 ha nagyságban jelöl ki mezőgazdasági térséget. A hatályos településrendezési terv 1507,6 ha területen határol le mezőgazdasági területet. A módosítás által 2,1 hektár nagyságú mezőgazdasági terület Különleges beépítésre nem szánt mezőgazdasági üzemi területbe kerül, ezáltal a teljes települési összeg 1505,5 ha-ra változik, amely a BMTrT-ben szereplő terület 125,38%-a. A tervezet az MATrT 11. § szerinti előírásoknak megfelel.

Az 1., 2., és 6. 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.

Az 5. sz. módosítás érinti a 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet 4. §-a szerinti tájképvédelmi terület övezetét. A módosítási szándék a 4. §-ban foglaltaknak megfelel.

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

4.2 TÁJ- ÉS TERMÉSZETVÉDELMI JAVASLATOK

4.2.1 Tájszerkezet, tájhasználat, tájképvédelem

A módosítási javaslatok a város tájszerkezetére nincsenek jelentős hatással. A 6 módosító indítvány közül 5 a település kialakult belterületén, települési térségben helyezkednek el. Az 5. sz. módosító indítvány mezőgazdasági területen beépítésre nem szánt mezőgazdasági üzemi terület kijelölését irányozza elő alacsony beépítési intenzitással, szervesen kapcsolódva a tőle északra elhelyezkedő mezőgazdasági üzemi területhez (K-mü).
A módosítás érinti a 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet 4. §-a szerinti tájképvédelmi terület övezetét. A módosítási szándék a 4. §-ban foglaltakkal nem ellentétes, azoknak megfelel.

4.2.2 Természetvédelem

A módosítással érintett területeken és közvetlen közelükben nem található természetvédelmi kategóriába tartozó védett terület, így a településrendezési tervi módosítás természetvédelmi célkitűzések megvalósulását nem befolyásolja, a környék élőhelyeinek fennmaradása, valamint az ökológiai kapcsolatok eddigi működése továbbra is biztosítható.

4.2.2 Biológiai aktivitásérték

A tárgyi módosítási eljárás során nem történik újonnan beépítésre szánt terület kijelölése, így az Étv. 7. § (3) b) pontja a tárgyi módosítások esetében nem releváns.

4.3 ZÖLDFELÜLETI RENDSZER FEJLESZTÉSE

Harkány város zöldfelületi rendszerének elemeit és azok rendszerét a tárgyi módosítási indítványok érdemben nem befolyásolják. A 3. sz. módosítási indítvány keretében új zöldterület kijelölése történik, a tőle keletre elhelyezkedő arborétumhoz szervesen kapcsolódva.

4.4 ÖRÖKSÉGVÉDELEM

A hatályos településrendezési eszközök az egyedi és területi épített, régészeti értékek megjelölését, lehatárolását tartalmazzák. A módosítási területek országos vagy helyi építészeti értéket, illetve régészeti lelőhelyet nem érintenek. A módosítási szándék az építészeti- és régészeti értékek állapotára nincs hatással; az örökségi értékek védelme a továbbiakban is biztosított.

4.5 KÖZLEKEDÉS

A módosítási indítványok a meglévő közlekedéshálózat működését, a közlekedési rendszert érdemben nem befolyásolják. A 3. sz. módosítási indítvány a területen már korábban kialakult közlekedési rendszer szerint szabályozza a közlekedési (parkoló) területek határát és a kapcsolatoka, a korábbi szabályozási állapotnál kedvezőbb kialakítást biztosítva.
A 4. sz. módosítási indítvány keretében új lakóút kijelölése történik a már korábban lezajlott földhivatali telekalakítási eljárásnak megfelelően, a terület használatával összhangban.

4.6 KÖZMŰELLÁTÁS

A 6 módosítási indítvány közül 5 a belterületen, közművesített területeken történik, melyek esetében a közműellátás biztosított.
Az 5. sz. módosítási indítvány jelenleg nem közművesített ingatlanokat érint, azonban az előirányzott Különleges beépítésre nem szánt mezőgazdasági üzemi területen a tervezett funkciók jellegükből adódóan (szénatároló, siló építmények) nem igénylik közüzemi közműellátás rendelkezésre állását. A módosítási területen a villamos energia hálózat gerincvezetéke keresztül halad, új csatlakozás kialakítása szükséges esetén megvalósítható. Vezetékes ivóvíz és gázvezeték a 0331 hrsz-ú közúton, a fejlesztési területtől 50-80 méter távolságban elérhető, de a bekötés a fejlesztéshez kapcsolódóan nem szükséges.

Az 5. sz. módosítási indítvány és környezetének közműellátottsága (forrás: E-közmű)

4.7 KÖRNYEZETI HATÁSOK ÉS FELTÉTELEK

Az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm. rend.) 1.§ (3) bekezdése alapján a településrendezési eszközök jelen, kisebb módosítása esetében a környezeti vizsgálat szükségessége a módosítás várható környezeti hatásainak jelentősége alapján dönthető el. A környezeti vizsgálat lefolytatásának szükségességről a Korm. rend. 3. mellékletében szereplő környezet védelméért felelős szervek véleménynek kikérése jelen véleményezési eljárással egyidőben történik.

5. A TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÁSÁNAK HATÁROZAT-TERVEZETE

Harkány Város Önkormányzata Képviselő-testületének
…/2022. (…) számú határozata

1.) Harkány Város Önkormányzat Képviselő-testülete úgy dönt, hogy a …/2022. (…) számú határozattal megállapított településszerkezeti tervet módosítja a határozat 1. melléklete szerinti településszerkezeti terv leírás módosítása és a határozat 2. melléklete szerinti településszerkezeti tervlap módosítása alapján.

2.) Harkány Város Önkormányzat Képviselő-testülete felkéri a polgármestert, hogy az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 8. § (4) bekezdése-, valamint a valamint a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 72. §-a alapján a jelen határozat 1.) pontja szerint módosított tervnek gondoskodjon a nyilvánosságáról, közzétételéről.

Határidő: 2022. …
Felelős: Baksai Endre Tamás polgármester

1. melléklet Harkány Város Önkormányzat Képviselő-testülete …/2022. (…) számú határozatához

A …/2022. (…) számú határozattal megállapított településszerkezeti terv leírás az alábbi e) és f) pontokkal egészül ki:

„1.1.2.6. Különleges beépítésre nem szánt területek
a) Burkolt, fásított köztérként a tervezett új városi főteret és környékét,
b) Harkány központi, valamint a mezőgazdasági területeken korábban használt, ma kegyeleti parkként funkcionáló temetőit,
c) a rekultivációs (volt homokbánya) területet,
d) a Kopasz-hegyen jelölt ásványi nyersanyag területét
e) a Strandfürdő területétől északra elhelyezkedő Napelempark terület
f) a Terehely délnyugati részén elhelyezkedő egykori majorsághoz kapcsolódó beépítésre nem szánt mezőgazdasági üzemi terület
jelöli a területfelhasználásban a TSZT.”

6. A HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATRÓL SZÓLÓ ÖNKORMÁNYZATI RENDELET MÓDOSÍTÁSÁNAK TERVEZETE:

Harkány Város Önkormányzat Képviselő-testületének
…/… (...)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 településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 62.§ (1) bekezdésében biztosított véleményezési jogkörében eljáró, a Korm. rendelet 11. 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.)* 22. § (3) e) pontja helyébe az alábbi e) pont lép:

„e) **Gksz-5 jelű építési övezet**
ea) A kialakítható legkisebb telekterület méret: 1.000 m^2
eb) A kialakítható telek legkisebb szélességi mérete: 17 m
ec) A beépítési mód oldalhatáron álló: szabadonálló, zártsorú
ed) A megengedett legnagyobb épületmagasság: 6,5 m
ee) A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: 100 %
ef) A zöldfelület legkisebb mértéke: 0 %
eg) A legkisebb előkert mérete: 0 m”

2. § A R. 22. § (3) f) pontja helyébe az alábbi f) pont lép:

„f) Gksz-6 jelű építési övezet (piac)
fa) A kialakítható legkisebb telekterület méret: 500 m^2
fb) A kialakítható telek legkisebb szélességi mérete: 25 m
fc) A beépítési mód: szabadonálló
fd) A megengedett legnagyobb épületmagasság: 7,5 m
fe) A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: 50 %
ff) A zöldfelület legkisebb mértéke: 20 %
fg) A legkisebb elő-, oldal- és hátsókert mérete: 5/6/7,5 m.”

3. § A R. 32. §-a az alábbi f) ponttal egészül ki:

„f) Kb-mü jelű övezet (mezőgazdasági üzem)
fa) A kialakítható legkisebb telekterület méret: 5000 m^2

fb) A kialakítható telek szélességi mérete: nincs kikötés
fc) A beépítési mód: szabadonálló
fd) A megengedett legnagyobb épületmagasság: 6,5 m
fe) A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: 10 %
ff) A zöldfelület legkisebb mértéke: 50 %”

4. § A R. mellékletét képező SZ jelű szabályozási terv az e rendelet 1. sz. melléklete szerinti rajzi tartalommal módosul.

II. FEJEZET

ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

Hatályba léptető rendelkezések

5. § (1) E rendelet … napján lép hatályba.
(2) E rendelet előírásait a hatálybalépést követően indult ügyekben kell alkalmazni.

Baksai Endre Tamás
polgármester

Dr. Markovics Boglárka
jegyző