



## HARKÁNY VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

H A R K Á N Y Petőfi S. u. 2-4. 7815  
(72) 480-100 (72) 480-202 Fax: (72) 480-518  
E-mail: [titkarsag@harkany.hu](mailto:titkarsag@harkany.hu)  
Web: [www.harkany.hu](http://www.harkany.hu)

---

### MEGHÍVÓ

Értesítem, hogy Harkány Város Önkormányzat Képviselő-testületének  
Jogi és Szociális Bizottsága

**2026. március 16-án (hétfő) 8.30 órai**

kezdettel **rendkívüli ülés** tart, amelyre tisztelettel meghívom.

**Az ülés helye:** Harkányi Polgármesteri Hivatal Tárgyalóterme (7815 Harkány, Petőfi S. u. 2-4.)

#### **Napirendi pontok:**

- 1.) Döntés Harkány Város Önkormányzatának a helyi építési szabályzatról szóló 10/2018. (V.25.) önkormányzati rendelete 2025. évi módosítási eljárásának lezárásáról**  
**Előterjesztő:** Albrecht Ferenc főépítész
- 2.) Döntés a Harkány Város Településképi védelméről szóló 9/2018. (V.22.) önkormányzati rendelet felülvizsgálatának lezárásáról**  
**Előterjesztő:** Albrecht Ferenc főépítész

Harkány, 2026. 03. 13.

Tisztelettel:

dr. Kiss Angéla Emese s.k.  
bizottsági elnök



# J E L E N L É T I   Í V

## A Jogi és Szociális Bizottság 2026. március 16-án (hétfő) 8.30 órai kezdettel tartandó Rendkívüli ülésére

dr. Kiss Angéla Emese                      elnök                      *Kiss Angéla* .....

Kiss-Kálmán Éva                              tag                              *Kiss-Kálmán Éva* .....

Márton Béla                                      tag                              *Márton Béla* .....

Monostori Zsolt János                      tag                              *Monostori Zsolt János* .....

Urbán Szabolcs                              tag                              ..... .....

Bacsáné Dr. Kajdity Petra                      jegyző                      *Bacsáné Dr. Kajdity Petra* .....

Regényiné Dr. Börzsi Vera                      aljegyző                      .....

Vaszlavik Erika                              jegyzőkönyvvezető                      *Vaszlavik Erika* .....

..... .....

..... .....

..... .....

..... .....



Tárgy: Döntés Harkány Város Önkormányzatának a helyi építési szabályzatról szóló 10/2018. (V.25.) önkormányzati rendelete 2025. évi módosítási eljárásának lezárásáról

Melléklet: főépítési záró vélemény, rendelet tervezet

## ELŐTERJESZTÉS

### HARKÁNY VÁROS ÖNKORMÁNYZATA JOGI ÉS SZOCIÁLIS BIZOTTSÁGÁNAK

2026. március 16. napi RENDKÍVÜLI ÜLÉSÉRE

ELŐTERJESZTŐ:	Albrecht Ferenc főépítész
AZ ELŐTERJESZTÉST KÉSZÍTETTE:	Albrecht Ferenc főépítész
AZ ÜGYBEN KORÁBBAN HOZOTT HATÁROZAT/HATÁLYOS RENDELET:	10/2018. (V.25.) önk. rendelet
SZÜKSÉGES DÖNTÉS: <u>HATÁROZAT/RENDELET</u>	Határozat
SZÜKSÉGES TÖBBSÉG:	Minősített többség
TERJEDELEM: MELLÉKLET:	2 oldal előterjesztés főépítési záró vélemény, rendelet tervezet
TÖRVÉNYESSÉGI VÉLEMÉNYEZÉSRE BEMUTATVA:	
POLGÁRMESTER LÁTTA:	

**ELŐTERJESZTÉS: Harkány Város Önkormányzata Jogi és Szociális Bizottságának 2026. március 16. napján tartandó rendkívüli ülésére.**

**ELŐTERJESZTÉS CÍME: Döntés Harkány Város Önkormányzatának a helyi építési szabályzatról szóló 10/2018. (V.25.) önkormányzati rendelete 2025. évi módosítási eljárásának lezárásáról**

**ELŐTERJESZTŐ: Albrecht Ferenc főépítész**

**ELŐTERJESZTÉST KÉSZÍTETTE: Albrecht Ferenc főépítész**

**Tisztelt Bizottság!**

Amint az Önök előtt már ismeretes: több építetői megkeresés és önkormányzati fejlesztés kapcsán aktuálissá vált a helyi építési szabályzatról szóló 10/2018. (V.25.) önkormányzati rendelet (továbbiakban: HÉSZ) felülvizsgálata:

- az Üh-1, Üh-2 és Üh-3 jelű övezetekre vonatkozó rendelkezések,
- a Vt-6 jelű övezetre vonatkozó rendelkezések,
- az 556/2. hrsz. alatti telekre vonatkozó szabályozás.

Ennek megfelelően Harkány Város Önkormányzat Képviselő-testülete 79/2025. (V.22.) számú KT határozatában arról döntött, hogy egyszerűsített eljárásban megindítja a helyi építési szabályzatról szóló 10/2018. (V.25.) önkormányzati rendelet felülvizsgálatát.

A HÉSZ módosítása a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) kormányrendelet (a továbbiakban: Korm. rendelet) 68. § szerinti egyszerűsített eljárás keretében történik, mivel a felülvizsgálat kizárólag kiemelt önkormányzati fejlesztéseket érint. A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendeletben (továbbiakban: Korm. rendelet) foglaltak alapján a tervezéssel megbízott Hübner Tervező Kft. elkészítette a partnerségi egyeztetésre szánt dokumentumokat.

E munkarészek Harkány Város Önkormányzatának a településfejlesztési koncepció, az integrált településfejlesztési stratégia, a településrendezési eszközök, a településképi arculati kézikönyv és a településképi rendelet partnerségi egyeztetés szabályairól szóló 2/2024. (IV. 3.) önkormányzati rendelete, valamint a Korm. rendeletben rögzített eljárási szabályok szerint partnerségi egyeztetésre kerültek. A partnerségi egyeztetés az 5/2026. (I.13.) számú Önkormányzati határozattal került lezárásra. Ugyanezen határozatában döntött az Önkormányzat arról, hogy nem szükséges környezeti vizsgálat lefolytatása.

A Baranya Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítészi Iroda részéről, Lukáts István állami főépítész a BA/40/00106-21/2026. számú, 2026. február 25-én kelt záró szakmai véleményében a terv elfogadását javasolta (a záró szakmai véleményt jelen előterjesztés 1. melléklete tartalmazza).

Mindezeket figyelembe véve kérem a Tisztelt Bizottság, hogy az előterjesztést tárgyalja meg és a rendelet-tervezetet elfogadni szíveskedjen!

#### **Előzetes hatásvizsgálat**

A jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény (a továbbiakban: Jat.) 17. §. (1) bekezdése alapján a jogszabály előkészítője előzetes hatásvizsgálat elvégzésével felméri a szabályozás várható következményeit. Az előzetes hatásvizsgálat eredményéről a képviselő-testületet tájékoztatni kell.

**1. A rendelet valamennyi jelentősnek ítélt hatása, különösen:**

**a) A rendelet társadalmi, gazdasági és költségvetési hatása:**

A jogszabály módosítása a településrendezési eszközök módosítása miatt kérelmet benyújtó személyek érdekében történik, mely módosításokat a képviselő-testület kiemelt fejlesztéseknek nyilvánította. Egyéb gazdasági, költségvetési hatása a település-tervezési szerződés megbízási díján kívül nincsen.

**b) a rendelet környezeti és egészségügyi következményei:** A tervezetnek környezeti és egészségügyi következménye nincs.

**c) a rendeletnek adminisztratív terheket befolyásoló hatása:** A változásnak adminisztratív terheket befolyásoló hatásai nincsenek.

**2. A jogszabály megalkotásának szükségessége, a jogalkotás várható következménye:**

Több építetési megkeresés és önkormányzati fejlesztés kapcsán aktuálissá vált a helyi építési szabályzatról szóló 10/2018. (V.25.) önkormányzati rendelet felülvizsgálata:

- az Üh-1, Üh-2 és Üh-3 jelű övezetekre vonatkozó rendelkezések,
- a Vt-6 jelű övezetre vonatkozó rendelkezések,
- az 556/2. hrsz. alatti telekre vonatkozó szabályozás.

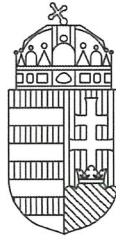
A módosítás nélkül a tervezett beruházások, fejlesztések nem valósulnának meg.

**3. A jogszabály alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételek:**

Rendelkezésre állnak.

Harkány, 2026. március 11.

Albrecht Ferenc, főépítész



# BARANYA VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

ÁLLAMI FŐÉPÍTÉSZI IRODA

Harkány Város Polgármesteri Hivatal

Baksai Endre Tamás  
Polgármester Úr

részére

Iktatószám: BA/40/00106-21/2026.

Ügyintéző: Kiszely Szabolcs

Tárgy: Harkány TrT. 2025. évi 1.  
számú módosításának egyszerűsített  
eljárás szerinti módosítása – záró  
szakmai vélemény

Elektronikus úton továbbítva

**Tisztelt Polgármester Úr!**

Harkány Város településrendezési tervének (továbbiakban: településterv) egyszerűsített eljárás szerinti módosításával kapcsolatban a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény (továbbiakban: Méptv.) 75. § (2) bekezdése, valamint a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Kormányrendelet (továbbiakban: EljR.) 68. § (1) bekezdés b) pont bb) alpontja alapján az alábbi záró szakmai véleményt adom.

## **I. Előzmények:**

Az módosítási szándékról, valamint az eljárás megindításáról, és a főépítési feljegyzés alapján a kidolgozandó munkarészekről, Harkány Város Önkormányzata képviselő-testülete az 79/2025. (V.22.) határozatában döntött.

Az Önkormányzat a partnerségi véleményezési eljárást lefolytatta. A bevont partnerek a módosítási szándékokkal kapcsolatosan kifogással nem éltek.

A településrendezési terv módosítása során a tervdokumentáció szerint a Méptv. 56. § (10) bekezdés b) pontja alapján a főépítési tevékenységről szóló 190/2009. (IX.15.) Kormányrendelet 10. § (1) bekezdésében foglaltaknak megfelelően Albrecht Ferenc megbízott önkormányzati főépítész működik közre.

7623 Pécs, József A. u. 10/B. II. emelet

☎: +36 72 795 744

✉: foepitesz@baranya.gov.hu

HKP rövidnév: BAMKHAF; KRID: 759200142

HKP KÉR azonosító: KHIV BRK ÁFI; KRID: 223384900

Honlap: kormányhivatalok.hu

Jelen eljárás a környezeti értékelés tematikájának véleményezésével indult az *EljR. 60. § (4) bekezdésének* megfelelően. Ennek eredményeként a környezeti értékelés lefolytatása nem volt szükséges.

A hatályos településrendezési terv:

- Harkány Város Önkormányzata Képviselő-testületének 98/2018.(V.18.) számú önkormányzati rendelete a helyi építési szabályzatról.
- Harkány Város Önkormányzata Képviselő-testületének a 10/2018.(V.25.) számú önkormányzati határozatával jóváhagyott fejlesztési terve.

Az eljárásban az Önkormányzat támogatásával az alábbi módosítási igények szerepelnek:

1. a Vt-6 jelű övezetre vonatkozó rendelkezések felülvizsgálata
2. az 556/2. hrsz. alatti telekre vonatkozó szabályozás felülvizsgálata
3. az Üh-1, Üh-2 és Üh-3 jelű övezetekre vonatkozó rendelkezések felülvizsgálat

A tervezési feladat a felmerült változtatási szándéknak megfelelően a helyi építési szabályzat és a szabályozási terv módosítását teszi szükségessé.

A véleményezésre megküldött tervdokumentáció vizsgálata:

Jelen szakmai véleményem alapja a Dr. Hübner Mátyás (TT-02-0107) által készített „*HARKÁNY VÁROS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK MÓDOSÍTÁSA ZÁRÓ SZAKMAI VÉLEMÉNYEZÉSI DOKUMENTÁCIÓ EGYSZERŰSÍTETT ELJÁRÁSBAN*” megnevezésű 2026. február hónapban összeállított tervdokumentáció.

A tervezési munkát az építésügyi és az építésüggyel összefüggő szakmagyakorlási tevékenységről szóló *266/2013. (VII.11.) Kormányrendeletben* (továbbiakban: *Kr.*) meghatározott tervezői jogosultság szerinti tervező végezte. A *Kr. 14. § (5) bekezdése* szerint a dokumentáció aláíró lapja tartalmazza a feladat elvégzésében részt vett összes szakági tervező nevét, szakképzettségét, szakmai címét, névjegyzéki jelölését.

## **II. Jogszabályon alapuló szakmai vélemények:**

Az *EljR. 68. § (2) bekezdésének c) pontjának* megfelelően a *11. sz. mellékletben* meghatározott valamennyi államigazgatási szerv, a települési önkormányzat bevonásával a meghívó alapján egyeztető tárgyalás került összehívásra. A meghívóhoz elektronikus formában csatolásra került a véleményezésre szánt tervdokumentáció.

Az egyeztető tárgyaláson elhangzottakról az *EljR. 67. § (5) bekezdésében* foglaltakra tekintettel a *BA/40/00106-19/2026. sz. jegyzőkönyv és jelenléti ív* készült.

Az egyeztető tárgyaláson ismertetésre került a településtervező által a fejlesztések célja és azok várható településrendezési hatásai.

1.) A tervdokumentációval kapcsolatban kifogást nem emeltek az alábbi érdekelt államigazgatási szervek, véleményezők:

- BAVKH KTHFO Természetvédelmi Osztály;
- Baranya Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság;
- BAVKH Tűzvédelmi, Iparbiztonsági és Vízügyi Hatósági Főosztály;
- BAVKH KMEMFFO Közlekedési és Útügyi Osztály;
- Budapest Főváros Kormányhivatala;
- BAVKH Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály Örökségvédelmi Osztály;
- BAVKH Földhivatali Főosztály;
- BAVKH AFO Növény és Talajvédelmi Osztály;
- BAVKH AFO Agrárügyi, Erdészeti és Földművelésügyi Osztály;
- Honvédelmi Minisztérium Hatósági Hivatal;
- Nemzeti Média és Hírközlési Hatóság;
- Országos Atomenergia Hivatal.

2.) Az egyeztető tárgyaláson a jelenléti ívnek megfelelően az alábbi érdekelt államigazgatási szervek, véleményezők képviseltették magukat és nyilatkoztak a megküldött dokumentációval kapcsolatban:

- A **BAVKH Népegészségügyi Főosztály** képviselője népegészségügyi szempontból a tervdokumentációval egyetért, annak elfogadását javasolja az Önkormányzat számára.
- A **Baranya Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítési Irodájának** (továbbiakban: ÁFI) képviselője az 1. indítvánnyal kapcsolatban javasolja az 582/1 és 585 hrsz.-ú telkek közötti szabályozási vonal pontosítását a kialakult telekhatároknak megfelelően, valamint az új övezet kialakítása helyett a Vt-6 jelű övezet megtartását zárt sorú beépítési mód meghatározásával és kisebb telekméret előírásával a későbbi kedvezőbb hasznosíthatóság érdekében.  
A 2. módosítás során kéri a szerkezeti terv hatályos állapot szerinti megtartását a módosítási szándéknak megfelelően.  
A 3. módosítás során kéri a tervezett szabályozási terv javítását a korábbi kitöltések pótlásával, illetve a módosuló közterületi részek megjelölését. Javasolja a HÉSZ 11. § (3) bekezdés bd) pontjának módosítását csak a kialakult állapotnak megfelelő előírás megtartásával. Az építési helyen kívül épült épületek magassági bővítésével kapcsolatban javasolja a HÉSZ-ben szerepeltetni, hogy „azokban az esetekben, ahol a telken álló, meglévő lakóépület egésze, vagy egy része az övezetre előírt beépítési módhoz tartozó építési helyen kívül áll magassági értelemben a teljes épület az övezetben megengedett magasságig bővíthető a meglévő épület oldalkertjének, hátsókertjének és az egyéb országos előírások megtartásával”.

3.) Az egyeztető tárgyaláson elhangzottak alapján a jegyzőkönyvben előírt követelményeket pótolta/javította a tervező, így a tervezett módosítások ellen további kifogást nem emelek.

#### IV. Az állami főépítési záró- szakmai véleményének összefoglalása:

##### **Harkány Város településtervének módosítására irányuló záró véleményem egyetértő és ennek megfelelően javaslom annak elfogadását az Önkormányzat számára.**

A véleményt a képviselő-testülettel ismertetni kell, a záró szakmai vélemény 6 hónapig érvényes.

Felhívom figyelmét, hogy a képviselő- testület a településrendezési terv módosítását az Méptv. 75. § (2) bekezdés alapján az állami főépítész záró szakmai vélemények figyelembevételével fogadhatja el.

Az elfogadott településtervet – a településszerkezeti tervet, a helyi építési szabályzatot és szabályozási tervet – elektronikusan aláírt formában, digitális adathordozón, vagy Hivatali Kapun megküldve (Hivatal rövid Neve: BAMKHAF) \*.pdf/A formátumban, egységes szerkezetben kérem megküldeni részemre.

Az Építésügy Dokumentációs és Információs Központról, valamint az Országos Építésügyi Nyilvántartásról szóló 313/2012. (XI.08.) Kormányrendelet 4. § (1) bekezdés alapján a településrendezési tervet, a helyi építési szabályzatot, a rendeletet vagy határozatot a terv- mellékleteket az önkormányzat döntését követő 30 napon belül a jegyző köteles a Dokumentációs Központ részére ingyenesen átadni, illetve megküldeni.

Az EljR. 72. § (1) bekezdésben foglaltak szerint a polgármester az elfogadott tervet legkésőbb a hatályba lépése napján feltölti az E-TÉR-be.

Az EljR. 73. § (1) bekezdése szerint, ha az állami főépítész vagy az eljárásban részt vevő államigazgatási szerv szerint az elfogadott településterv jogszabályba ütközik, az E-TÉR-be történő feltöltésről – feltöltés hiányában a helyben szokásos módon történő közzétételtől – számított 3 hónapon belül a Baranya Vármegyei Kormányhivatalnál – a polgármester egyidejű tájékoztatása mellett – törvényességi felügyeleti eljárást kezdeményez.

Az EljR. 73. § (2) bekezdése szerint, ha az E-TÉR üzemeltetője észleli az elfogadott önkormányzati rendelet vagy határozat 72. § (1) bekezdése szerinti határidőben történő feltöltésének elmaradását, a határidő lejártától számított 30 napon belül kezdeményezheti az önkormányzatnál az E-TÉR-be történő 15 napon belüli feltöltését, ennek elmaradása esetén 15 napon belül kezdeményezi a miniszternél a mulasztás miatti törvényességi felügyeleti eljárás lefolytatását. A miniszter a törvényességi felügyeleti eljárást 30 napon belül kezdeményezheti a Baranya Vármegyei Kormányhivatalnál.

Tájékoztatom, hogy az EljR. 74. § (1) bekezdése rögzíti, hogy ha az önkormányzat álláspontja szerint az állami főépítész által kiadott záró szakmai vélemény jogszabályba ütközik, a záró szakmai vélemény E-TÉR-be történő feltöltésétől számított 15 napon belül kezdeményezi a miniszternél a záró szakmai vélemény jogi szempontú vizsgálatát, a jogszabálysértés konkrét megjelölésével és a jogszabálysértést tartalmazó irat megküldésével.

Az Méptv. 14. § (1) bekezdése szerint a polgármesternek gondoskodnia kell a településrendezési terv nyilvánosságáról.

Az EljR.-ben meghatározott állami főépítési szakmai feladatokat a főépítési tevékenységről szóló 190/2009. (IX.15.) Kormányrendelet 2. § (1) bekezdés és a 7. § h) pontja alapján láttam el.

*Pécs, elektronikus dátumbélyegző szerint.*

Tisztelettel:

Dr. Horváth Zoltán főispán felhatalmazásával kiadmányozta:

Lukáts István  
állami főépítész

## Harkány Város Önkormányzata Képviselő-testületének .../.... (...) önkormányzati rendelete

### a Helyi építési szabályzatról szóló 10/2018. (V. 25.) önkormányzati rendelet módosításáról

[1] Harkány Város Önkormányzatának Képviselő-testülete, annak érdekében, hogy Harkány Város településrendezési tervének 2025. évi egyszerűsített eljárás szerinti módosításával a rendezési tervet érintő módosításokat követően a tervezett fejlesztések, beruházások megvalósulhassanak;

[2] a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény 225. § (8) bekezdés 1. pontjában kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában, a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény 22. §-ában meghatározott feladatkörében eljárva,

[3] magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény 75. § (2) bekezdésében meghatározott szervek véleményezését követően, valamint a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Kormányrendelet 68. § (1) bekezdés b) pont bb) alpontja alapján az állami főépítész BA/40/00106-21/2026 iktatószámú záró szakmai véleményének megkérésével;

[4] a helyi építési szabályzatról szóló 98/2018.(V.18.) számú önkormányzati rendelet módosításáról a következőket rendeli el:

#### 1. §

(1) A Helyi építési szabályzatról szóló 10/2018. (V. 25.) önkormányzati rendelet 11. § (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) Építési övezetben épületet építeni csak építési helyen belül lehet. Ha az építési telken meglévő épület egy része építési helyen kívülre esik, az építési helyen kívüli épületrész annak tömegnövekedése nélkül felújítható, de újra nem építhető. Azokban az esetekben, ahol a telken álló, meglévő épület egésze, vagy egy része az övezetre előírt beépítési módhoz tartozó építési helyen kívül áll magassági értelemben, a teljes épület az övezetben megengedett magasságig bővíthető a meglévő épület oldalkertjének, hátsókertjének és az egyéb országos előírások megtartásával.”

(2) A Helyi építési szabályzatról szóló 10/2018. (V. 25.) önkormányzati rendelet 11. § (3) bekezdés b) pontja a következő bd) alponttal egészül ki:

*(Építési övezetben az építési hely – amennyiben a szabályozási terv, ill. az építési övezet előírásai másként nem rendelkeznek – a beépítési mód figyelembe vételével a következő:  
az oldalkert szélessége:)*

*„bd) Az Űh jelű Hétvégiházás övezetben az oldalkert mérete a kialakult állapotnak megfelelő.”*

#### 2. §

A Helyi építési szabályzatról szóló 10/2018. (V. 25.) önkormányzati rendelet 20. § (4) bekezdés f) pont fc) alpontja helyébe a következő rendelkezés lép:

*(Az építési övezetekben betartandó telekalakítási és beépítési előírások:*

***Vt-6 jelű építési övezet)***

*„fc) A beépítési mód zártsorú.”*

### 3. §

(1) A Helyi építési szabályzatról szóló 10/2018. (V. 25.) önkormányzati rendelet 25. § (3) bekezdés a) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

*(Az építési övezetben betartandó telekalakítási és beépítési előírások:)*

**„a) Üh-1 jelű építési övezet**

- aa) A kialakítható legkisebb telekterület méret 250 m<sup>2</sup>
- ab) A kialakítható telek legkisebb szélességi mérete 12 m
- ac) A beépítési mód oldalhatáron álló
- ad) A megengedett legnagyobb épületmagasság 4,0 m
- ae) A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke 20 %
- af) A zöldfelület legkisebb mértéke 60 %”

(2) A Helyi építési szabályzatról szóló 10/2018. (V. 25.) önkormányzati rendelet 25. § (3) bekezdés b) pont ba) és bb) alpontja helyébe a következő rendelkezések lépnek:

*(Az építési övezetben betartandó telekalakítási és beépítési előírások:)*

**Üh-2 jelű építési övezet)**

- „ba) A kialakítható legkisebb telekterület méret 250 m<sup>2</sup>
- bb) A kialakítható telek legkisebb szélességi mérete 12 m”

(3) A Helyi építési szabályzatról szóló 10/2018. (V. 25.) önkormányzati rendelet 25. § (3) bekezdés c) pont ca) alpontja helyébe a következő rendelkezés lép:

*(Az építési övezetben betartandó telekalakítási és beépítési előírások:)*

**Üh-3 jelű építési övezet)**

- „ca) A kialakítható legkisebb telekterület méret 250 m<sup>2</sup>”

(4) A Helyi építési szabályzatról szóló 10/2018. (V. 25.) önkormányzati rendelet 25. § (3) bekezdés c) pont cc) alpontja helyébe a következő rendelkezés lép:

*(Az építési övezetben betartandó telekalakítási és beépítési előírások:)*

**Üh-3 jelű építési övezet)**

- „cc) A beépítési mód ikres”

### 4. §

A Helyi építési szabályzatról szóló 10/2018. (V. 25.) önkormányzati rendelet 1. melléklete helyébe az 1. melléklet lép.

### 5. §

Ez a rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba.

1. melléklet az .../... ( ... .. ) önkormányzati rendelethez

„1. melléklet

(A melléklet szövegét a(z) HESZ\_1\_mell\_Szabályozási\_terv\_2026.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)”

## Végső előterjesztői indokolás

A jogszabály módosítása egyrészt az önkormányzat által kiemelt fejlesztéseknek nyilvánított építetési megkeresések, másrészt önkormányzati fejlesztés kapcsán vált aktuálissá. A módosítás az alábbiakat érinti:

- az Üh-1, Üh-2 és Üh-3 jelű övezetekre vonatkozó rendelkezések,
- a Vt-6 jelű övezetre vonatkozó rendelkezések,
- az 556/2. hrsz. alatti telekre vonatkozó szabályozás.

Ennek megfelelően Harkány Város Önkormányzat Képviselő-testülete 79/2025. (V.22.) számú KT határozatában arról döntött, hogy egyszerűsített eljárásban megindítja a helyi építési szabályzatról szóló 10/2018. (V.25.) önkormányzati rendelet (HÉSZ) felülvizsgálatát, mely a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) kormányrendelet (a továbbiakban: Korm. rendelet) 68. § szerinti egyszerűsített eljárás keretében történt, mivel a felülvizsgálat kizárólag kiemelt önkormányzati fejlesztéseket érintett. Az egyes munkarészek partnerségi egyeztetésre kerültek, melynek lezárását követően az állami főépítész szakmai véleményében a terv elfogadását javasolta. Ezen folyamat lezárása a módosító rendelet megalkotása.



Tárgy: Döntés a Harkány Város Településképi védelméről szóló 9/2018. (V.22.) önkormányzati rendelet felülvizsgálatának lezárásáról

Melléklet: vélemények, rendelet tervezet

## **ELŐTERJESZTÉS**

### **HARKÁNY VÁROS ÖNKORMÁNYZATA JOGI ÉS SZOCIÁLIS BIZOTTSÁGÁNAK**

**2026. március 16. napi RENDKÍVÜLI ÜLÉSÉRE**

ELŐTERJESZTŐ:	Albrecht Ferenc főépítész
AZ ELŐTERJESZTÉST KÉSZÍTETTE:	Albrecht Ferenc főépítész
AZ ÜGYBEN KORÁBBAN HOZOTT HATÁROZAT/HATÁLYOS RENDELET:	9/2018. (V.22.) önk. rendelet
SZÜKSÉGES DÖNTÉS: <u>HATÁROZAT/RENDELET</u>	határozat
SZÜKSÉGES TÖBBSÉG:	Minősített többség
TERJEDELEM:	2 oldal előterjesztés
MELLÉKLET:	vélemények, rendelet tervezet
TÖRVÉNYESSÉGI VÉLEMÉNYEZÉSRE BEMUTATVA:	
POLGÁRMESTER LÁTTA:	

**ELŐTERJESZTÉS: Harkány Város Önkormányzata Jogi és Szociális Bizottságának 2026. március 16. napján tartandó rendkívüli ülésére**

**ELŐTERJESZTÉS CÍME: Döntés a Harkány Város Településképi védelméről szóló 9/2018. (V.22.) önkormányzati rendelet felülvizsgálatának lezárásáról**

**ELŐTERJESZTŐ: Albrecht Ferenc főépítész**

**ELŐTERJESZTÉST KÉSZÍTETTE: Albrecht Ferenc főépítész**

**Tisztelt Bizottság!**

Amint az a Tisztelt Bizottság előtt már ismert, az AS Harka Kft. kérelme Harkány Város Településképi védelméről szóló 9/2018. (V.22.) önkormányzati rendeletének (a továbbiakban: TKR) felülvizsgálatára is kiterjed. Az elkészült telepítési tanulmányterv és a megkötött településrendezési szerződés alapján szükségessé vált a TKR 2025. évi 1. számú módosítási eljárásának megindítása.

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm. rendelet) alapján a tervezéssel megbízott Hübner Tervező Kft. elkészítette a partnerségi egyeztetésre szánt rendelettervezetet.

A tervezet Harkány Város Önkormányzatának a településfejlesztési koncepció, az integrált településfejlesztési stratégia, a településrendezési eszközök, a településképi arculati kézikönyv és a településképi rendelet partnerségi egyeztetésének szabályairól szóló 2/2024. (IV. 3.) önkormányzati rendelete, valamint a Korm. rendeletben rögzített eljárási szabályok szerint partnerségi egyeztetésre került.

A partnerségi egyeztetés során lakossági észrevétel vagy javaslat nem érkezett.

A Baranya Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítészeti Iroda, a Baranya Vármegyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály, valamint a Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság Hírközlésselügyeleti Főosztály Pécsi Hatósági Iroda szakmai véleménye a Lechner Tudásközpont által működtetett E-TÉR szakrendszerben megérkezett (a vélemények az 1. mellékletben szerepelnek). Az érintett szervek a településképi rendelet módosításának tervezetével kapcsolatban kifogást nem emeltek.

Összefoglalóan megállapítható, hogy a településképi rendelet felülvizsgálati dokumentációjával kapcsolatban egyet nem értő szakmai vélemény nem érkezett.

Mindezekre tekintettel kérem a Tisztelt Bizottságot, hogy az előterjesztést megtárgyalni és a rendelet-tervezetet elfogadni szíveskedjen. A rendelet elfogadása egyben a partnerségi egyeztetés lezárását is jelenti.

### **Előzetes hatásvizsgálat**

A jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény (a továbbiakban: Jat.) 17. §. (1) bekezdése alapján a jogszabály előkészítője előzetes hatásvizsgálat elvégzésével felméri a szabályozás várható következményeit. Az előzetes hatásvizsgálat eredményéről a képviselő-testületet tájékoztatni kell.

**1. A rendelet valamennyi jelentősnek ítélt hatása, különösen:**

**a) A rendelet társadalmi, gazdasági és költségvetési hatása:**

A jogszabály módosítása a településrendezési eszközök módosítása miatt kérelmet benyújtó személyek érdekében történik, mely módosításokat a képviselő-testület kiemelt fejlesztéseknek nyilvánította.

Az egyik kérelmező (AS Harka Kft.) kérelme Harkány Város Településkép védelméről szóló 9/2018. (V.22.) önkormányzati rendeletének (a továbbiakban: TKR) felülvizsgálatára is kiterjed. Az elkészült telepítési tanulmányterv és a megkötött településrendezési szerződés alapján szükségessé vált a TKR 2025. évi 1. számú módosítási eljárásának megindítása.

Egyéb gazdasági, költségvetési hatása nincsen.

**b) a rendelet környezeti és egészségügyi következményei:** A tervezetnek környezeti és egészségügyi következménye nincs.

**c) a rendeletnek adminisztratív terheket befolyásoló hatása:** A változásnak adminisztratív terheket befolyásoló hatásai nincsenek.

**2. A jogszabály megalkotásának szükségessége, a jogalkotás várható következménye:**

A jogszabály módosítása a településrendezési eszközök módosítása miatt kérelmet benyújtó személyek érdekében történik, mely módosításokat a képviselő-testület kiemelt fejlesztéseknek nyilvánította.

Az egyik kérelmező (AS Harka Kft.) kérelme Harkány Város Településkép védelméről szóló 9/2018. (V.22.) önkormányzati rendeletének (a továbbiakban: TKR) felülvizsgálatára is kiterjed. Az elkészült telepítési tanulmányterv és a megkötött településrendezési szerződés alapján szükségessé vált a TKR 2025. évi 1. számú módosítási eljárásának megindítása.

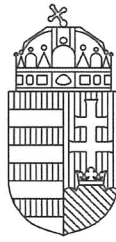
A módosítás nélkül a tervezett beruházások, fejlesztések nem valósulnának meg.

**3. A jogszabály alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételek:**

Rendelkezésre állnak.

Harkány, 2026. március 11.

Albrecht Ferenc, főépítész



BARANYA VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL  
ÁLLAMI FŐÉPÍTÉSZI IRODA

Harkány Polgármesteri Hivatal

Iktatószám: BA/40/00043-1/2026.

Ügyintéző: Kiszely Szabolcs

**Baksai Endre Tamás**  
**Polgármester Úr**  
részére

Tárgy: Harkány helyi településképi  
rendeletének 2025. évi módosítása –  
véleményezési szakasz

Elektronikus úton, az E-TÉR<sup>1</sup> egyeztető felületen továbbítva

Tisztelt Polgármester Úr!

A megküldött dokumentáció alapján a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (továbbiakban: EljR.) 70/A. §-nak megfelelően a településképi rendelet (továbbiakban: TKR.) készítésének egyeztetése tárgyában a rendelet tervezetének véleményezési szakaszában az alábbi véleményt adom:

**1. Előzmények:**

Az EljR. 70/A. §-nak megfelelően a TKR. tervezetét megküldésre került a területileg illetékes állami főépítésznek. *Nyilvántartásunk szerint Harkány Város Önkormányzata Képviselő-testületének a településképi védelméről szóló 9/2018 (V. 22.) önkormányzati rendelete van hatályban.*

A TKR. tervezetének egyeztetése a Lechner Tudásközpont által üzemeltetett E-TÉR megnevezésű digitális felületen történik.

**A módosítás célja:**

1. **A növényfal kialakíthatóságának újraszabályozása.**

**2. Állami főépítész vélemény a TKR. tervezetével kapcsolatban:**

1. A TKR. módosítása során a magasabb szintű jogszabályoknak való megfelelés miatt szükségszerű lett volna a teljes rendelet felülvizsgálata. A következő módosítás során kérem ennek elvégzését is.

**Fenti észrevételeim figyelembevételével javaslom a TKR. tervezet Önkormányzat által történő elfogadását.**

<sup>1</sup> Elektronikus Térségi Tervezést Támogató Rendszer

### **3. A véleményezési eljárásra vonatkozó további általános érvényű észrevételeim:**

1. **EljR. 66. § (4) – (6) bekezdése** szerint véleményeltérés esetén a polgármester az *E-TÉR-en keresztül (...) 8 napon belül egyeztetést kezdeményezhet, elektronikus hírközlési sajátos építmény és elektronikus hírközlő eszköz esetén kezdeményez, amelyről a partner esetében emlékeztetőt, a véleményezésre jogosult szerv esetében jegyzőkönyvet kell készíteni.*
2. *A véleményezésre jogosult szerv és a partner számára a polgármester (...) 8 napon belüli időpontra biztosít egyeztetési lehetőséget. Az emlékeztető és a jegyzőkönyv az adott véleményhez csatolt dokumentumként kerül feltöltésre, amelyet tájékoztatásul az önkormányzat a honlapján is megjelenít.*
3. Az Eljr. 66. § (7) – (9) bekezdésének megfelelően a véleményezést követően a beérkezett véleményeket - egyeztetés esetén az emlékeztetőt és a jegyzőkönyvet - ismertetni kell a képviselő-testülettel, a döntés átruházása esetén a döntésre jogosulttal, amelyek elfogadásáról vagy el nem fogadásáról a képviselő-testület, illetve átruházás esetén a döntésre jogosult dönt. A vélemény, észrevétel el nem fogadása esetén a döntést indokolni kell. A véleményezés, a vélemények elfogadásának és el nem fogadásának indokolása az *E-TÉR felületen* történik. Az emlékeztetőt, jegyzőkönyvet és a döntést az *E-TÉR-be fel kell tölteni, amelynek megtörténtével zárul az egyeztetés. A vélemény 6 hónapig érvényes.*
4. Tájékoztatom, hogy az EljR. 72. § (1) bekezdése alapján a polgármester (...) a településképi rendeletet legkésőbb a hatálybalépése napján feltölti az *E-TÉR felületre.*
5. Felhívom figyelmét az EljR. 73. § (2) bekezdése alapján *ha az E-TÉR üzemeltetője észleli az elfogadott önkormányzati rendelet vagy határozat 72. § (1) bekezdése szerinti határidőben történő feltöltésének elmaradását, a határidő lejártától számított 30 napon belül kezdeményezheti az önkormányzatnál az E-TÉR-be történő 15 napon belüli feltöltését, ennek elmaradása esetén 15 napon belül kezdeményezi a miniszternél a mulasztás miatti törvényességi felügyeleti eljárás lefolytatását. A miniszter a törvényességi felügyeleti eljárást 30 napon belül kezdeményezheti a fővárosi és megyei kormányhivatalnál.*

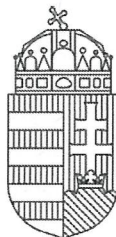
6. Tájékoztatom, hogy az EljR. 73. § (1) bekezdése szerint, ha az állami főépítész vagy az eljárásban részt vevő államigazgatási szerv szerint az elfogadott (...) településképi rendelet jogszabályba ütközik, az E-TÉR-be történő feltöltéstől - feltöltés hiányában a helyben szokásos módon történő közzétételtől - számított 3 hónapon belül a fővárosi és megyei kormányhivatalnál - a polgármester egyidejű tájékoztatása mellett - törvényességi felügyeleti eljárást kezdeményez.

*Pécs, elektronikus dátumbélyegző szerint.*

Tisztelettel:

Dr. Horváth Zoltán főispán felhatalmazásával kiadmányozta:

Lukáts István  
állami főépítész



# BARANYA VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

ÉPÍTÉSÜGYI ÉS ÖRÖKSÉGVÉDELMI FŐOSZTÁLY

ÖRÖKSÉGVÉDELMI OSZTÁLY

**Harkány Város Önkormányzata**

**Baksai Endre Tamás**

polgármester

Elektronikus úton továbbítva

Iktatószám: BA/50/00975-2/2025.

Ügintéző: Tilky Beatrix

Tárgy: Harkány Város Településképző  
védelméről szóló 9/2018. (V.22.)  
önkormányzati rendelet 2025. évi 1. számú  
módosítása ügyében örökségvédelmi  
vélemény

**Tisztelt Polgármester Úr!**

A Baranya Vármegyei Kormányhivatal (a továbbiakban örökségvédelmi hatóság) tájékoztatja, hogy a módosítással kapcsolatos feladat- és hatáskörébe tartozó követelményeket nem állapít meg, mivel a módosítás műemléki és régészeti érdeket nem sért.

Az örökségvédelmi hatóság hatáskörét és illetékességét a kulturális örökség védelmével kapcsolatos szabályokról szóló 68/2018 (IV.9.) Korm. rendelet 3. § (1) bekezdésének a) pontja, valamint a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15) Kormányrendelet 11. számú melléklete, továbbá a járási (fővárosi kerületi) hivatalokról szóló 568/2022. (XII.23.) Korm. rendelet 2. § (1) bekezdése állapítja meg.

Pécs, „elektronikus aláírás szerint”

**Dr. Horváth Zoltán főispán felhatalmazása alapján kiadmányozta:**

Sónyák József  
osztályvezető

Kapják:

1. Harkány Város Önkormányzata - E-TÉR rendszerben
2. Irattár



A DOKUMENTUM  
ELEKTRONIKUS  
ALÁÍRÁSSAL  
HITELESÍTETT

Elektronikusan aláírta:  
Kúti Zoltán  
irodavezető-helyettes  
2025.12.19 10:57  
A HITELESSÉG ELLENŐRZÉSÉHEZ  
KATTINTSON IDE

Iktatószám: K/30133-2/2025  
Tárgy: Véleményezés  
Ügyintéző: Mészáros László  
Hiv. ügysz.: 7681-15/2025  
Készült: 2025. december 19.

**Baksai Endre Tamás polgármester úr részére**  
**Harkány**  
**Petőfi S. u. 2-4.**  
**7815**

**Tisztelt Baksai Endre Tamás Polgármester Úr!**

A Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság Hivatala (a továbbiakban: **Hatóság**) Harkány Város Településkép védelméről szóló rendeletének 2025. évi 1. számú módosítását megvizsgálta.

A módosítás hírközlési érdeket nem sért a Hatóság kifogást nem emel.

Jelen véleményt *a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről* szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: **Korm. rendelet**) 64. §-ában meghatározottak szerint a Korm. rendelet. 11. melléklet 24. pontjában foglalt felhatalmazás alapján adta a Hatóság.

*Elektronikusan aláírt dokumentum.*

*Kiadmányozta: Kúti Zoltán hatósági irodavezető-helyettes, Aranyosné dr. Börcs Janka, a Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság Hivatalának főigazgatója nevében és megbízásából Péccsett, az elektronikus aláírás szerinti időpontban.*

## **Harkány Város Önkormányzata Képviselő-testületének .../.... (...) önkormányzati rendelete**

### **Harkány Város Településkép védelméről szóló 9/2018 (V. 22.) önkormányzati rendelet módosításáról**

[1] Harkány Város Önkormányzatának Képviselő-testülete, annak érdekében, hogy Harkány Város településképi rendeletének a módosításával a helyi építési szabályzatról szóló 98/2018.(V.18.) számú önkormányzati rendelettel összhangban a tervezett fejlesztések, beruházások megvalósulhassanak;

[2] a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény 225. § (8) bekezdés 1. pontjában kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában, a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény 22. §-ában meghatározott feladatkörében eljárva,

[3] a Baranya Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítészeti Iroda, a Baranya Vármegyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály, valamint a Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság Hírközlésfelügyeleti Főosztály Pécsi Hatósági Iroda szakmai véleményének megkérésével;

[4] Harkány Város Településkép védelméről szóló 9/2018. (V.22.) önkormányzati rendelet módosításáról a következőket rendeli el:

#### **1. §**

Hatályát veszti a Harkány Város Településkép védelméről szóló 9/2018. (V. 22.) önkormányzati rendelet 10. § (7) bekezdése.

#### **2. §**

Ez a rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba.

## Általános indokolás

A Rendelet a jelenlegi formájában indokolatlanul korlátozza a természetes anyagok és természetalapú megoldások alkalmazását az épületek kialakítása során. Az ilyen zöldhomlokzati rendszerek az európai és nemzetközi építészeti gyakorlatban egyre meghatározóbb eszközei a fenntarthatóság, az energiahatékonyság és az élhető városi környezet megteremtésének. A szabály törlése Harkány város ökológiai felelősségvállalását és elkötelezettségét fejezi ki a környezettudatos, esztétikus és hosszú távon gazdaságos épített környezet kialakítása iránt.

## Részletes indokolás

### **Az 1. §-hoz**

E szakasz rendelkezik a homlokzati felületen növényfal létesíthetőségéről és annak korlátairól rendelkező 10. § (7) bekezdés hatályon kívül helyezéséről.

### **A 2. §-hoz**

E szakasz rendelkezik a rendelet hatálybalépéséről.