



H A R K Á N Y V Á R O S

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK MÓDOSÍTÁSA EGYEZTETÉSI DOKUMENTÁCIÓ FŐÉPÍTÉSZI ELJÁRÁS

2021. NOVEMBER 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 FŐÉPÍTÉSZI ELJÁRÁS

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. A TERÜLETRENDEZÉSI TERVEKKEL VALÓ ÖSSZHANG IGAZOLÁSA**

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.

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 rendeletével hagyta jóvá.

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.

A képviselő-testület 2021. október 21-én megtartott ülésén tárgyalta meg a módosítási indítványokat, és döntött a szükséges módosítási folyamat elindításáról.

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

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

2021-ben három alkalommal került sor a hatályos településrendezési tervek módosítására:

- a kiemelt fejlesztési területek tekintetében a tárgyalásos eljárás befejeződött (137/2021.(X.21.) számú önkormányzati határozat)
- az egyszerűsített eljárási csomag egyeztetés alatt áll (138/2021.(X.21.) számú önkormányzati határozat)
- Állami Főépítési eljárás keretében történik a javításokat kezdeményező indítványok módosítása.

Jelen dokumentáció az állami főépítési eljárásban résztvevő fejlesztési területeket tartalmazza.

Kivonat

Harkány Város Önkormányzat Képviselő-testületének 2021. október 21-én megtartott testületi ülésének jegyzőkönyvéből:

137/2021.(X.21.) sz. Önkormányzati hat.:

Döntés a rendezési terv 2021. évi 1. számú módosítási csomagjának jóváhagyásáról

1. Harkány Város Önkormányzata jóváhagyja a Lukács István Állami Főépítész által kiállított záró szakmai véleményt (Iktatószám: BA/00260-18/2021.), melyet Harkány Város Önkormányzata a kiemelt fejlesztési területek tekintetében tárgyalásos eljárás szerint módosított 2021. évi 1. számú módosítási csomagjában.
2. A Képviselő-Testület felkéri a városi Főépítészt, hogy a záró szakmai véleményben foglaltak szerint járjon el a módosítás végső lezárása tekintetében.

Határidő: azonnal,

Felelős: főépítész

A kivonat hitelesül:


Vaszlavik Erika

Jegyzőkönyvvezető

Harkány, 2021.10.25.

Kivonat

Harkány Város Önkormányzat Képviselő-testületének 2021. október 21-én megtartott testületi ülésének jegyzőkönyvéből:

138/2021.(X.21.) sz. Önkormányzati hat.:

Döntés a rendezési terv 2021. évi 2. számú módosítási csomagja ügyében

1. Harkány Város Önkormányzata a folyamatban lévő 2021. évi 2. számú módosítási csomagjából törli a 6-os számú módosítási kérelmet, és egyúttal Állami Főépítési javítás eljárásrendjébe utalja. A 6-os sz. módosítási kérelem; a Harkány, Petőfi S. u. 16. sz. alatti ingatlant érintően elírás miatt rossz az övezeti besorolás - Lke-3-as övezet helyett Lke-2-es a helyes.
2. A Képviselő-Testület felkéri a városi Főépítészt, hogy a vonatkozó egyeztetési dokumentációból törölje a tárgyi pontot, és a véleményezési eljárást ennek megfelelően folytassa.

Határidő: azonnal,

Felelős: főépítész

A kivonat hitelélül:


Vaszlavik Erika
Jegyzőkönyvvezető

Harkány, 2021.10.25.

Kivonat

Harkány Város Önkormányzat Képviselő-testületének 2021. október 21-én megtartott testületi ülésének jegyzőkönyvéből:

139/2021.(X.21.) sz. Önkormányzati hat.:

Döntés a rendezési terv 2021. évi 3. számú módosítási csomagja ügyében

1. Harkány Város Önkormányzata Állami Főépítési eljárást kezdeményez az alábbi rendezési tervet érintő javítások/pontosítások tekintetében 2021. évi 3-as sz. módosításként.:
 - A Harkány, Petőfi S. u. 16. sz. alatti ingatlant érintően elírás miatt rossz az övezeti besorolás a szabályozási tervlapon - Lke-3-as övezet helyett Lke-2-es lenne a helyes, mely javítandó.
 - A harkányi piactéren a 2391 hrsz-ot érintően a legkisebb teleknagyság „Gksz-6 Piac” övezetben 2500 m². Az önkormányzat által tervezett termelői piacfejlesztés beruházáshoz külön hrsz-on kell szerepeltetni a fejlesztéssel érintett területet, annak kialakíthatósága a minimum 1000 m²-es teleknagyságon lehetséges, ezért ezt szükséges korrigálni.
 - Kiemelt fejlesztési területek közül a volt vízmű üdülőt érintően (2432 hrsz.) a tervezett befektetői beépítési hely nem egyezik az elfogadott beépítési hellyel, a fejlesztés érdekében (sport-rekreációs terület) szükséges az építési hely pontosítása-javítása.
2. A Képviselő-Testület az 1-es pont szerinti egyeztetést lefolytathatónak tartja, és felkéri a városi Főépítészt, hogy a vonatkozó egyeztetési dokumentáció szerint az eljárást indítsa meg az Állami Főépítésznél.

Határidő: azonnal,

Felelős: főépítész

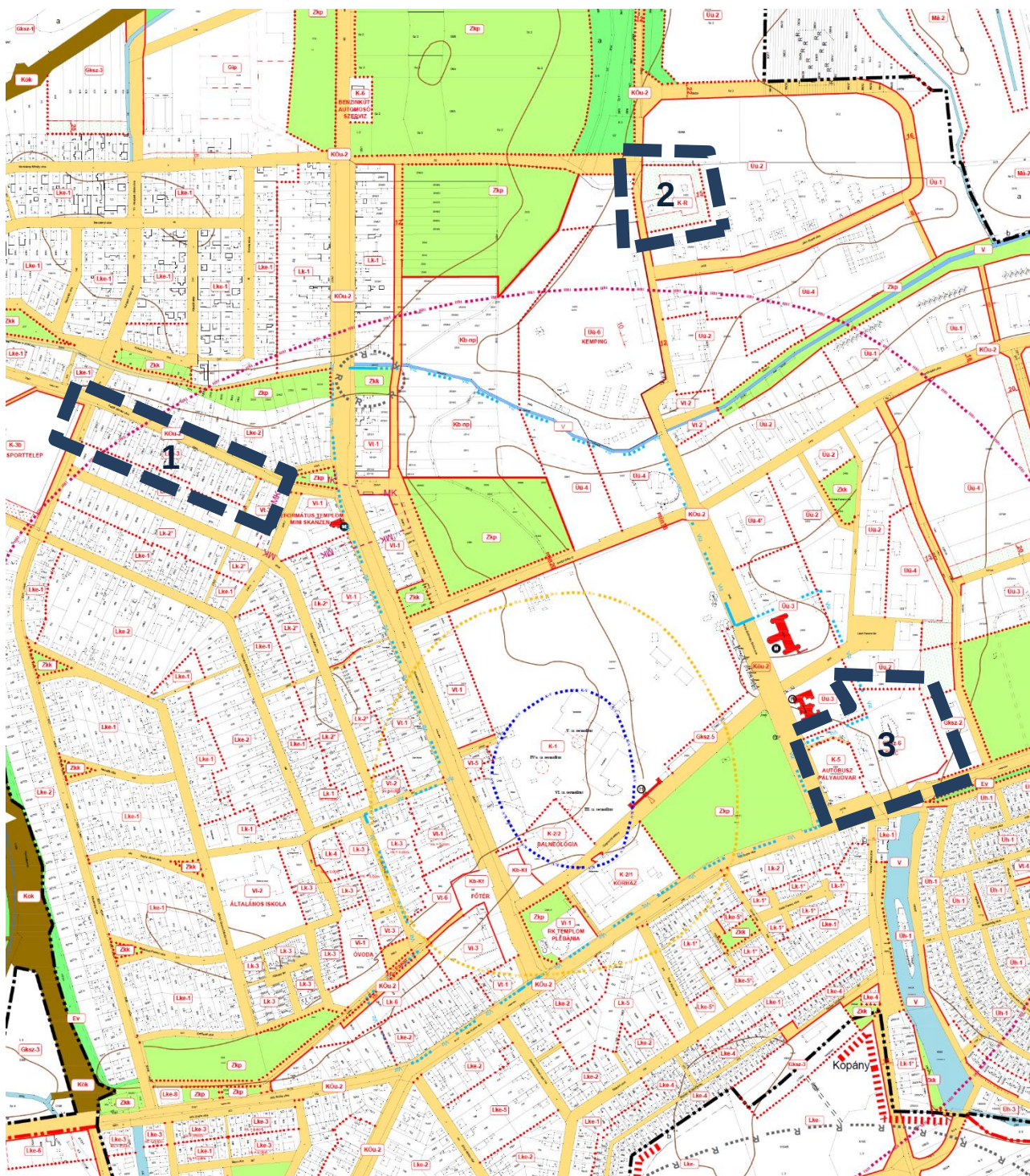
A kivonat hitelével:

Vaszlavik Erika

Jegyzőkönyvvezető

Harkány, 2021.10.25.

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

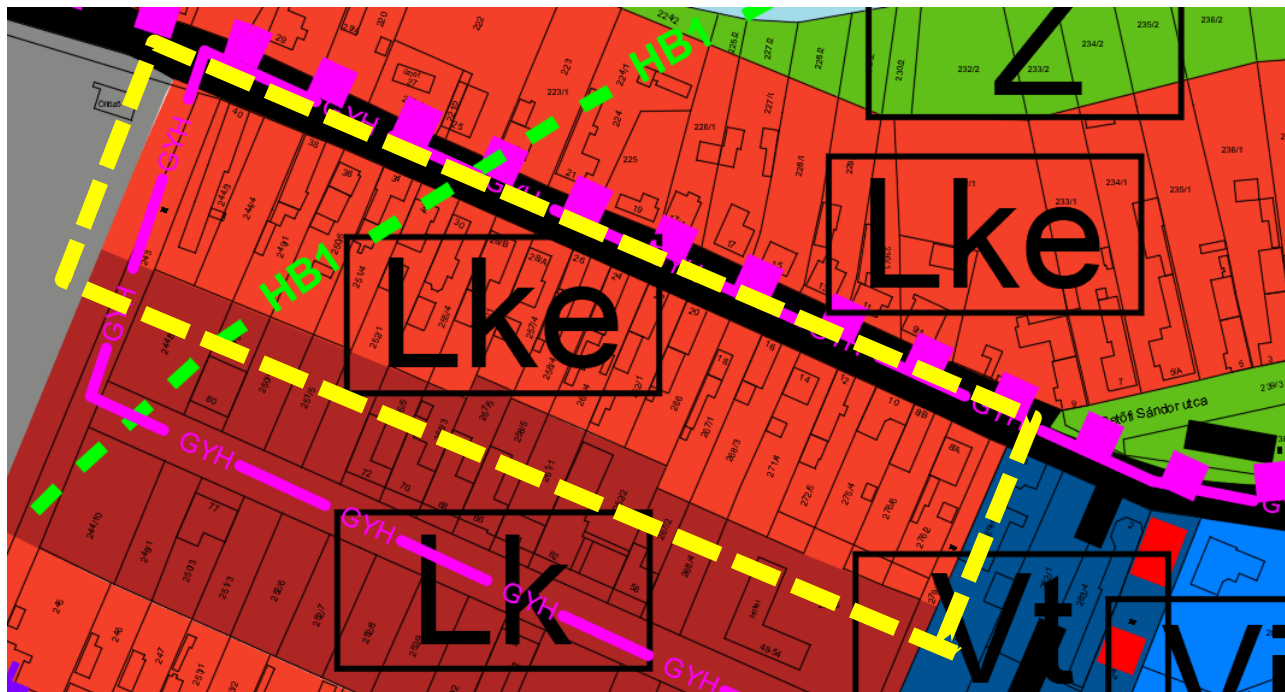


1. számú módosítási indítvány

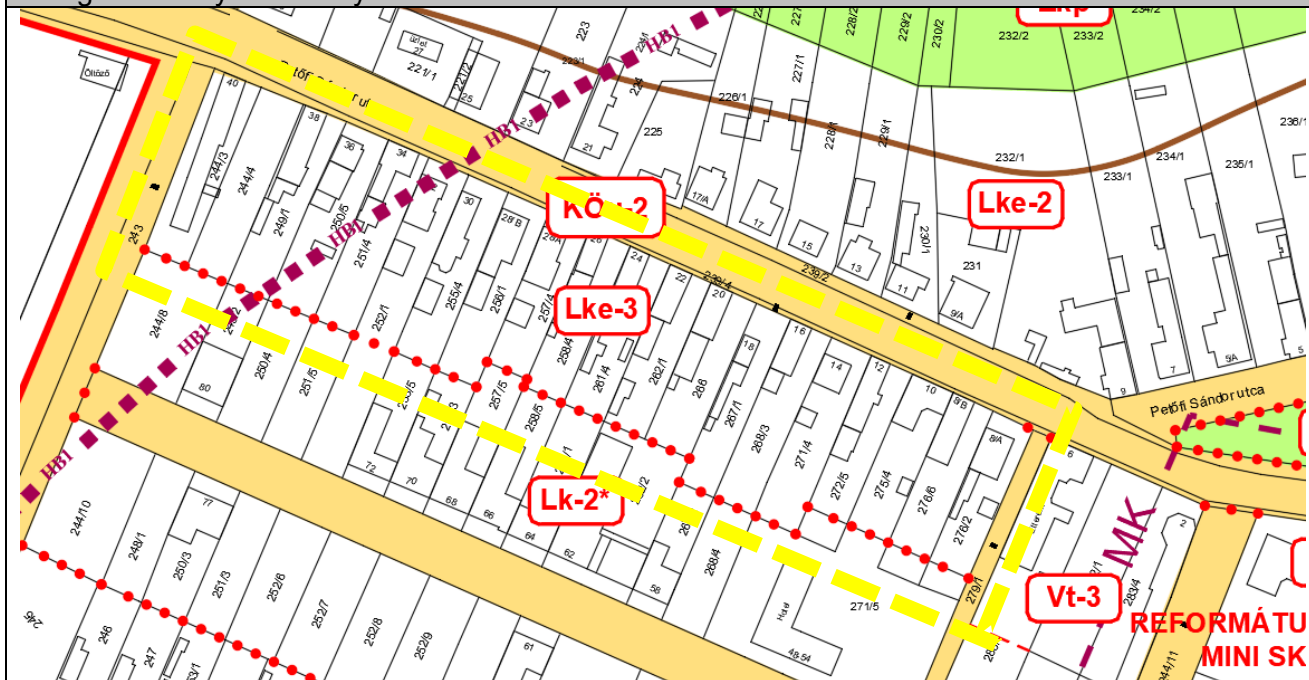
Módosítási kérelem

Kérelmező a Harkány, Petőfi Sándor utca 16. szám alatti ingatlanán szolgáltató-irodaházat kíván kialakítani. A szabályozási tervlapon Lke-3-as övezeti jel található, melyhez a HÉSZ-ben „ikres” beépítés tartozik. Tekintettel arra, hogy az utcában fésűs beépítés van, az övezeti jel módosítása szükséges.

Kivágat a hatályos településszerkezeti tervből



Kivágat a hatályos szabályozási tervből



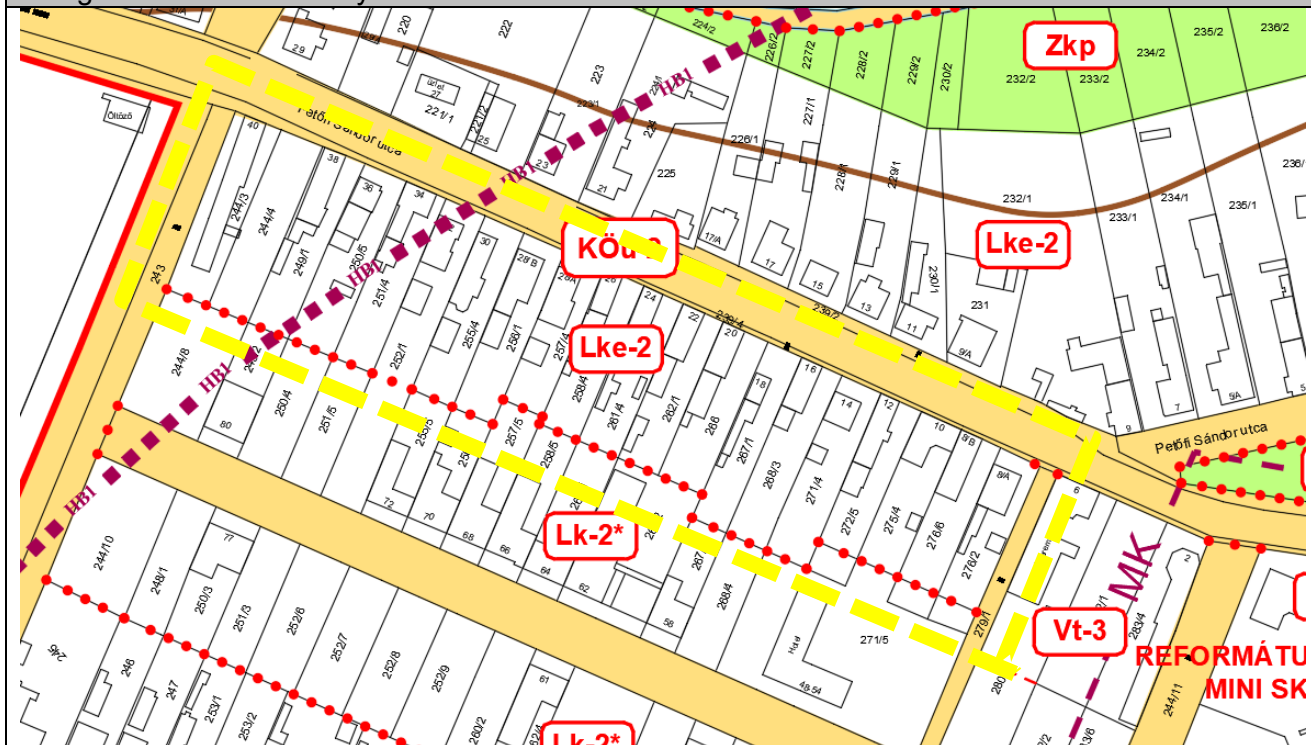
Módosítási javaslat

A hatályos HÉSZ Lke-3 jelű építési övezet javítandó, az építési mód helyesen Lke-2

Kivágat a tervezett településszerkezeti tervből

A módosítás a településszerkezeti tervet nem érinti.

Kivágat a tervezett szabályozási tervből



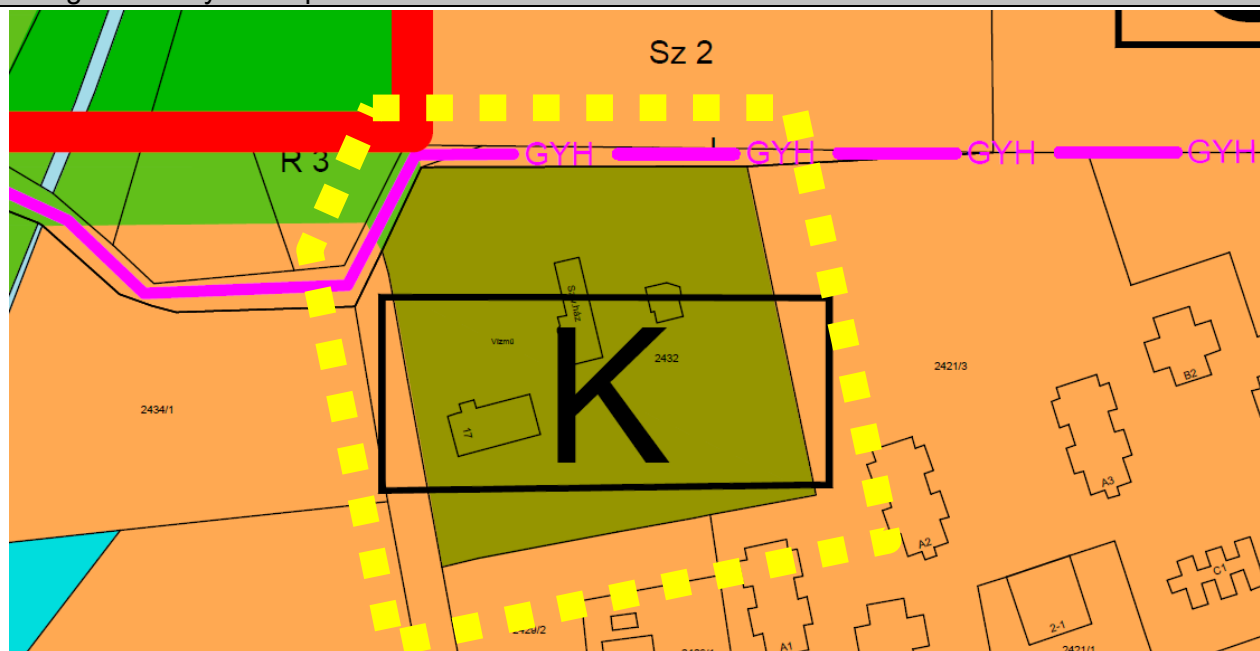
2. számú módosítási indítvány

Módosítási kérelem

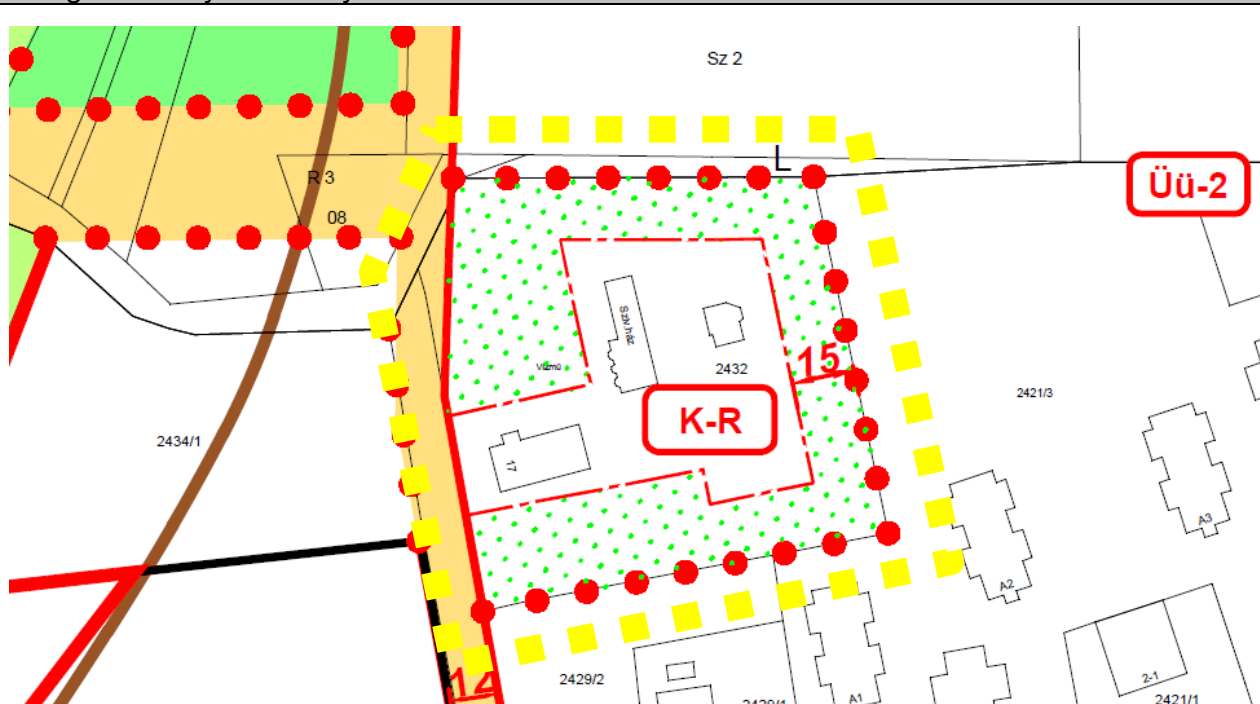
Kérelmező a 2021. számú rendelettel elfogadott, a 2432 helyrajzi számú ingatlanra vonatkozó szabályozási terv módosítását kezdeményezte.

Az ingatlan új területfelhasználási besorolása – sport és rekreációs központ/tábor (K-R) – alapján tanulmányterv készült (lásd: melléklet), melynek során a telken található értékes növényzet felmérésre került. A tervezési programban megjelölt létesítmények figyelembevételével alakult ki a szabadonálló beépítés határvonala, a be nem építhető felületek helye, nagysága.

Kivágat a hatályos településszerkezeti tervből



Kivágat a hatályos szabályozási tervből



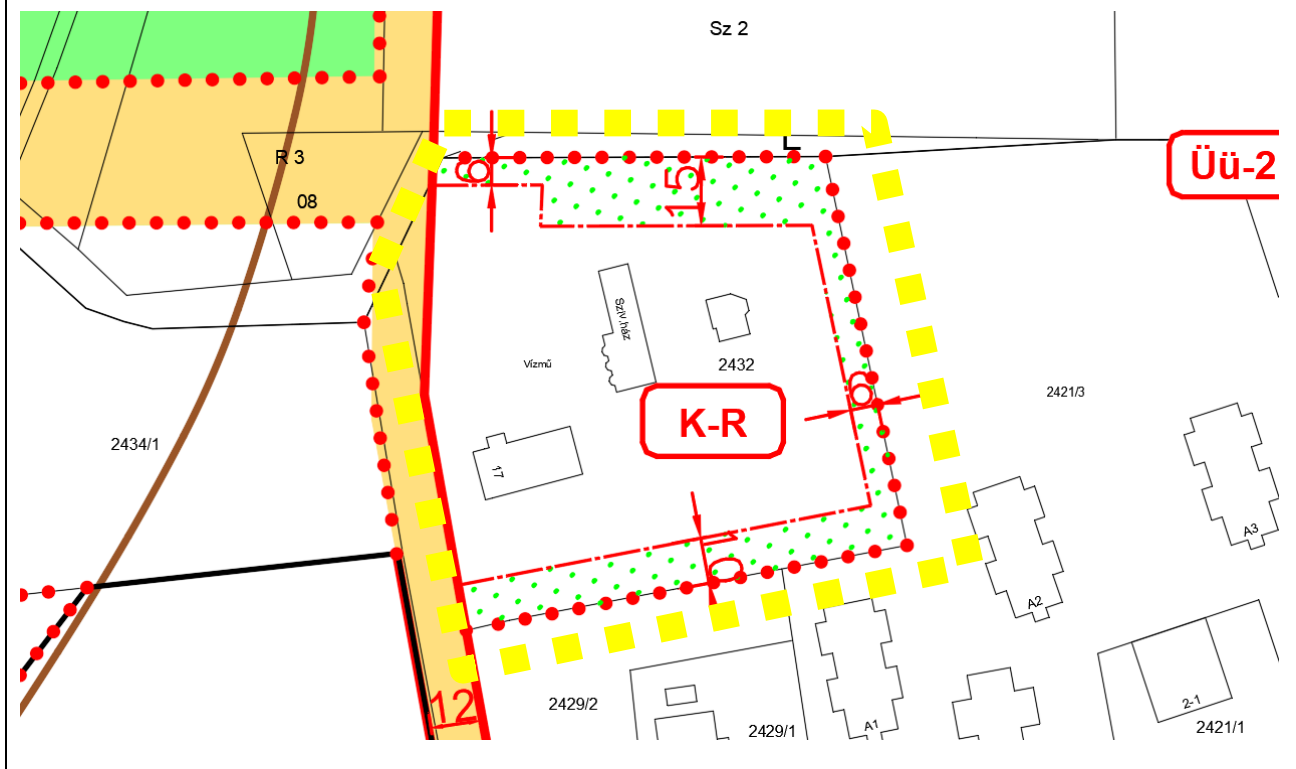
Módosítási javaslat

A be nem építhető terület határa pontosításra került.

Kivágot a tervezett településszerkezeti tervből

A módosítás a településszerkezeti tervet nem érinti.

Kivágot a tervezett szabályozási tervből



A sport és rekreációs központ tanulmánytervének helyszínrajza.

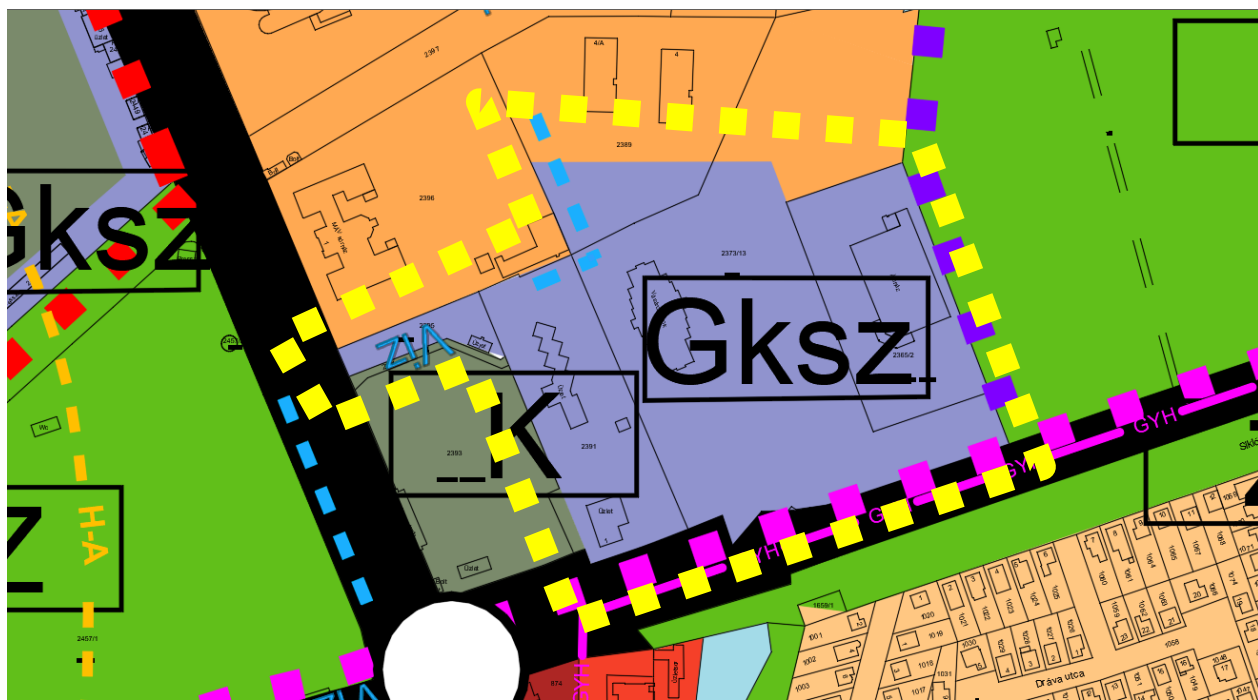


3. számú módosítási indítvány

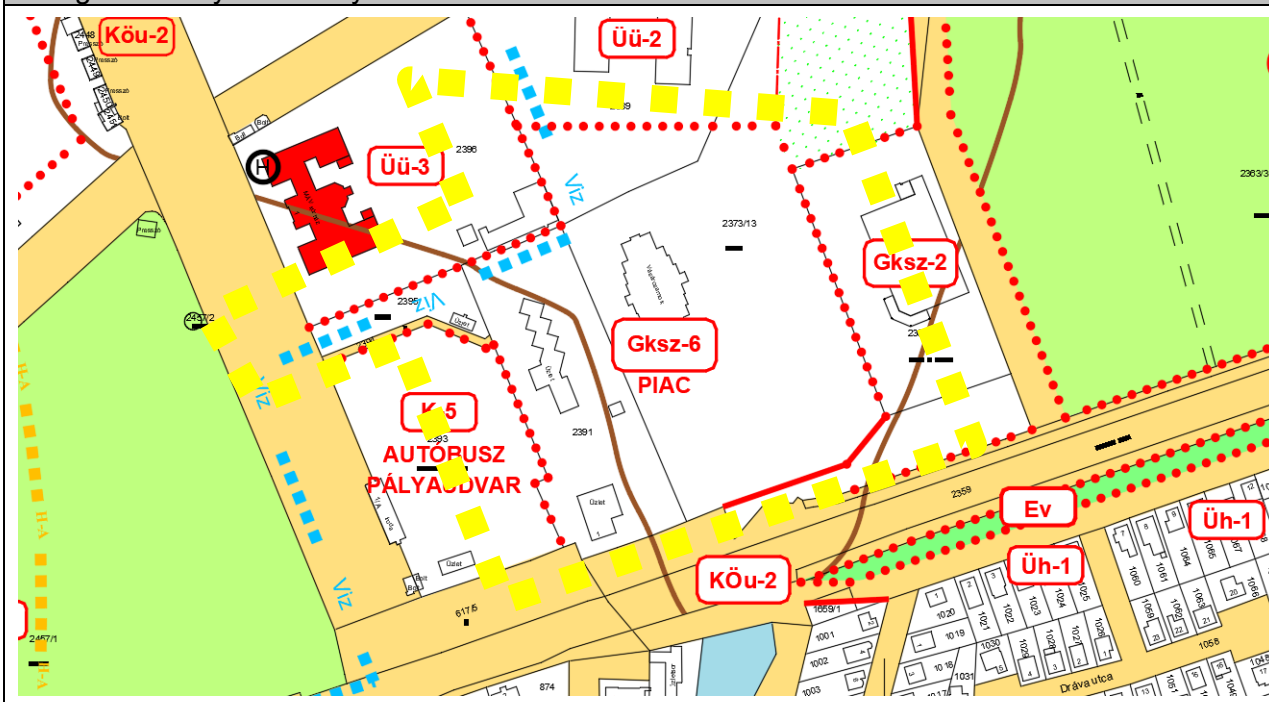
Módosítási kérelem

Harkány Város Önkormányzatának fejlesztésében a közelmúltban újult meg az autóbusz pályaudvar keleti szomszédságában a 2391 helyrajzi számú ingatlanon a piac területe. Az ingatlan déli részén lévő „üzlet” elnevezésű épület forrás hiányában a programból kimaradt. 2021-ben új pályázati forrásból lehetőség nyílt ezen épület rekonstrukciójára is, a fejlesztés azonban csak önálló telken valósulhat meg. Ez szükségessé teszi a 2391 helyrajzi számú ingatlan megosztását.

Kivágat a hatályos településszerkezeti tervből



Kivágat a hatályos szabályozási tervből



Módosítási javaslat			
A módosítási kérelemben megfogalmazott szándék a 2391 helyrajzi számú ingatlan megosztásával biztosítható.			
A tervezett új telekhatár kialakítható, mivel az új északi telek megközelítése a Bajcsy-Zsilinszky utca felől, a leendő déli telek az Ady Endre utca felől ma is biztosított.			
A megosztás feltétele a hatályos Gksz-6 övezetre vonatkozó legkisebb telekterület mérete 2500 m ² -ről 1000 m ² -re történő változtatása.			
Kivágot a tervezett településszerkezeti tervből			
A módosítás a településszerkezeti tervet nem érinti.			
Kivágot a tervezett szabályozási tervből			
A módosítás a szabályozási tervet nem érinti.			
A Helyi Építési Szabályzat módosítása:			
A Gksz-6 építési övezet előírásai az alábbiak szerint változnak:			
f)	Gksz-6 jelű építési övezet (piac)		
fa)	A kialakítható legkisebb telekterület méret	1.000	m²
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	%

4. A HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT 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 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 rendeletének 22. § (3) fa) pontja helyébe az alábbi fa) pont lép:

„fa) A kialakítandó legkisebb telekterület méret 1000 m²”.

II. FEJEZET

ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

Hatályba léptető rendelkezések

2.§ E rendelet előírásait a hatálybalépést követően indult ügyekben kell alkalmazni.

3.§ E rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba.

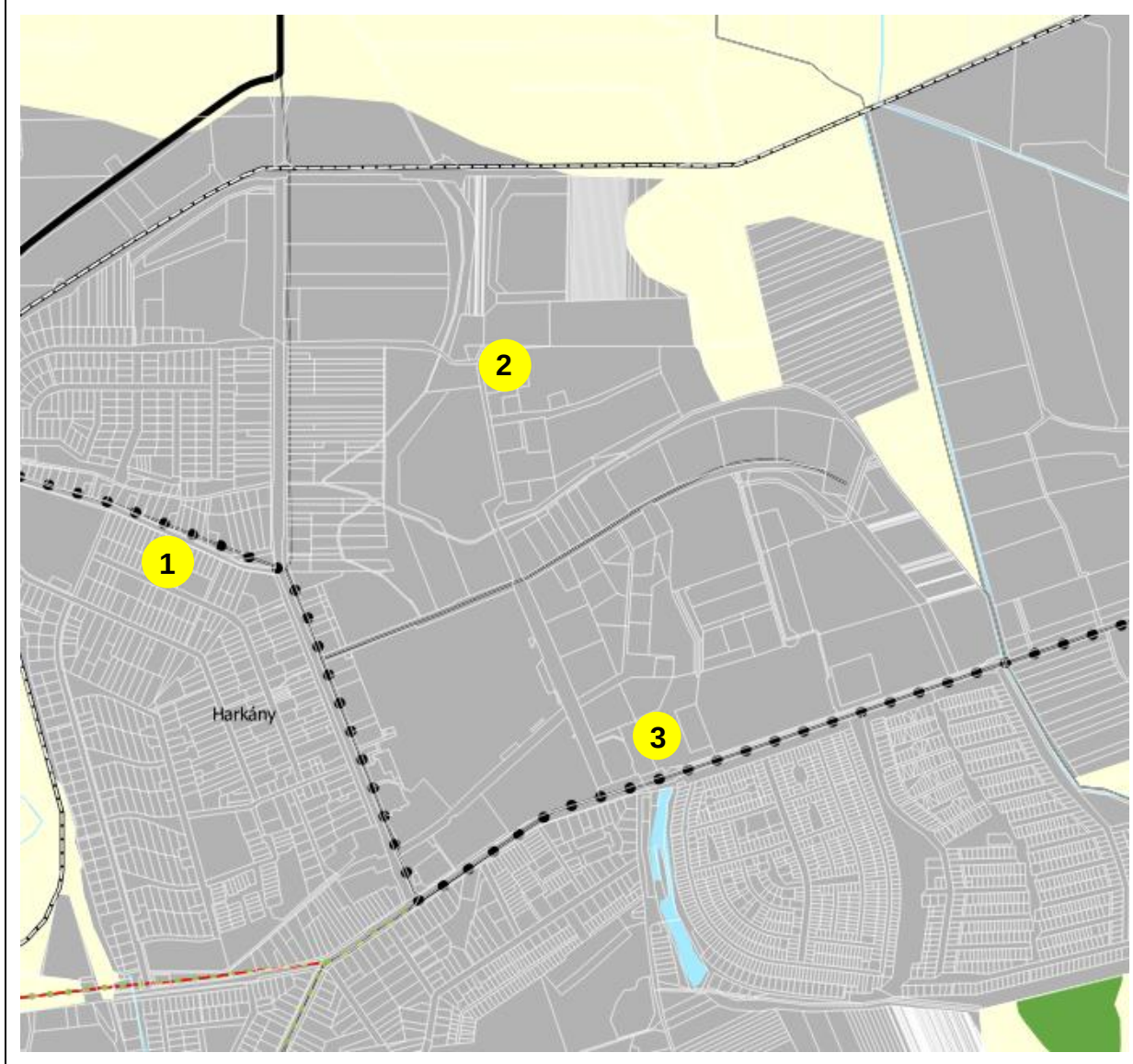
Baksai Endre Tamás
polgármester

Dr. Markovics Boglárka
jegyző

5. TERÜLETRENDEZÉSI TERVEKKEL VALÓ ÖSSZSHANG

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. és 2. 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.