



HARKÁNY VÁROS

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK MÓDOSÍTÁSA PARTNERSÉGI EGYEZTETÉSI DOKUMENTÁCIÓ EGYSZERŰSÍTETT ELJÁRÁS

2024. július hó

vezető tervező:
DR. HÜBNER MÁTYÁS TT/1É-02-0107
társtervező:
BERKECZ BALÁZS TT-02-0664



HARKÁNY VÁROS

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

vezető tervező:

DR. HÜBNER MÁTYÁS TT/1É-02-0107

társtervezők:

BERKECZ BALÁZS TT-02-0664



1. ELŐZMÉNYEK

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.

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.

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendeletben (továbbiakban: Korm. rendelet) foglaltak alapján elkészültek a partnerségi egyeztetésre szánt dokumentumok.

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 kerülnek.

2. A MÓDOSÍTÁST ELŐTERJESZTŐ ÖNKORMÁNYZATI DÖNTÉSEK, A MÓDOSÍTÁS PROGRAMJA

Harkány város önkormányzata az elmúlt hat 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 azok megalkotása óta minden évben sor került.

Harkány Város Önkormányzat Képviselő-testülete a „Sportcsarnok fejlesztése, sportlétesítmények kialakítása Harkányban - TOP PLUSZ-1.2.1-21 21-BA1-2022-00028” azonosítójú projekt megvalósítása érdekében a 2024. április 18-i testületi ülésen döntött a hatályos településrendezési eszközök módosításáról [53/2024. (IV. 18.) sz. Önkormányzati határozat].

Harkány Város Önkormányzat Képviselő-testülete ezzel a döntésével kiemelt önkormányzati fejlesztési területté nyilvánította a Harkány közigazgatási területén lévő Táncsics Mihály, Hunyadi János és Petőfi Sándor utcák által lehatárolt telektömböket, a tömböket övező közterületekkel együtt.

Kivonat a Képviselő-testületi ülésről készült jegyzőkönyvből:

Kivonat

Harkány Város Önkormányzat Képviselő-testülete 2024. április 18-án megtartott testületi ülésének jegyzőkönyvéből:

53/2024.(IV.18.) sz. Önkormányzati hat.

Döntés a helyi építési szabályzatról szóló rendelet 1. számú módosítási eljárásának megindításáról

Harkány Város Önkormányzat Képviselő-testülete megtárgyalta a „Döntés a helyi építési szabályzatról szóló 10/2018. (V.25.) önkormányzati rendelet 2024. évi 1. számú módosítási eljárásának megindításáról” tárgyú napirendi pontot, és az alábbi határozatot hozta:

1. Harkány Város Önkormányzat Képviselő-testülete kiemelt önkormányzati fejlesztési területté nyilvánítja a Harkány közigazgatási területén lévő Táncsics Mihály, Hunyadi János és Petőfi Sándor utcák által lehatárolt telektömböket, a tömböket övező közterületekkel együtt.
2. Harkány Város Önkormányzat Képviselő-testülete egyszerűsített eljárásban megindítja a helyi építési szabályzatról szóló 10/2018. (V.25.) önkormányzati rendelet felülvizsgálatát, és felhatalmazza a város polgármesterét arra, hogy az ehhez szükséges szerződéseket kösse meg, és a szükséges egyeztetéseket folytassa le.
3. Harkány Város Önkormányzat Képviselő-testülete a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet előírásai alapján jóváhagyja az Albrecht Ferenc önkormányzati főépítész által a helyi építési szabályzatról szóló 10/2018. (V.25.) önkormányzati rendelet felülvizsgálata vonatkozásában 2024. április 17-én készített főépítési feljegyzést.
4. Harkány Város Önkormányzat Képviselő-testülete felhatalmazza a város Polgármesterét arra, hogy az ügyben szükséges tárgyalásokat és egyeztetéseket folytassa le, valamint a szükséges szakértői szerződéseket kösse meg.

Határidő: azonnal

Felelős: főépítész

A kivonat hitelesül:

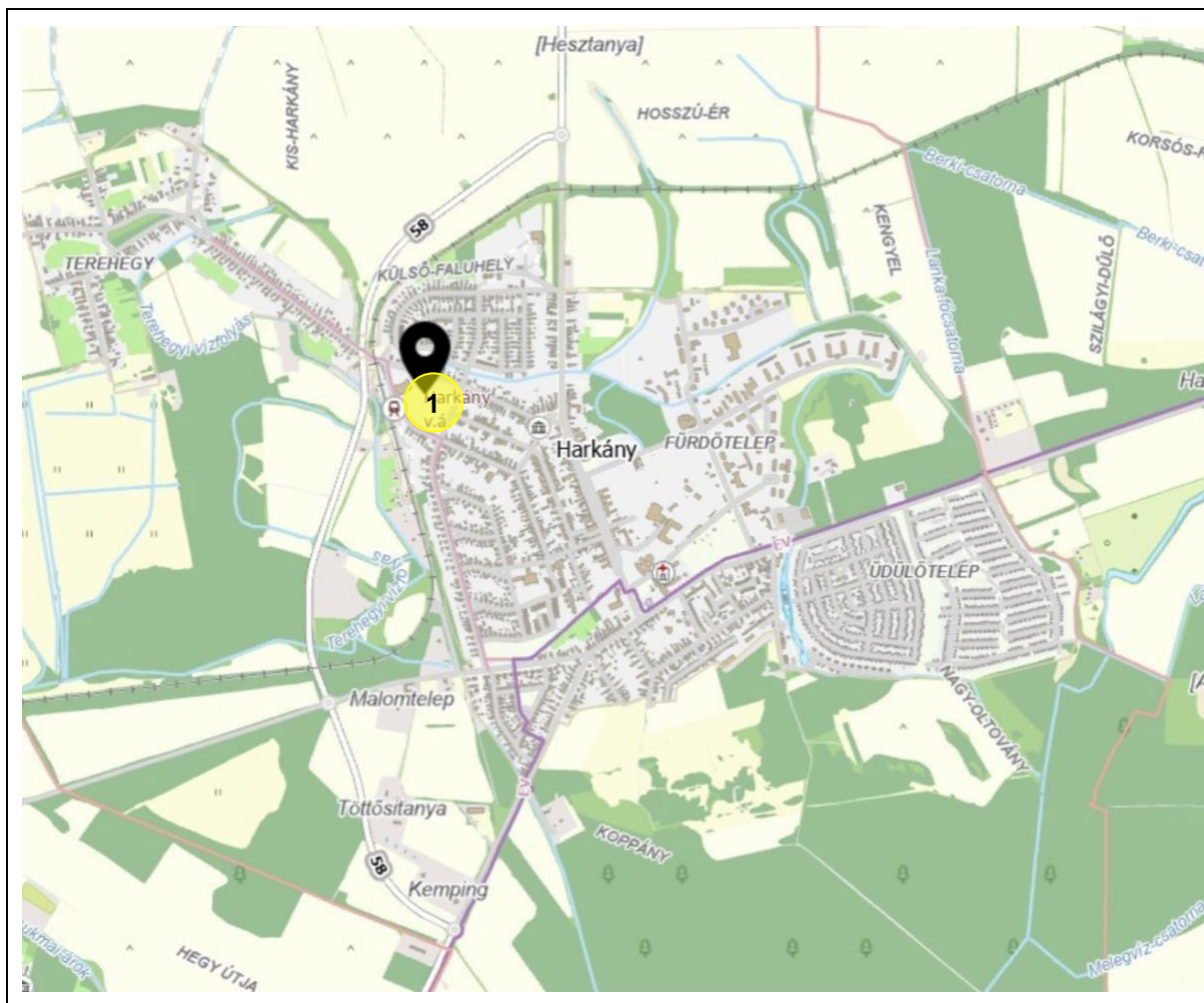

Vaszlavik Erika
Jegyzőkönyvvezető



Harkány, 2024. 04. 19.

HARKÁNY VÁROS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK MÓDOSÍTÁSA

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



A módosítással érintett terület elhelyezkedése a településen

3. A TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVET ÉS HÉSZ-T ÉRINTŐ MÓDOSÍTÁSOK

1. számú módosítási indítvány

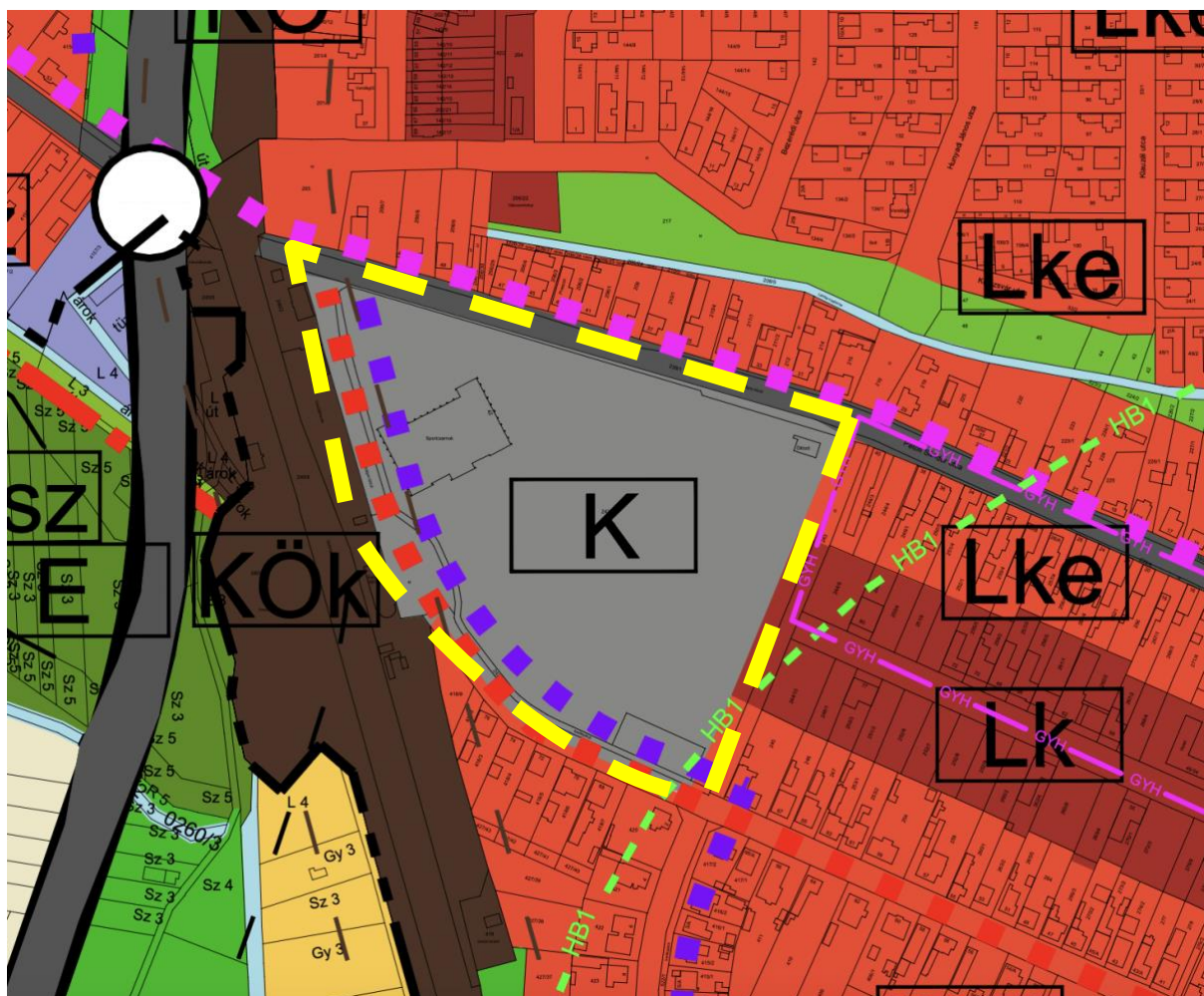
Módosítási kérelem:

Harkány Város Önkormányzat Képviselő-testülete a „Sportcsarnok fejlesztése, sportlétesítmények kialakítása Harkányban - TOP PLUSZ-1.2.1-21 21-BA1-2022-00028” azonosítójú projekt megvalósítása érdekében a 2024. április 18-i testületi ülésen döntött a hatályos településrendezési eszközök módosításáról [53/2024. (IV. 18.) sz. Önkormányzati határozat].

Harkány Város Önkormányzat Képviselő-testülete ezzel a döntésével kiemelt önkormányzati fejlesztési területté nyilvánította a Harkány közigazgatási területén lévő Táncsics Mihály, Hunyadi János és Petőfi Sándor utcák által lehatárolt telektömböket, a tömböket övező közterületekkel együtt.

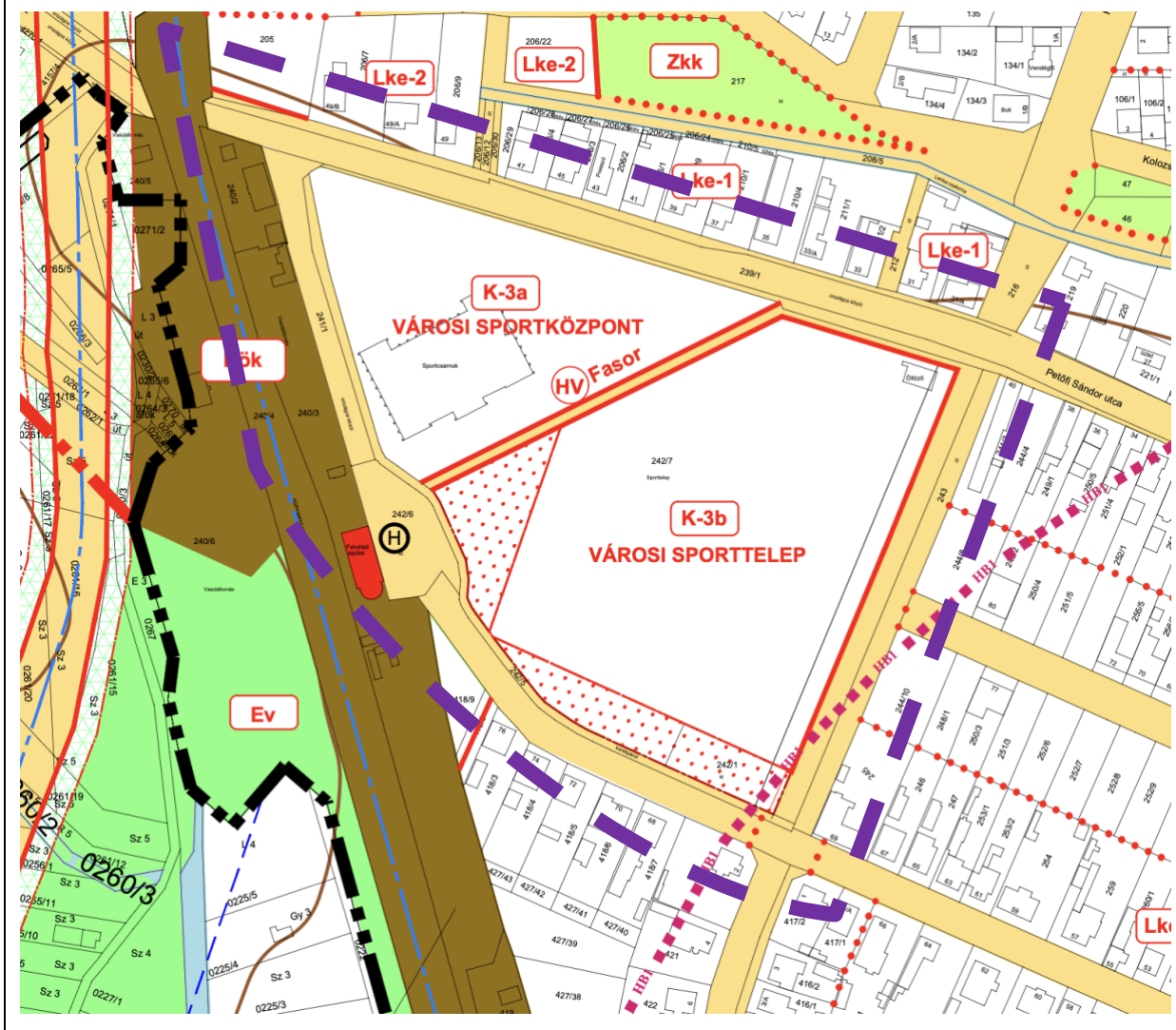
Harkány Város Önkormányzat Képviselő-testülete a sportcsarnok fejlesztése, sportlétesítmények kialakítása projekt kapcsán egy telekként kívánja kezelni az Önkormányzat a területet. Az Önkormányzat az utcák kiszabályozását sem kívánja fenntartani.

Kivágat a hatályos településrendezési tervből:



HARKÁNY VÁROS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK MÓDOSÍTÁSA

Kivágat a hatályos szabályozási tervből:



HARKÁNY VÁROS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK MÓDOSÍTÁSA

A módosítási terület az alptérkép és ortofotó montázsán

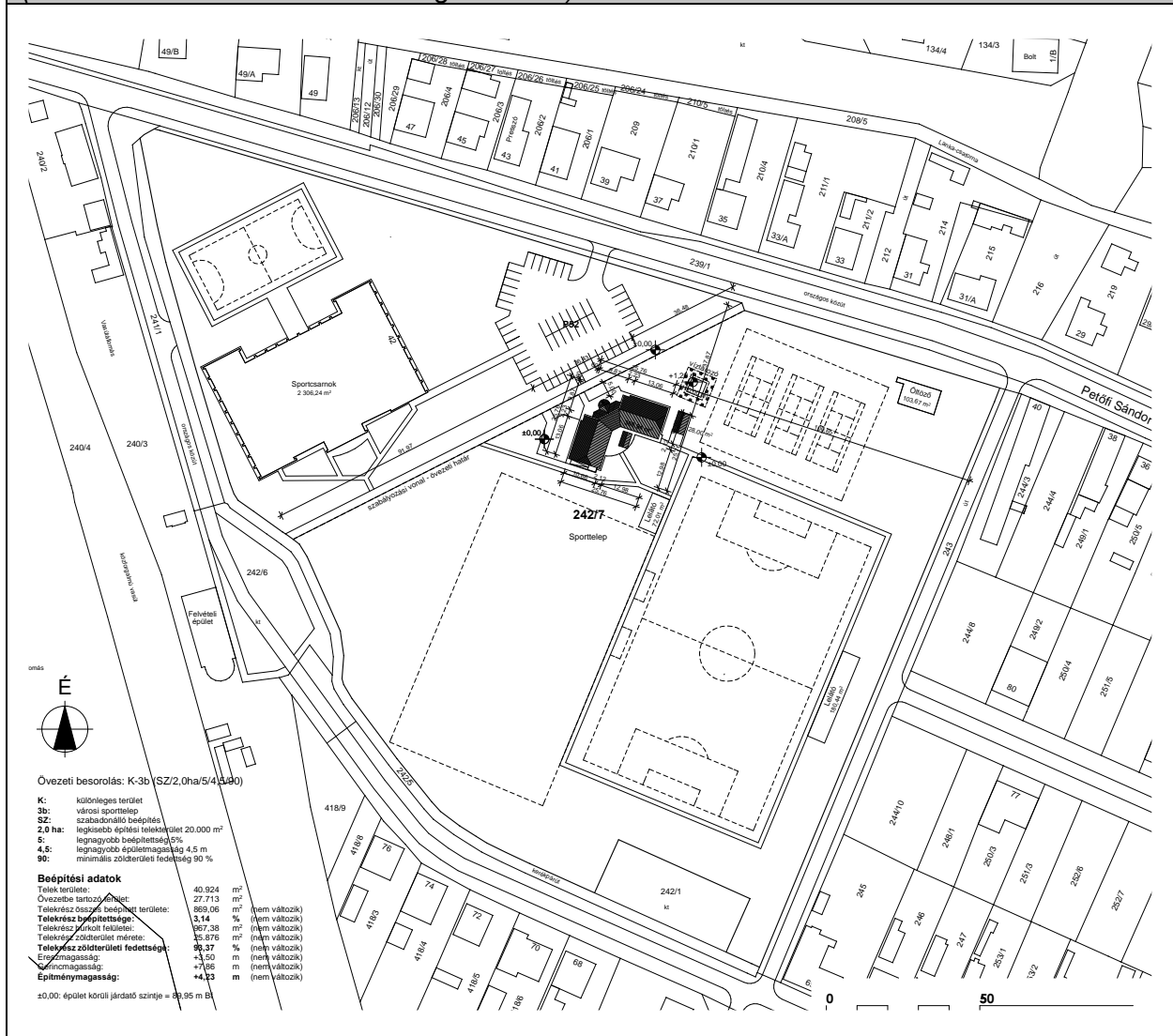


Utcakép a környezetről:



HARKÁNY VÁROS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK MÓDOSÍTÁSA

Átnézeti helyszínrajz a sportcsarnok fejlesztése, sportlétesítmények kialakítása tárgyában tervezett fejlesztéséről
(Készítette: Széll Mérnöki És Szolgáltató Kft.)



Módosítási javaslat:

A sportközpont tömbjéről lekerülnek a szabályozási vonalak és az övezeti határ, mivel az egyes földügyi eljárások részletes szabályairól szóló 384/2016. (XII. 2.) Korm. rendelet 23/E. § (6) szerint: „a telekalakítással érintett beépített vagy a 23/H. § szerint beépítésre tervezett telek esetében a helyi építési szabályzat részét képező szabályozási terven jelölt építési övezethatár és övezethatár – a műemlék telke kivételével – kötelezően kialakítandó telekhatárt jelöl.” És a sportcsarnok fejlesztése, sportlétesítmények kialakítása projekt kapcsán egy telekként kívánja kezelni az Önkormányzat a területet.

Az Önkormányzat az utcák kiszabályozását sem kívánja fenntartani.

Javaslatunk szerint a Sporttelep és a Sportközpont egy övezetbe kerül (K-3a), 25%-ra csökkenő beépíthetőséggel. A K-3b övezet pedig megszűnik. A tömböt körülölelő utcákat érintő szabályozási vonalak törlésre kerülnek.

26.§ (4)

c) **K-3a jelű építési övezet (sportcsarnok városi sportközpont)**

ca) A kialakítható legkisebb telekterület

méret 15.000 m²

cb) A kialakítható telek legkisebb

szélességi mérete 100 m

cc) A beépítési mód szabadonálló

cd) A megengedett legnagyobb épületmagasság 10,0 m

ce) A beépítettség megengedett legnagyobb

mértéke 25% **40%**

cf) A zöldfelület legkisebb mértéke 40 %

~~d) **K-3b jelű építési övezet (sporttelep)**~~

~~da) A kialakítható legkisebb telekterület~~

~~méret 20.000 m²~~

~~db) A kialakítható telek legkisebb~~

~~szélességi mérete - m~~

~~dc) A beépítési mód szabadonálló~~

~~dd) A megengedett legnagyobb~~

~~épületmagasság 4,5 m~~

~~de) A beépítettség megengedett~~

~~legnagyobb mértéke 5 %~~

~~df) A zöldfelület legkisebb mértéke 90~~

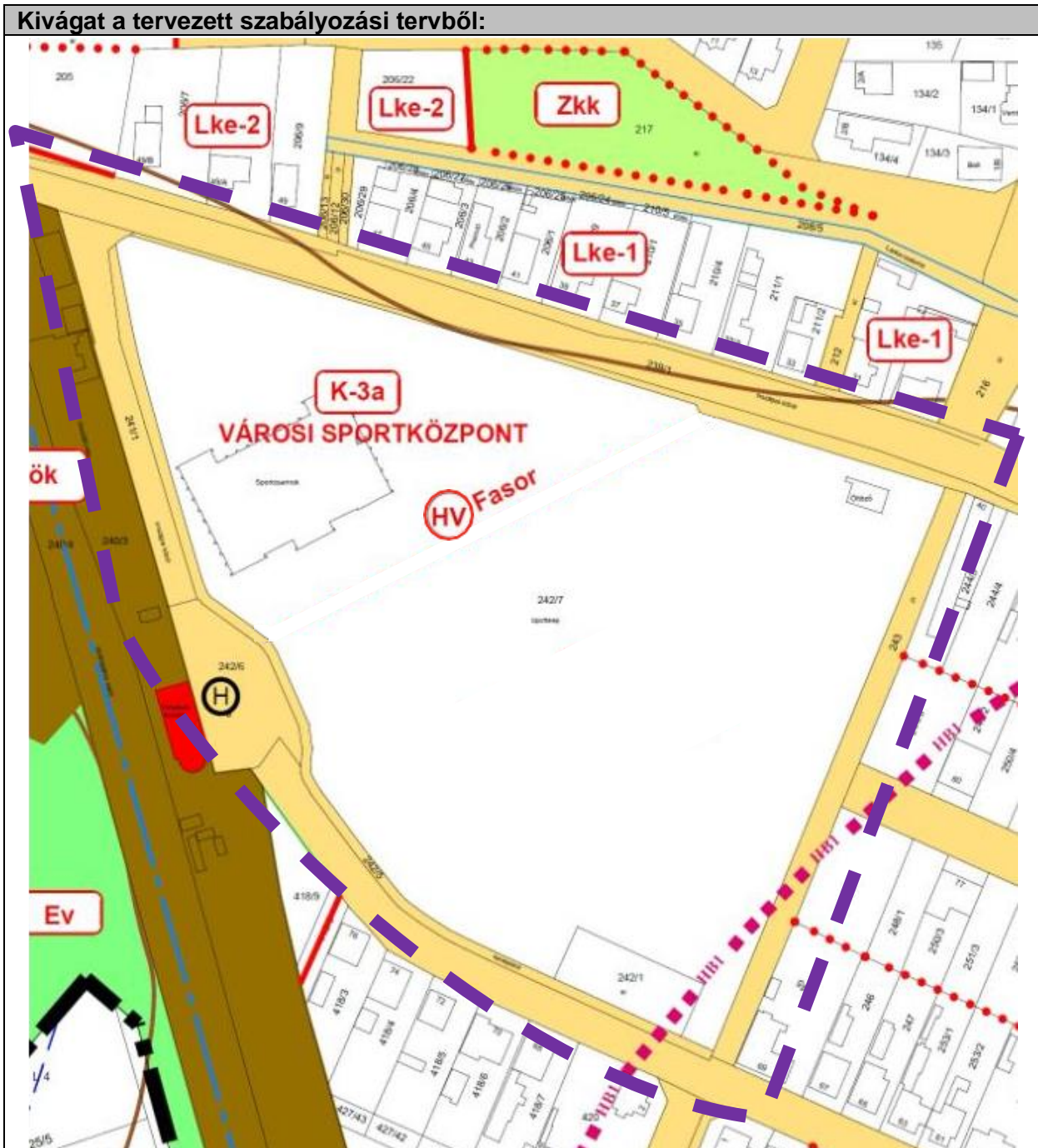
~~%~~

Kivágot a tervezett településszerkezeti tervből:

Nem változik.

HARKÁNY VÁROS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK MÓDOSÍTÁSA

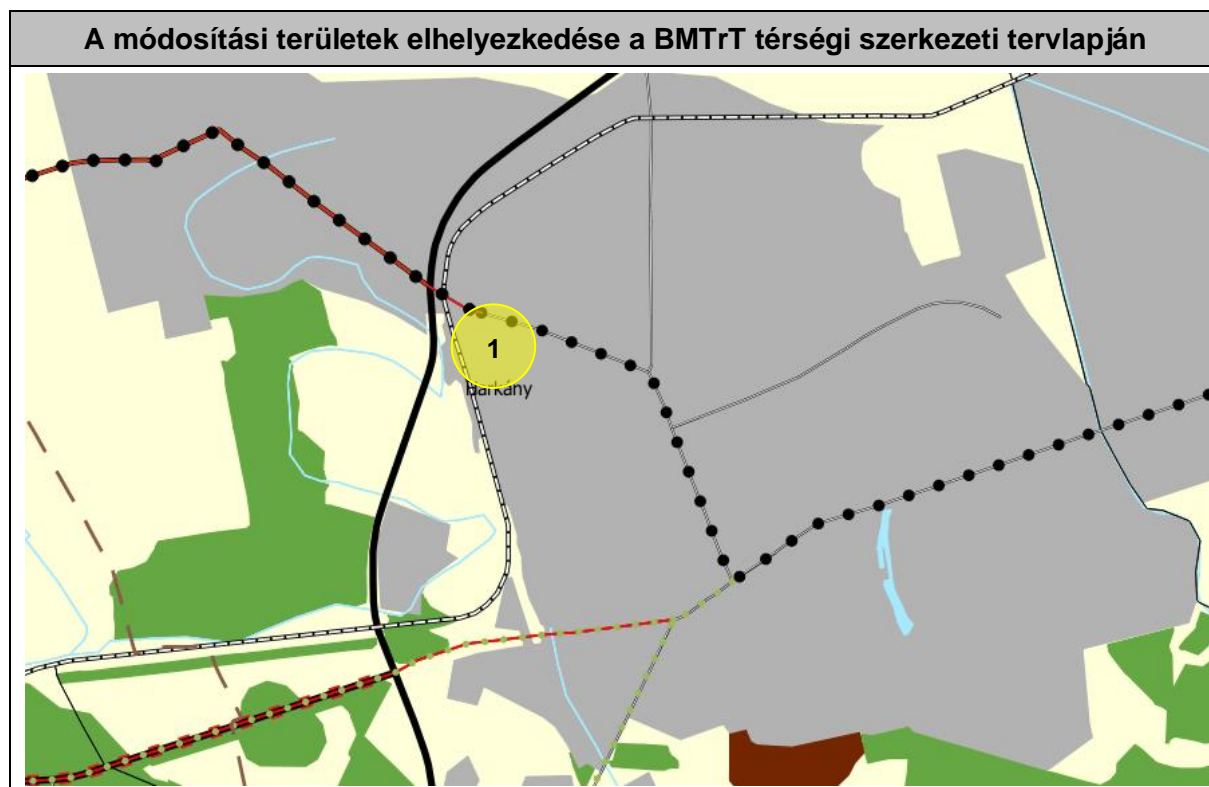
Kivágot a tervezett szabályozási tervből:



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:



Az 1. sz. módosítási terület a térségi szerkezeti terv szerinti települési térségben helyezkednek el.

A módosítás során új beépítésre nem szánt terület kijelölése nem történik.

A tervezet az MATrT 11. § szerinti előírásoknak megfelel.

Egyéb területrendezési tervi övezeti érintettség a módosítási területtel 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.

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.

Az Étv. 8. § (2a) értelmében településrendezési terv készítése vagy módosítása esetén nem számít új beépítésre szánt terület kijelölésének, ha a szabályozási vonal változása miatt keletkezik új beépítésre szánt terület.

4.3 ZÖLDFELÜLETI RENDSZER FEJLESZTÉSE

Harkány város zöldfelületi rendszerének elemeit és azok rendszerét a tárgyi módosítási indítvány érdemben nem befolyásolja.

4.4 ÖRÖKSÉGVÉDELEM

A hatályos településrendezési eszközök az egyedi és területi épített, régészeti értékek megjelölését, lehatárolását nem érintik. 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 indítvány a meglévő közlekedéshálózat működését, a közlekedési rendszert érdemben nem befolyásolja.

4.6 KÖZMŰELLÁTÁS

Az 1. sz. módosítási indítvány kapcsán tervezett fejlesztés belterületen, közművesített területeken történik, melyek esetében a közműellátás biztosított.



Az 1. 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 szükségességéről 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 .../2024. (...) számú határozata

- 1.) Harkány Város Önkormányzat Képviselő-testülete úgy dönt, hogy a .../2024. (...) 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: 2024. ...

Felelős: Baksai Endre Tamás polgármester

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:

1. § Harkány Város Önkormányzat Képviselő-testületének a Helyi építési szabályzatról szóló 10/2018. (V.25.) önkormányzati rendelete (*továbbiakban: R.*) 26. § (4) c) pontja helyébe az alábbi e) pont lép:

- „c) K-3a jelű építési övezet (városi sportközpont)
- ca) A kialakítható legkisebb telekterület méret 15.000 m²
- cb) A kialakítható telek legkisebb szélességi mérete 100 m
- cc) A beépítési mód szabadonálló
- cd) A megengedett legnagyobb épületmagasság 10,0 m
- ce) A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke 25%
- cf) A zöldfelület legkisebb mértéke 40 %”

2. § A R. 26. § (4) d) pontja hatályon kívül kerül.

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

4. § Ez a rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba.

Baksai Endre Tamás
polgármester

Bacsáné Dr. Kajdity Petra
jegyző