



TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

A Harkány, Kossuth Lajos u. 6. (hrsz.:582/1) alatt épülő 29 lakásos lakóépület létesítési érdekében

2025. április

NYILATKOZAT A TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV KÉSZÍTÉSÉRŐL

A Harkány, Kossuth Lajos u. 6. (hrsz: 582/1) alatti ingatlanon tervezett 29 lakásos lakóépület létesítéséhez szükséges alátámasztó telepítési tanulmányterv a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelete alapján, a Harkány Város Önkormányzat Képviselő-testületének a Helyi Építési Szabályzatról szóló 10/2018. (V. 25.) önkormányzati rendelete figyelembevételével készült.

.....
Feichtinger Sándor

ügyvezető
AS HARKA KFT.
7851 Drávaszabolcs, Fenyves u. 43.



.....
Tóke Máté

egyéni vállalkozó
településtervező (TT 02-1546), területrendezési tervező (TR 01-8944)
7636 Pécs, Derék-réti út 4.

TARTALOMJEGYZÉK

1.1. Bevezető	4
1.2. Az érintett terület bemutatása, településszerkezeti kontextus.....	5
1.3. A telek és közvetlen környezetének részletes bemutatása	7
1.3.1. Az ingatlan alapadatai	7
1.3.2. Geometriai, domborzati adottságok.....	8
1.3.3. Természeti, környezeti adottságok	9
1.3.4. Örökségvédelem	10
1.3.5. Helyszíni fotók	11
1.4. Területrendezési tervi összefüggések	12
1.5. A telek hatályos szabályozási környezete	17
1.6. A tervezett fejlesztés bemutatása	20
1.7. A módosítás során elérendő célok összefoglalása, a szabályozás e célból módosítandó elemeinek összefoglalása	25
1.8. Szabályozási koncepció - javaslat a szabályozás módosítására	26
1.9. Beépítési terv	29
1.10. A módosítás várható hatása, környezeti feltételek	30
1.11. Összefoglaló	31

1.1. BEVEZETŐ

Az AS HARKA Kft. a Harkány belterület 582/1 hrsz-ú, Kossuth Lajos u. 6. sz. alatti ingatlanon többlakásos társasház kialakítását tervezi. A telek területén jelenleg egy épületváz, „torzó” található, amely egy a területen a 2010-es években megkezdett, de el nem készült fejlesztésből maradt fent. A korábbi beruházás keretében üzlethelyiségek és lakások kialakítása volt tervezett.

A beruházás építészeti koncepciója kapcsán fontos szempont volt, hogy a Főtérhez méltó, de még kisvárosias környezettől nem idegen - azonban már a XXI. század igényeihez és ökológiai elvárásaihoz illeszkedő épület kerülhessen megfogalmazásra. A tömeg és az építészeti formavilág kialakítása a városszöveti környezet és a településképi követelmények figyelembevételével történt; az épület átmenetet képez, a Kossuth Lajos utca zárt sorú beépítésű, jellemzően földszint, emelet és tetőtér kialakítású polgári hangulatot idéző társasházak és a tervezett Főtér másik oldalán található ipari megjelenésű, minimalista, lapostetős művelődési ház tömegformálása között.

Fontos szempont volt továbbá a tervezésnél a használati célok túlmutatóan az épület fenntarthatósága, illetve az ökológiai egyensúly biztosítása, melynek érdekében kétszintes növényállományú zöldtető és a déli homlokzatokon hangsúlyos elemként a zöldhomlokzati szakaszok kerülnének kialakításra.

Harkány Város Önkormányzat Képviselő-testületének a Helyi építési szabályzatról szóló 10/2018. (V. 25.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: HÉSZ) – elsődlegesen a beépítési mód tekintetében – jelenleg nem teszi lehetővé a tervezett beruházás megvalósítását, így **jelen telepítési tanulmányterv a településrendezési eszközök szakmailag megalapozott módosítására tesz javaslatot.**

A telepítési tanulmányterv a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendeletében foglaltak szerinti tartalommal készült.

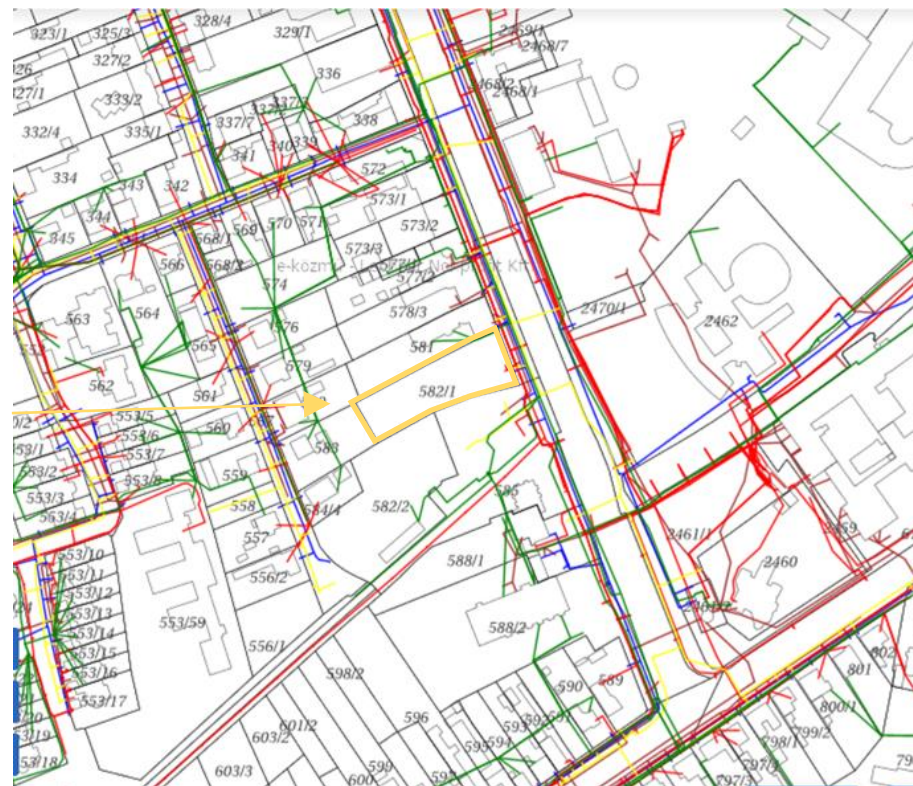
1.2. AZ ÉRINTETT TERÜLET BEMUTATÁSA, TELEPÜLÉSSZERKEZETI KOTEXTUS



A beruházási terület elhelyezkedése a városszövetben (forrás: Állami adatszolgáltatás)



Az érintett terület az ortofotó és az alaptérkép montázsán (forrás: E-közmű)



Az érintett terület közműhálózati összefüggései (forrás: E-közmű)

A beruházással érintett ingatlan a belterület központi részén, a Kossuth Lajos utca nyugati oldalán, a Harkányi Gyógyfürdő Psoriasis Központjával szemben helyezkedik el.

A négy forgalmi sávos Kossuth Lajos utca a város legfontosabb szerkezeti tengelye, amely az érintett ingatlantól kb. 200 méterrel délre egy másik hangsúlyos gyűjtőúti tengelyhez, a kelet-nyugati Ady Endre utcához csatlakozik. A központi pozíciójú területrészt meghatározó elemek a Harkányi Gyógyfürdő komplexum, a művelődési ház és más közintézmények, a katolikus templom valamint a főút menti szálláshely- és szolgáltató épületek. **A terület településszerkezeti szempontból a városközpont kiemelt fontosságú helyszíne.**

1.3. A TELEK ÉS KÖZVETLEN KÖRNYEZETÉNEK RÉSZLETES BEMUTATÁSA

1.3.1. AZ INGATLAN ALAPADATAI

BAVKH Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 4.
Siklós 7800 Siklós, Dózsa Gy. u. 19. Pf. 14.

Ingyen leíró adatai

2025.03.27

HARKÁNY

Belterület 582/1 helyrajzi szám

Szektor: 33

Térképszelvény:

I. rész

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok	terület	kat.t.jöv.	alosztály adatok
művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	ha m2	k.fill. ter. kat.jöv ha m2 k.fill
. Kivett beépítetlen terület	0	2136	0.00

2. bejegyző határozat: 35477/3/2014.07.18

Védőterület vízbázis

Harkányi termálvíz készlet védőterületének kijelölése, Dél-dunántúli Vízügyi Ig. 5120-8/1985. számú határozata alapján., 30577/1987.02.02. számú ügyirat rangsorában.

Az 582/1 hrsz-ú ingatlan leíró adatai (forrás: Földhivatal Online)

BAVKH Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 4.
Siklós 7800 Siklós, Dózsa Gy. u. 19. Pf. 14.

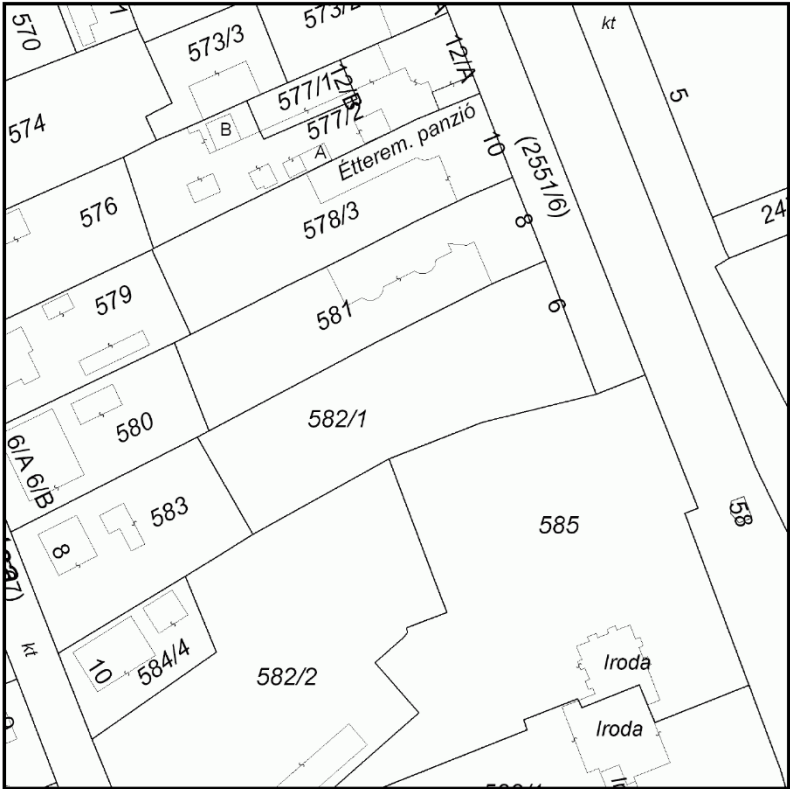
E-hiteles térképmásolat - Teljes másolat

2024.04.05 18:01:59

Helyrajzi szám: HARKÁNY belterület 582/1

Méretarány: 1 : 1000

Megrendelés szám: 726686/6/2024



Az 582/1 hrsz-ú ingatlan környezetét ábrázoló térképmásolat (forrás: BAVKH)

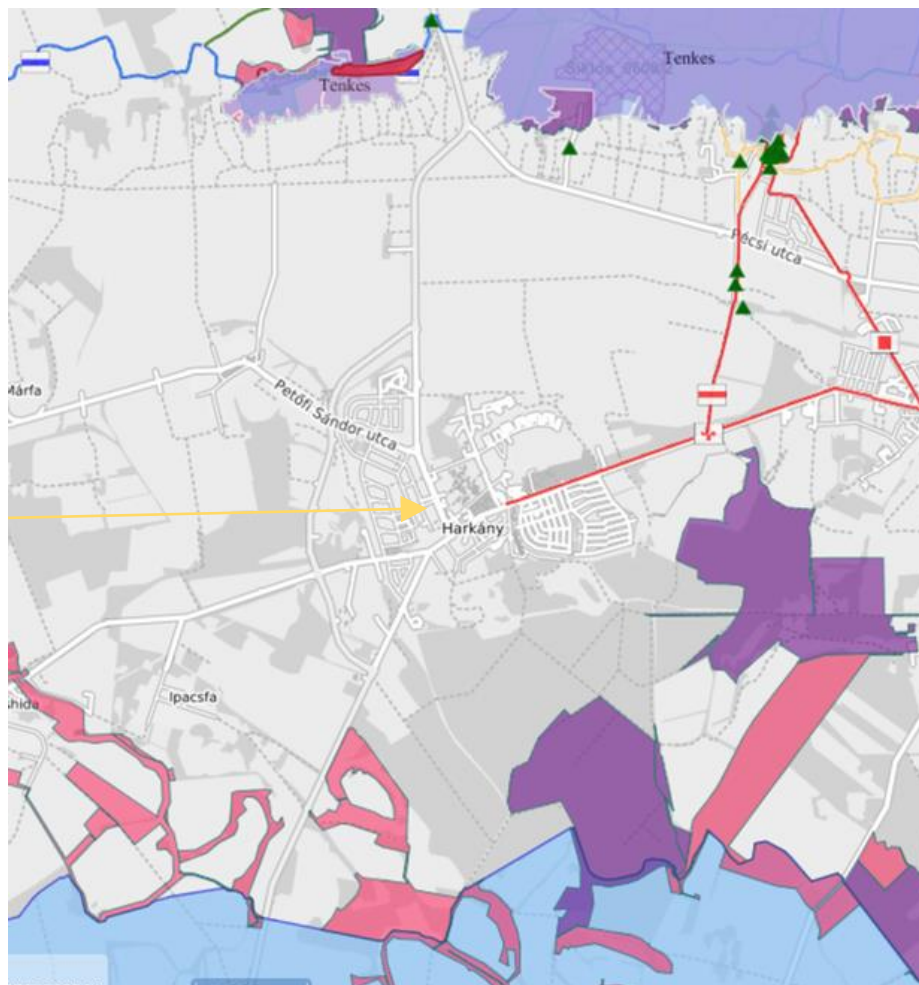
Az 582/1 hrsz-ú ingatlan területe 2136 m², a földhivatali nyilvántartás szerint művelés alól kivett beépítetlen terület. Az ingatlan tulajdonosa az AS HARKA Kereskedelmi és Szolgáltató Kft. (7851 Drávaszabolcs, Fenyves u. 43.).

1.3.2. GEOMETRIAI, DOMBORZATI ADOTTSÁGOK



A terület domborzati adottságai (forrás: Állami adatszolgáltatás és Google Earth ortofotó)

1.3.3. TERMÉSZETI, KÖRNYEZETI ADOTTSÁGOK



Védett természeti értékek Harkány térségében (forrás: OKIR)



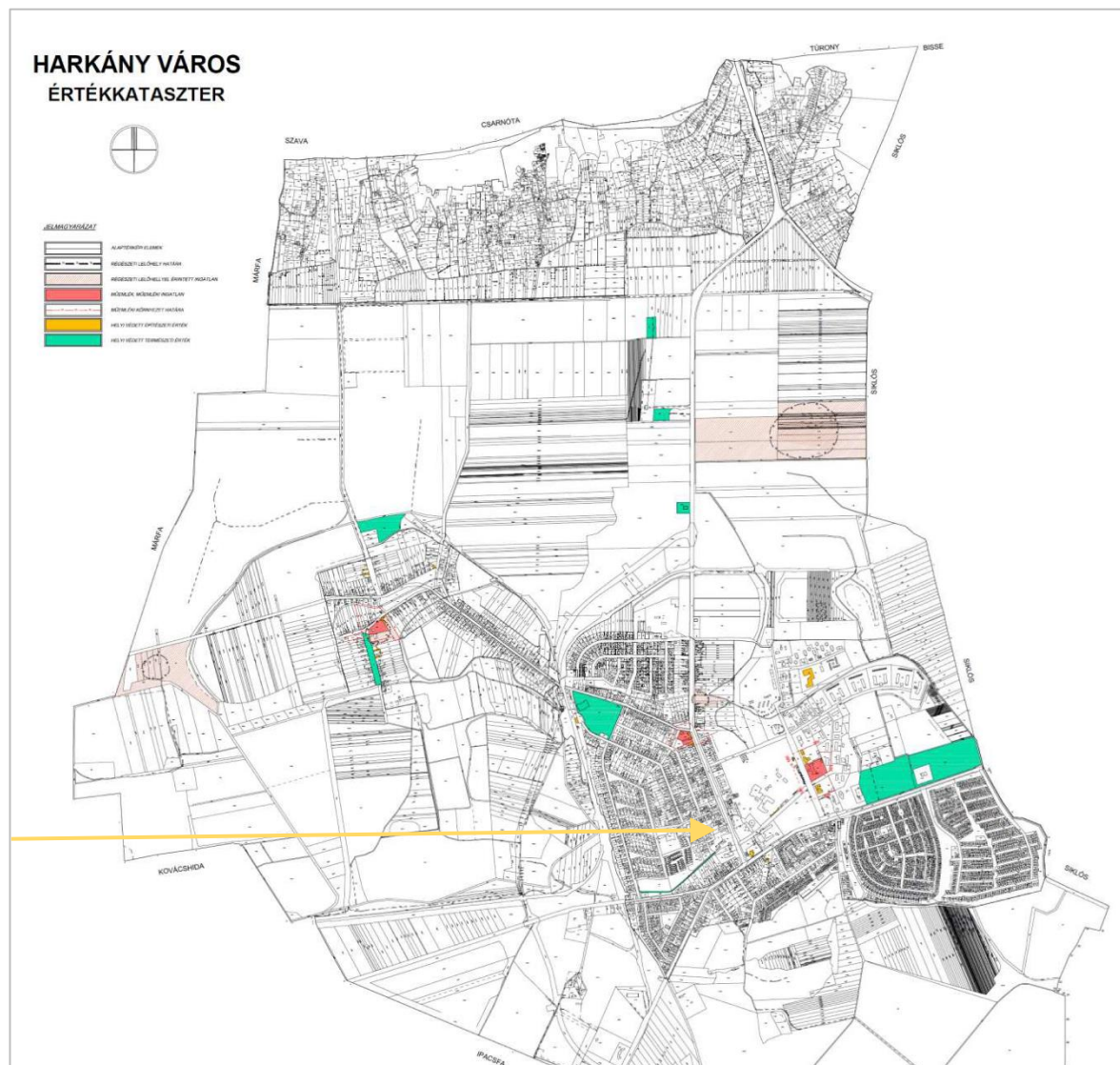
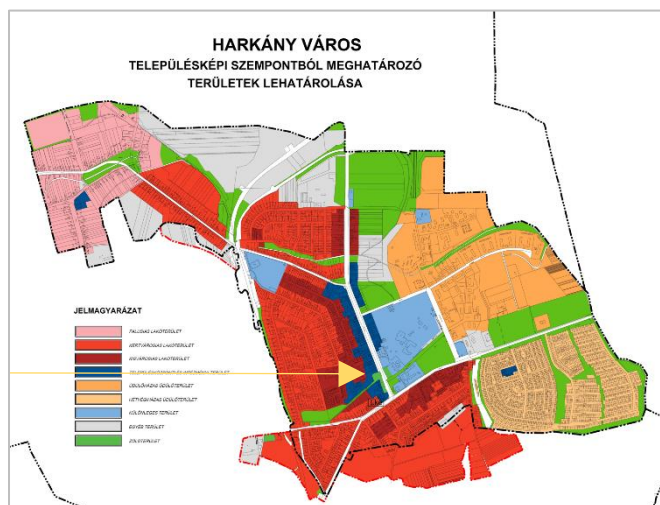
Erdőterületek Harkány térségében (forrás: Online Erdőtérkép)

A beruházással érintett kivett, belterületi ingatlannak természetvédelmi érintettsége nincs, erdőként nyilvántartott területet, termőföldet nem érint.

1.3.4. ÖRÖKSÉGVÉDELEM

A beruházással érintett ingatlan nyilvántartott régészeti lelőhelyet, műemléket, műemléki környezetet, helyi egyedi vagy területi védelem alatt álló értéket nem érint.

A város településképi előírásait a Harkány Város Önkormányzata Képviselő-testületének 9 /2018 (V. 22.) önkormányzati rendelete rögzíti, melyben a jogszabályoknak megfelelően lehatárolásra kerültek a településképi szempontból meghatározó területek, melyek közül az ingatlan a településközponti és intézményi kategóriába tartozik.



Településképi szempontból meghatározó területek lehatárolása és Értékkataszter (forrás: Harkány Város Önkormányzata Képviselő-testületének 9./2018 (V. 22.) önkormányzati rendelete)

1.3.5. HELYSZÍNI FOTÓK



A meglévő épülettorzó nyugati homlokzata



Keleti homlokzat



A szomszédos épülettel való kapcsolat



Az érintett ingatlan és a meglévő épülettorzó Kossuth utcai megjelenése (forrás: Google Earth)

1.4. TERÜLETRENDEZÉSI TERVI ÖSSZEFÜGGÉSEK

A beruházáshoz kapcsolódó tervezett településrendezési tervi módosítás során az alábbi területrendezési tervekkel, jogszabályokkal való összhang vizsgálata és megteremtése szükséges:

- Országos Területrendezési Terv (továbbiakban: OTvT) [2018. évi CXXXIX. törvény Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről];
- 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról (továbbiakban: MvMR.);
- Baranya Vármegye Területrendezési Terve (továbbiakban: BMTvT) [Baranya Megyei Önkormányzat Közgyűlésének 4/2020. (IV. 22.) önkormányzati rendelete Baranya Megye Területrendezési Tervéről]

A területrendezési tervekkel való összhang két fő tématerületen vizsgálandó:

1. a térségi szerkezeti terven ábrázolt területfelhasználás, az országos és térségi műszaki infrastruktúra-hálózatokkal, valamint egyedi építményekkel kapcsolatos összefüggések (valamint ehhez kapcsolódóan az új beépítésre szánt területekkel kapcsolatos előírások teljesülése

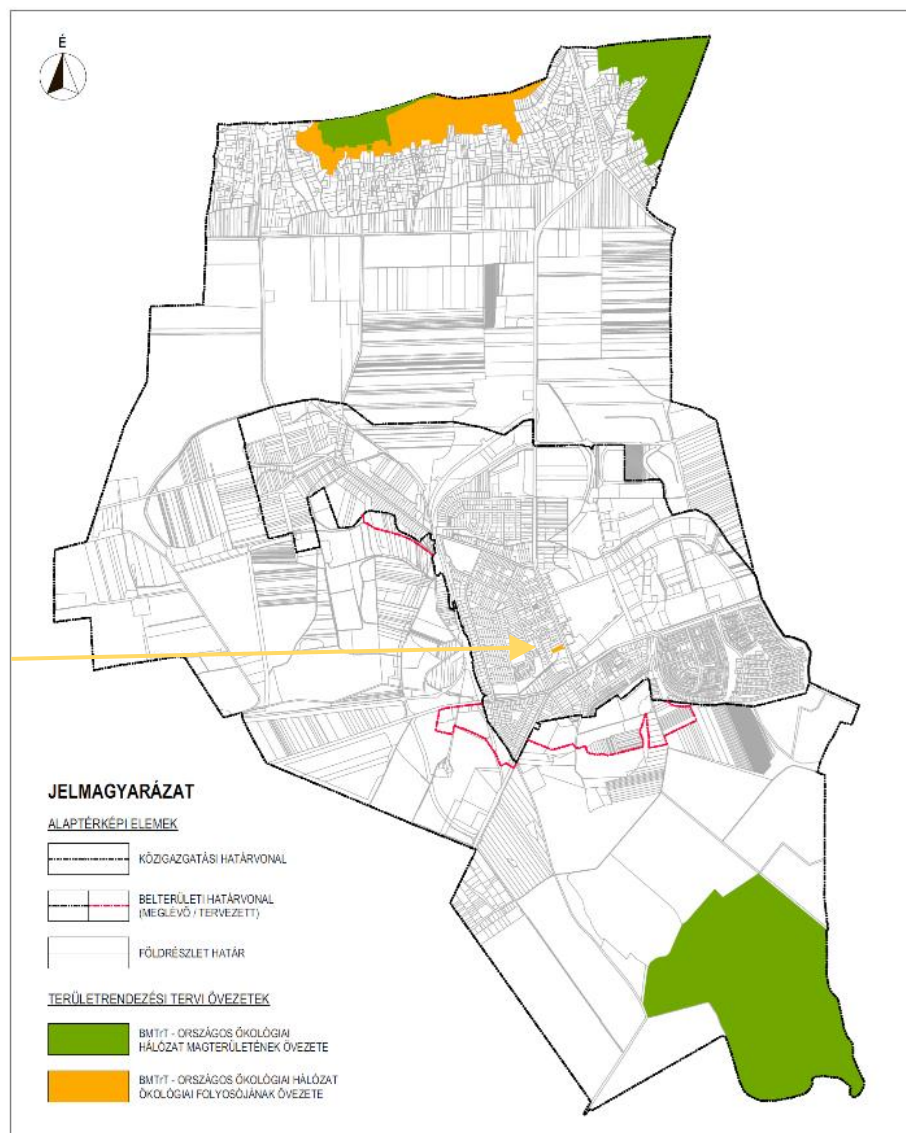
2. az egyes területrendezési tervi övezetekkel való összhang.

A beruházással érintett terület az BMTvT szerkezeti tervlapja szerinti **települési térségben** helyezkedik el, **országos/térségi műszaki infrastruktúra hálózatot, egyedi építményt nem érint.**

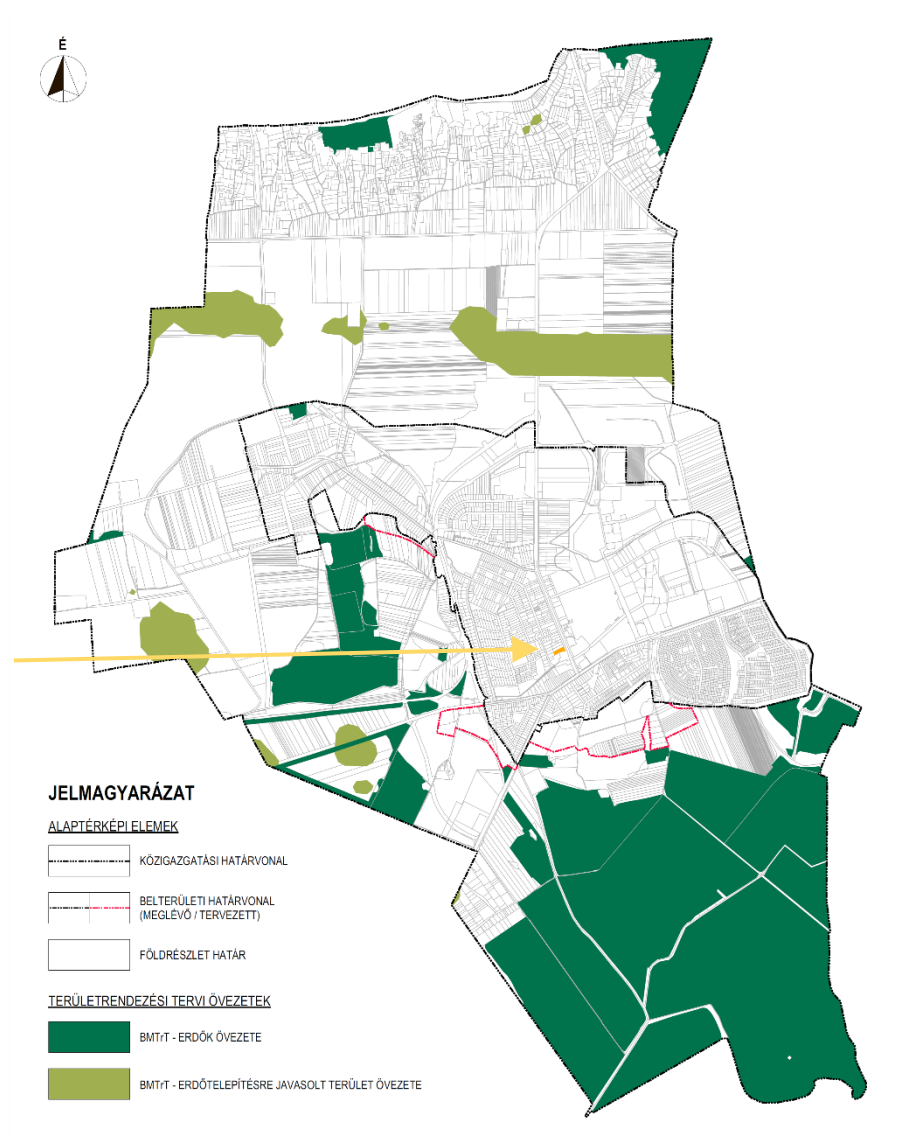
Az OTvT 11. § d) pontja alapján „a települési térség területén bármely építési övezet, övezet kijelölhető”. **A módosítás során nem történik új beépítésre szánt terület kijelölése.**



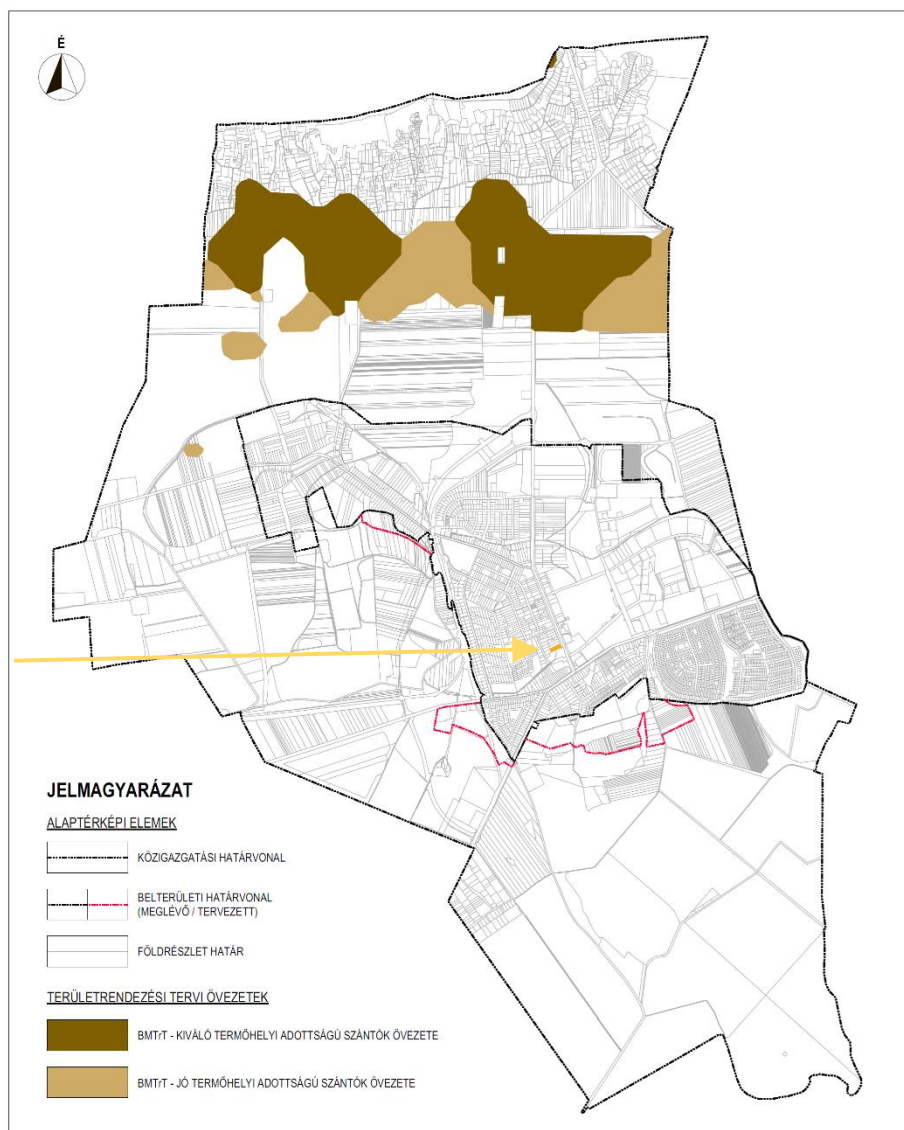
A beruházással érintett terület a BMTvT szerkezeti tervlapján



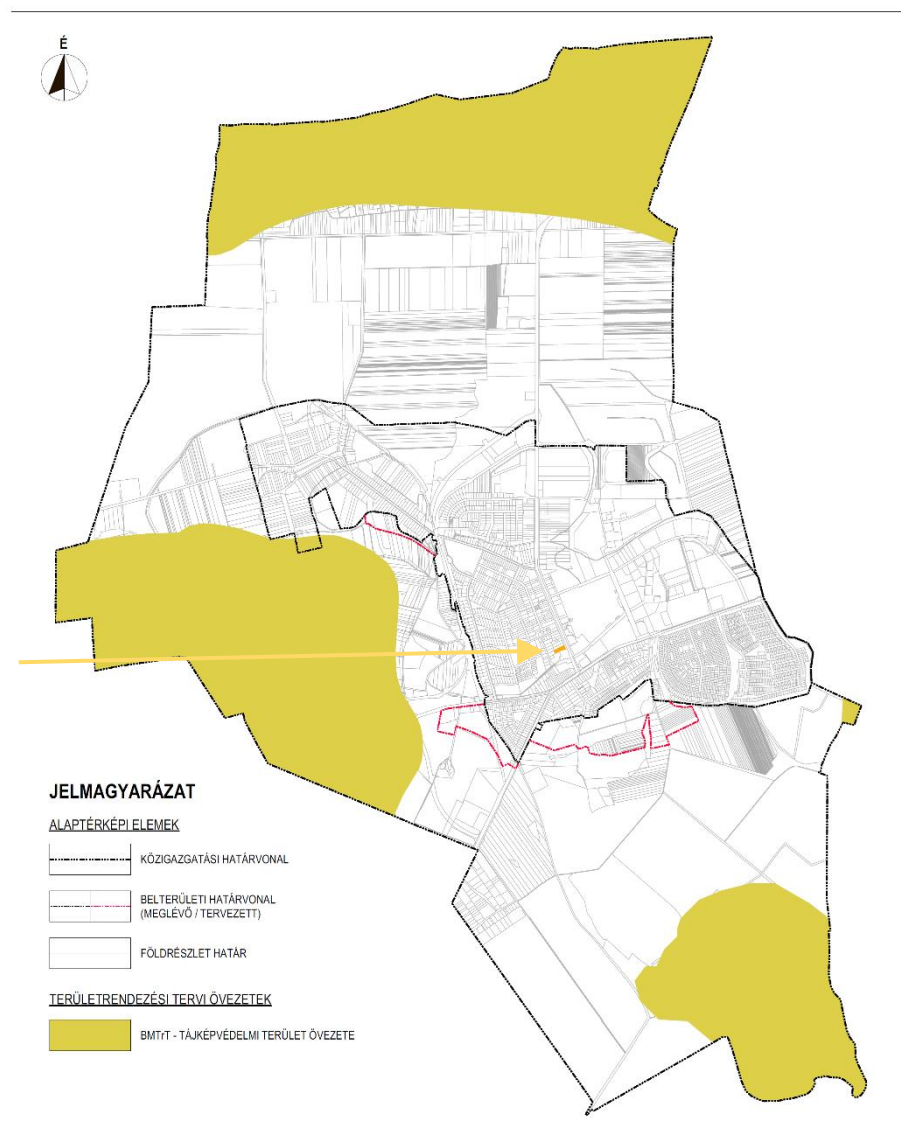
Országos ökológiai hálózat magterületének és ökológiai folyósójának övezete



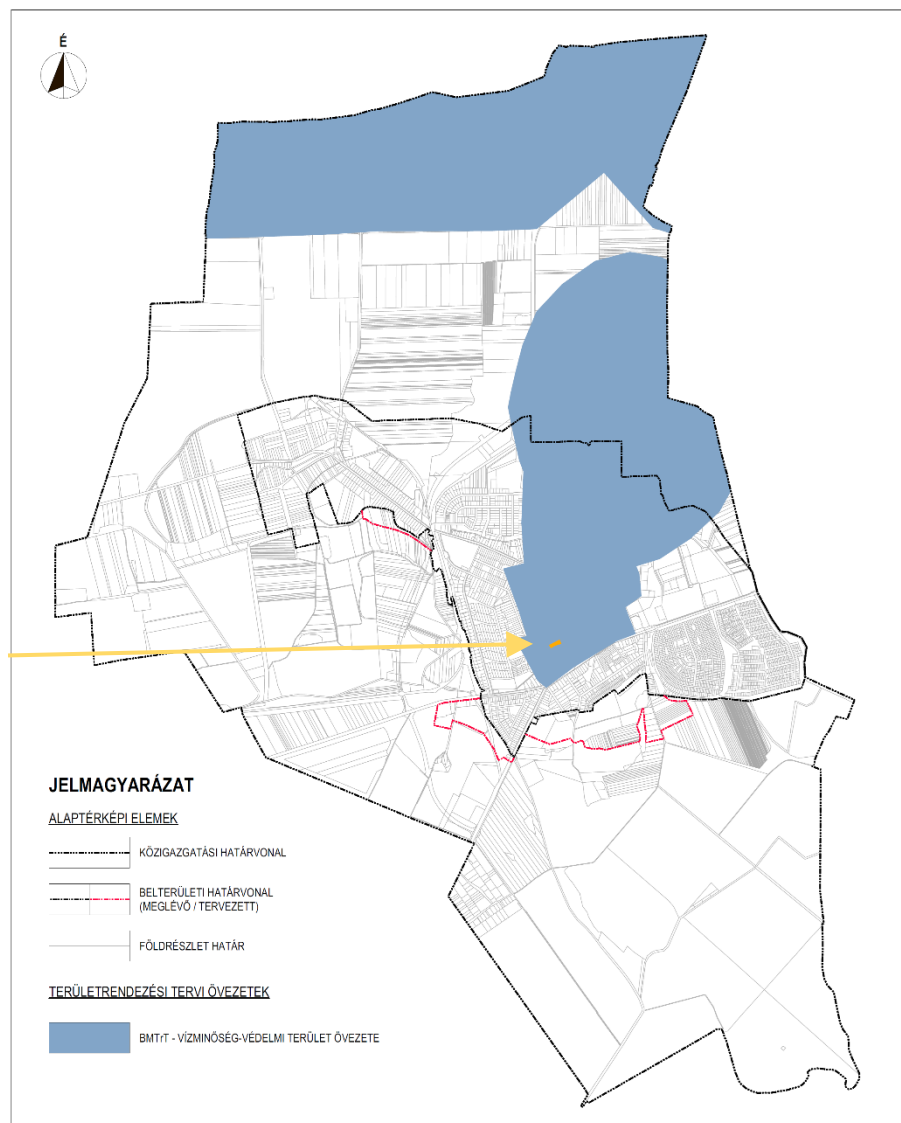
Erdők övezete és erdőtelepítésre javasolt terület övezete



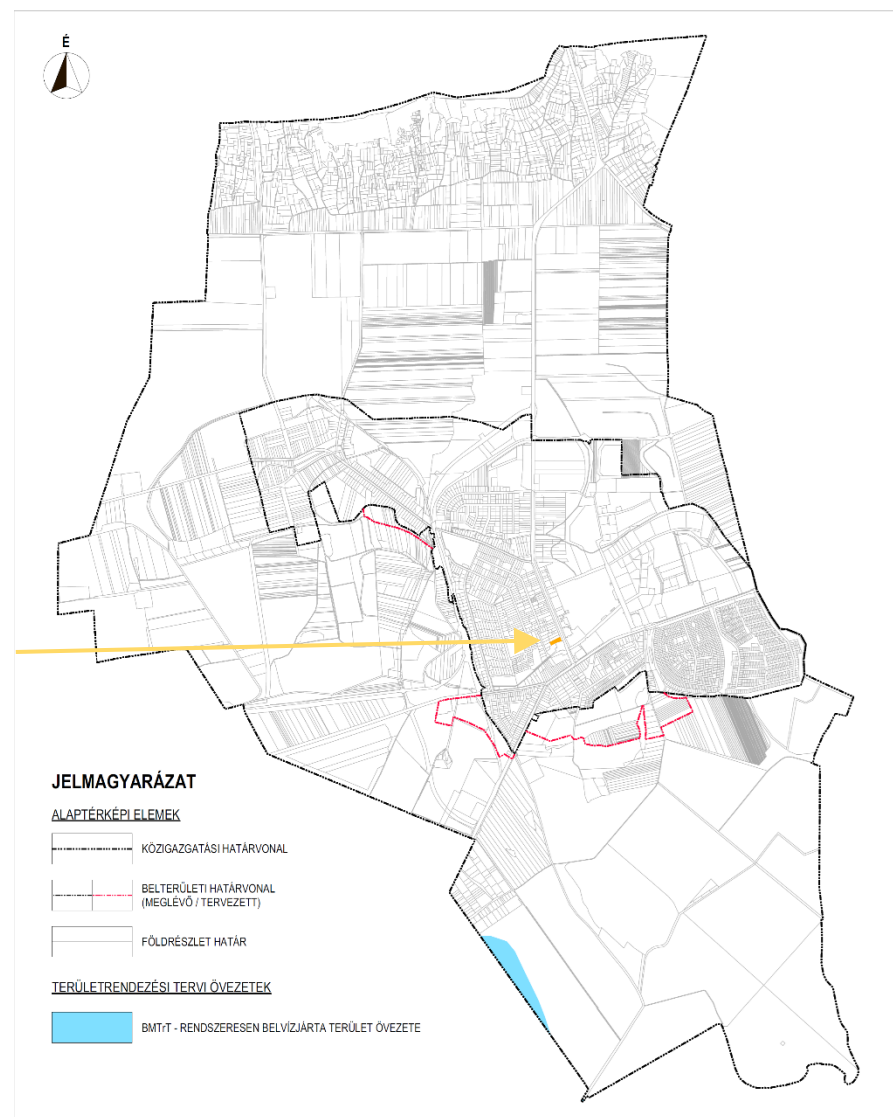
Kiváló termőhelyi adottságú szántók és jó termőhelyi adottságú szántók övezete



Tájképvédelmi terület övezete



Vízminőség-védelmi terület övezete



Rendszeresen belvízjárta terület övezete

A fejlesztési terület az országos és vármegyei területrendezési tervi övezetek közül kizárólag a BMTTrT szerinti vízminőségvédelmi terület övezetét érinti. Ezen felül a teljes közigazgatási területtel lehatárolt övezetek közül érinti az ásványi nyersanyagvagyon terület övezetét, továbbá a egyedileg meghatározott vármegyei övezetek közül a gazdaságfejlesztés célterületeinek övezetét, a turizmusfejlesztés célterületeinek övezetét, továbbá az együtt tervezésre javasolt területek övezetét.

Az MvMR. vízminőség-védelmi terület övezetére vonatkozó 5. §-a alapján

„5. § (1) A vízminőség-védelmi terület övezetében keletkezett szennyvíz övezetből történő kivezetéséről és az övezeten kívül keletkezett szennyvizek övezetbe történő bevezetéséről, illetve a szennyvíz övezeten belüli kezelésének feltételeiről a vármegye területrendezési tervében rendelkezni kell.

(2) A vízminőség-védelmi terület övezetébe tartozó települések településrendezési eszközeinek készítése során ki kell jelölni a vízvédelemmel érintett területeket. A kijelölt vízvédelemmel érintett területekre vonatkozó egyedi szabályokat a helyi építési szabályzatban kell megállapítani.

(3) A vízminőség-védelmi terület övezetében bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető.

(4) A Balaton Kiemelt Üdülőkörzet hatálya alá tartozó területen a vízminőség-védelmi terület övezet területén, az (1)–(3) bekezdésben foglaltak mellett

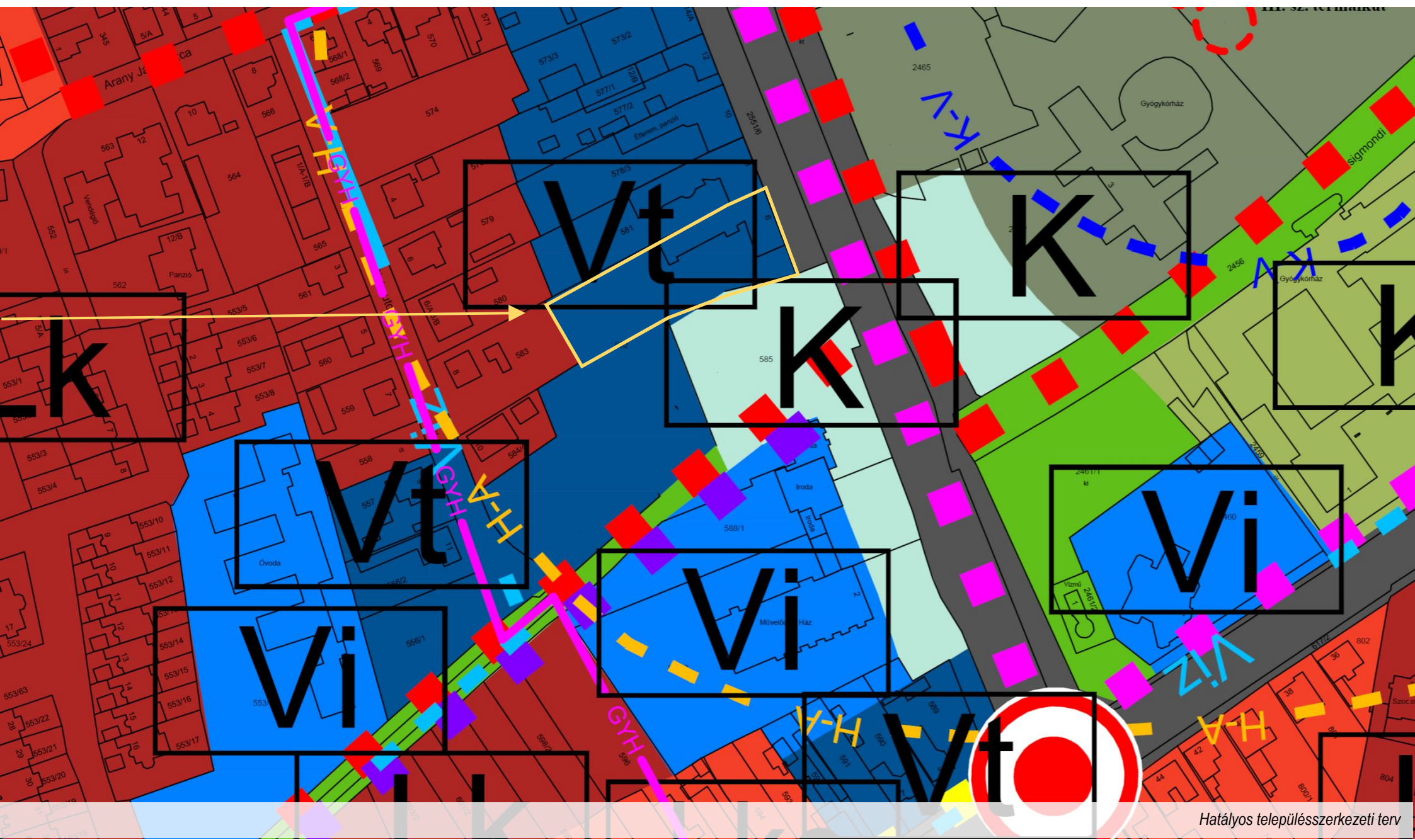
a) korlátozott vegyszer- és műtrágya-használatú, környezetkímélő vagy extenzív mezőgazdasági termelés folytatható;

b) új vegyszertároló, hulladékkezelő létesítmény – a komposztáló telepet és az átrakóállomást kivéve – nem létesíthető.”

Megállapítható, hogy a tervezett fejlesztés nem fogalmaz meg olyan szándékot, ami a vízminőségvédelmi terület övezetében előírtakkal ellentétes.

A teljes közigazgatási területtel lehatárolt országos és vármegyei övezetek elsődlegesen a településfejlesztési- és településrendezési dokumentumok készítésére vonatkozóan fogalmaznak meg előírásokat, melyek a tárgyi beruházás szempontjából nem tekinthetők relevánsnak.

1.5. A TELEK HATÁLYOS SZABÁLYOZÁSI KÖRNYEZETE



Az ingatlan a hatályos településrendezési eszközökben „Településközponti vegyesterület” területfelhasználási módba, „Vt-6” jelű építési övezetbe tartozik. A „Vt-6” építési övezet előírásai a hatályos HÉSZ szerint:

- „20. § (1) Az építési övezetekben az OTÉK 16. § (2) bekezdésében részletesen megnevezett rendeltetésű épületek helyezhetők el.
(2) Az építési övezetekbe a városközpont, valamint a város egyéb helyein kialakult kereskedelmi és vendéglátóhelyek környezetének területe
(3) Az építési övezet általános előírásai:
a) új építési telek – kivéve a saroktelkeket - csak a terv szerinti minimális telekterület, ill. szélességi- és mélységi mérettel alakítható ki, saroktelkek megosztása esetén az előírt telekterület és telekmélység felének megléte elegendő.
b) a telkeken kialakult beépítettség esetén a hátsókert mérete 25 m-es telekmélységig 0,00 m is lehet
c) maximum 2 telek összevonása (de legfeljebb az előírt telekszélesség minimumának két és félszeresével azonos telekszélesség mellett) lehetséges
(4) Az építési övezetekben betartandó telekalakítási és beépítési előírások:
(...)
f) Vt-6 jelű építési övezet
fa) A kialakítható legkisebb telekterület méret 3000 m²
fb) A kialakítható telek legkisebb szélességi mérete 50 m
fc) A beépítési mód szabadonálló
fd) A megengedett legnagyobb épületmagasság 9,5 m
fe) A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke 40%
ff) A zöldfelület legkisebb mértéke 20 %”*

A hatályos településrendezési eszközök tervlapjai az ingatlant az időközben történt telekmegosztást megelőző alaptérképi tartalommal, a korábbi 582 helyrajzi számmal ábrázolják. A szabályozási tervlapon az ingatlant északi irányból „Vt-1” jelű településközponti vegyesterület, nyugatról „Lk-5” jelű kisvárosias lakóterület, délről „Vt-6” jelű településközponti vegyesterület és „Kb-kt” jelű különleges beépítésre nem szánt burkolt vagy fásított köztér, keletről pedig a Kossuth Lajos utca „Köu-2” jelű közterületi közútja határolja.

A szabályozási terven az ingatlant – a hidrogeológiai „A” védőidom területének kivételével – egyéb szabályozási elem nem érinti. A hidrogeológiai védőidom tekintetében a HÉSZ egyedi előírásokat nem tartalmaz, arra vonatkozóan a vízbázisok, a távlati vízbázisok, valamint az ivóvízellátást szolgáló vízellátási társulások védelméről szóló 123/1997. (VII. 18.) Korm. rendeletben foglaltak az irányadók.

1.6. A TERVEZETT FEJLESZTÉS BEMUTATÁSA

A tárgyi beruházás célja az 582/1 helyrajzi számon meglévő, településképi szempontból kedvezőtlen épülettörzso hasznosítása, a szerkezeti váz felhasználásával egy 29 lakásos, városképbe illeszkedő modern lakóépület kialakítása.

Az épület terveit Németh Tamás e.v. (É2-02-0702) építész tervező készítette.

A fejlesztéshez készült tervezési program, az építészeti tartalom összefoglalása az alábbiakat fogalmazza meg:

„Az építési telek Harkány belterületén a jóváhagyott Szabályozási Terv szerint Vt 6 Városközponti terület Besorolású területen található. A tervezési helyszín Harkány város frekventált területén található, a Zsigmondy sétány folytatásaként kialakítandó Főtér sarkán. A tervezett épület a leendő Főtér északi térfala, és a kialakításánál fontos szempont volt a Főtérhez méltó, de még kisvárosias környezettől nem idegen –, de már a XXI. század igényeihez és ökológiai elvárásaihoz illeszkedő épület megfogalmazása. Az épület átmenetet képez, a Kossuth L. u. zártosú beépítés, jellemzően földszint, emelet és tetőtér kialakítású polgári hangulatot idéző társasházak és a tervezett Főtér másik oldalán található, már már ipari megjelenésű, minimalista, lapostetős, művelődési ház tömegformálása között. Ezért a Kossuth L. u. felől illeszkedtünk a zártosú beépítésnél a szomszédos épület horizontális tagolódású elemeihez (párkány, hangsúlyos teraszvonal), és a vertikálisan, ismétlődő jelleggel kialakított (tetőablakok, oszlopok) ismétlődését is visszacsempésztük a tervezett új épület homlokzati megjelenésébe.

Az épületek kialakítása: földszint + emelet + emelet + tetőtér

Fontos feladatunk volt a tervezésnél, az épület kialakításánál a használati célok túlmutatóan az épület fenntarthatósága, illetve az ökológiai egyensúly biztosítása. Ezért megjelennek az épületen, a kétszintes növényállományú zöldtető és a déli homlokzatokon hangsúlyos elemként a zöldhomlokzati szakaszok. Ezekkel az elemekkel, nem csak az épületet használóknak alakítunk ki kedvező, élhető feltételeket (porszűrés, árnyékolás, hőszigetelés, hőérzet stb.) hanem mintegy üzenetként jelenik meg az épület, a városban lakóknak illetve az itt megforduló nagyszámú turistának is, a környezetünk, klímánk védelmének fontossága

A területen a köznyelv szerint, „Torzó”-nak nevezett épületváz található. A területen 2010 körüli években elkezdődött egy építkezés, üzleteket és lakásokat tartalmazott az akkor tervezett épület és a területen jelenleg is látható, és a felmérési tervlapokon feltüntetett tervlapokon feltüntetett készütségig jutott. készütségig jutott.

Az épületváz felmérése során, megállapítható volt, hogy az égetett kerámia (válaszfal, kitöltőfal) termékek a több évig tartó ázásokat követően tönkre mentek, bontásuk, bontásuk vált indokolttá. A vasbeton szerkezetek (pillérek, födémlemezek) megtarthatók.

A tervezés alapja, az előzőekben ismertetett vasbeton épületváz felhasználása volt. A jelenlegi tervek megtartották a meglévő pillérváz rendszerét, bár a területi szabályozást feszesebben kihasználva, egyes helyeken kiegészítettük azt illetve a hiányzó tetőtérben továbbépítettük. Hagyományos blokk rendszerű

égetett téglá tartófalazatokkal illetve égetett téglá válaszfalrendszerben gondolkodtunk, hagyományos ácsolt fedélszerkezettel és a településképi rendeletnek megfelelő homlokzati és tetőfedő anyaghasználattal.

A tervezési területen az épület a szomszédos beépített ingatlanok felé az építmények közötti előírt legkisebb legkisebb távolságot és a szomszédos épületek hosszú tartózkodás céljára használatos helyiségektől tartott minimális távolságot szem előtt tartva kerül elhelyezésre. Ezzel az elhelyezéssel biztosítva van a szomszédos épületek zavartalan használata és az ingatlanok korlátozás mentes beépíthetősége.

A régi (2009) terveken egy lépcsőházas (liftes), külső függőfolyosós rendszerű volt az épület és tartalmazott a földszinten üzleteket illetve a felsőbb szinteken lakásokat. A jelenlegi tervdokumentáció egy más rendszerű zárt, több lépcsőházas rendszerben lett kialakítva, az épületben csak lakások lettek tervezve a szükséges kiszolgáló helyiségekkel. A földszinten, a dél-keleti sarkon alakítottunk ki egy a lakások kiszolgálására alkalmas reggeliző helyiséget, ahol az esetleges apartmanként használt lakások vendégei reggelizhetnek, kávézhatnak. A fentiek figyelembevételével az épület tömegalakítása és a használt anyagok tekintetében is kijelenthető, hogy a környezetéhez illeszkedő épület került megtervezésre.”



A tervezett épület látványterve (készítette: Németh Tamás, Pál Norman)



- | | |
|---|---|
| 1. fehér nemesvakolat, dörzsölt, finom szemcsés kivitelben | 6. horganyzott acél bádogos szerkezet |
| 2. téglaburkolat, terakotta színben, knitt téglamódorú mérettel, mélyített hézagolással | 7. égetett agyag cserépfedés, natúr színben |
| 3. acél vázszerkezet, szürke másolással | 8. ragasztott fa árnyékoló lamella, sötét tölgy vastaglazúr felületkezeléssel |
| 4. acél sodrony hevederek, 4 mm átmérővel | 9. üveg korlát, acél tartóoszlopokkal, fekete mázolóval |
| 5. fa nyílászáró szerkezet, sötét tölgy vastaglazúrral felületkezelve | 10. acél korlát fekete mázolóval, fa könyöklővel |



Déli homlokzat és látványterv (készítette: Németh Tamás, Pál Norman)



- | | | | |
|----|--|-----|--|
| 1. | fehér nemesvakolat, dörzsölt, finom szemcsés kivitelben | 6. | horganyzott acél bádogos szerkezet |
| 2. | téglaburkolat, terakotta színben, kmmt téglamódul mérettel, mélyített hézagolással | 7. | égetett agyag cserépfedés, natúr színben |
| 3. | acél vázszerkezet, szürke másolással | 8. | ragasztott fa árnyékoló lamella, sötét tölgy vastaglazúr felületkezeléssel |
| 4. | acél sodrony hevederek, 4 mm átmérővel | 9. | üveg korlát, acél tartóoszlopokkal, fekete mázolóval |
| 5. | fa nyílászáró szerkezet, sötét tölgy vastaglazúrral felületkezelve | 10. | acél korlát fekete mázolóval, fa könyöklővel |



Nyugati homlokzat és látványterv (készítette: Németh Tamás, Pál Norman)



- | | | | |
|----|--|-----|--|
| 1. | fehér nemesvakolat, dörzsölt, finom szemcsés kivitelben | 6. | horganyzott acél bádogos szerkezet |
| 2. | téglaburkolat, terakotta színben, kmtt téglamódul mérettel, mélyített hézagolással | 7. | égetett agyag cserépfedés, natúr színben |
| 3. | acél vázszerkezet, szürke másolóssal | 8. | ragasztott fa árnyékoló lamella, sötét tölgy vastaglazúr felületkezeléssel |
| 4. | acél sodrony hevederek, 4 mm átmérővel | 9. | üveg korlát, acél tartóoszlopokkal, fekete mázolóssal |
| 5. | fa nyílászáró szerkezet, sötét tölgy vastaglazúrral felületkezelve | 10. | acél korlát fekete mázolóssal, fa könyöklővel |



Keleti homlokzat és látványterv (készítette: Németh Tamás, Pál Norman)

1.7. A MÓDOSÍTÁS SORÁN ELÉRENDŐ CÉLOK ÖSSZEFOGLALÁSA, A SZABÁLYOZÁS E CÉLBÓL MÓDOSÍTANDÓ ELEMEINEK ÖSSZEFOGLALÁSA

A tervezett fejlesztés a hatályos településrendezési eszközökben foglalt beépítési paraméterekkel összhangban készült, azonban az épület telepítése kapcsán – már a meglévő „torzó” épületszerkezetből eredően is – felmerült a HÉSZ-ben meghatározott beépítési mód felülvizsgálatának indokoltsága. A hatályos szabályozás a „Vt-6” építési övezet vonatkozásában szabadonálló beépítést rögzített. A meglévő épületszerkezet az északi irányból szomszédos, Kossuth u. 8. sz. alatti épülethez zárt sorúan, tűzfallal csatlakozik, déli homlokzati síkja a telek déli határvonalára illeszkedik. Az építészeti koncepció a meglévő szerkezet határoló elemeinek és telepítésének megtartásával fogalmazza meg a fejlesztés irányát, melyhez kapcsolódóan **a településrendezési eszközök módosítása válik szükségessé.**

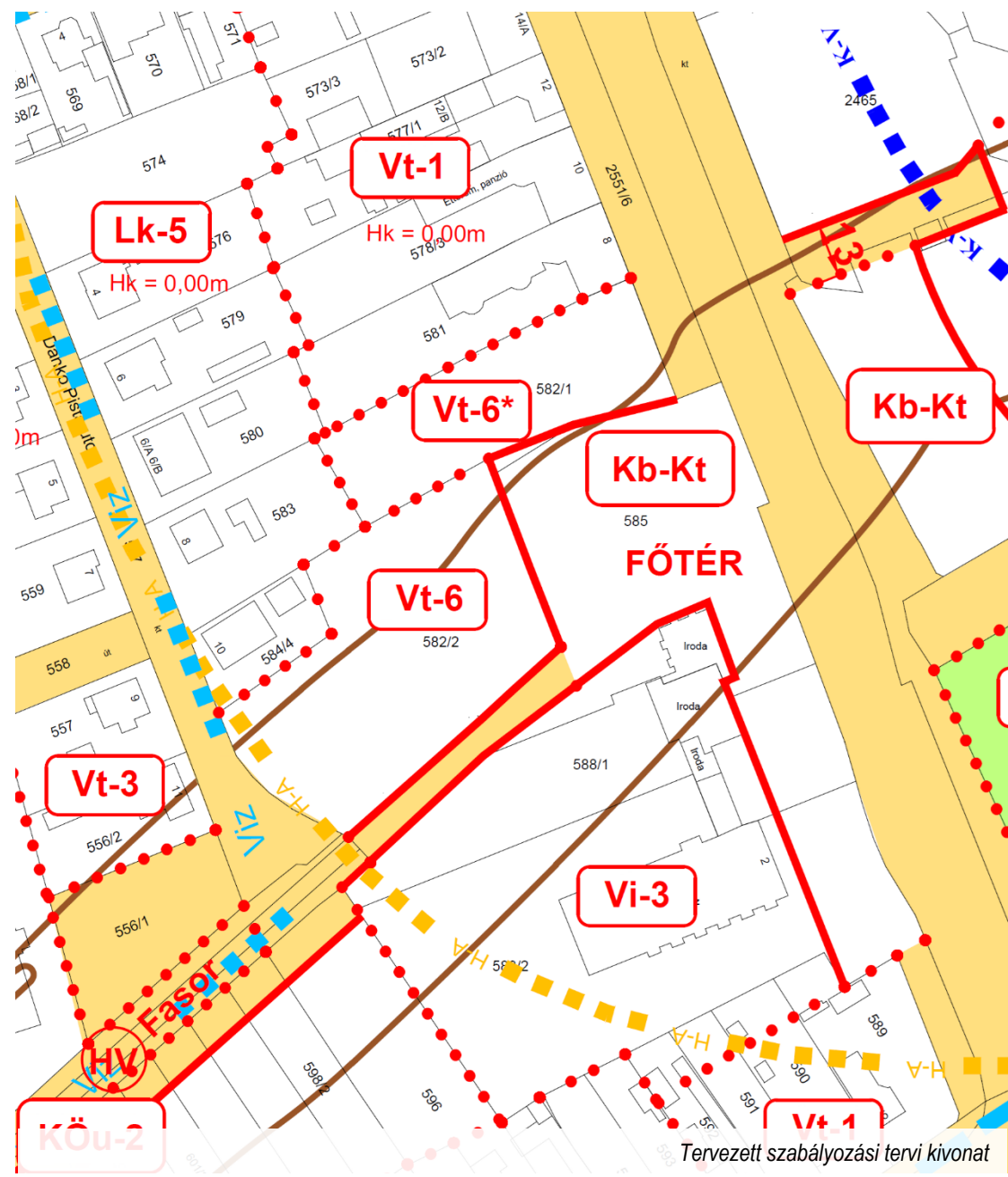
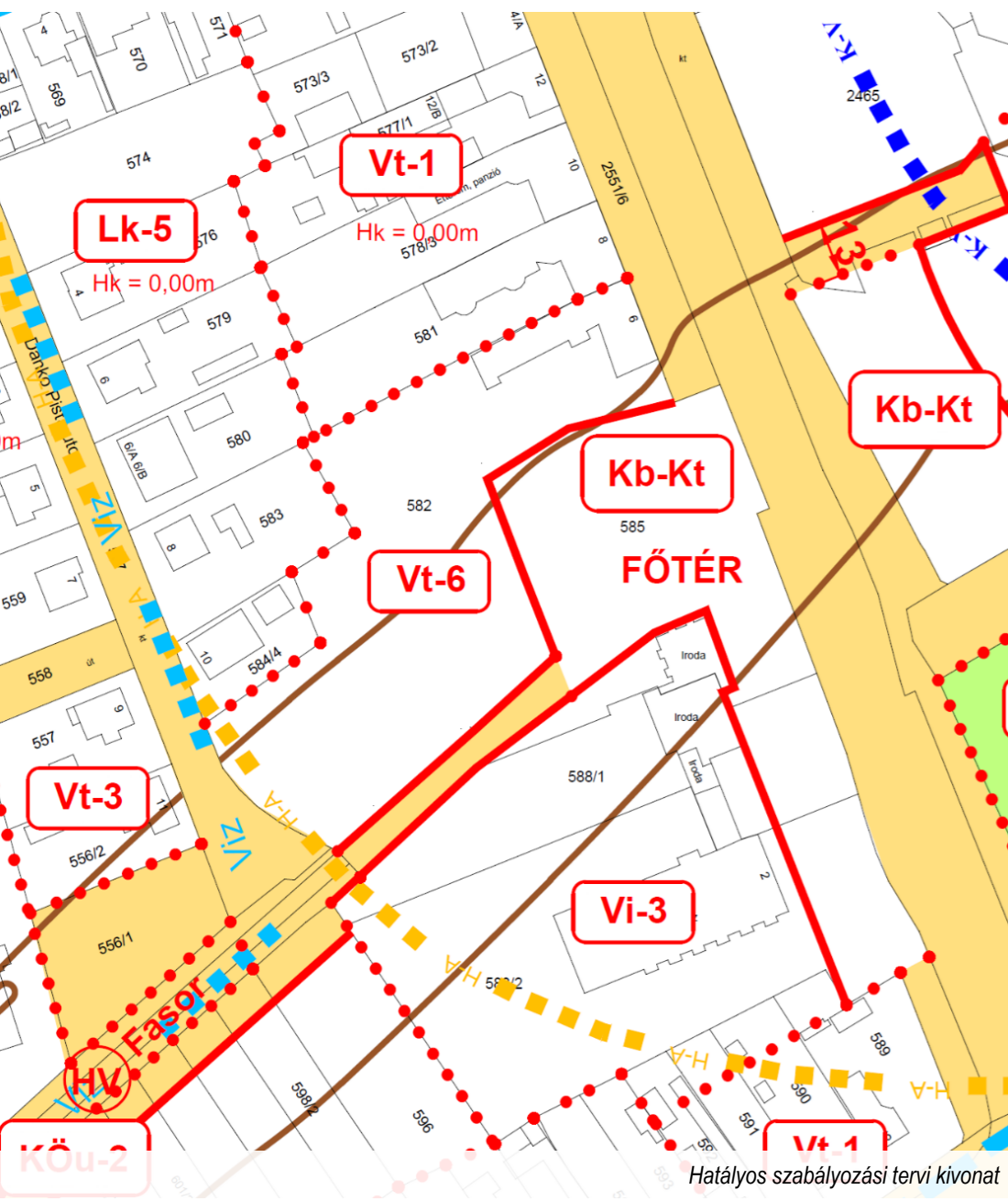
Az épület Kossuth Lajos utca zárt sorú beépítésének záró eleme, ahhoz városépítészeti és építészeti is szervesen kapcsolódik, célszerűen folytatja a főutca beépítési struktúráját, déli oldalán pedig beforduló tömegével hangsúlyosan zárja/megnyitja a Kossuth Lajos utca nyugati térfalát, elválasztva ezzel a tőle délre elhelyezkedő „Kb-kt” jelű különleges beépítésre nem szánt burkolt vagy fásított köztértől. **Fentiek alapján városépítészeti és építészeti szempontból egyaránt javasolt a telek beépítési módjának zárt sorúként történő meghatározása.**

A hatályos HÉSZ és szabályozási terv az övezeti jel melletti *-gal jelöli az egyes építési övezetek beépítési módjától eltérő, zárt sorú beépítésű területeket. A beépítési mód módosításának ezen módja javasolt a tárgyi fejlesztéshez kapcsolódóan is, tekintettel arra, hogy az ingatlantól délre fekvő 582/2 hrsz-ú telek szintén a „Vt-6” építési övezet része, azonban annak településszerkezeti helyzete és telekformája valóban a hatályos szabadonálló beépítési módot teszi indokolttá.

A javasolt módosítás egyéb beépítési-, szabályozási paramétert nem érint, **a fejlesztéshez kapcsolódóan a HÉSZ egyéb rendelkezéseit nem szükséges módosítani.**

A korábbi 582 hrsz-ú ingatlan megvalósult telekosztása által létrejött, az 582/1 és az 585 helyrajzi számú ingatlanok közötti telekhatár kismértékben eltér a hatályos szabályozási terven szereplő szabályozási vonal geometriájától (az 585 helyrajzi számú „Kb-kt” övezeti besorolású ingatlan területe „javára”). **A tervezett módosításhoz kapcsolódóan javasolt a szabályozási vonal – továbbá szükségyszerűen a településszerkezeti terven ábrázolt területfelhasználási módok – korrekciója a kialakult földhivatali nyilvántartással összhangban.**

1.8. SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ - JAVASLAT A SZABÁLYOZÁS MÓDOSÍTÁSÁRA



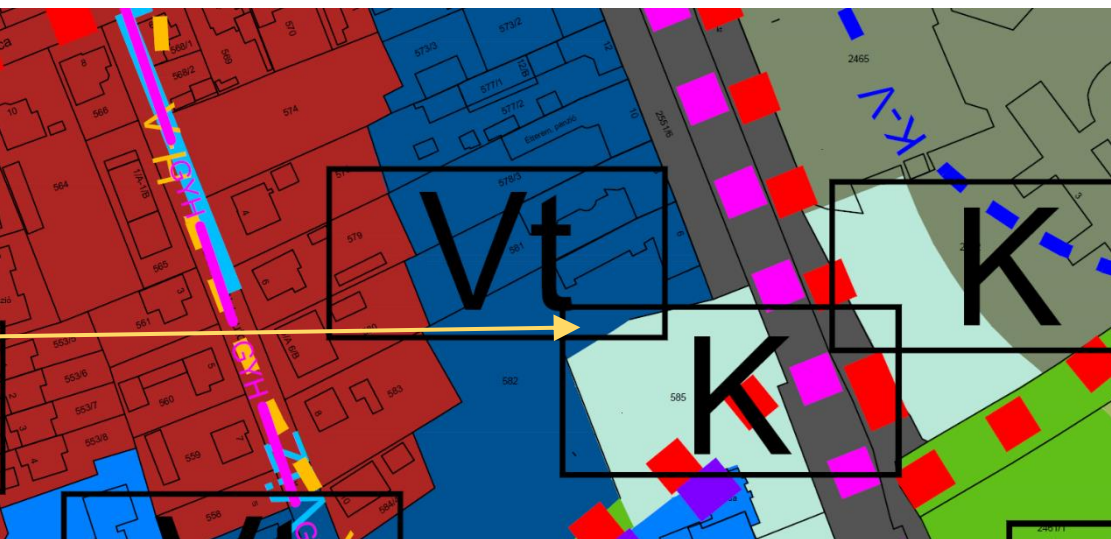
A szabályozási terven az alábbi módosítások javasoltak:

- A kialakult 582/1 és 582/2 hrsz-ú ingatlanok között új övezeti határvonal kijelölése
- Az 582/1 hrsz-ú ingatlan építési övezeti besorolásának „Vt-6”-ról „Vt-6*”-ra történő módosítása
- Az 582/1 hrsz-ú ingatlan és az 585 hrsz-ú, „Kb-Kt” övezeti besorolású ingatlan közötti szabályozási vonal kismértékű korrekciója a kialakult telekhatár figyelembevételével

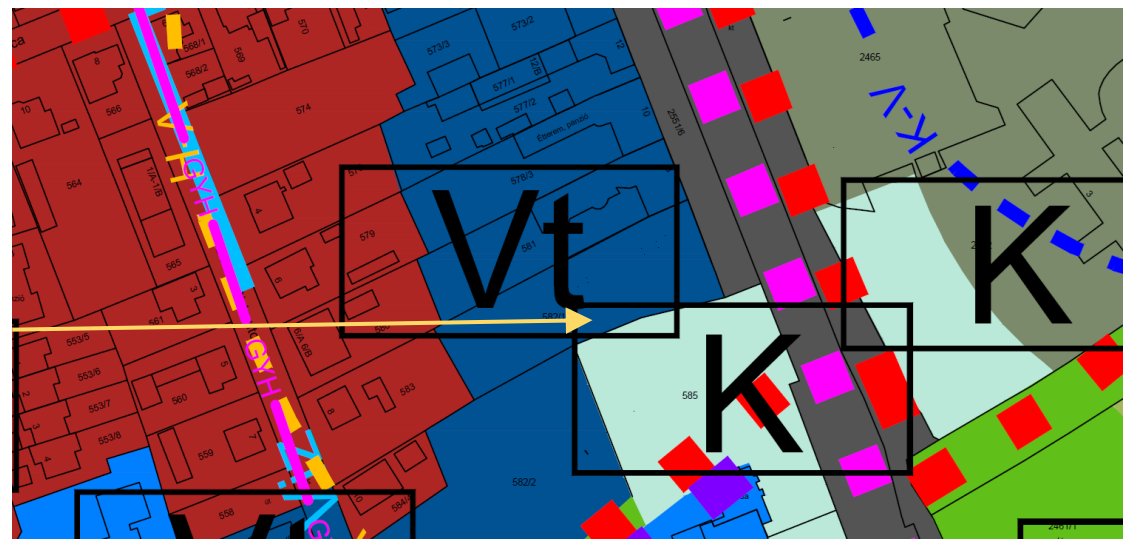
A HÉSZ normaszövegében az alábbi módosítások javasoltak:

Hatályos szabályozási tartalom:	Tervezett szabályozási tartalom:
„f) Vt-6 jelű építési övezet fa) A kialakítható legkisebb telekterület méret 3000 m² fb) A kialakítható telek legkisebb szélességi mérete 50 m fc) A beépítési mód szabadonálló fd) A megengedett legnagyobb épületmagasság 9,5 m fe) A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke 40 % ff) A zöldfelület legkisebb mértéke 20 %”	„f) Vt-6 jelű építési övezet fa) A kialakítható legkisebb telekterület méret 3000 m² fb) A kialakítható telek legkisebb szélességi mérete 50 m fc) A beépítési mód szabadonálló, zárt sorú* fd) A megengedett legnagyobb épületmagasság 9,5 m fe) A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke 40 % ff) A zöldfelület legkisebb mértéke 20 % * a beépítési mód a Szabályozási terven van jelölve”

A módosításhoz kapcsolódóan – a „Vt-6*” és a „Kb-Kt” övezetek közötti szabályozási vonal ingatlan-nyilvántartással összhangban történő korrekciója miatt – a településszerkezeti terv kismértékű módosítása is szükséges az alábbiak szerint:



Hatályos településszerkezeti tervi kivonat



Tervezett településszerkezeti tervi kivonat

Új beépítésre szánt területek tárgyköre

A javasolt módosítás keretében **új beépítésre szánt terület kijelölése nem történik**, így a Magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény 7. § (2) bekezdésében és 8. §-ában, továbbá a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 18. §-ában foglaltakat nem szükséges alkalmazni.

Területrendezési tervi összhang

A tervezett módosítás nem fogalmaz meg a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvényben, a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI. 14.) MvM rendeletben, továbbá a Baranya Megyei Önkormányzat Közgyűlésének 4/2020. (IV. 22.) önkormányzati rendeletében **foglaltakkal ellentétes szándékot; azokkal összhangban van.**

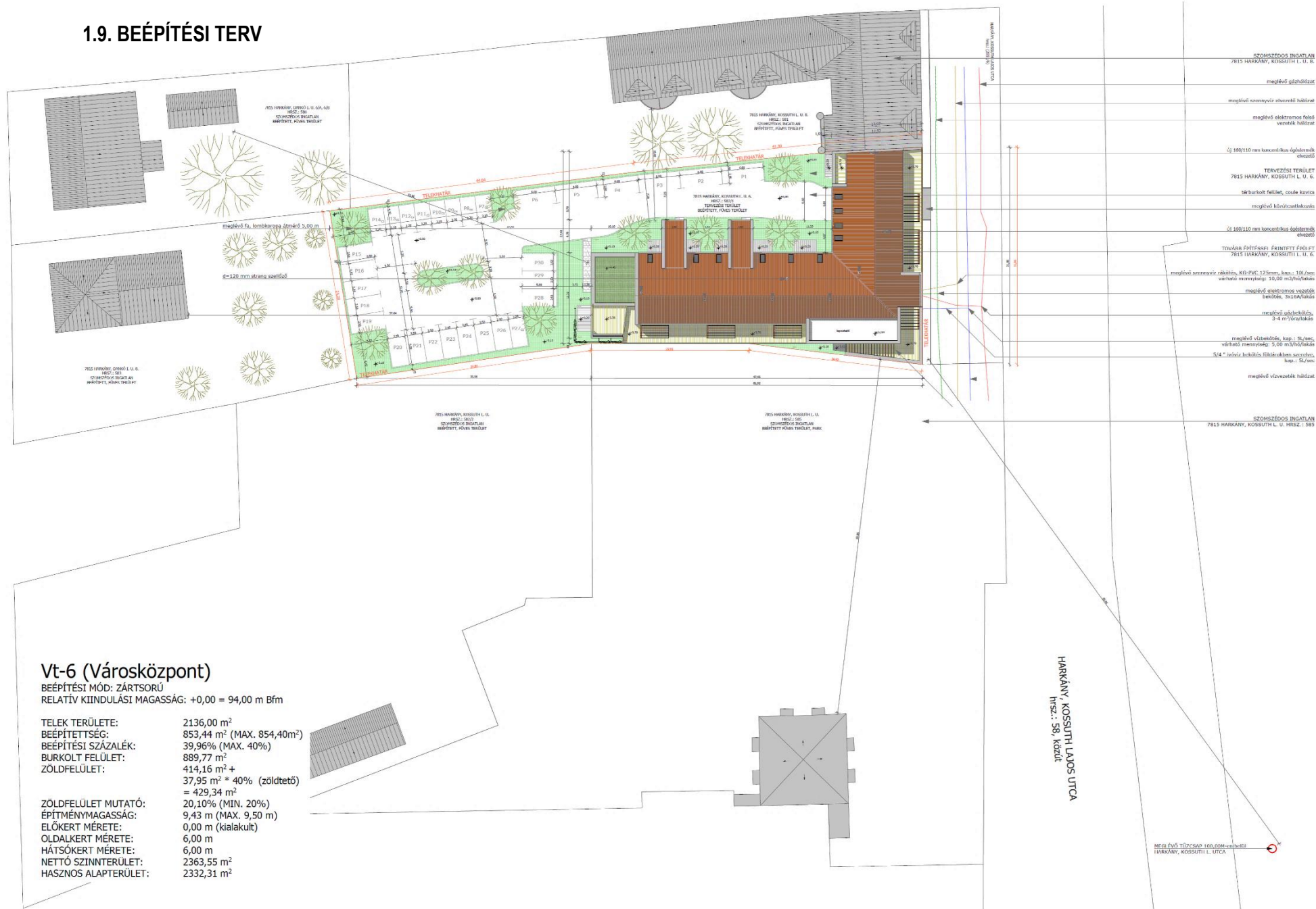
A településrendezési eszközök módosításának eljárásrendje

A javasolt módosítás keretében a településszerkezetet meghatározó műszakiinfrastruktúra-főhálózat nem változik, nem történik új beépítésre szánt terület kijelölése, és nem történik zöld, vízgazdálkodási, erdő- és természetközeli terület megszüntetése, így a településrendezési eszközök módosítása a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 68. §-a szerinti **egyszerűsített eljárás keretében lefolytatható**, továbbá természetesen lehetőség van az általános eljárásrend alkalmazására is.

Településképi összefüggések

A tervezett építészeti kialakítás a telepítés, tömegalakítás, homlokzati kialakítás és anyaghasználat tekintetében egyaránt törekedett az illeszkedés általános követelményeinek és a Harkány Város Településképi védelméről szóló 9 /2018 (V.22.) önkormányzati rendeletben foglaltak betartására. A településképi rendelet 10. § (7) bekezdése szerint „a homlokzati felületen növényfal létesíthető, a közterületről nem látható, az utcaképet nem zavaró módon.” A tervezett építészeti koncepció része a homlokzatot tagoló, keskeny növényfal sávok kialakítása a keleti- és déli homlokzaton, ezért a **beruházáshoz kapcsolódóan szükségessé megvizsgálni – és szükség szerint kiegészíteni – a településképi rendeletben szereplő, a homlokzati zöldfelületek kialakítására vonatkozó előírásokat.** Az építési engedélyezési eljáráshoz kapcsolódóan településképi véleményezési eljárás lefolytatása is szükséges.

1.9. BEÉPÍTÉSI TERV



HELYSZÍNRAJZ



7615 HARKÖNY, KOSSUTH L. U.
1952.: 50

29. LAKÁSIK LAKÓTULAJTÓI ÉPÍTŐ
MAGÁRSZÁLLÁSOSZVÁLY

ENGEDÉLYEZÉSI TERVDOKUMENTÁCIÓ

7550 URÁNYALKUTYA, 10 U.
www.journalofphysics.com

ARS HARKA KÉRFESKÖRÖMÉI ÉS SZÖVEGÉRTŐ KÖNYV
7850 DRÁVASZABOLCS
FENYVES U.

HELYSZÍNRAJ

név(ek):	Németh Tamás É. 02 0702
any(ak):	Németh Tamás, nével: Zoltán

Időpont:	2023. március 23. 14:00
Előadó:	Pál György

[illegible]

09/06/2020	Wage Sheet 07 02-01486
09/06/2020	

H=1:100	H-1
DATE: 2024.03.13.	

Algorithm Template

H-1

1.10. A MÓDOSÍTÁS VÁRHATÓ HATÁSA, KÖRNYEZETI FELTÉTELEK

A tervezett módosítás és beruházás hatása az élővilágra

A tervezett beruházás a település főutcáján, belterületi, kivett ingatlanon történik. A módosítás az élővilágra negatív hatást nem gyakorol.

A tervezett módosítás és beruházás tájképi hatása

A tervezett beruházás belterületi, kivett ingatlanon történik, a környezetében jellemző beépítési paraméterekhez illeszkedő megjelenéssel. A fejlesztés tájképi értékek megjelenését nem befolyásolja, azokra negatív hatást nem gyakorol.

A tervezett módosítás és beruházás levegőkörnyezeti hatása

A tervezett beruházás – az építkezés idején természetesen felmerülő szálló por kivételével - levegőkörnyezeti szempontból negatív hatást nem gyakorol. A tervezett zöldhomlokzati elemek a levegőkörnyezetre pozitív hatást gyakorolnak.

A tervezett módosítás és beruházás zajhatása

A tervezett beruházás – az építkezés idején természetesen felmerülő zajhatás kivételével - zajszint szempontjából negatív hatást nem gyakorol.

A tervezett módosítás és beruházás hatása a földtani közegre

Nem releváns.

A tervezett módosítás és beruházás hatása a felszíni vizekre

A tervezett beruházás a felszíni vizekre negatív hatást nem gyakorol.

A tervezett módosítás és beruházás hatása a felszín alatti vizekre

A tervezett beruházás a felszín alatti vízkészletekre negatív hatást nem gyakorol.

A tervezett módosítás és beruházás hatása az természetvédelmi értékekre

A módosítási területen védett természeti érték (természetvédelmi terület, helyi tájérték, helyi védelem alatt álló természeti érték) nem található, így ezeknek sérülési lehetősége sem merül fel.

A tervezett módosítás és beruházás hatása az örökségvédelmi és egyéb művi értékekre

A módosítási területen védendő művi érték (régészeti lelőhely, műemlék, helyi egyedi vagy területi védelem alatt álló objektum) nem található, így ezeknek sérülési lehetősége sem merül fel.

1.11. ÖSSZEFOGLALÓ

A tervezett beruházás a város központi helyszínén évek óta meglévő, a településképet negatívan befolyásoló felhagyott épületszerkezet hasznosítását célozza.

Az építészeti koncepció az ingatlan településszerkezeti helyzetének figyelembevételével, a települési szövethez illeszkedő léptékben és tömegalakítással készült.

Az épület telepítése kapcsán felmerült a Helyi Építési Szabályzat módosításának szükségessége, mely a dokumentációban részletesen bemutatottak szerint településrendezési szempontból **támogatható és javasolt**.

A településrendezési eszközök módosítása a településszerkezeti tervet (a kialakult földhivatali állapottal való összhang megteremtése), a szabályozási tervet, valamint a HÉSZ normaszövegét érinti. A homlokzatképzés tekintetében szükséges felülvizsgálni a településképi rendelet vonatkozó előírásait.

A módosítás környezeti és egyéb hatásai vizsgálatra kerültek és megállapítható, hogy **a beruházás a természeti és a művi környezetre negatív hatást nem gyakorol**.