

HARTA

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK RÉSZLEGES MÓDOSÍTÁSA ÁLTALÁNOS ELJÁRÁSSAL 2024-2025.

ELFOGADÁSI SZAKASZ

Végző szakaszban elvégzett korrekciók zöld színnel szerepelnek



2025. február hó

Harta Nagyközség Önkormányzat

6326 Harta, Templom utca 68. Tel. 06/78/507-070

Polgármester: Dollenstein László

Jegyző: Marosiné dr. Panyiczky Boglárka

Főépítész: Gömöri Beatrix Etelka

Tervező:

Balogh Tünde építészmérnök

Szeged, Tel. 06/62/421-256

balogh.miczi@ujleptekbt.hu

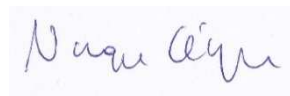
(MÉK: TT-1-06-0006) Tel. 06/20/429-07-02



Módosításra kerülő terv eredeti tervezőcsoportja:

Táj- és kertépítész: Nagy Ágnes okl. táj- és
kertépítészmérnök

Bács-Kiskun Megyei Építész Kamara TK- 03-0265



Közlekedés: Halász István okl. építőmérnök

Bács-Kiskun Megyei Mérnöki Kamara Tkö 03-0785



Környezetvédelem, víziközművek, földgázellátás:

Csuvár Gábor okl. építőmérnök

Bács-Kiskun Megyei Mérnöki Kamara TV, Te, KB-T/03-0218



Energetikus: Somogyi János villamosmérnök

(Magyar Mérnöki Kamara TE/06/0467/H-2764)



Régészet: Kustár Rozália régész



TARTALOM

oldalszám

E-TÉR „1megalapozo_v2.pdf” című dokumentum:

- | | |
|---|----|
| 1. ELŐZMÉNYEK, MÓDOSÍTÁSI ÜGYEK LISTÁJA, TERÜLETE | 3 |
| 2. TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÁS (határozat-tervezet) | 12 |
| 3. ÚJ BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETRE VONATKOZÓ TÖRVÉNYI
ELŐÍRÁSOK TELJESÜLÉSÉNEK IGAZOLÁSA | 14 |
| 4. HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSA (rendelet-tervezet) | 19 |
| 5. MÓDOSÍTÁSOKAT ALÁTÁMASZTÓ LEÍRÁS | 27 |

E-TÉR „2alatamaszto_v2.pdf” című dokumentum

- | | |
|--|----|
| 6. KÖRNYEZETALAKÍTÁSI, KÖZLEKEDÉSI, ÁRVÍZVÉDELMI,
FÖLDTANI, KÖZMŰELLÁTÁSI ALÁTÁMASZTÁS | 44 |
| 7. ÖRÖKSÉGVÉDELME | 54 |
| 8. KÖRNYEZETVÉDELME | 56 |
| 9. A TERVEZÉS TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI HÁTTERE, A VÁLTOZÁSOK
HATÁLYOS TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI DOKUMENTUMOKKAL
VALÓ ÖSSZHANGJÁNAK BEMUTATÁSA | 58 |
| 10. TERÜLETRENDEZÉSI TERVEKKEL VALÓ ÖSSZEFÜGGÉSEK
BEMUTATÁSA, MEGFELELTETÉS | 59 |

1. ELŐZMÉNYEK, MÓDOSÍTÁS TERVEZÉSI TERÜLETE

ELŐZMÉNYEK

Harta Nagyközség Településszerkezeti tervét a 7/2019. (I.17.) Kt. határozattal, Helyi Építési Szabályzatát (HÉSZ) az 1/2019.(I.22.) rendelettel hagyta jóvá az önkormányzat képviselő-testülete.

2021 év folyamán a dokumentumok módosítására került sor gazdaságfejlesztési szándék támogatása érdekében egy Duna-parti területen.

2023. évben újabb módosítási eljárás zajlott le két helyszínen (piactér, Duna-part).

Harta Nagyközségi Önkormányzat 17/2024.(III.27.) Kt határozata szerint 2024 évben is elindult egy módosítási eljárás, amelynek előzetesen a következő céljait jelölte meg a határozat:

1. 927/71, 927/63, 927/70, 927/68 hrsz-ú területek, melyek jelenleg Zkk övezeti besorolásban vannak, Lf jelű falusias lakóövezetbe kerülnek át. Az új beépítésre szánt területek zöldterületének kiváltására a 733/23, a 924/8, a 924/9, az 1014 és az 1801 helyrajzi számú Ktf jelű különleges övezetek, vagy a jelenleg Lf jelű falusias lakóterületbe tartozó 1671/5 (részben), 1700, 1701, 1702, 1801 helyrajzi számú területek Zkk zöldterületté válnak.
2. 1002/23 helyrajzi számú temető és környéke szabályozási vonalainak felülvizsgálata.
3. 1051 helyrajzi számú telekből 40 m² közterületként való kiszabályozása.
4. 135 hrsz-ú kivett közterület (József A. u.) szabályozási vonalainak felülvizsgálata

Eljárás típusa

A módosítás a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (továbbiakban: **Eljr.**) 62. § szerinti *általános* rendben folyik le:

„**62. §** (1) A településtervet, a kézikönyvet, a településképi rendeletet és azok módosításait a polgármester az elfogadás előtt az E-TÉR felületen egyeztetési eljárásban véleményeztetí

a) a 11. melléklet szerinti érintett államigazgatási, önkormányzati és egyéb szervekkel (a továbbiakban együtt: véleményezésre jogosult szerv) és

b) a lakossággal, érdekképviselői, civil és gazdálkodó szervezetekkel, vallási közösségekkel (a továbbiakban együtt: partnerek).

(2) Ha a településterv készítése vagy módosítása esetén környezeti értékelés készül, a tervet és a környezeti értékelést

a) az E-TÉR felületen véleményeztetni kell az [SKVr. 3. számú melléklete](#) szerinti környezet védelméért felelős szervekkel is, és

b) az önkormányzat a) pont szerinti véleményeztetéssel egyidejűleg az [SKVr. 8. § \(3\) bekezdés b\) pontja](#) és [\(3a\) bekezdése](#) szerint nyilvánossá teszi.

(3) Az (1) és (2) bekezdés szerinti tervet a polgármester .pdf/A formátumban tölti fel az E-TÉR egyeztetési felületére. A kezdeményezés a dokumentumok hiánytalan feltöltésével válik érvényessé.”

A tervező cég web-oldalán (www.ujleptekbt.hu) hozzáférhetők a **jelenleg hatályos** településrendezési eszközök.

A település egészére vonatkozó **Megalapozó vizsgálatok** a Településrendezési eszközökhöz 2019-ben készültek (Új-Lépték Bt.). A településtervező <http://ujleptekbt.hu/> honlapján megtekinthetők a szöveges részek és rajzi vizsgálatok, alátámasztó kartogramok, valamint az akkor elfogadott és azóta módosult dokumentumok.

A Településrendezési eszközök jelen részleges módosításának megalapozására a polgármester és a felelős tervező az egyeztetési eljárás végéig hozzáférést kapott az **Eljr.** 10. melléklet szerinti téradatokhoz, melyek alapján az alaptérkép és számos nyilvántartási térképi adat frissült a tervlapokon.

Tartalmi követelmények

A kapcsolódó szakmai szabályokat elsősorban az *épített környezet alakításáról és védelméről* szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (Étv.), a *Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről* szóló 2018. évi CXXXIX. törvény és az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII.20.) Korm. rendelet (továbbiakban: OTÉK) tartalmazza. Az OTÉK tekintetében, az átmeneti rendelkezések szerinti kivételekkel, a 2021. július 15-én hatályos jogállapotot kell figyelembe venni.

A módosítási tervet megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat tartalma tekintetében a 17/2024. (III. 27.) Kt. önkormányzati határozat (ld. e fejezet végén) előterjesztésének mellékletét képező Főépítési Nyilatkozat az irányadó.

A módosítás az 1-2. ügyekben a szerkezeti tervre is kiterjed, ezért a szerkezeti terv módosítás esetén szükséges munkarészek (pl. területrendezési tervi összhang igazolása) elkészültek. Új beépítésre szánt terület is keletkezik (1. ügy), ezért az adott ügyben a tervanyag vizsgálja a Biológiai Aktivitásérték változását és egyéb törvényi előírások teljesülését. [A módosítási ügyek helyszíneinek áttekintő térképe a címlapon található.](#)

Partnerség

A módosítás társadalmi egyeztetése (lakossággal, érdekképviselői, civil és gazdálkodó szervezetekkel, vallási közösségekkel, együtt: Partnerek) szintén a **Eljr.** szabályainak megfelelően zajlott le az E-TÉR felületen. A tervezés társadalmi egyeztetésének helyi módjára vonatkozik továbbá a *Harta Nagyközség településfejlesztési, településrendezési és településképv-értékesítési feladataival összefüggő partnerségi egyeztetés szabályairól* szóló 10/2017. (VI.30.) rendelet. [A jogszabályoknak megfelelően a 2024. december 10-én megtartott lakossági fórum keretében és írásos vélemény benyújtásával lehetett észrevételt közölni. A partnereségi egyeztetés jegyzőkönyve megállapította, hogy eltérő vélemény nem érkezett be.](#)

Környezeti vizsgálat szükségességének kérdése

Hivatali kapun kiküldött Tájékoztató alapján nyilatkozatot kért Harta Nagyközség Önkormányzata a környezet védelméért felelős szervektől az *egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról* szóló 2/2005.(I.11.) Korm. rendelet szerint arról, hogy a módosítások várható környezeti hatása jelentős-e, szükséges-e a környezeti vizsgálat lefolytatása. Előzetes döntésében az önkormányzat nem ítélte jelentősnek a környezeti hatásokat. A következő szervektől érkeztek be válaszok ([tervező reakciók kék színnel szerepelnek az egyes pontok végén](#)):

- 1. Bács-Kiskun Vármegyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály** (a környezetvédelemre és a természetvédelemre kiterjedően) jelezte a következőket:

„A rendelkezésünkre álló dokumentumok alapján nem kérjük környezeti vizsgálat lefolytatását.

Környezetvédelmi, táj- és természetvédelmi szempontból a módosítás ellen kifogást nem emelünk.”

2. Kiskunsági Nemzeti Park Igazgatóság (természet- és tájvédelemre kiterjedően) levelében írja:

- A tervezett módosítás az európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területekről szóló 275/2004. (X.8.) Korm. rendeletben szereplő Natura 2000 területekre és jelölő fajokra káros hatást nem jelent.
- A várható környezeti hatások nem érintenek olyan területet, amelyek hazai (országos vagy helyi), közösségi vagy más nemzetközi szintű védeltséget élveznek.

Fentiek alapján Igazgatóságunk nem tartja szükségesnek a 2/2005. Korm. rendelet által meghatározott környezeti vizsgálat lefolytatását.

3. Duna-Dráva Nemzeti Park Igazgatósága (természet- és tájvédelemre kiterjedően): nem érkezett észrevétel.

4. Bács-Kiskun Vármegyei Kormányhivatal, Népegészségügyi Főosztály (környezet- és település-egészségügyre kiterjedően) levelében írja:

A benyújtott dokumentációban foglaltak alapján környezet- és település-egészségügyre kiterjedően változás nem feltételezhető, a tervezett változás nem okoz olyan környezeti változásokat, melyek az emberi egészségre, a környezetre kockázatot jelentenek, ezért *„az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról”* szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet szerinti környezeti vizsgálat lefolytatását közegészségügyi szempontból **nem tartjuk szükségesnek elvégezni.**

5. Harta Nagyközség jegyzője (helyi környezet- és természetvédelemre kiterjedően): *a 17/2024.(III.27.) Kt határozat szerint nem tartja szükségesnek a vizsgálat lefolytatását.*

6. Bács-Kiskun Vármegyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság (súlyos ipari balesetek megelőzésére kiterjedően) levelében írja:

Az 1. pontban lévő tervezett fejlesztéssel kapcsolatban a Hatóság az alábbi javaslatot teszi: Habár a tervezett fejlesztések vízbázist nem érintenek, viszont közel helyezkednek el a megadott hrsz.-ek a vízbázis határától. A területen bármilyen talajvízmozgással lehet szennyezni vízbázist a közelség miatt, ezért felhívánk az Önkormányzat figyelmét, hogy mivel csatornázott a település, ezért az ezen az ingatlanokon keletkező szennyvizek elvezetését mindenképpen a szennyvíz csatornába javasolja elvezetni a vízbázis megóvása érdekében.

A tervezett módosításokkal kapcsolatban, mint vízügyi – vízvédelmi, valamint iparbiztonsági hatóság nyilatkozunk, hogy a felszíni- és a felszín alatti vizek minőségi és mennyiségi védelmére, illetve súlyos ipari balesetek megelőzésére vonatkozólag a vizsgált területtel kapcsolatban a megküldött dokumentációban foglaltak alapján nem merült fel olyan körülmény, mely a tárgyi területekkel kapcsolatban a Hatóság hatáskörébe tartozó környezet- vagy természetvédelmi szakterületet illetően jelentős környezeti hatással lenne. **A tervezett módosítással kapcsolatban nyilatkozunk, hogy az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról** szóló 2/2005. (I. 11.) Kormányrendelet (Kr.) szerinti **környezeti vizsgálat lefolytatásának szükségessége nem indokolt.**

Válasz: Jelen tervanyag szerint szennyvízcsatornába kell kötni az új lakótelkeket (Lf-2*).

7. Bács-Kiskun Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítész Iroda (az épített környezet védelmére kiterjedően) levelében írja:

A rendelkezésre álló dokumentációt áttanulmányozva a településrendezési eszközök módosításának indítványával kapcsolatban nem tartjuk szükségesnek a környezeti vizsgálat elkészítését. Azonban kérjük, hogy a településrendezési eszközök módosítási dokumentációja kiemelten vizsgálja a módosítások épített környezetre gyakorolt hatását.

Kérjük, hogy amennyiben a Kormányrendelet 8.§ (3) a) pontja szerinti dokumentáció elkészítéséről dönt az Önkormányzat, úgy ezen dokumentációt egy példány nyomtatott és elektronikus (CD/DVD) formában szíveskedjenek részünkre megküldeni.

A fentiek mellett tájékoztatjuk a Tisztelt Önkormányzatot, hogy **2023. december 30. napján módosultak Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvényben (továbbiakban: OTvT) foglalt, az új beépítésre szánt terület kijelölésére vonatkozó előírások**, mely módosítások jelen eljárásra vonatkozóan is érvényesek. Ennek értelmében felhívjuk a figyelmet az OTvT 12. §-ában foglaltakra:

A levél idézi a 12. §-t.

Válasz: Jelen tervanyag részletes, fotókkal is kiegészített vizsgálatra alapozva ad javaslatot az épített környezet alakítására. Az új beépítésre szánt terület tervezése az idézett előírásoknak megfelelően történt.

8. Bács-Kiskun Vármegyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály, Erdészeti Osztály (erdővédelemre kiterjedően) levelében írja:

Harta Nagyközség településrendezési eszközeinek módosítása Országos Erdőállomány Adattárban nyilvántartott erdőt nem érint, más jogi jellegű belterületi faállományokra pedig nem terjed ki az erdőről, az erdő védelméről és az erdőgazdálkodásról szóló 2009. évi XXXVII. törvény hatálya, és ezzel együtt hatáskörünk.

9. Bács-Kiskun Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály (termőföld mennyiségi védelmére kiterjedően) *levelében minden ügyben vizsgálja a helyszín termőföld-minőségét és a tervezett változás helyez köztöttségét. Megállapítja, hogy a földvédelmi érdekek a módosítási ügyekben nem sérülnek, ezért nem tartja szükségesnek a környezeti vizsgálat elkészítését. A levél második részében tájékoztatást közöl a termőföldek hasznosítására, a földvédelemre, a földminősítésre és a talajvédelemre vonatkozó általános rendelkezéseket a termőföld védelméről szóló 2007. évi CXXIX. törvény (a továbbiakban: Tfv.) legfontosabb előírásairól.*

10. Bács-Kiskun Vármegyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály, Növény- és Talajvédelmi Osztály (talajvédelemre kiterjedően) levelében írja:

A megküldött dokumentáció alapján a tervezett módosítások belterületet érintenek, termőföld érintettség nem áll fenn, így a megvalósuló fejlesztésekre vonatkozóan a talajvédelmi hatóságnak nincs hatásköre. A tervezett módosítások termőföldre gyakorolt hatása szempontjából a környezeti hatásvizsgálat lefolytatását nem tartjuk szükségesnek jelen eljárásban.

A talajvédelmi hatóság álláspontjának kialakítása a 2007.évi CXXIX. törvény, a 2/2005. (I.11) Korm.rendelet 4.§ (2) bekezdése, 3. melléklet II.2. d) pontja figyelembevételével történt.

11. Szabályozott Tevékenységek Felügyeleti Hatósága Bányászati és Gázipari Főosztály (földtani és ásványvagyon védelemre kiterjedően) levelében írja:

Szank Község Polgármestere az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I.11.) Korm. rendelet (továbbiakban: Korm. rendelet) szerint kereste meg a Bányafelügyelet szakvélemény kérése céljából. Az egyes bányászati tárgyú kormányrendeletek módosításáról szóló 141/2024. (VI. 28.) Korm. rendelet 3. § értelmében hatályát veszti az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet 3. számú melléklet II. pont II.2. alpont f) pontja. A 2024. július 1-től módosított jogszabály értelmében Bányafelügyeletnek nincs hatásköre tájékoztatást adni.

12. Budapest Főváros Kormányhivatala Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály Örökségvédelmi Osztály (természetes gyógytényező érintettsége szempontjából) levelében írja:

A fent megjelölt hivatkozási számon és tárgyban kapott megkeresésére az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Kormányrendelet 4. § (2) bekezdésében és a 3. számú melléklet II. 2. h) pontjában kapott felhatalmazással, továbbá a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (továbbiakban: 419/2021. Korm. rend.) 60. § (3) bekezdésében foglaltak alapján nyilatkozom, hogy a rendelkezésre álló szakanyagok alapján műemlékvédelmi és régészeti szempontból

az alábbi megjegyzéssel nem tartom szükségesnek

a környezeti vizsgálat lefolytatását.

1) Megállapítottam a kulturális örökség védelméért felelős miniszter által vezetett örökségvédelmi nyilvántartás (továbbiakban: Nyilvántartás) aktuális adatai alapján, hogy **az 1–4. sz. módosítások részterületein régészeti lelőhelyek nem ismertek, műemlékek és műemléki területek nem érintettek.** A változások örökségi érdeket nem sértenek.

2) Felhívjuk egyúttal az Önkormányzat figyelmét arra, hogy megkeresésükhöz mellékelt tervlap kivágatról hiányzik a 99299 azonosító számú régészeti lelőhely. Kérjük, hogy a módosításhoz kapcsolódóan aktualizálják a **Nagyközség településrendezési eszközeiben** (településszerkezeti és szabályozási tervlapok, helyi építési szabályzat) **a régészeti lelőhelyek adatait a Nyilvántartásban rögzített információknak megfelelően.** Ezzel kapcsolatban tájékoztatom, hogy a 419/2021. Korm. rend. 10. mellékletének 23–25. pontjai alapján **az adatszolgáltató szerv a Lechner Tudásközpont** (Lechner Nonprofit Kft., 1111 Budapest, Budafoki út 59, E/3. épület).

Válasz: Jelen tervanyag a 2024. júliusi E-TÉR adatállománya szerint frissíti a tervlapokon a régészeti lelőhelyek ábrázolását.

Fentiek alapján Harta Nagyközség Önkormányzata egyetért a környezet védelméért felelős szervekkel, **nem tartja szükségesnek a környezeti vizsgálat lefolytatását.**

Véleményezési folyamat

A véleményező szervek részéről az állami főépítész korrekciókat kért a tervanyagban, melyek a következő változtatásokat eredményezték:

- Alátámasztó munkarész került a tervleírásba az 1. ügy kapcsán, kiegészítve az új beépítésre szánt területhez kapcsolódó igazolások fejezetét.
- A szerkezeti tervben és a szabályozási tervben pótlólag ikonnal jelöltük a csapadékvíz tározót.
- Az Lf-2* kódjel kifejtését a szabályozási tervlapon pótoltuk.
- A kötelező fásításra vonatkozóan az alátámasztó leírásba belekerült az OTÉK ide vonatkozó előírása és az indoklás arra vonatkozóan, hogy a HÉSZ-ben szigorító előírás beiktatása miatt nem szükséges.
- Egy szabályozási vonalszakasz tévedésből szerepelt a jelezett helyen, törlése megtörtént.
- Mezőgazdasági övezetekben és a természetközeli övezetben egységesen minimum 720 m² értékre javítottuk a minimális kialakítható telekméretet.
- A helyszínek jelölését korrigáltuk a leíró rész áttekintő térképén.

Lezajlott a Partnerségi egyeztetés is. Lakossági fórumra került sor 2024. december 10-én a *Harta Nagyközség településfejlesztési, településrendezési és településkép-érvényesítési feladataival összefüggő partnerségi egyeztetés szabályairól* szóló 10/2017.(VI.30.) önkormányzati rendeletnek megfelelően. Az E-TÉR-ben is lehetett élni az észrevételezés

jogával. A Partnerségi egyeztetés keretében nem érkezett be kifogásoló észrevétel a tervanyaggal szemben.

A Pénzügyi-gazdasági, Településfejlesztési és Ügyrendi Bizottság a Képviselő-testülettől kapott felhatalmazás alapján a 10/2023.(III.22.) Pb. határozatával a véleményezést lezárta.

A tervanyagot önkormányzatunk 2025. január 22-én megküldte az állami főépítész hatáskörében eljáró Bács-Kiskun Vármegyei Kormányhivatalba, végső véleményezést kérve.

Az állami főépítész nem tartotta szükségesnek a tervegyeztető tárgyalást, mivel a munkaközi javítások megtörténtek a tervanyagban. Kiadta *BK/AFI/96-4/2025.* számú záró véleményét (ld. Előterjesztés mellékletében), melynek alapján a módosítás elfogadása jogszerűen megtehető.



*Kivonat Harta Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testületének
2024. március 27-i nyílt ülésének jegyzőkönyvéből*

Szám: 17/2024. (III.27.) Kt. határozat

Tárgy: Harta Nagyközség Településrendezési eszközeinek részleges módosítása

H A T Á R O Z A T

Harta Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testülete elindítja Harta Nagyközség Településrendezési eszközeinek részleges módosítását a következők szerint:

1./ Harta Nagyközség Településrendezési eszközei módosítása elindítandó a *következő ügyekben:*

1.1/ 927/71, 927/63, 927/70, 927/68 hrsz-ú területek, melyek jelenleg Zkk övezeti besorolásban vannak, Lf jelű falusias lakóövezetbe kerülnek át. Az új beépítésre szánt területek zöldterületének kiváltására a 733/23, a 924/8, a 924/9, az 1014 és az 1801 helyrajzi számú Ktf jelű különleges övezetek, vagy a jelenleg Lf jelű falusias lakóterületbe tartozó 1671/5 (részben), 1700, 1701, 1702, 1801 helyrajzi számú területek, vagy a jelenleg Lf jelű falusias lakóterületbe tartozó 1716/2, 1716/3, 1716/4, 1716/5, 1716/6, 1716/7 helyrajzi számú Zkk zöldterületté válnak.

1.2/ 1002/23 helyrajzi számú temető és környéke szabályozási vonalainak felülvizsgálata.

1.3/ 1051 helyrajzi számú telekből 40 m² közterületként való kiszabályozása.

1.4/ 135 hrsz-ú kivett közterület (József A. u.) szabályozási vonalainak felülvizsgálata.

2./ Az 1.1/ módosítás során új beépítésre szánt Lf lakóterület kerül kijelölésre lakhatás fejlesztése céljára a következő szempontok mérlegelése alapján:

2.1./ A település már beépítésre kijelölt területén belül ezekre a célokra nincs megfelelő terület.

2.2. Az új beépítésre szánt terület csatlakozik a már kijelölt beépítésre szánt területekhez. A kijelölés szempontja a meglévő lakótelkek igény szerinti bővítésének biztosítása és önkormányzati telekkínálat növelése.

2.3. Az új beépítésre szánt terület kijelölése nem okozza a különböző települések beépítésre szánt területeinek összenövését.

2.4. A települési térségben nincs a tervezett rendeltetésnek megfelelő beépítésre szánt területen beépítetlen földrészlet, vagy az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény szerinti barnamezős terület.

3./ A megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat tartalmát, az 1. mellékletben szereplő Főépítési Nyilatkozat állapítja meg.

2./ A Településrendezési eszközök soron kívüli módosítási eljárása során a beérkező

partnerségi vélemények elfogadásáról vagy el nem fogadásáról szóló döntést a Pénzügyi, Gazdasági, Településfejlesztés és Ügyrendi Bizottság hozza meg.

3./ A Településrendezési eszközök módosítása környezeti hatásainak megítéléséhez a tervmódosításhoz készülő környezetvédelmi fejezet elegendő, az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet szerinti környezeti vizsgálat lefolytatása nem szükséges.

4./ A Képviselő-testület felhatalmazza Dollenstein László polgármestert, hogy a tervezési szerződést az Előterjesztés 1. mellékletét képező tervezési ajánlat szerint megkösse.

Felelős: Dollenstein László polgármester
Marosiné Dr. Panyiczky Boglárka jegyző

Határidő: folyamatos

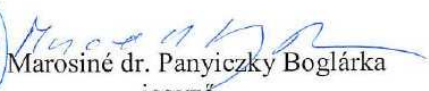
Dollenstein László s.k.
polgármester

Marosiné dr. Panyiczky Boglárka s.k.
jegyző

A kivonat hiteles:

Harta, 2024. április 10.




Marosiné dr. Panyiczky Boglárka
jegyző

FŐÉPÍTÉSI NYILATKOZAT

Harta Nagyközség Településrendezési eszközeinek a Képviselő-testület 2024 évben lefolytatandó módosításához a tervezési cél és feladat alapján a *településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről* szóló 314/2012.(XI.8.) Korm. rendelet (továbbiakban: Elj.) 1. és 3. mellékleteinek alábbi tartalmi elemeit kell a tervezési területet érintően kidolgozni.

Elj. 1. melléklete (A megalapozó vizsgálat tartalmi követelményei) alábbi tartalmi elemei

I. HELYZETFELTÁRÓ MUNKARÉSZ (csak a módosítással érintett helyszíne)

- 1.6.1. A hatályban lévő településrendezési eszközök
 - 1.14. Az épített környezet vizsgálata a módosítással érintett helyszíne
 - 1.14.1. Területfelhasználás vizsgálata
 - 1.14.2.2. tulajdonjogi vizsgálat
 - 1.14.5. Az építmények vizsgálata
 - 1.14.5.1. funkció, kapacitás
 - 1.14.5.2. beépítési jellemzők (beépítési mód, beépítési mérték, sűrűség)
 - 1.14.7. Az épített környezet konfliktusai, problémái
 - 1.15. Közlekedés
 - 1.16. Közművesítés
 - 1.17.9. Fennálló környezetvédelmi konfliktusok, problémák
2. HELYZETELEMZŐ MUNKARÉSZ (csak a módosítással érintett helyszínekre)
- 2.1. Vizsgált tényezők elemzése, egymásra hatásuk elemzése a módosítás vonatkozásában
3. HELYZETÉRTÉKELŐ MUNKARÉSZ (csak a módosítással érintett helyszínekre)
- 3.1. Helyzetelemzés eredményének értékelése

Elj.3. melléklete (Az alátámasztó javaslat tartalmi követelményei) alábbi tartalmi elemei

- 1.2.1. A településszerkezeti változások bemutatása (az egyes területfelhasználási, illetve egyéb szerkezeti változások pontokba szedve, lehatárolva az adott változás bemutatása) – a terület a hatályos településszerkezeti tervben – a javasolt módosítás és indoklása.

A fenti tartalmat a leíró munkarész logikai összefüggései szerint lehet társítani egymással, a fejezetcímeknek nem kell szó szerint megjelenniük a tervanyagban.

Harta, 2024. március 18.


Szilberhorn Erzsébet
önkormányzati főépítész

2. HATÁROZAT-TERVEZET A TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÁSHOZ

Határozat-tervezet

Harta Nagyközségi Önkormányzat Képviselő-testülete a melléklet szerint módosítja a nagyközség 7/2019. (I.17.) Kt. számú határozatával jóváhagyott Településszerkezeti tervét. A módosítás következtében a Harta 927/63, 927/68, 927/70, 927/71 helyrajzi számú telkek Lf jelű falusias lakó területfelhasználásba kerülnek át. Zkk zöldterület besorolást kap a belterület É-i oldalán futó másodrendű védőtöltés mellett fekvő 1671/5,6, 1700, 1701, 1702, 1703, 1716/2,3,4,5,6,7, 1801 helyrajzi számú telekcsoport. „Jelentős felszíni parkoló” céljára lesz kijelölve a temető bejáratát képező terület (1208 és 1223/2 helyrajzi számú telkekből). A régészeti lelőhelyeknek, valamint az ökológiai hálózat területi elemeinek lehatárolásai a 2024. júliusi állami tér adatok szerint frissülnek a tervlapokon.

Felelős: Dollenstein László polgármester

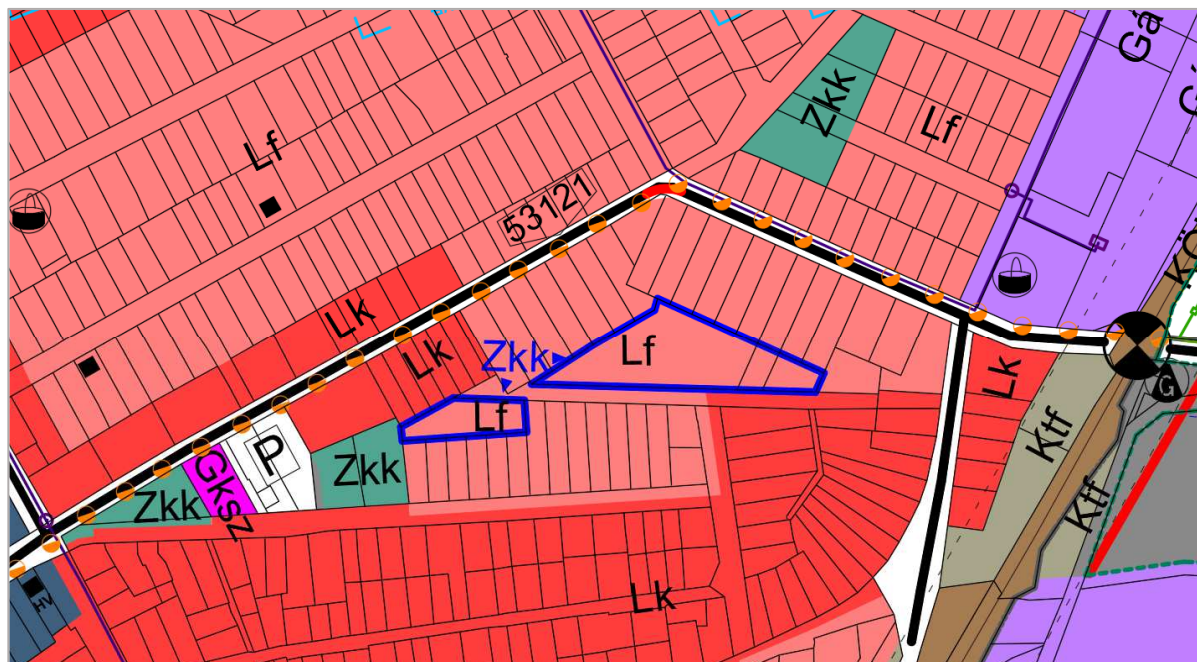
Határidő: hatályba lépéskor

Harta Nagyközségi Önkormányzat számú határozatának melléklete:

Településszerkezeti terv módosítás leírása

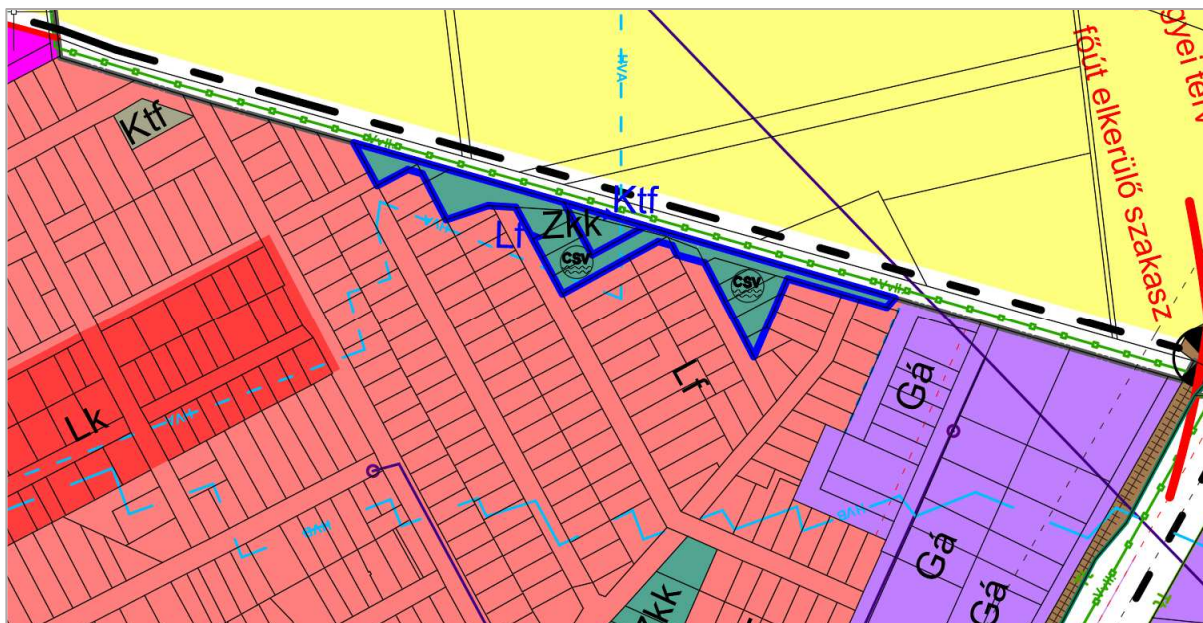
Megjegyzés: a településszerkezeti tervi ábrán a rendeltetés változását jelző kék nyíl, a módosítási terület kék vonallal történő lehatárolása és a módosítást megelőző rendeltetés kék betűjele technikai jellegű jelölés az egységes szerkezetű tervlapon már nem fog szerepelni.

1. TSZT-2 Településszerkezeti terv módosított részlete – új beépítésre szánt falusias lakóterület (Lf) kijelölése zöldterület (Zkk közkert) helyett



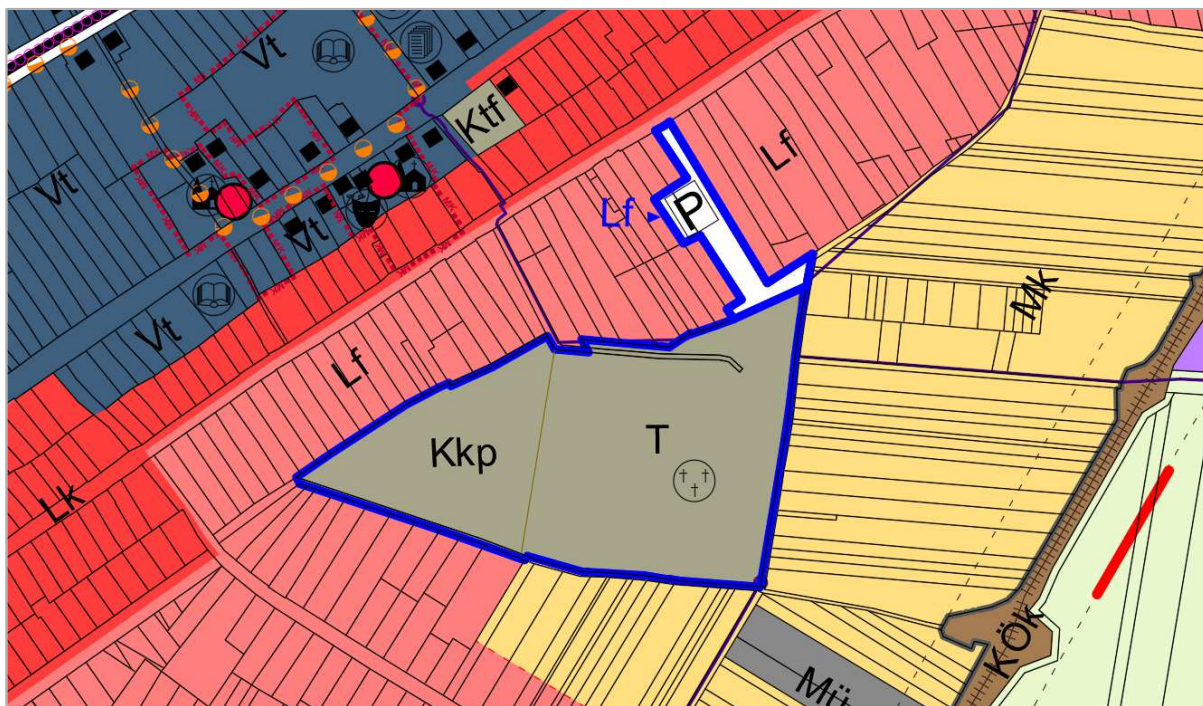
Indoklás: A 927/63 hrsz-ú ingatlanból a Kossuth L. utcai ingatlanok tulajdonosai szeretnék megvásárolni azokat a területeket, amelyeket már évek óta használnak is. Az önálló lakótelkek kialakítása és értékesítése a lakhatási lehetőségek biztosítását szolgálja a víztározó létesítése miatt kieső lakóterület helyett.

2. TSZT-2 Településszerkezeti terv módosított részlete – zöldterület (Zkk közkert) kijelölése falusias lakóterület (Lf) és különleges fásított köztér (Ktf) helyett



Indoklás: A Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (OTrT) 12. §-a feltételeket fogalmaz meg az új beépítésre szánt területek kijelölésére vonatkozóan. E feltételek teljesítését és víztározó, valamint összefüggő növényzet kialakítását szolgálja a zöldterület kijelölése.

3. TSZT-2 Településszerkezeti terv módosított részlete – parkolóterület (KÖu) kijelölése falusias lakóterület (Lf) helyett a temető bejárataként



Indoklás: A temető megközelítését, a parkoló bővítését biztosítja a terület kijelölése.

3. ÚJ BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETRE VONATKOZÓ TÖRVÉNYI ELŐÍRÁSOK TELJESÜLÉSÉNEK IGAZOLÁSA

A módosítás a 2024. október 1-jén életbe lépett törvényi változások idején már folyamatban volt, ezért e fejezetben az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvényt vesszük figyelembe. A módosítási terv szerint az **1. ügyben** egyrészt **keletkezik** új beépítésre szánt terület (1,14 hektár), másrészt meg is szűnik 1,32 hektáron, így **összességében csökken a beépítésre szánt terület nagysága (0,18 hektárral)**.

Étv. 7. § (3) bekezdés b) pontja teljesülésének igazolása

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény szerint a „*Biológiai aktivitásérték: egy adott területen a jellemző növényzetnek a település ökológiai állapotára és az emberek egészségi állapotára kifejtett hatását mutató érték*”. A törvény rögzíti a természet- és a környezetvédelem, az erdők és a felszíni és felszín alatti vizek védelme, az ár- és belvízvédelem, valamint a termőfölddel és a területekkel való takarékos bánás – érdekében betartandó szabályokat, köztük a BIA-értékre vonatkozó előírást a **7. § (3) bekezdés b) pontban**, mely szerint „újonnan beépítésre szánt területek kijelölésével egyidejűleg a település közigazgatási területének biológiai aktivitás értéke az átminősítés előtti aktivitás értékhez képest, az e törvény végrehajtására kiadott jogszabályokban meghatározottak szerint nem csökkenhet”. A törvényi előírás teljesülését igazolják az alábbi kimutatások.

A tárgyalta **1. ügy** egyik helyszínén a jelenleg Zkk zöldterületbe (közkert) tartozó helyszínen összesen 1,14 hektár **Lf** jelű *új beépítésre szánt falusias lakóterület* kategóriába kerül át. A másik helyszínen ellentétes irányú változás történik: 1,32 hektár **Zkk** zöldterületbe (közkert) fog tartozni a jelenlegi beépítésre szánt Lf falusias lakóterület helyett. A változás a biológiai aktivitás (BIA-érték) tekintetében **+0,65 pontot eredményez** az alábbiak szerint:

Jelenlegi szerkezeti tervi állapot szerinti BIA-érték

Helyszín	Terület (ha)	Besorolás	Pont/ha	Pontérték
1. 1671/5,6; 1700; 1701; 1702; 1716/2,3,4,5,6,7;	1,32	Lf	2,4	3,17
2. 927/63 (rész); 927/68,70,71;	1,14	Zkk	6,0	6,84
Összesen:				10,01

Módosított szerkezeti tervi állapot szerinti BIA-érték

Helyszín	Terület (ha)	Besorolás	Pont/ha	Pontérték
1. 1671/5,6; 1700; 1701; 1702; 1716/2,3,4,5,6,7;	1,32	Zkk	6,0	7,92
2. 927/63 (rész); 927/68,70,71;	1,14	Lf	2,4	2,74
Összesen:				10,66

Növekmény: 0,65 pont MEGFELEL

Megjegyzés: a fenti számítás alapjául a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 9. melléklete szolgál. A módosítási ügy további 0,14 hektár jelenlegi Ktf jelű különleges fásított köztér Zkk közkertbe való átsorolását is előíranyozza, az ebből származó BIA-érték növekmény a fenti számítás nem tartalmazza.

Az új beépítésre szánt terület **művelésből kivont belterületi** telkeket foglal magában.

Étv. 7. § (3) bekezdés c) pontja teljesülésének igazolása

„c) a települések beépítésre szánt területeinek összességét - ott, ahol az fizikailag lehetséges - beépítésre nem szánt területekből álló gyűrűvel kell körülvenni, a települések összenövésének elkerülése érdekében”

Az új beépítésre szánt terület a beépítésre szánt belterületbe ágyazódik be, ezért kijelölése **nem okozza a települések összenövését.**

Étv. 7. § (3) bekezdés d) pontja teljesülésének igazolása

„d) a termőföld igénybevételevel járó, új beépítésre szánt területek kijelölésénél elsősorban a termőföld védelméről szóló törvényben meghatározott átlagosnál gyengébb minőségű termőföld-területek jelölhetők ki”. Az új beépítésre szánt terület jelenleg is **művelésből kivont és belterületi fekvésű, a törvényi előírás teljesül.**

Étv. 7. § (3) bekezdés e) pontja teljesülésének igazolása

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (Étv.) 7. § (3) bek. e) pontja előírja: „e) a települések beépítésre szánt területe csak olyan területfelhasználás céljára növelhető, amilyen célra a település már beépítésre kijelölt területén belül nincs megfelelő terület és ezt a települési önkormányzat képviselő-testülete - a fővárosban a Fővárosi Közgyűlés és a kerületi önkormányzat képviselő-testülete - külön döntéssel igazolja”. A döntést a 84/2023. (XI. 29.) Kt. önkormányzati határozat 2. pontja tartalmazza.

A módosítás lényege az, hogy a **belvízvédekezéshez szükséges csatorna és víztározó megvalósítása miatt kieső lakóterületet egy alkalmasabb helyen pótol a község.** A belvízvédekezési helyszín a lakossággal is egyeztetett, szakmai szempontból is elfogadott terv alapján jelölték ki a falusias lakóterületen. Pótlása azért szükséges, hogy az önkormányzat rendelkezzen elegendő lakhatási célú telekkel.

A kijelölt **új lakóterület csekély kiterjedésű, alig haladja meg az 1 hektár nagyságot, kisebb, mint a víztározó építése miatt megszűnő lakóterület,** és részben azt a célt szolgálja, hogy a kialakult lakótelkek kiegészüljenek a használatilag hozzájuk tartozó kis területekkel. Ez a cél értelemszerűen más helyszínen nem valósítható meg.

Az állami főépítész észrevétele alapján pótlólag megvizsgáltuk a Harta Nagyközség Településrendezési eszközeiben már kijelölt, de még beépítetlen Lf jelű Falusias lakóterület helyzetét. A telekcsoport a nagyközség belterületének D-i részén található, légifotón ábrázolt lehatárolása a következő oldalon szerepel. Megállapítottuk a következőket:

1. A még beépítetlen telekcsoport Lf területként való kijelölése fejlesztési szempontból megalapozott volt, mivel a történetileg kialakult és a modern időkben létrejött lakóterületek már mind beépültek, ugyanakkor a háztartások felaprózódása, az egy lakásra jutó lakosok számának tendenciaszerű csökkenése változatlan lakosságszám esetén is szükségessé teszi újabb lakóépületek létesítését.
2. Az Lf terület kijelölése településtervezési szakmai szempontoknak is megfelelő, a meglévő településszerkezet szerves folytatását képezi, a községtest kompaktsága a beépítést követően is megmarad. A nagyközség intézményi ellátottsága fogadóképes az esetleg megnövekvő népességszámra is.
3. A beépítetlen Lf terület egyelőre **mégsem tekinthető lakásépítési területnek,** mivel a szétaprózott magántulajdonban lévő, a tulajdonosok összefogását nélkülöző telekcsoport átosztása, a feltáróutak kialakítása, a közművek kiépítése egyelőre várakozást magára.

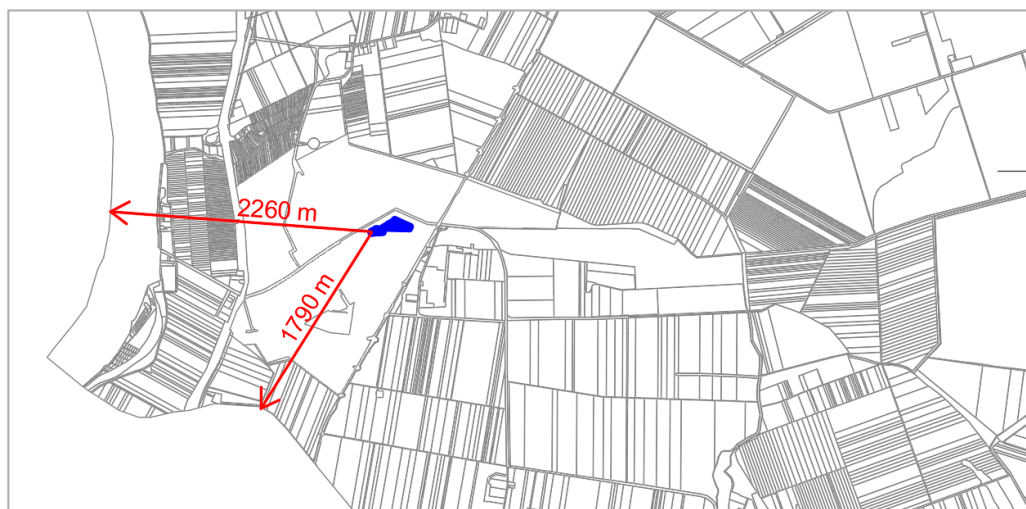
Kijelölt, de még be nem épített Lf lakóterület lehatárolása légifotón (Google 2024)



Az OTrT 12. § (1) bekezdés teljesülésének igazolása

„12. § (1) Új beépítésre szánt terület a település közigazgatási határához 250 méternél közelebb nem jelölhető ki.” Az **előírás teljesül**, mivel az új beépítésre szánt terület a közigazgatási határtól **legalább 1,79 km-re** található.

Új beépítésre szánt terület elhelyezkedése



Az OTrT 12. § (2)-(4) bekezdés teljesülésének igazolása

Az OTrT 12. § (2)-(4) bekezdése előírja:

„(2) Ha az új beépítésre szánt terület kijelölése zöldterület vagy erdőterület átsorolásával jár, csereterületként a megszűnő zöldterület vagy erdőterület kiterjedésével megegyező kiterjedésű zöldterületet vagy erdőterületet kell kijelölni, továbbá az új beépítésre szánt területnövekmény legkevesebb 25%-ának megfelelő kiterjedésű további új zöldterületet vagy erdőterületet is ki kell jelölni. Csereterületként nem vonhatók be védett természeti területek, Natura 2000 területek és természetközeli területek.

(3) A zöldterületen és az erdőterületen kívüli egyéb beépítésre nem szánt – jellemzően mezőgazdasági – területet csak abban az esetben lehet újonnan beépítésre szánt területbe sorolni, ha

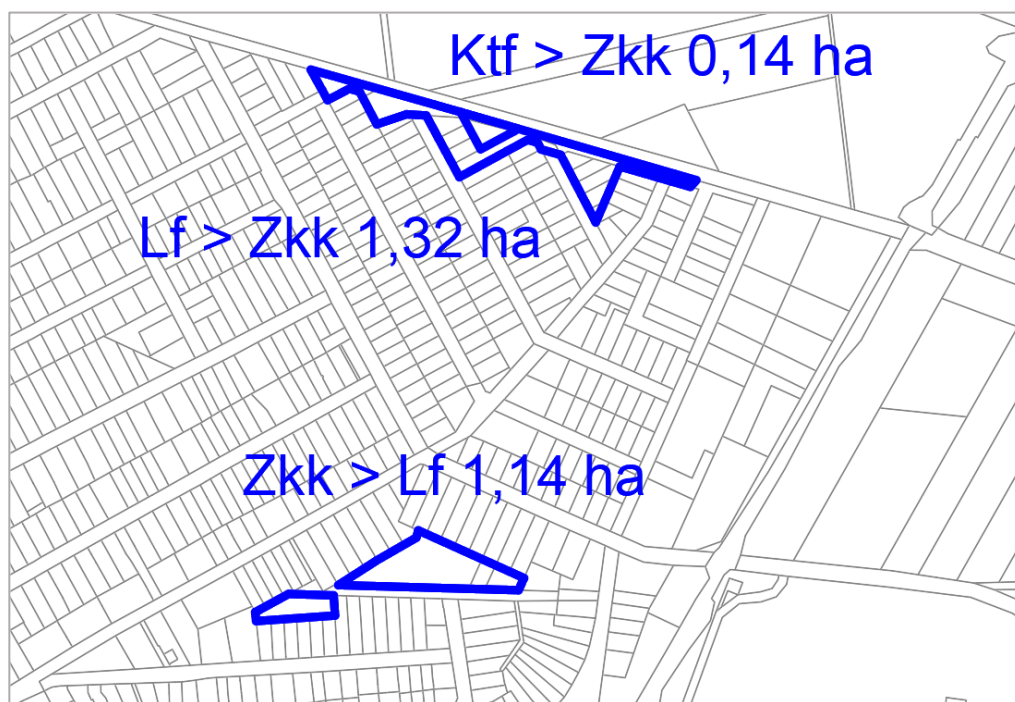
a) az új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a korábban beépítésre szánt területként kijelölt, de még be nem épített területet csereterületként a településrendezési terv zöldterület, erdőterület, mezőgazdasági terület, vízgazdálkodási terület vagy természetközeli terület övezetbe sorolja vissza azzal, hogy a visszasorolt terület nagysága eléri vagy meghaladja az újonnan kijelölt terület kiterjedését, vagy

b) az a) pont szerinti csereterület nem áll rendelkezésre, de a településrendezési tervben az új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a területnövekmény legkevesebb 25%-ának megfelelő kiterjedésű, új zöldterületet vagy erdőterületet is egyidejűleg kijelölnek azzal, hogy gazdasági terület övezet kijelölése esetén ez a szabály nem alkalmazható.

(4) A (2) és (3) bekezdés szerinti, az új beépítésre szánt területtel egyidejűleg kijelölésre kerülő zöldterületnek a települési önkormányzat tulajdonában kell állnia, vagy a települési önkormányzati tulajdonba adásról az önkormányzat képviselő-testületének településrendezési szerződést kell kötnie azzal, hogy a településrendezési szerződésnek a településrendezési terv elfogadásával egy időben kell hatályba lépnie.”

A (2) bekezdésben foglalt előírások az **alábbiak szerint teljesülnek** az 1. sorszámú ügyben:

1,14 hektár új **Lf** lakóterület keletkezik Zkk zöldterület (közkert) igénybevételével. Egyidejűleg 1,32 hektár új **Zkk** zöldterület (közkert) lesz kijelölve Lf falusias lakóterület helyett. További 0,14 hektár Zkk zöldterület (közkert) jön létre Ktf különleges fásított köztér helyett. Összességében **csökken a beépítésre szánt terület nagysága 0,18 hektárral**. A megszűnő 1,14 hektár zöldterület helyett $1,32 + 0,14 = 1,46$ hektár, azaz **a jelenlegi területhez képest 128 % új Zkk zöldterület jön létre**.



Változások összevetése az előírásokkal:

új Lf terület (1,14 hektár) < Zkk zöldterületbe viaszorolt csereterület (1,32 hektár)

MEGFELEL!

megszűnő Zkk terület 125 %-a (1,43 hektár) < összes új Zkk zöldterület (1,46 hektár)

MEGFELEL!

Az alábbi ábra szerint teljesül az a feltétel is, hogy „Csereterületként nem vonhatók be védett természeti területek, Natura 2000 területek és természetközeli területek”. Teljesül tehát a (2) bekezdésben foglalt minden előírás.



A kijelölt csereterület (és a többi módosítási terület is) is az ábra szerint *nem tartozik védett természeti területbe, nem minősül Natura 2000 területnek és természetközeli területtel sem érintett.* Magyarázat:

kék - módosítási területek

piros – országos jelentőségű védett természeti terület

narancs – Natura 2000 terület

zöld – országos ökológiai hálózat

A 12. § (4) bekezdésben foglalt előírások az **alábbiak szerint teljesülnek** az 1. sorszámú ügyben:

A (2) bekezdés szerinti csereterületet önkormányzati tulajdonú telken jelöli ki a terv.

4. HÉSZ-MÓDOSÍTÁS TERVEZETE

Harta Nagyközségi Önkormányzat Képviselő-testületének .../2025. (....) önkormányzati rendelete

Harta Nagyközség Helyi Építési Szabályzatáról szóló 1/2019.(I.22.) önkormányzati rendelet módosításáról

Harta Nagyközség Képviselő-testülete a *magyar építészetéről* szóló 2023. évi C. törvény 225. § (8) bekezdés 1. pontjában kapott felhatalmazás alapján, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában, valamint a *magyar építészetéről* szóló 2023. évi C. törvény 22. § (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 62. § (1) bekezdésében és 11. mellékletében biztosított véleményezési jogkörében eljáró államigazgatási szervek és egyeztető partnerek, valamint Harta Nagyközségi Önkormányzat Képviselő-testülete Pénzügyi, Gazdasági, Településfejlesztés és Ügyrendi Bizottsága és a Harta Nagyközség településfejlesztési, településrendezési és településkép-értékesítési feladataival összefüggő partnerségi egyeztetés szabályairól szóló 10/2017.(VI.30.) önkormányzati rendelet szerint a társadalmi egyeztetésbe bevont Partnerek véleményének kikérésével, a következőket rendeli el.

1. §

A Harta Nagyközség Helyi Építési Szabályzatáról szóló 1/2019. (I.22.) önkormányzati rendelet 7. § (1) bekezdés helyébe a következő rendelkezés lép

„(1) Szabályozási vonallal, vagy övezethatárral metszett telek vagy építési telek szabályozási terv szerinti kialakítása és beépítése, a meglévő épület korszerűsítése, átalakítása, a megengedett beépítettség mértékig az építési helyen belüli bővítése akkor is megengedett, ha a létrejövő telek területe és alakja, elő-, oldal- és hátsókertmérete, vagy beépítettségének mértéke az övezetben vagy építési övezetben előírt paramétereknek nem felel meg.”

2. §

A Harta Nagyközség Helyi Építési Szabályzatáról szóló 1/2019. (I.22.) önkormányzati rendelet 8. § (2) bekezdés c) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

[Az (1) bekezdésben nem szereplő építési övezet központi belterületi fekvésű telken létesülő épülethez az építési program által megkövetelt közművekre vonatkozóan előírt közműellátás:]
„c) közüzemi szennyvízelvezetés az Lf-2* jelű falusias lakóövezetben, egyéb építési övezetben csak akkor, ha a hálózatra csatlakozás lehetősége 20 m-en belül adott, egyébként egyedi zárt szennyvíztároló, vagy külön jogszabálynak megfelelő szennyvízsztikkasztás alkalmazandó a (4) bekezdést is figyelembe véve,”

3. §

(1) A Harta Nagyközség Helyi Építési Szabályzatáról szóló 1/2019. (I.22.) önkormányzati rendelet 1. melléklete helyébe az 1. melléklet lép.

(2) A Harta Nagyközség Helyi Építési Szabályzatáról szóló 1/2019. (I.22.) önkormányzati rendelet 2. melléklete helyébe a 2. melléklet lép.

(3) A Harta Nagyközség Helyi Építési Szabályzatáról szóló 1/2019. (I.22.) önkormányzati rendelet 4. melléklete helyébe a 3. melléklet lép.

(4) A Harta Nagyközség Helyi Építési Szabályzatáról szóló 1/2019. (I.22.) önkormányzati rendelet 5. melléklete helyébe a 4. melléklet lép.

4. §

Ez a rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba.

Harta, 2025. ...

Dollenstein László
polgármester

Marosiné dr. Panyiczky Boglárka
jegyző

Záradék:

A rendelet kihirdetése a mai napon Harta Közös Önkormányzati Hivatal hirdetőtábláján való kifüggesztéssel megtörtént.

Harta, 2025.

Marosiné dr. Panyiczky Boglárka
jegyző

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

„1. melléklet az 1/2019. (I.22.) önkormányzati rendelethez

(A melléklet szövegét a(z) 1.melléklet.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)”

2. melléklet a .../... . (...) önkormányzati rendelethez

„2. melléklet az 1/2019. (I.22.) önkormányzati rendelethez

(A melléklet szövegét a(z) 2. melléklet.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)”

3. melléklet a .../... . (...) önkormányzati rendelethez

„4. melléklet az 1/2019. (I.22.) önkormányzati rendelethez

Építési övezetek előírásai

	A	B	C	D	E	F	G	H
Sor-szám	Építési övezet megnevezése	Építési övezet jele	Beépítési mód (építési hely)	Építési telek				Megengedett legnagyobb épület-magasság [m]
				Legkisebb kialakítható területe [m ²]	Kialakítható legkisebb átlagszélessége [m]	Legnagyobb beépítettsége [%]	Legkisebb zöld-felülete [%]	
1	Kisvárosias lakó 1	Lk-1 (történetileg kialakult beépítés)	Kialakult, a zárt sorú építési helyen belül az utca képhez illeszkedő (zárt sorú, oldalhatáron álló, szabadon álló vagy ikres) beépítés	400	10	40	20	6,0
2	Kisvárosias lakó 2	Lk-2 (modern beépítés)	Oldalhatáron álló építési helyen belül oldalhatáron álló vagy szabadon álló beépítés	500	12	40	20	6,0
3	Falusias lakó 1	Lf-1 (történetileg kialakult beépítés)	Kialakult, a zárt sorú építési helyen belül az utca képhez illeszkedő (zárt sorú, oldalhatáron álló, szabadon álló vagy ikres) beépítés	500	12	30	40	5,0
4	Falusias lakó 2	Lf-2 (modern beépítés)	Oldalhatáron álló építési helyen belül oldalhatáron álló vagy szabadon álló beépítés	500	12	30	40	5,0
4	Falusias lakó 2*	Lf-2* (modern beépítés)	Oldalhatáron álló építési helyen belül oldalhatáron álló vagy szabadon álló beépítés	600	16	30	40	5,0
5	Falusias lakó 3	Lf-3	Szabadon álló beépítés	500	12	30	40	5,0
6	Településközpont	Vt	Kialakult, a zárt sorú építési helyen belül az utca képhez illeszkedő (zárt sorú, oldalhatáron álló, szabadon álló vagy ikres) beépítés	300	10	75	10	7,5
7	Kereskedelmi szolgáltató	Gksz	Oldalhatáron álló építési helyen belül oldalhatáron álló vagy szabadon álló beépítés	500	12	50	20	7,5*
8	Általános gazdasági	Gá	Szabadon álló	900	15	50	25	7,5*
11	Különleges mezőgazdasági üzemi	Mü	Oldalhatáron álló építési helyen belül oldalhatáron álló vagy szabadon álló beépítés	900	15	40	40	7,5*
12	Különleges büntetés-végrehajtási	Bv	Oldalhatáron álló	500	12	40	40	9,0
13	Különleges közmű	Km	Oldalhatáron álló építési helyen belül oldalhatáron álló vagy szabadon álló beépítés	900	15	30	40	6,0*

14	Különleges lőtér	Lt	Szabadon álló	900	15	10	40	9,0
15	Különleges szennyvíztisztító	Szt	Oldalhatáron álló építési helyen belül oldalhatáron álló vagy szabadon álló beépítés	900	15	30	40	6,0*

* technológiai szükségességből 18,0 méterig emelhető

4. melléklet a .../... (...) önkormányzati rendelethez

„5. melléklet az 1/2019. (I.22.) önkormányzati rendelethez

Beépítésre nem szánt övezetek előírásai

	A	B	C	D	E	F	G	H
1.	Beépítésre nem szánt övezet megnevezése	Övezet jele	Épület-elhelyezés módja	Telek				Megengedett legnagyobb épület-magasság [m]
				Beépítése esetén		Legnagyobb beépített-sége [%]	Legkisebb zöld-felülete [%]	
				Legkisebb terület beépítés esetén (zárójelben: üres, beépítésre nem tervezett telek esetén) [m ²]	Kisebbségi átlagszélesség minimum [m]			
2.	Közlekedési és közműterület 1 (51-es számú főút)	KÖu-1	Egyéb jogszabályok szerint	100 (20)	-	10	-	7,5 (funkcionális és technológiai indokoltság esetén a beépíthető telekrész 30 %-án 25,0 m-ig, 70 %-án 18,0 m-ig növelhető)
3.	Közlekedési és közműterület 2 (országos mellékutak)	KÖu-2	Egyéb jogszabályok szerint	100 (20)	-	10	-	7,5 (funkcionális és technológiai indokoltság esetén a beépíthető telekrész 30 %-án 25,0 m-ig, 70 %-án 18,0 m-ig növelhető)
4.	Közlekedési és közműterület 3 (meglévő települési gyűjtőutak)	KÖu-3	Egyéb jogszabályok szerint	100 (20)	-	10	-	7,5 (funkcionális és technológiai indokoltság esetén a beépíthető telekrész 30 %-án 25,0 m-ig, 70 %-án 18,0 m-ig növelhető)
5.	Közlekedési és közműterület 4 (tervezett települési gyűjtőutak)	KÖu-4	Egyéb jogszabályok szerint	100 (20)	-	10	-	7,5 (funkcionális és technológiai indokoltság esetén a beépíthető telekrész 30 %-án 25,0 m-ig, 70 %-án 18,0 m-ig növelhető)
6.	Közlekedési és közműterület 5 (jelentős felszíni parkoló)	KÖu-5	Egyéb jogszabályok szerint	100 (20)	-	10	-	7,5 (funkcionális és technológiai indokoltság esetén a beépíthető telekrész 30 %-án 25,0 m-ig, 70 %-án 18,0 m-ig növelhető)

7.	Kötőpályás közlekedési és közműterület	KÖk	Egyéb jogszabályok szerint	100 (20)	-	10	-	7,5 (funkcionális és technológiai indokoltság esetén a beépíthető telekrész 30 %-án 25,0 m-ig, 70 %-án 18,0 m-ig növelhető)
8.	Közpark	Zkp	Telekhatártól legalább 1,5 m	100 (50)	-	3	70	4,5
9.	Közkert	Zkk	Telekhatártól legalább 1,5 m	100 (50)	-	3	60	4,5
10.	Erdőövezet – védelmi	Ev	Telekhatártól legalább 1,5 m*	5000 (5000)	-	0 kivéve: az erdei kilátó, a magas-les, továbbá a honvédelmi rendeltetésű erdőben a honvédelmi és katonai épületek	-	7,5 (funkcionális és technológiai indokoltság esetén a beépíthető telekrész 30 %-án 25,0 m-ig, 70 %-án 18,0 m-ig növelhető)
11.	Erdőövezet gazdasági	Eg	Telekhatártól legalább 1,5 m*	5000 (5000)	-	0,5	-	7,5 (funkcionális és technológiai indokoltság esetén a beépíthető telekrész 30 %-án 25,0 m-ig, 70 %-án 18,0 m-ig növelhető)
12.	Erdőövezet közjóléti	Ek	Telekhatártól legalább 1,5 m*	5000 (5000)	-	5	-	7,5**
13.	Mezőgazdasági kertes 1	Mk-1	Telekhatártól legalább 1,5 m*	országos szabályok szerint (720)	gazdasági épület elhelyezés esetén 10 egyéb épület elhelyezés esetén 20	10	-	5,0
14.	Mezőgazdasági kertes 2	Mk-2	Telekhatártól legalább 1,5 m*	országos szabályok szerint (720)	10	10	-	5,0
15.	Mezőgazdasági - Természetes gyepek sajátos felhasználású általános	Mát	Telekhatártól legalább 1,5 m*	országos szabályok szerint (720)	gazdasági épület elhelyezés esetén 20 egyéb épület elhelyezés esetén 30	3	-	6,0
16.	Mezőgazdasági általános	Má	Telekhatártól legalább 1,5 m*	országos szabályok szerint (720)	gazdasági épület elhelyezés esetén 10 egyéb épület elhelyezés esetén 20	10	-	7,5**

17.	Mezőgazdasági általános, gyepes repülőtér	Már	Telekhatártól legalább 1,5 m*	országos szabályok szerint (720)	gazdasági épület elhelyezés esetén 10 egyéb épület elhelyezés esetén 20	10	-	7,5**
18.	Mezőgazdasági általános, öntözött	Máo	Telekhatártól legalább 1,5 m*	országos szabályok szerint (720)	gazdasági épület elhelyezés esetén 10 egyéb épület elhelyezés esetén 20	10	-	7,5**
19.	Vízgazdálkodási (köz célú nyílt csatornák, tavak medre és parti sávja)	V	Egyéb jogszabályok szerint	100 (100)	-	10	-	7,5**
20.	Vízgazdálkodási területen belül csónakkikötő	V-Csk	Egyéb jogszabályok szerint	100 (100)	-	10	-	7,5**
21.	Vízgazdálkodási területen belüli falusias lakó	V-Lf	Szabadon álló	500 (500)	12	10	70	3,5
22.	Vízgazdálkodási területen belüli kereskedelmi szolgáltató	V-Gksz	Oldalhatáron álló építési helyen belül oldal-határon álló vagy szabadon álló beépítés	900 (900)	15	40 Az állami főépítész jogkörében eljáró Bács- Kiskun Megyei Kormány- hivatalnak az országos település- rendezési követelmé- nyeknél megengedő b előírásokra vonatkozóan 2021. augusztus 9. napján kelt, BK-AFI/71- 8/2021. ügyiratszám ú jóváhagyó véleménye alapján	20	7,5
23.	Vízgazdálkodási területen belüli hétvégi házas üdülő	V-Üh	Oldalhatáron álló építési helyen belül oldalhatáron álló vagy szabadon álló beépítés	280 (280)	9	10	70	3,5

24.	Vízgazdálkodási területen belüli különleges idegenforgalmi	V-Kid	Oldalhatáron álló építési helyen belül oldalhatáron álló vagy szabadon álló beépítés	280 (280)	9	10	70	7,5
25.	Vízgazdálkodási területen belüli különleges sport	V-Sp	Oldalhatáron álló építési helyen belül oldalhatáron álló vagy szabadon álló beépítés	280 (280)	9	10	70	3,5
26.	Vízgazdálkodási területen belüli különleges sport- és strand	V-Str	Oldalhatáron álló építési helyen belül oldalhatáron álló vagy szabadon álló beépítés	(100)	-	10	70	3,5
27.	Vízgazdálkodási területen belüli védelmi erdő	V-Ev	Telekhatártól legalább 1,5 m*	(1000)	-	0	-	7,5**
28.	Vízgazdálkodási területen belüli gazdasági erdő	V-Eg	Telekhatártól legalább 1,5 m*	(1000)	-	0,5	-	7,5**
29.	Vízgazdálkodási területen belüli közjóléti erdő	V-Ek	Telekhatártól legalább 1,5 m*	(1000)	-	5	-	7,5**
30.	Vízgazdálkodási területen belüli általános mezőgazdasági	V-Má	Telekhatártól legalább 1,5 m*	mezőgazdasági területre vonatkozó országos szabályok szerint (720)	gazdasági épület elhelyezés esetén 10 egyéb épület elhelyezés esetén 20	10	-	7,5**
31.	Vízgazdálkodási területen belüli általános mezőgazdasági öntözött	V-Máo	Telekhatártól legalább 1,5 m*	mezőgazdasági területre vonatkozó országos szabályok szerint (720)	gazdasági épület elhelyezés esetén 10 egyéb épület elhelyezés esetén 20	10	-	7,5**
32.	Természetközeli	Tk	-	(720)	-	0	-	-
33.	Különleges kutatás-fejlesztés, megújuló energiaforrás hasznosítása	En	Szabadon álló	900 (900)	15	10	40	6,0
34.	Különleges temető	T	Telekhatártól legalább 1,5 m	(900)	-	10	60	6,0

35.	Különleges hulladékkezelő, -lerakó	Hull	Oldalhatáron álló építési helyen belül oldalhatáron álló vagy szabadon álló beépítés	900 (900)	15	10	40	6,0*
36.	Különleges kegyeleti park	Kkp	Telekhatártól legalább 1,5 m	(900)	-	10	60	6,0
37.	Különleges fásított köztér, sétány	Ktf	Telekhatártól legalább 1,5 m*	100 (50)	-	5	20	4,5
38.	Különleges pihenőkert	Kpk	Csurgótávolság: min. 1,5 m Oldalkert: min 3 m Hátsókert: min. 6,0 m Előkert: minimum 6 m	720 (720)	épület elhelyezés esetén 15	20	40	5,0
39.	Különleges piactér	Kb-Pt	Telekhatártól legalább 1,5 m	900 (900)	-	10	40	6,0

* részletes előírások az épület elhelyezésre vonatkozóan:

- közúti közlekedési és közműterületbe tartozó út mentén a telek homlokvonalától legalább 10 méterre,
- közúti közlekedési és közműterületbe nem tartozó út mentén a telek homlokvonalától legalább 5 méterre,
- egyéb telekhatártól legalább 1,5 méterre,
- szomszédos telken álló épülettől legalább 6,0 méterre

** a beépíthető telekrész 30 %-án 25,0 m-ig, 70 %-án 18,0 m-ig növelhető:

- mezőgazdasági, erdőgazdasági vagy a különleges rendeltetéshez szükséges technológiai okból,
- honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági céllal,
- hitéleti vagy sportépítmény jellegéből adódóan,
- kilátó esetében.

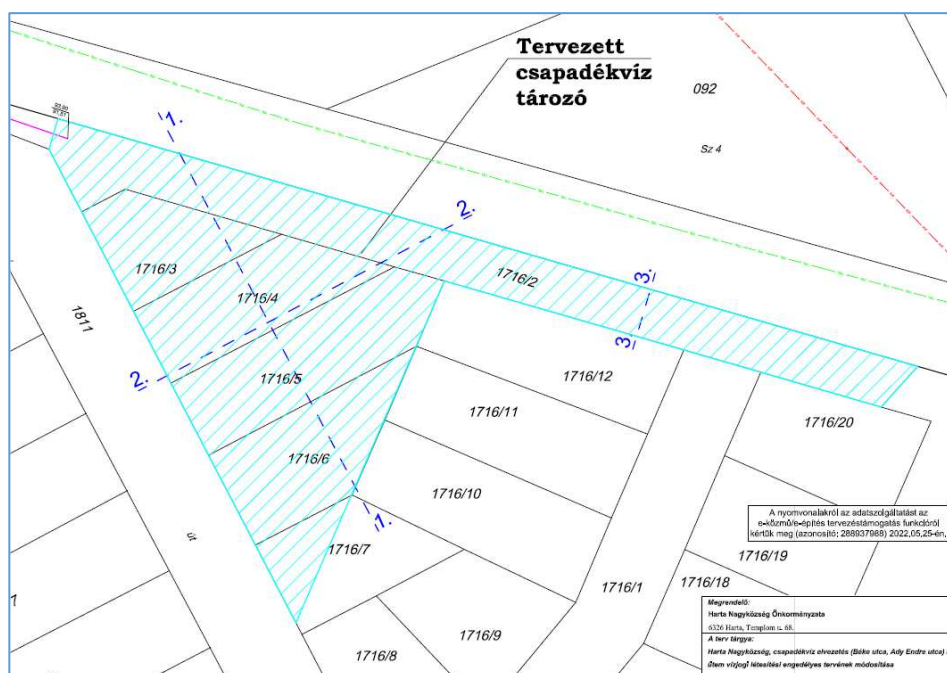
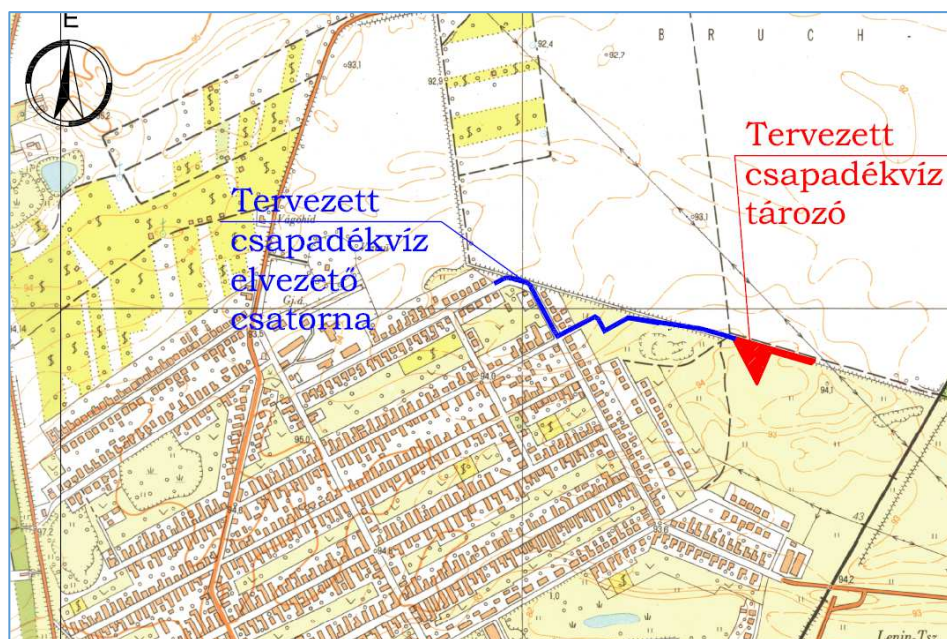
5. MÓDOSÍTÁST ALÁTÁMASZTÓ LEÍRÁS

1. helyszín: víztározó és új lakóterület kijelölése 17/2024.(III.27.) Kt. határozat 1.1. szerint

Víztározó – Módosítás lényege

Harta Nagyközség Önkormányzat 35300/1454-9/2023.ált. számon vízjogi létesítési engedélyt kapott csapadékvíz-elvezetés kivitelezési munkáinak elvégzésére a Béke utcában és Ady Endre utcában. A Vízikönyvi szám: IV/Harta/0/5/2023. Az engedélyezett vízlétesítmények a **Harta, 614/1., 864., 1608., 1632., 1634., 1671/5., 1700., 1701., 1702., 1801.** és 1802. helyrajzi számú ingatlanokon valósulnak meg, melyek a Sárköz (VIII) vízrendszer vízgyűjtőjéhez tartoznak. A tervezett csatorna befogadója egy új csapadékvíz tározó (Harta 1700 hrsz.). A vízjogi létesítési engedélyt később módosította az engedélyező Bács-Kiskun Vármegyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság. Időközben az 1802. hrsz helyébe a **1716/2** hrsz. lépett.

Vízjogi engedélyes terv átnézeti és részletes helyszínrajz részletei (tervező: Szigeti Attila)



Víztározó – Kialakult állapot vizsgálata, javaslatok

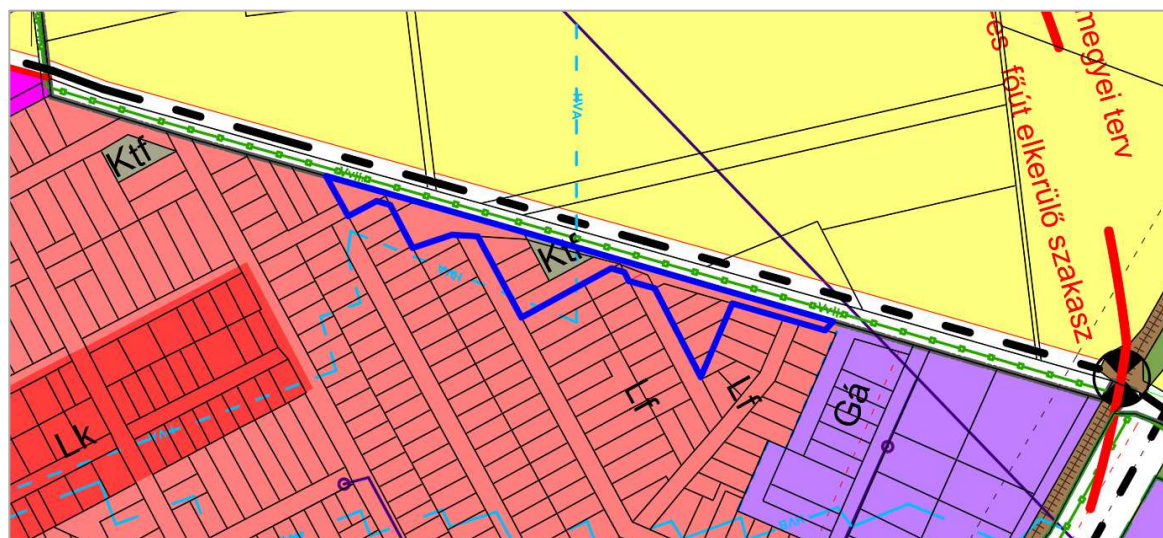
A tervezett csapadékvíz tározó végleges helyszíne jelenleg **Lf** jelű *falusias lakóterület* besorolása a Településrendezési eszközökben. A tervezett csatorna nyomvonala is részben a még be nem épített falusias lakóterületen, részben a tervezett **Ktf** jelű *különleges fásított köztér, sétány* besorolású területen halad át, ezért szükségessé vált a kategóriák módosítása.

A tervezett csatorna gyepes szikkasztóároként van tervezve. A vonala mentén lévő, viszonylag mély fekvésben kijelölt, de beépítetlenül maradt **további lakótelkek is megszűnnek**, hogy beépítésük helyett inkább **közkert** jelleggel legyenek majd használva. Ily módon a tározó és a csatorna az új közkerttel együtt zöldkörnyezetként jön létre a lakóterület és a védőgát között.

Légfotó (Google 2022) a Zkk zöldterületbe átkerülő tervezési terület lehatárolásával



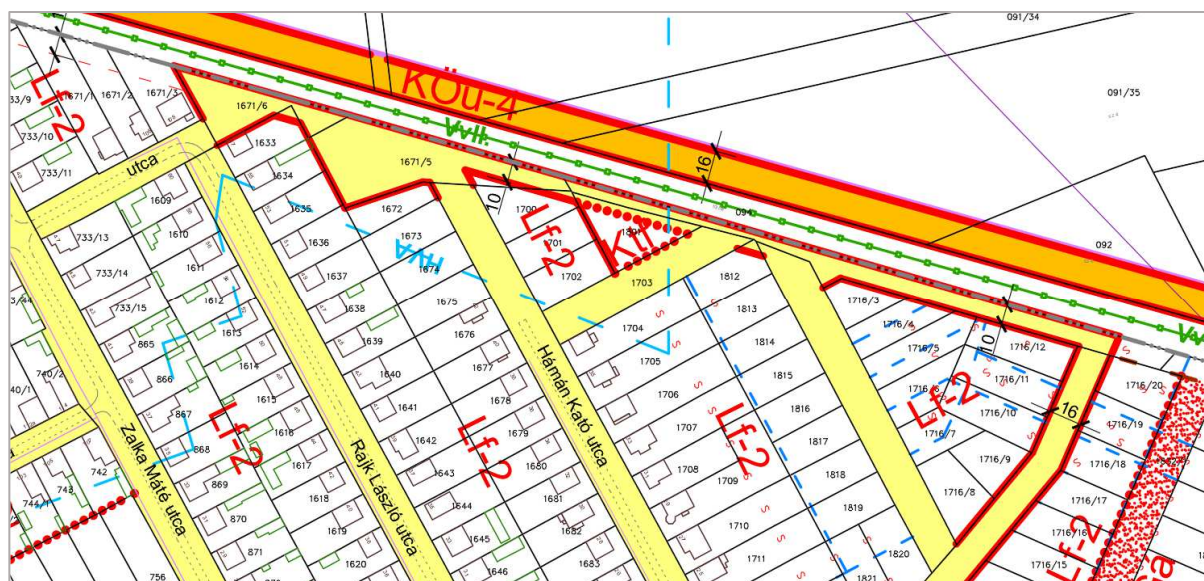
Jelenlegi szerkezeti terv részlet, a keletkező Zkk zöldterület (1,46 hektár) kék vonallal jelölve



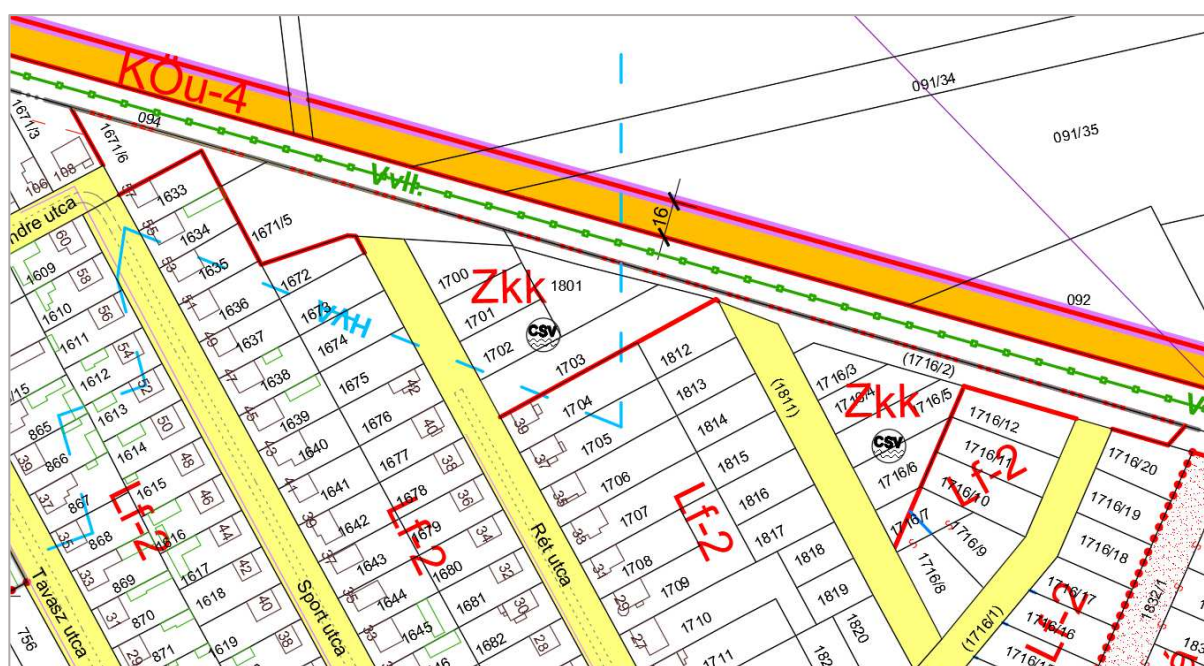
Helyszín súlypontjának EOY koordinátái: x: 150930; y: 649360;

Víztározó – Változással érintett helyszín jelenlegi és módosított tervének összevetése

Módosítási helyszín jelenlegi szabályozási tervi részlete



Módosítási helyszín tervezett szabályozási tervi részlete – a változással a védőöltés mellett húzódó, jelenleg kiszolgáló útként (sárga aláfestés), lakóterületként (Lf-2) és különleges fásított köztérként (Ktf) szabályozott terület egységesen Zkk jelű közkertbe kerül át. A terület K-i része (1716/3,4,5,6,7 helyrajzi számon szereplő telekcsoport) záportóként lesz kialakítva a közkertben belül.



Megjegyzés: a módosítási javaslat térképén a friss állami alapadatok szerepelnek, e szerint az utcanevek és néhány telekhatár is megváltozott.

A keletkező Zkk zöldterület előírása a HÉSZ-ben a következő (nem változik):

„20. § (2) Zöldterület kialakítása kert- és tájépítész vagy erdészmérnök által készített kiviteli terv szerint vagy a térségben honos fa- és cserjefajokból választott növényállománnyal, a területen meglévő egészséges növényzet nagyobb részének megtartásával valósuljon meg.”

Új lakóterület – Módosítás lényege

Az előzőekben leírt változások miatt az önkormányzat által értékesíthető lakótelkek száma lecsökken. A **kieső lakóterület pótlása** a helyszíntől 4-500 m-re D-re, a Kossuth utca végén oldható meg az ott jelenleg kijelölt Zkk zöldterület két területfoltjának Lf falusias lakóterületi átsorolásával.

A 927/71, 927/63, 927/70, 927/68 hrsz-ú területek jelenleg Zkk övezeti besorolásban vannak. Az önkormányzat ezekből a területekből szeretne **lakóterületeket kialakítani** összesen **1,14 hektáron**. A felsorolt ingatlanok a 927/70 hrsz ingatlan kivételével önkormányzati tulajdont képeznek.

Légfotó (Google 2022) az Lf falusias lakóterületbe átkerülő tervezési terület lehatárolásával



A nagyobbik területfolton a módosítás révén kb. 7 db új lakótelek hozható létre. A kisebbik területfolt a 927/63 hrsz-ú ingatlan, amelyből a szomszédos Kossuth L. utcai ingatlanok tulajdonosai szeretnék területet vásárolni. E kis területbővítményeket már évek óta használják is a valóságban az alábbi változási vázrajz szerint.

2	649
Címkoordin	
Psz.	Y
1	649

Kossuth Lajos utca 927/10

A vázrajz méretek levételtől

Változás előtti állapot						Változás utáni állapot					
Hrsz	Alrészlet			Terület	AK	Hrsz	Alrészlet			Terület	AK
	jel	műv. ága	Min.o.				ha. m ²	jel	műv. ága		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
927/34		kivett, lakóház, udvar		0.0888	-	927/34		kivett, lakóház, udvar		0.1131	-
927/35		kivett, lakóház, udvar		0.0800	-	927/35		kivett, lakóház, udvar		0.0919	-
927/38		kivett, beépítetlen terület		0.0800	-	927/38		kivett, beépítetlen terület		0.1028	-
927/39		kivett, lakóház, udvar		0.0800	-	927/39		kivett, lakóház, udvar		0.1127	-
927/63		kivett, beépítetlen terület		0.2372	-	927/63		kivett, beépítetlen terület		0.1455	-
Összesen:				0.5660						0.5660	

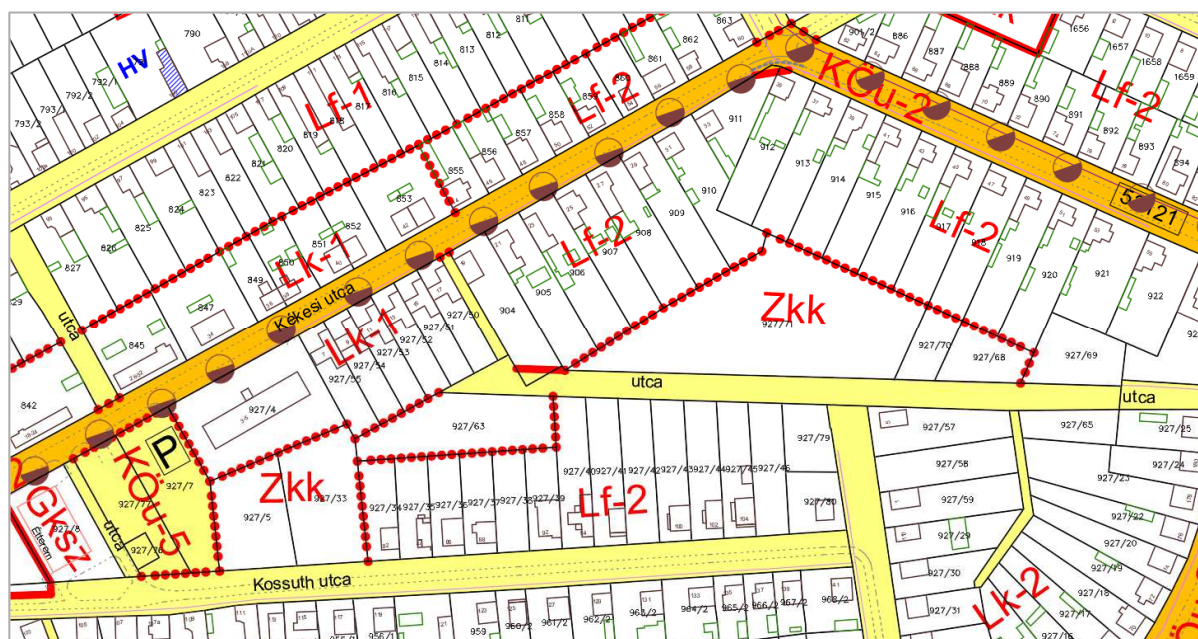
31

Új lakóterület – Kialakult állapot vizsgálata, javaslatok

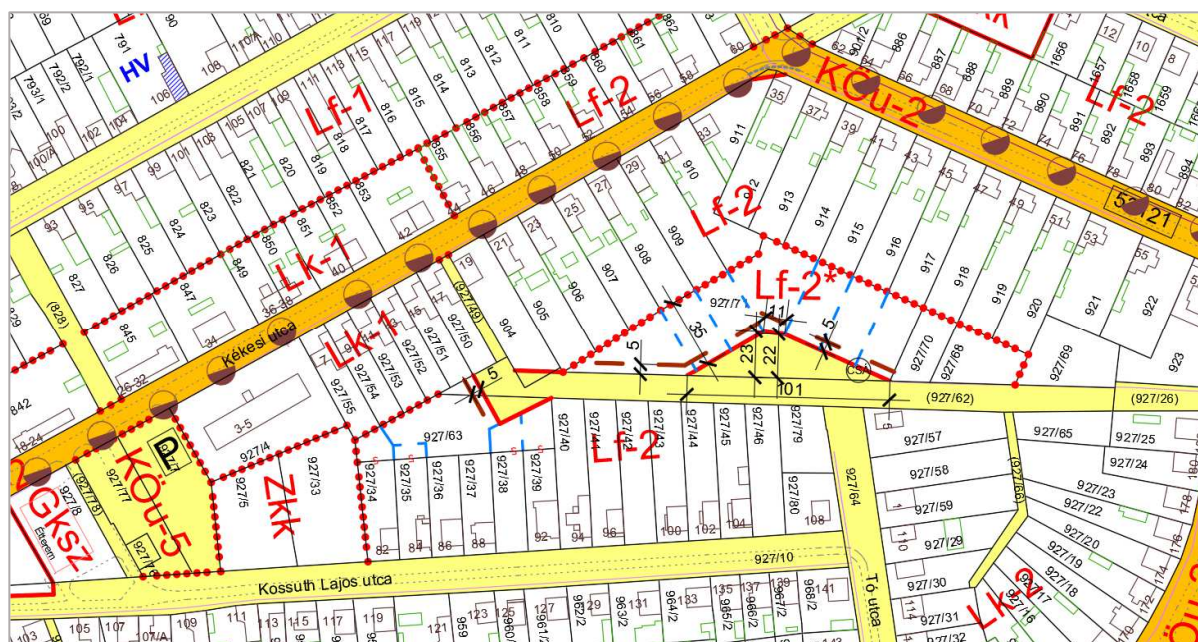
A módosítással érintett beépítetlen önkormányzati területek eredetileg szérűskert jelleggel voltak használva, ahol a környező telkekhez tartozó mezőgazdasági gépeket, terményeket tárolták. A magángazdálkodás lassanként visszaszorult és e szérűskerteket már felhagyták, vagy csak egy-két gazdálkodó bérel kisebb részeket az önkormányzattól. A területek jól bekapcsolódnak a nagyközség telekhálózatába, közterületről megfelelően feltártak, közműhálózatokhoz csatlakoznak, vagy csatlakoztathatók, ezért jó eséllyel értékesíthetők lesznek az itt keletkező lakótelkek.

Új lakóterület – Változással érintett helyszín jelenlegi és módosított tervének összevetése

Módosítási helyszín jelenlegi szabályozási tervi részlete



Módosítási helyszín tervezett szabályozási tervi részlete



Megjegyzés: az új telkeken 5 m előkerittel lehet majd elhelyezni az épületeket

A kijelölt Lf-2* építési övezet abban különbözik a kialakult Lf-2 építési övezettől, hogy **kötelező a telkeket szennyvízcsatornába kötni** – ez írta elő a vízminőség-védelemért felelős szerv a környezeti vizsgálat kérdésében írt levelében, tekintettel arra, hogy a vízműutak hidrogeológiai védőidoma e helyszín alá is benyúlik. A megengedett legkisebb telekterület és legkisebb telekszélesség is nagyobb lesz az új építési övezetben az alábbi táblázat szerint.

Módosítási ügyben érintett és tervezett (kék színnel jelölt) építési övezet beépítési paraméterei a HÉSZ 4. mellékletében:

Építési övezetek előírásai

	A	B	C	D	E	F	G	H
Sor-szám	Építési övezet megnevezése	Építési övezet jele	Beépítési mód (építési hely)	Építési telek				Megengedett legnagyobb épület-magasság [m]
				Legkisebb kialakítható területe [m ²]	Kialakítható legkisebb átlagszélessége [m]	Legnagyobb beépítt-sége [%]	Legkisebb zöld-felülete [%]	
4	Falusias lakó 2	Lf-2 (modern beépítés)	Oldalhatáron álló építési helyen belül oldalhatáron álló vagy szabadon álló beépítés	500	12	30	40	5,0
4	Falusias lakó 2*	Lf-2* (modern beépítés)	Oldalhatáron álló építési helyen belül oldalhatáron, álló vagy szabadon álló beépítés	600	16	30	40	5,0

2. helyszín: Temető rendezése 17/2024.(III.27.) Kt. határozat 1.2. szerint

Módosítás lényege

1223/2 helyrajzi számú temető és környéke szabályozási vonalainak felülvizsgálatára kerül sor. Az önkormányzat korábban már alakított ki egy tágasabb bejáratot és parkolót É felől (Arany János utca), melynek bővítésére a szomszédos 1208 hrsz-ú lakóingatlanból is szeretne területet vásárolni. A telekmegosztáshoz a földmérő el is készítette a változási vázrajzot, de a megvásárolni kívánt területet jelenleg a temetőhöz tudja csak kapcsolni.

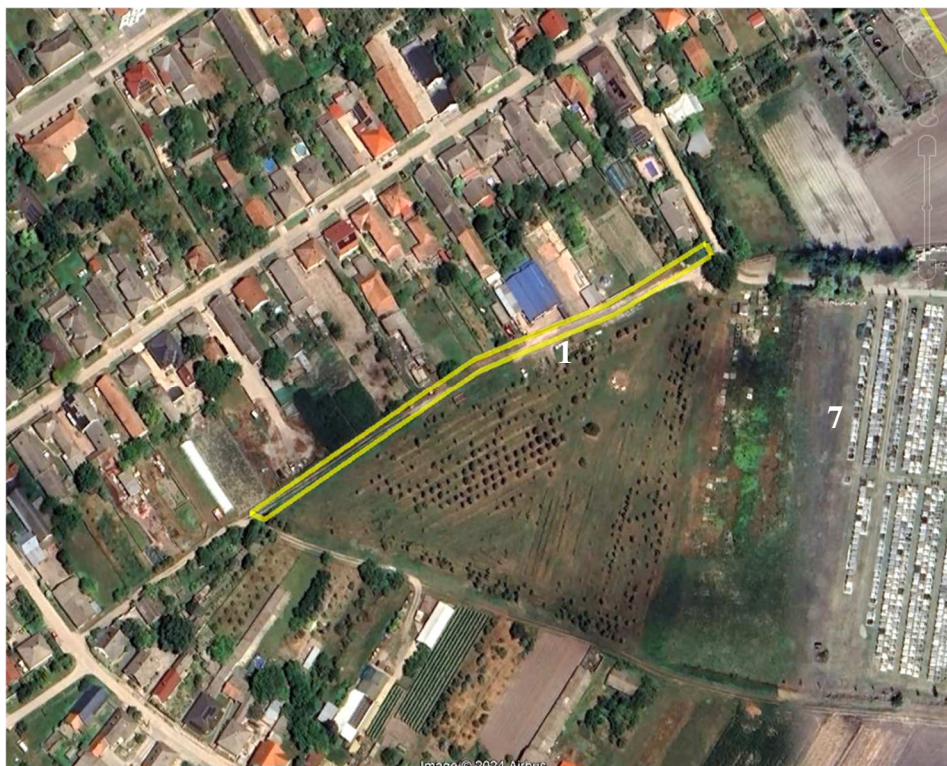


Célszerű a parkoló teljes területét külön KÖu közlekedési övezetben szabályozni.

Légfotó (Google 2022) a tervezett KÖu parkoló-terület lehatárolásával

A temető és a kegyeleti park közötti határvonal kialakításához az 1223/2 hrsz-on lévő szabályozási vonalak felülvizsgálata szükséges: a Ny felől tervezett bejáratra már nincs szükség, mert É felől létrejött egy új megközelítés parkolóval.

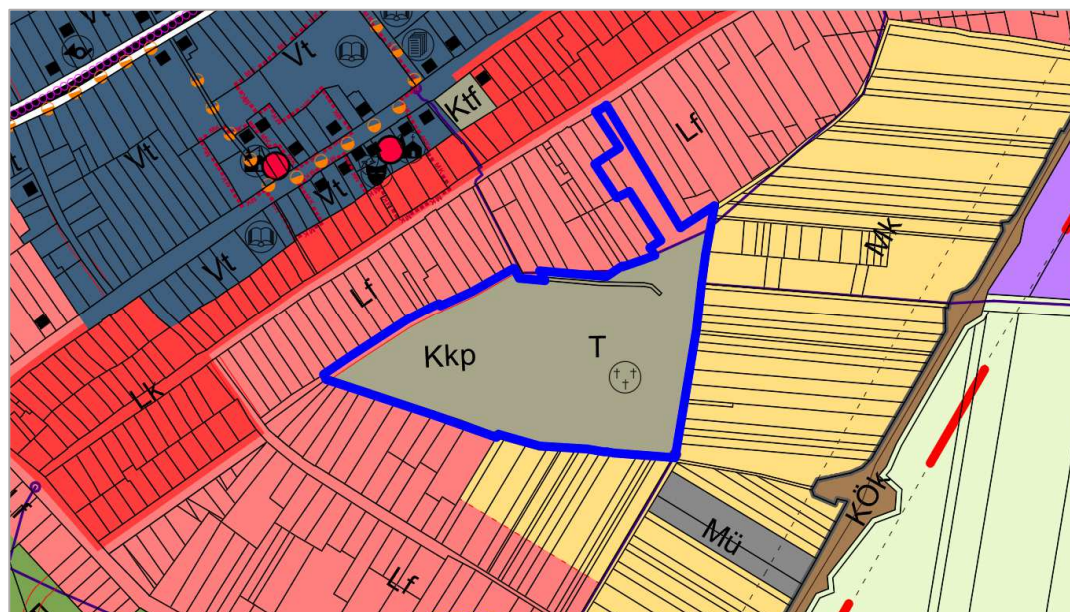
Megszűnő útsabályozás jelölése légifotón (2022 október)



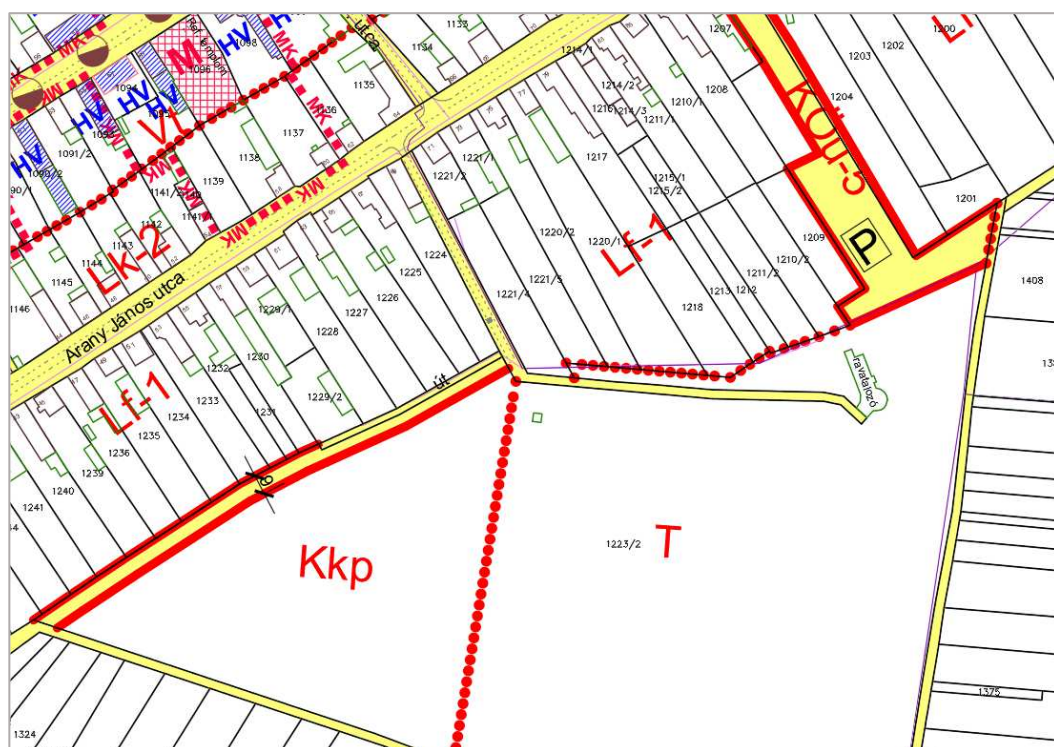
Kialakult állapot vizsgálata, javaslatok

A jelenleg hatályos szerkezeti tervlapon a temető bejáratához vezető út és parkoló a falusias lakóterülethez tartozik. A T jelű temető és a Kkp jelű kegyeleti park különleges beépítésre nem szánt kategóriában marad.

Jelenleg hatályos szerkezeti terv (Tszt-2) részlet: a módosítás során a bejáróút és parkoló Lf falusias lakóterület helyett KÖu közlekedési területbe kerül át

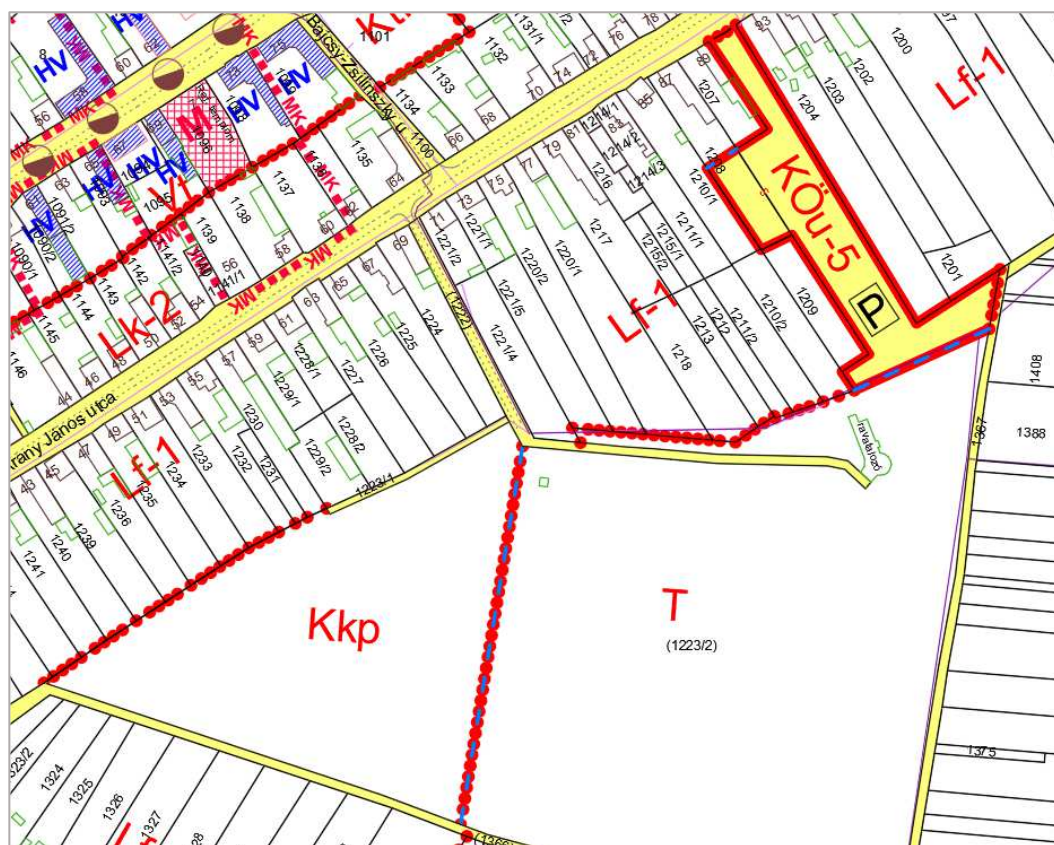


Harta belterület és környéke szabályozási terve (Sz-2) – jelenleg hatályos állapot



Az Arany János utca felől kialakított bejáróút és parkoló, amely KÖU-5 közlekedési övezetbe tartozik, a bővítésre szánt telekrésszel kiegészül. A Ny felől tervezett útsabályozás megszűnik, mivel nincs rá szükség. A Kkp kegyeleti parkot várhatóan leválasztják a temető telkéről.

Harta belterület és környéke szabályozási terve (Sz-2) – módosított állapot



Az érintett különleges övezetek jelenleg érvényes előírásai a HÉSZ 25. §-ban szerepelnek, nem változnak:

„25. § (2) A „T” jelű *temető* övezetben az egyéb jogszabályokban előírt feltételekkel való működés építményei helyezhetők el. Övezeti előírások:

- a) A sírjelek talapzatának magassága nem haladhatja meg a 30 cm-t.
- b) A talapzat fölötti 2,50 métert meghaladó magasságú sírfelépítmény (oszlop, sírkő, kereszt, stb.), valamint a 20 m³ légtérfogatot és 3,5 méter magasságot meghaladó méretű sírbolt (kripta) nem helyezhető el.

(4) A „Kkp” jelű *kegyeleti park* övezetben az elhunytak emlékének őrzésére szolgáló, épületnek nem minősülő építmények és a temető működéséhez szükséges gépjármű-várakozóhelyek helyezhetők el. Az övezet zöldfelületeire vonatkozóan a 20. § (2) bekezdésben foglalt előírások érvényesítendőek.”

Az övezet beépítési paraméterei a HÉSZ 5. mellékletében:

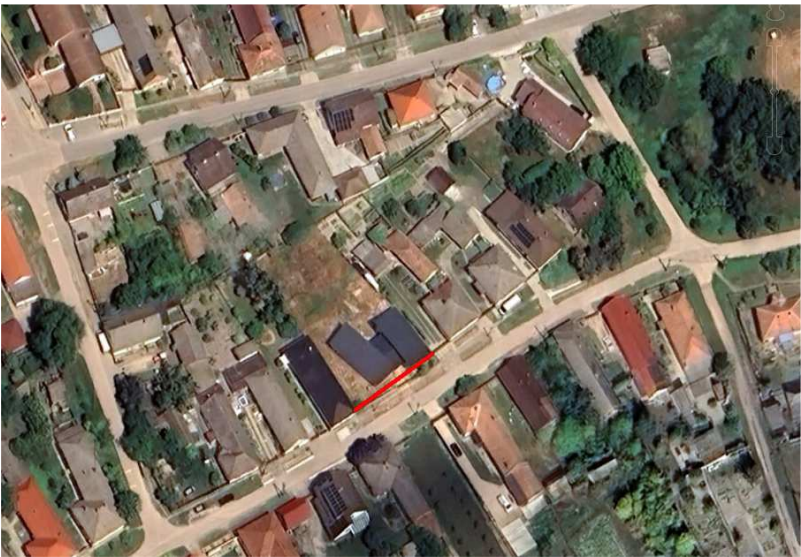
Beépítésre nem szánt övezetek előírásai

A	B	C	D	E	F	G	H
Beépítésre nem szánt övezet megnevezése	Övezet jele	Épület-elhelyezés módja	Telek				Megengedett legnagyobb épület-magasság [m]
			Beépítése esetén		Legnagyobb beépítettsége [%]	Legkisebb zöld-felülete [%]	
			Legkisebb terület beépítés esetén (zárójelben: üres, beépítésre nem tervezett telek esetén) [m²]	Kisebbik átlagszélesség minimum [m]			
Különleges temető	T	Telekhatártól legalább 1,5 m	(900)	-	10	60	6,0
Különleges kegyeleti park	Kkp	Telekhatártól legalább 1,5 m	(900)	-	10	60	6,0

3. helyszín: Közterület kiegészítése 17/2024.(III.27.) Kt. határozat 1.3. szerint

Módosítás lényege

Harta 1051 helyrajzi számú ingatlan (Arany János utca 108) tulajdonosától szeretne az önkormányzat 40 m² területet vásárolni és a közterülethez csatolni. A [légifotón \(Google 2024\)](#) piros vonallal leválasztott telekrész közterületbe kerül át községi érdekből. Időközben új épület megvalósítását kezdték meg, már figyelembe véve a közterület tervezett rendezését.

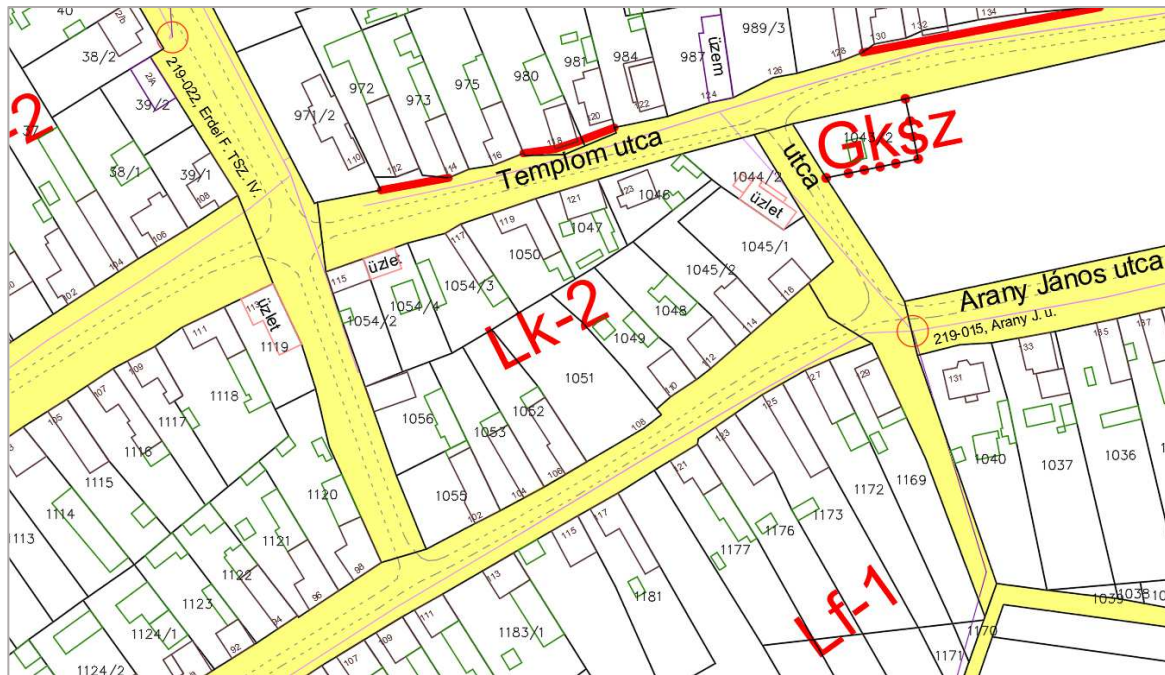


Változási vázrajz a beszűkült közterület magántelekből való kiegészítéséről.



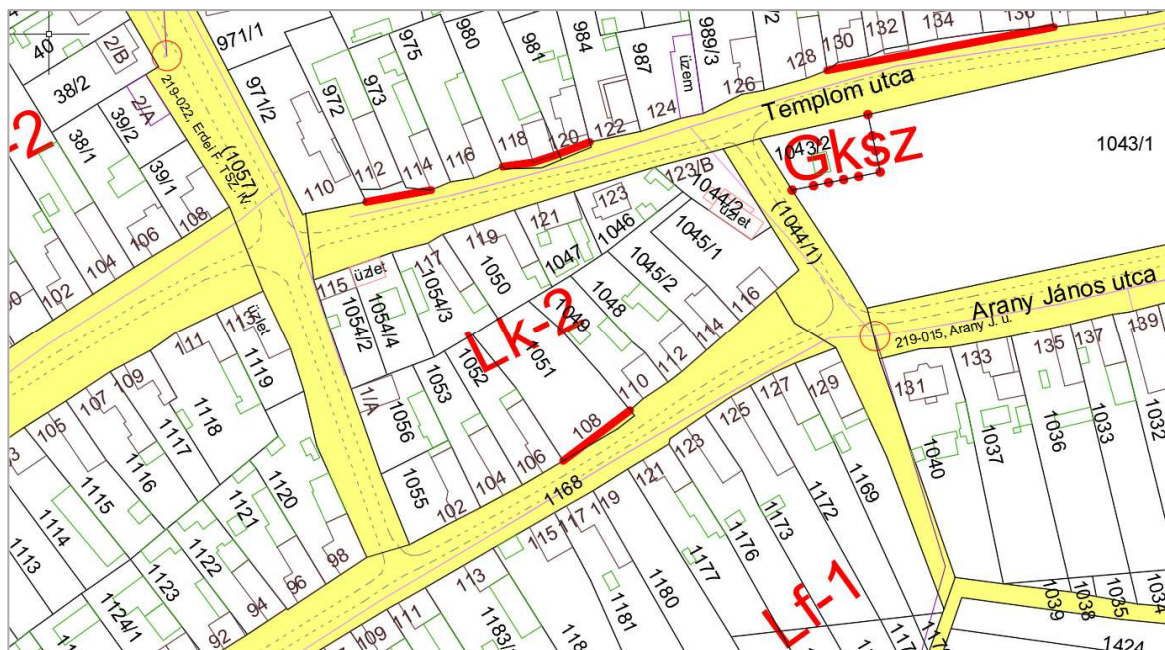
Kialakult állapot vizsgálata, javaslatok

Harta belterület és környéke szabályozási terve (Sz-2) – jelenleg hatályos állapot



A nagyközség szabályozási tervében régóta szerepelnek a közterületet rendezettebbé tevő kiegészítések és leválasztások abból a szándékból, hogy a járdákat, közműveket, árkokat egyenletes vonal mentén lehessen kiépíteni, rendezni. A szándékot a 2019. évi alapterv is tiszteletben tartotta. Zavarta a helyi lakosokat az Arany János utca érintett szakaszának szabálytalansága is, ezért kerül sor az utcavonal rendezésére, amelynek aktualitását a sokáig üresen álló telek újbóli beépülése adta. Az épülő ház elhelyezése az egyenessé váló utcavonalat követi.

Harta belterület és környéke szabályozási terve (Sz-2) – módosított állapot

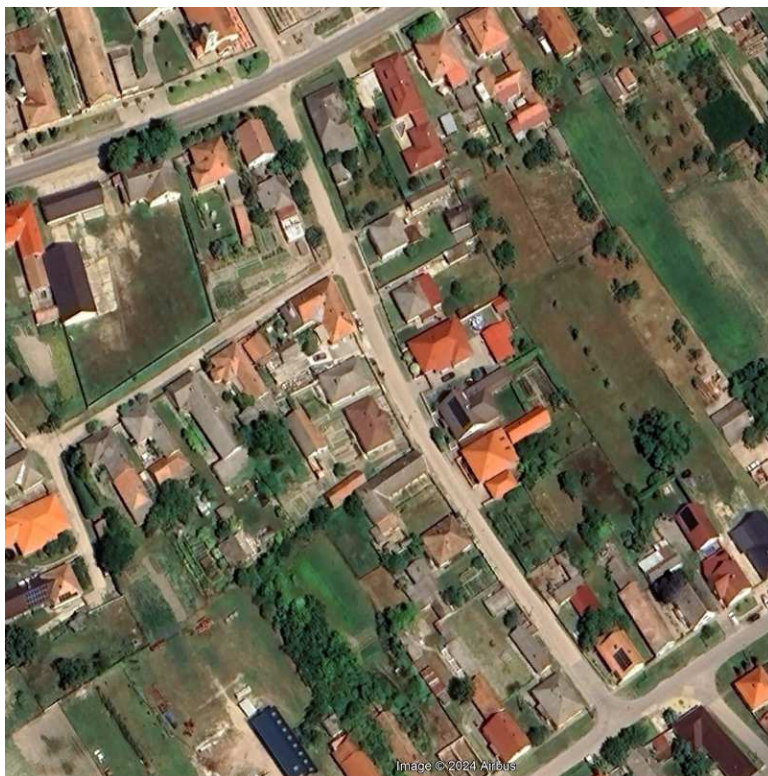


4. helyszín: Attila utca szabályozásának törlése 17/2024.(III.27.) Kt. határozat 1.4. szerint

Módosítás lényege

A 135 hrsz-ú kivett közterület (József A. utca É-i szakasza) szabályozási vonalai épületeket is átvágnak, felülvizsgálatukat szükségesnek ítélte a Képviselő-testület.

Az É-D-i irányú *légifotón* (*Google 2024*) középen látható a József Attila utca induló szakasza (Kékesi utca és Templom utca között), amely teljesen rendezett állapotú, a telkek mindegyike beépített, újabb terhelés az utcán nem várható. A jelenlegi közterület-határok megtartása, a szabályozási vonalak törlése indokolt.

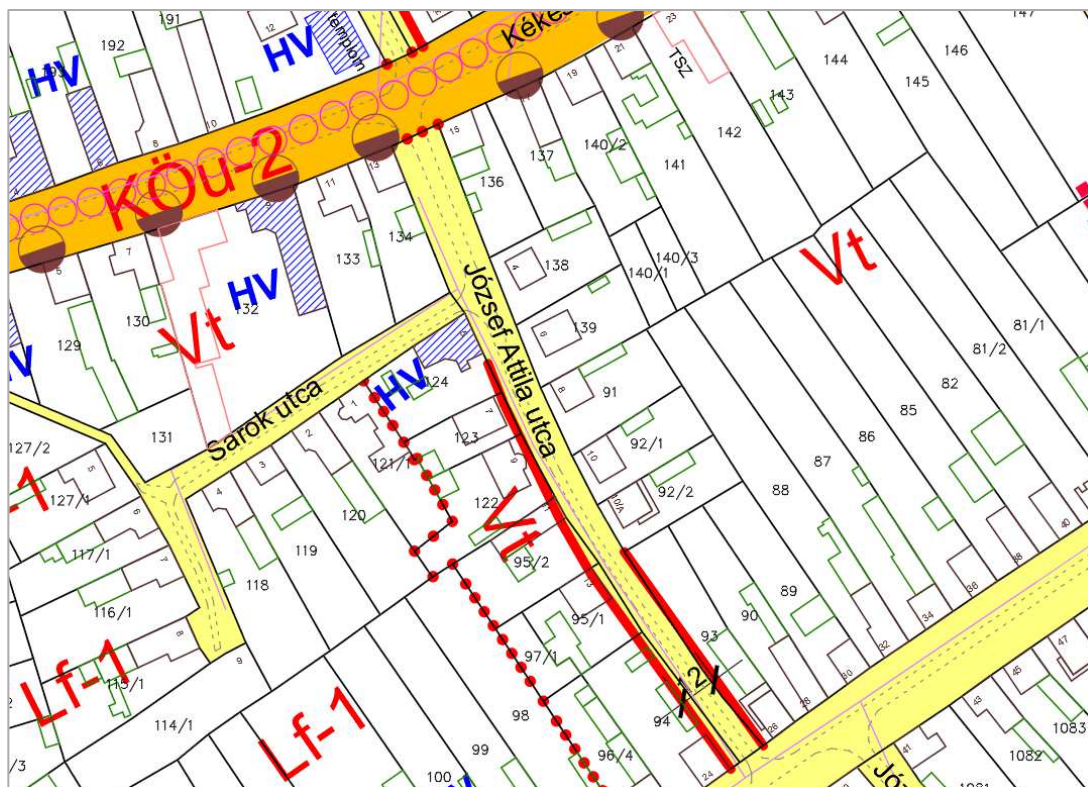


Utcakép É-i irányból (Kékesi utcáról) és D-i irányból (Templom utca felől) – a József Attila utca teljesen kiépített, közművesített is, nem szükséges szabályozási vonallal bővítést előírányozni.



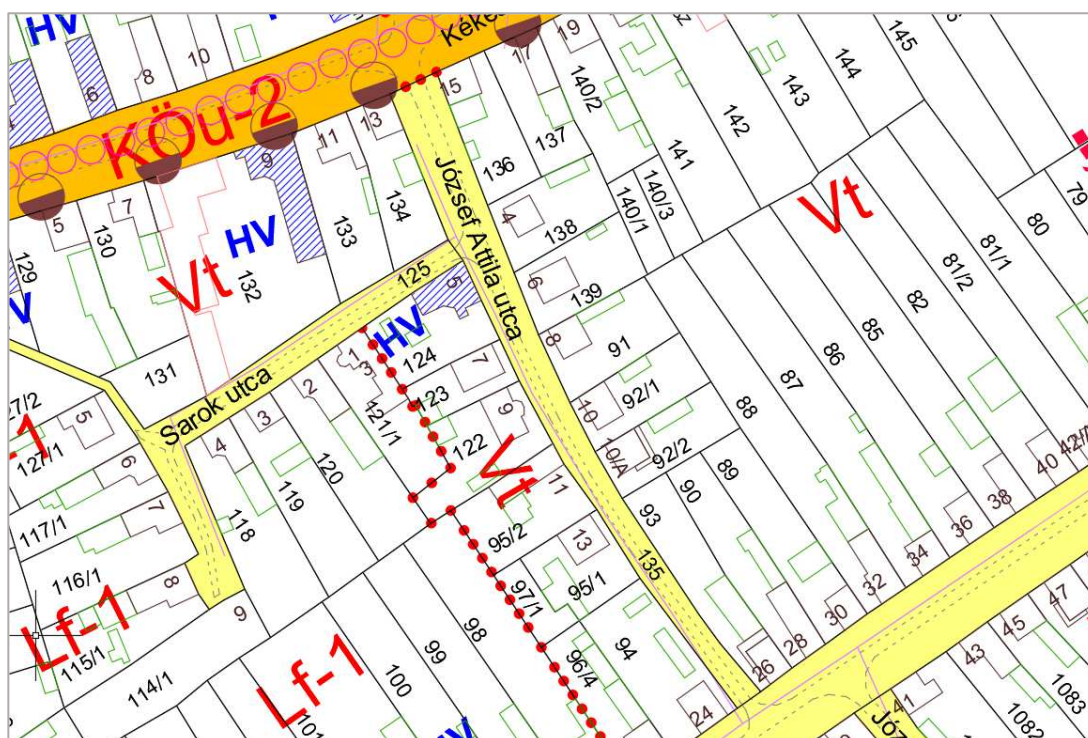
Kialakult állapot vizsgálata, javaslatok

Harta belterület és környéke szabályozási terve (Sz-2) – jelenleg hatályos állapot



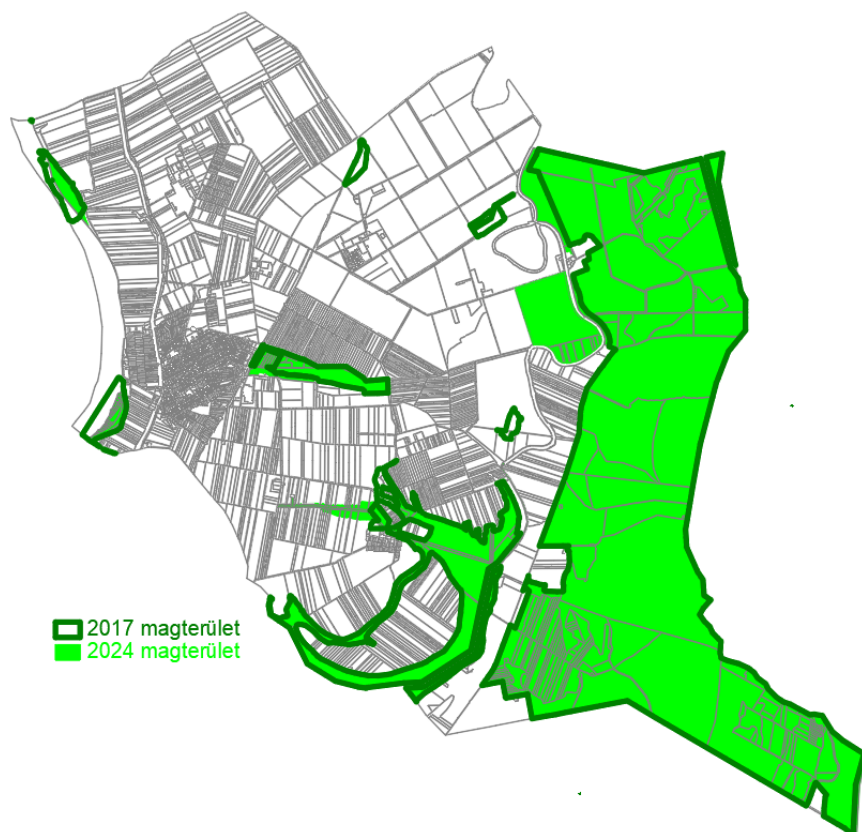
A József Attila utca teljes közművel ellátott. É felőli szakasza, amely a Sarok utcába is bevezet, nagyobb telekszélességű (minimum 14,8 m). A délebbi szakaszon beszűkül 7,7 m-re, de már újabb építés, közműfejlesztés nem szükséges, ezért a kialakult utcaszélesség itt is elegendő.

Harta belterület és környéke szabályozási terve (Sz-2) – módosított állapot



5. ügy – jogszabályi harmonizáció miatt tervezett HÉSZ-módosítások.

5.1. ügy Jogszabálykövető változtatást jelent a **szabályozási tervlapokon**, hogy az országos ökológiai hálózat lehatárolása a 2024. júliusi E-TÉR adatok szerint frissül az alábbiak szerint.



Magterület változása a szabályozási tervlapokon jelenlegi állapothoz (2017 évi adatok) képest

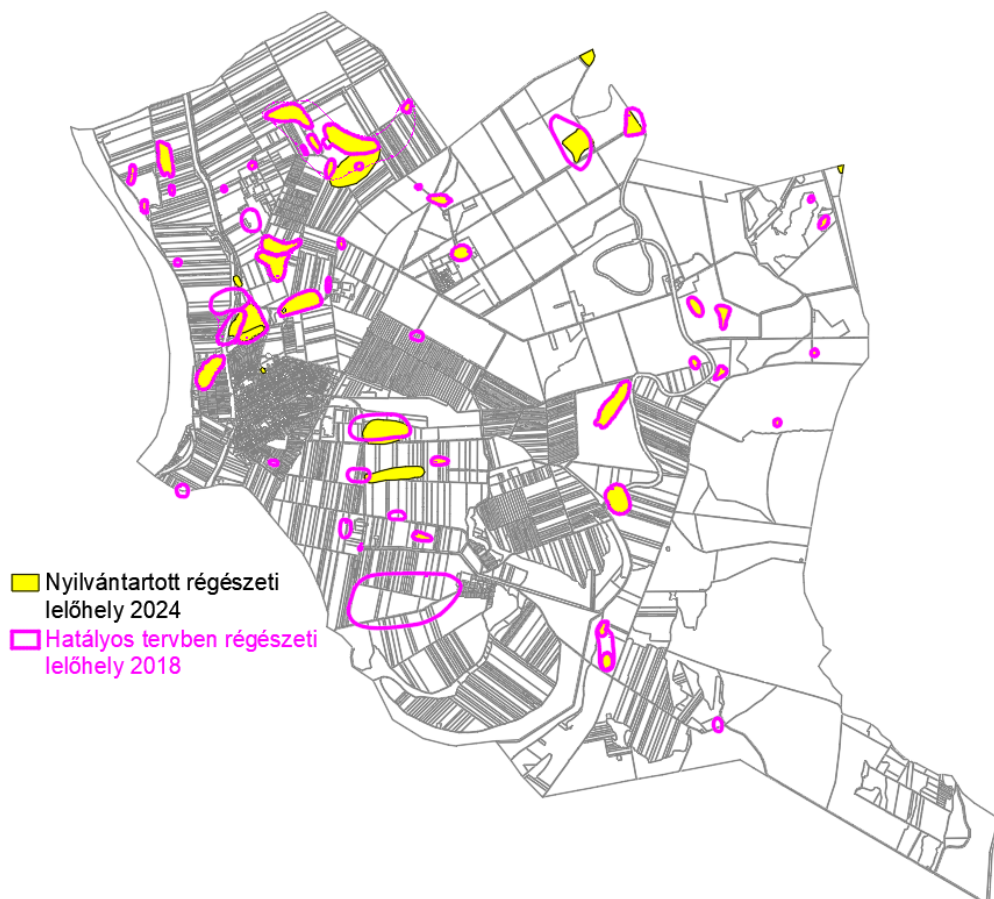


Összevont folyosó terület változása a szabályozási tervlapokon jelenlegi állapothoz (2017 évi adatok) képest



Pufferterület változása a szabályozási tervlapokon jelenlegi állapothoz (2017 évi adatok) képest

5.2. ügy Jogszabálykövető változtatást jelent a **szabályozási tervlapokon**, hogy a nyilvántartott régészeti lelőhelyek lehatárolása a 2024. júliusi E-TÉR adatok szerint frissül az alábbiak szerint.



Nylvántartott régészeti lelőhelyek változása a szabályozási tervlapokon jelenlegi állapothoz (2018 évi adatok) képest

5.3. ügy – A HÉSZ telekalakítással kapcsolatos normaszövegét célszerű úgy módosítani, hogy összhangban legyen az egyes földügyi előírások részletes szabályairól szóló 384/2016. (XII.1.) kormányrendelet 2024. október 01. napjától hatályos előírásaival, de a lehető legrugalmasabban biztosítsa a rendezési terv megvalósítását. A HÉSZ 9. §-ban végrehajtandó következő változtatás (megszüntetendő előírás áthúzással, új szöveg kék színnel van megjelenítve az idézett jogszabályrészben):

**„7. Egyes sajátos jogintézményekkel kapcsolatos előírások
(telekalakítás, településrendezési kötelezések)**

~~7. § (1) Szabályozási vonallal leszabályozott, építési tilalommal nem terhelt építési telek leszabályozás szerinti megosztása útra és építési telekre akkor is megengedett, s az így létrejövő építési telek akkor is beépíthető, ha területe az övezetben előírt méreteknél nem felel meg, de egyéb előírások teljesülnek.~~ Szabályozási vonallal, vagy övezethatárral metszett telek vagy építési telek szabályozási terv szerinti kialakítása és beépítése, a meglévő épület korszerűsítése, átalakítása, a megengedett beépítettség mértékig az építési helyen belüli bővítése akkor is megengedett, ha a létrejövő telek területe és alakja, elő-, oldal- és hátsókertmérete, vagy beépítettségének mértéke az övezetben vagy építési övezetben előírt paramétereknek nem felel meg.

5.4. ügy – Vármegyei szakmai vélemények szerint javasolt a HÉSZ-ben a **megengedett legkisebb telekterületet szabályozni** az üres telkek telekalakítása esetén. A pótlólag beillesztett értékek magyarázatát alább közöljük.

Közlekedési területek esetén akár 20 m² nagyságú telkek kialakítására is szükség lehet, például a leszabályozott telekrészek önálló telekként való elkülönítése esetén.

Zöldterület esetén is előfordulhat olyan telekalakítás, amely közbenső állapotot képez a rendezési terv megvalósításának folyamatában, ezért a minimum 50 m² előírása javasolt.

Erdő esetén az erdőtörvénnyel és annak végrehajtási rendeletével összhangban 5000 m² érték lesz megállapítva.

Mezőgazdasági terület esetén célszerű a 720 m² minimális telekterület előírása, amely egyrészt rugalmasságot adhat a használat szerinti telek-rendezések, közös tulajdon megszüntetése és egyéb, előre ki nem számítható esetekben, másrészt nem okoz túlzott felaprózódást.

Vízgazdálkodási területek esetén a közcélú nyílt csatornák, tavak medre és parti sávja alakításához akár 100 m² nagyságú telkekre is szükség lehet, például a védősávok biztosítása, alrészlet önálló helyrajzi számra hozása és egyéb, esetleg több lépcsőben elvégzett telekkiegészítés esetén. Egyéb alövezetekben, melyek köre Hartán igen sokféle, az üres telekre is ugyanazt az előírást adja a HÉSZ, mint a beépítésre vonatkozó minimális telekterület.

Természetközeli területen nem lehet épületet elhelyezni, ezért csak az üres és beépítésre nem tervezett esettel egészül ki a táblázat, 720 m² minimális nagyságú telkek lesznek megengedettek.

Különleges területek esetén a sajátos funkcióhoz kapcsolható minimum-érték előírására kerül sor. Minden esetben elegendőnek minősül a minimum 900 m² nagyságú telek kialakítása, azonban a Kpk különleges pihenőkertnél a beépítés esetére megállapított 720 m² lesz üres telken is előírva, továbbá a Ktf különleges fásított köztér, sétány övezetben akár 50 m² méretű üres telek is képezhető a terület sajátosságai miatt (közterület kisebb térbővületei, zöldfoltjai).