

TANULMÁNYTERV
Kishartyán község településrendezési
tervének módosításához
(Kishartyán, 073/1 hrsz.-ú ingatlanra)



A tervezett fejlesztés helyszíne (Forrás: maps.google.hu)

Salgótarján, 2012. június 20.

Kishartyán, 073/1 hrsz.-ú terület

Megrendelő: Hajdaráné Imrik Mária
3163 Karancsság, Kossuth út 28.

Tervező: Karácsony Ágnes
3100 Salgótarján, Ruhagyári út 1.
Tel.: +36 30 662 1890
E-mail: karacsony.agnes@freemail.hu

Salgótarján, 2012. június 20.

NYILATKOZAT

Alulírott **Hajdaráné Imrik Mária** (3163 Karancsság, Kossuth út 28.) kijelentem, hogy a **Kishartyán 073/1 hrsz.**-on tervezett különleges mezőgazdasági üzemi terület kialakításával járó költségeket teljes körűen és 100 %-os mértékben az alábbiak szerint átvállalom és finanszírozom:

- ◀ A településrendezési tevékenység előkészítésének, a telekviszonyok rendezésének vagy megváltoztatásának, a talaj megtisztításának, a terület előkészítésének, a településrendezési tervek, helyi építési szabályzat kidolgozásának költségeit átvállalom és finanszírozom.
- ◀ A településrendezési tervekben, helyi építési szabályzatban rögzített célokat, a telek felhasználásának az ökológiai hálózat működésének fenntartását, szerkezetének funkcionális és területi megőrzése mellett történő támogatását és biztosítását, időbeli korlátozás és feltétel esetén is vállalom és finanszírozom.
- ◀ A 073/1 hrsz.-on tervezett építmény(ek), létesítmény(ek) elhelyezéséhez szükséges feltételek biztosítása érdekében az útépítési, közműellátási, közmű kiváltási, tereprendezési, stb. munkákkal kapcsolatosan felmerült költségek teljes egészét (100%) átvállalom és finanszírozom.
- ◀ A rendezési terv módosításából eredő kártalanítási igényeket átvállalom az Önkormányzattól és finanszírozom.
- ◀ Azon egyéb költségeket és ráfordításokat is átvállalom és finanszírozom, amelyek a beruházás megvalósításának előfeltételei vagy következményei és az Önkormányzatot terhelik, továbbá amelyek a településrendezési eszközök véleményezési eljárása során a véleményezők részéről felmerülő, jogszabály által alátámasztott észrevétel kapcsán felmerülnek.
- ◀ Kijelentem, hogy a településrendezési szerződést, kedvező Képviselő-testületi döntést követően, ezen nyilatkozatomban foglaltak betartásával megkötöm az Önkormányzattal.

Karancsság, 2012. június 20.

.....
Hajdaráné Imrik Mária

MŰSZAKI LEÍRÁS

Kishartyán, hrsz.: 073/1

I. BEVEZETÉS

Megrendelő Kishartyán község külterületén lévő 073/1 hrsz.-ú ingatlant a mezőgazdasággal kapcsolatos tevékenység céljára, fejlesztésére kívánja felhasználni.

A hatályos településrendezési terv szerint a fenti ingatlanok mezőgazdasági területek. A tervezett fejlesztésekhez szükséges a településrendezési terv módosítása, melynek alapját képezi jelen tanulmányterv.

A tanulmányterv a 073/1 hrsz-ra készül.

II. A TERÜLET LEÍRÁSA

Kishartyán külterületén, a belterülettől délre helyezkedik el a 073/1 hrsz.-ú ingatlan, amely egykor a Tsz. Major területe volt. Az ingatlan övezeti besorolása mezőgazdasági terület 3%-os maximális beépítettséggel. A területen meglévő épületek vannak, még a Tsz. idejéből maradtak fenn, részben felújítottak.

A Tsz.-től keletre eső ingatlanok megközelítése a Tsz. területén keresztül vezető útról történt. A Tsz. magántulajdonba került, így a területen keresztül vezető utat „kiváltották”, megkerülve a területet délről. Ez az út vezet a kishartyáni kőlyukoldalhoz is, mely egyben természetvédelmi terület, és a település egyik látványossága is.

Megosztás után a tsz. területe kapta a 073/1 hrsz.-ot, míg a tőle délre kialakított út a 073/2 hrsz.-on szerepel.



A kishartyáni kőlyukoldal távolról és közelről (google.hu)



A 073/1 hrsz.-ú ingatlan területe: 2 ha 1235 m²

Jelenleg: *kivett major*

A 073/2 hrsz.-ú ingatlan területe: 2470 m²

Jelenleg: *közforgalom számára megnyitott magánút*

A 073/1 hrsz.-ú ingatlannak jelenleg két tulajdonosa van, a tulajdoni arány 1/3 és 2/3.

A tervezési terület megközelítése a Sóshartyán felé vezető közútról leágazó 071 hrsz.-ú útról biztosított.

A településrendezési terv célja kettős, egyrészt a tulajdoni hányadnak megfelelő megosztása a területnek, másrészt a funkciónak megfelelő övezeti, vagy építési övezeti besorolása.

III. TERVEZETT MÓDOSÍTÁS

A módosítás tárgya a 073/1 hrsz.-ú ingatlan megosztása a tulajdoni hányadnak megfelelően, és a megfelelő övezeti besorolása a fejlesztéseknek megfelelően.

A 073/1 hrsz.-ú ingatlan 2/3 részén jelenleg is a mezőgazdasággal kapcsolatos tevékenység folyik (mezőgazdasági gépek tárolása, terménytárolás stb.), s a későbbiekben is e célra kívánják felhasználni, a területen a későbbiekben épület bővítéssel.

A terület jelenlegi övezeti besorolása általános mezőgazdasági terület, maximálisan 3 %-os beépítettséggel. A jelenlegi beépítettség ezt a beépítési %-ot már jóval meghaladja.

A fenti elképzelések, a létesítmények elhelyezésére a jelenlegi általános mezőgazdasági területi övezeti besorolás nem ad lehetőséget, ezért szükséges megfelelő építési övezetbe, vagy övezetbe besorolni a területet. A terület szabályozását a tervezett létesítmények paraméterei szerint kell meghatározni úgy, hogy az OTÉK előírásai mellett az Országos Területrendezési Tervben (OTrT) és Nógrád Megye Területrendezési Tervében foglaltak is betartásra kerüljenek.

IV. JAVASLAT A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERV MÓDOSÍTÁSÁRA

A tervezett fejlesztési elképzelések igénylik a hatályos településrendezési terv módosítását, mely a következő munkarészeket igényli:

- szerkezeti terv módosítása (M=1:10 000 méretarányban)
- külterületi szabályozási terv módosítása (M=1:10 000)
- szerkezeti leírás módosítása (határozat tervezet)
- Helyi építési szabályzat módosítása (rendelet tervezet)
- az Országos Területrendezési Terv és Nógrád megye Területrendezési Tervével való összhang igazolása

✚ Szerkezeti terv módosítási javaslat (M=1:10 000)

A 073/1 hrsz.-ú ingatlan 2/3 részén továbbra is mezőgazdasági tevékenységet kívánnak folytatni (terménytárolás, mezőgazdasági gépek tárolása, stb.). A legmegfelelőbb építési övezeti besorolás a különleges mezőgazdasági üzemi terület (K-Mg jelű).

✚ Szabályozási terv módosítási javaslat (M=1:10 000)

A 073/1 hrsz.-ú területrészen tervezett létesítmények elhelyezéséhez az alábbi építési övezeti előírást javasoljuk:

- *övezeti besorolás:* különleges mezőgazdasági terület (K-Mg jelű)
- *beépítési mód:* szabadon álló
- *legnagyobb beépítettség:* 25 %
- *legnagyobb építménymagasság:* 5,50 m
- *legkisebb telekterület:* 5000 m²
- *legkisebb zöldfelület:* 50 %

Az előírások szerinti gépjárműparkolót telken belül kell biztosítani. A különleges területen az építmények elhelyezésére célszerű építési helyet meghatározni, megadva a legkisebb elő-, oldal- és hátsókerti méreteket. Az út felől és a szomszédos, tervezett különleges terület-sportpálya felől legalább 5-5 m-es zöldsáv kialakítása indokolt.

V. KÖZLEKEDÉS, A LÉTESÍTMÉNYEK KÖZMŰVEL VALÓ ELLÁTÁSA**1) Közlekedés**

Az ingatlan (073/1 hrsz.) megközelítése a Sóshartyán felé vezető összekötő útról leágazó 071 hrsz.-ú útról biztosított. A Helyi építési szabályzat szerint gyűjtőút funkciót tölt be és 20 m-ben határozza meg a szabályozási szélességét.

2) Közművek**a) Vízellátás**

Az ivóvízvezeték kiépült, a tervezett létesítmények vízellátása az ivóvízhálózatról biztosítható.

b) Szennyvízelhelyezés

A területhez szennyvízcsatorna hálózat nem épült ki. A tervezett létesítmények szennyvízelvezetését, elhelyezését a meglévő szennyvízhálózat távolsága miatt szennyvíztisztító kisberendezéssel lehet megoldani.

c) Villamos energia, fűtési energia ellátás

A villamos energia hálózat légvezetéken kiépítésre került, a villamos energia ellátás erről biztosítható.

VI. ÖSSZEFOGLALÁS

A tervezett fejlesztés illeszkedik a település fejlesztési koncepciójába. A területen megfelelő növényzet telepítésével az építmények tájba illesztése is biztosított.

Már beépült területről van szó, régészeti lelőhelyet nem érint. A terület szomszédságában természeti terület található.

A területen megfelelő növényzet telepítésével az építmények tájba illesztése is biztosított.

A tanulmánytervben szereplő szerkezeti és szabályozási terv módosítására csak javaslatot teszünk, amely szükség esetén – hatósági előírások végett – a módosítás során még változtatható.

Salgótarján, 2012. június 20.

Karácsony Ágnes
vezető településtervező
TT1/12-0125/2016