

TANULMÁNYTERV
Kishartyán község településrendezési
tervének módosításához

(Kishartyán, 072/1-2 és a 073/1-2 hrsz.-ú ingatlanokra)



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

Salgótarján, 2012. május 20.

Kishartyán, 072/1-2 és a 073/1-2 hrsz.-ú területek

Megrendelő: Kabókné Hulitka Zsuzsanna
3078 Bátonyterenye, Madách út 55.

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

Salgótarján, 2012. május 20.

NYILATKOZAT

Alulírott **Kabókné Hulitka Zsuzsanna** (lakcím: 3078 Bátortereny, Madách út 55.) kijelentem, hogy a **Kishartyán 073/1 hrsz.**-on tervezett különleges – sportolási célú terület, valamint a **Kishartyán 072/1-2 hrsz.**-on tervezett különleges beépítésre nem szánt –sportolási célú 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 utépítési, közműellátási, közmű kiváltási, tereprendezési, stb. munkákkal kapcsolatosan felmerülő 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.

Bátortereny, 2012. május 20.

.....
Kabókné Hulitka Zsuzsanna

MŰSZAKI LEÍRÁS

Kishartyán, hrsz.: 072/1-2 és 073/1-2

I. BEVEZETÉS

Megrendelő Kishartyán község külterületén lévő 072/1-2 és a 073/1-2 hrsz.-ú ingatlanokon a lovas turizmus és a lovassporttal kapcsolatos fejlesztéseket kíván megvalósítani.

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 072/1-2 és a 073/1-2 hrsz-ra készül.

II. A TERÜLET LEÍRÁSA

Kishartyán külterületén, a belterülettől délre helyezkedik el, egykor ez volt a Tsz. Major területe. Az ingatlanok övezeti besorolása mezőgazdasági terület 3%-os maximális beépítettséggel. A területen meglévő épületek vannak, még a Tsz. Idejéből maradtak fenn, részben felújítottak.





A volt Tsz. major területe jelenleg

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 072/1 hrsz.-ú ingatlan területe: 1004 m²

Jelenleg: *rét*

A 072/2 hrsz.-ú ingatlan területe: 1 ha 1030 m²

Jelenleg: *legelő*

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, mely egyben természetvédelmi terület is és sok látogatót vonz.



A kőlyukoldal távolról....



és közelről (google.hu)

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

A 073/1 hrsz.-ú területnek 2 magántulajdonosa van, 1/3 illetve 2/3 arányban.

A 072/1 és a 072/2 hrsz.-ú ingatlan szintén magántulajdonban van 1/1 arányban.

III. TERVEZETT MÓDOSÍTÁS

A módosítás tárgya a 073/1 hrsz.-ú ingatlan megosztása a tulajdoni hányadnak megfelelően, és a megfelelő övezeti besorolása a fejlesztési elképzeléseknek megfelelően, továbbá a 072/1-2 hrsz.-ú ingatlan megfelelő övezeti besorolása.

Az elképzelések a 073/1 hrsz.-ú ingatlan 1/3 résszel és a 072/1-2 hrsz.-ú ingatlannal a lovasturizmus és a lovassport fejlesztésére irányulnak.

A 073/1 hrsz.-on jelenleg is meglévő épületben angolboxos lóistálló van.

Az elképzelések között szerepel az istálló bővítése, a tetőtérben panzió kialakítása, továbbá szolgálati lakás, esetleg vendéglátó létesítmény építése.

A szükséges gépkocsi parkoló kialakítását is ezen területen belül kell kialakítani.

A 072/1 hrsz.-ú terület továbbra is marad mezőgazdasági terület.

A 072/2 hrsz.-ú ingatlan is lovassport célját szolgálja (jelenleg is itt vannak napközben a lovak).

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 paramétereit 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 1/3 részén tervezett lovasturizmus, lovassporthoz kapcsolódó létesítmények elhelyezésére beépítésre szánt területbe célszerű sorolni, azon belül különleges területbe – nagykiterjedésű sportolási célú területbe (K-Sp jelű).

A 072/2 hrsz.-ú ingatlan továbbra is beépítésre nem szánt terület marad, de a mezőgazdasági terület helyett különleges beépítésre nem szánt terület-nagykiterjedésű sportolási célú területbe (Kk-Sp 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 terület (K-Sp jelű)
- *beépítési mód:* szabadon álló
- *legnagyobb beépítettség:* 25 %
- *legnagyobb építménymagasság:* 6,00 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.

A tervezési területtől északra lévő, 067 hrsz.-ú ingatlanból igény esetén a területhez csatolható, amennyiben a mezőgazdasági terület intenzív mezőgazdasági művelésre nem alkalmas és a terület mezőgazdasági művelésből kivonható.

A 072/2 hrsz.-ú ingatlan övezeti besorolása, előírásai a következők:

- *övezeti besorolás:* különleges beépítésre nem szánt terület (Kk-Sp jelű)
- *legkisebb telekterület:* 5000 m²

A területen építmény nem helyezhető el.

V. KÖZLEKEDÉS, A LÉTESÍTMÉNYEK KÖZMŰVEL VALÓ ELLÁTÁSA

1) Közlekedés

Mindkét ingatlan (073/1 és 72/2 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. Fűtési energiaként felmerült megújuló energia források alkalmazása (napkollektorok).

VI. ÖSSZEFOGLALÁS

A tervezett fejlesztések, melyek az idegenforgalomra, a lovas turizmusra épül, illeszkedik a település fejlesztési koncepciójába, hiszen a kőlyuk barlanghoz vezető út mellett helyezkedik el a tervezési terület.

A terület nem érint régészeti lelőhelyet, már beépült területről van szó. A terület mellett természet 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. május 20.

Karácsony Ágnes
vezető településtervező
TT1/12-0125/2016