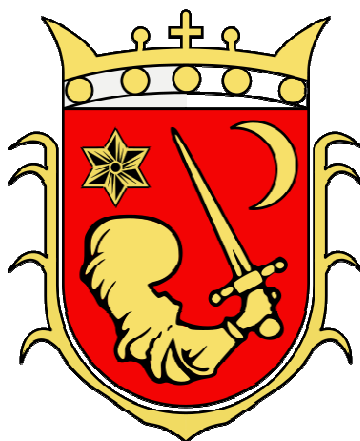




HONT KÖZSÉG TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK EGY RÉSZTERÜLETRE VONATKOZÓ MÓDOSÍTÁSA

ÁLTALÁNOS ELJÁRÁS
TÁJÉKOZTATÁSI DOKUMENTÁCIÓ



1. Előzmények

1.1. Alapadatok

Tervező:

Bak Gabriella TT 15-0381

Megrendelő:

Hont Község Önkormányzata

1.2. Előzmények

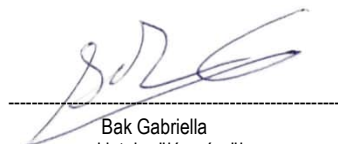
Hont Község településrendezési eszközeinek módosítási eljárását a Hont, Rákóczi utca 33. szám alatti, 153 helyrajzi számú ingatlan tulajdonosának kérelme indította el. A kérelmező 2024-ben vásárolta meg az ingatlant, amelyen a nyilvántartásban szereplő főépület mellett egy további, több mint 30 éve meglévő, de a földhivatali térképen fel nem tüntetett melléképület is található. A tulajdonos célja a meglévő, de jogilag rendezetlen épület hivatalos feltüntetése és bejegyeztetése. A módosítási szándék oka, hogy a melléképület jogilag két ingatlanon helyezkedik el, egy része a 153 hrsz.-ú ingatlanon, egy másik része a 157 hrsz.-ú ingatlanon, amely KÖu jelű közlekedési terület a hatályos településrendezési eszközök szerint, ezért annak módosítása szükséges.

A módosítás a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.)Korm. rendelet (Továbbiakban: R.) szerint általános eljárásban történhet.

A településrendezési eszközök tervezett módosításához a Helyi Építési Szabályzatot és Szabályozási Tervet és a Településszerkezeti Tervet szükséges módosítani.

1.3. Tervezői nyilatkozat

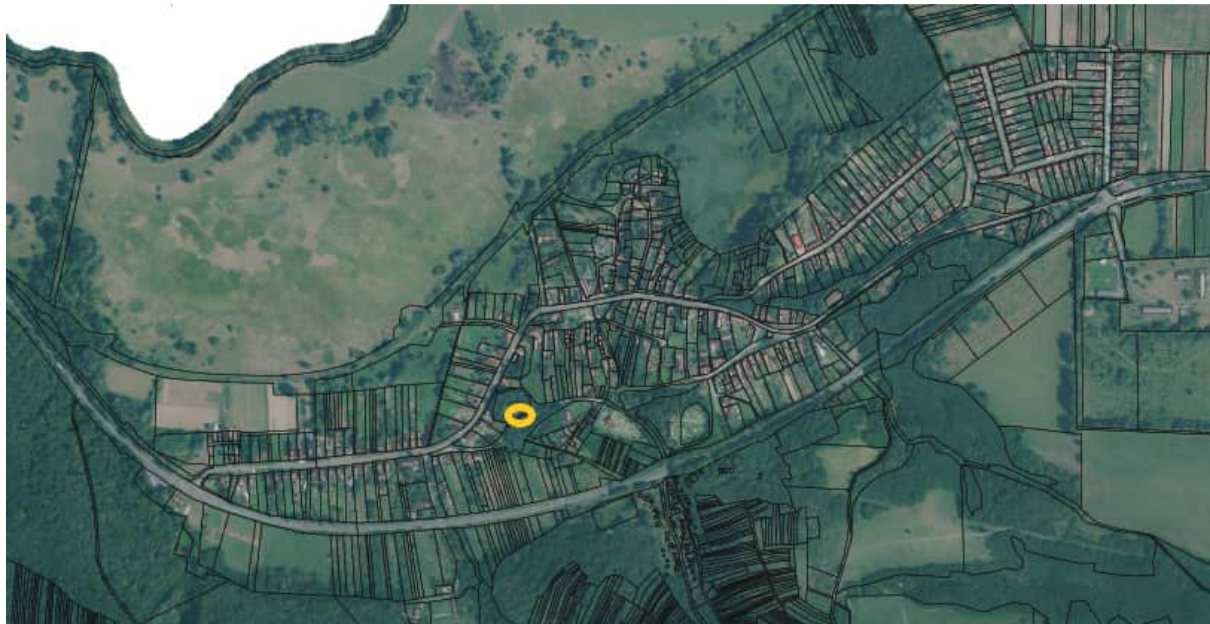
Hont Község településrendezési eszközeinek módosítása a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet előírásainak megfelelően készült.



Bak Gabriella
okl. településmérnök
településtervező, TT 15-0381

2. A módosítás bemutatása

A módosítandó terület elhelyezkedése a település belterületén (ortofotó forrás: E-Közmű):



A módosítandó terület (határa sárgával jelölve) ortofotón (ortofotó forrás: E-Közmű):



A módosítás a 157 hrsz.-ú ingatlant érinti, amely a településrendezési eszközökben KÖu jelű közúti közlekedési terület.

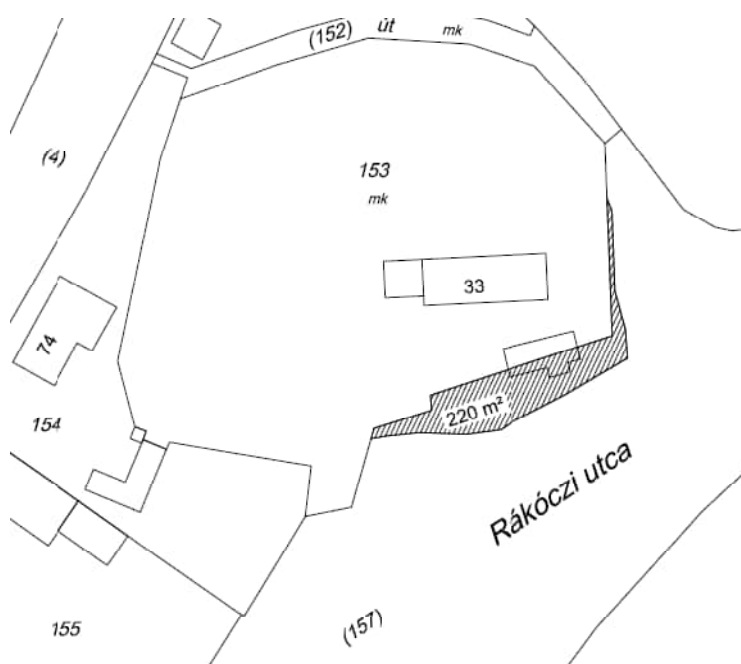
A terület a hatályos belterületi szabályozási terven:



Az eljárás előkészítése során elvégzett földmérői felmérés feltárta, hogy a probléma összetett:

1. A fel nem tüntetett épület egy kb. 20 m²-es részével átnyúlik a szomszédos, önkormányzati tulajdonú 157 hrsz.-ú ingatlanra.
2. A 153 hrsz.-ú ingatlan mellett, a Rákóczi utca felőli oldalon található egy kb. 200 m²-es, a valóságban a telekhez csatlakozó, de jogilag szintén a 157 hrsz.-ú önkormányzati ingatlanhoz tartozó területrész.

Geodéziai felmérés vázlata (sraffozással jelölve az érintett területrész):



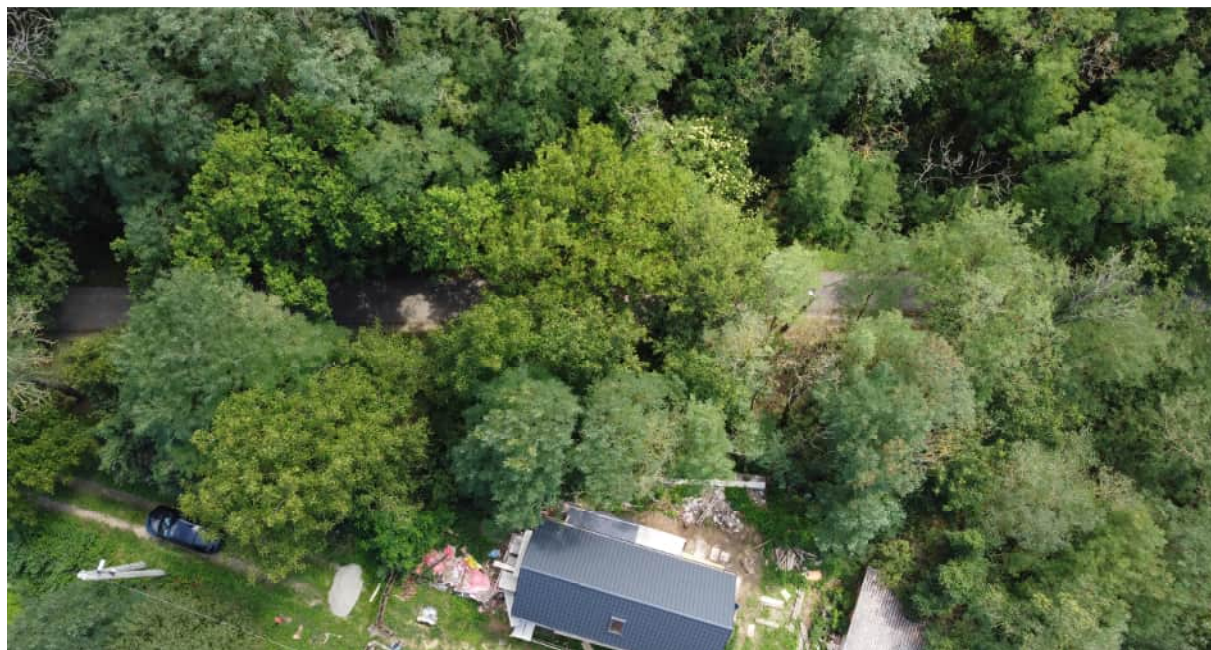
A kérelmező a teljes, kb. 220 m²-es terület megvásárlását és a 153 hrsz.-ú ingatlanhoz történő csatolását kezdeményezte. Egy előzetes egyeztetés során az állami főépítész a telekalakítást elutasította, hivatkozva arra, hogy az érintett 157 hrsz.-ú ingatlanrész a KÖu jelű közlekedési terület besorolású, így annak értékesítése és beépítésre szánt területhez csatolása jogszabályi akadályba ütközik.

A jelen módosítás célja, hogy a valós terepi adottságok bemutatásával és a vonatkozó jogszabályok pontos értelmezésével feloldja ezt az ellentmondást, és megteremtse a jogi kereteit a kialakult állapot rendezésének.

A 157 hrsz.-ú ingatlan érintett, kb. 220 m²-es területrésze a valóságban nem tölt be és nem is alkalmas út funkció betöltésére. A terület egy meredek dombtetőn helyezkedik el, sűrűn benőve fákkal és növényzettel, és egy támfallal fizikailag is élesen el van választva a völgyben futó, ténylegesen útként használt Rákóczi utcától. A terület domborzati és műszaki adottságai alapján a jövőbeni útként való hasznosítása is kizárható. A közlekedési terület besorolás tehát egy, a valóságnak nem megfelelő nyilvántartási állapot.

Drónfotók és fotók a területről:





A fentiekre való tekintettel a módosítás az alábbi két pontból áll:

1. **Övezeti átsorolás:** A 157 hrsz.-ú ingatlan érintett, 220 m²-es részterülete a jelenlegi közterületi besorolás helyett Vt jelű, településközpont vegyes övezetbe kerül átsorolásra, megegyezően a szomszédos 153 hrsz.-ú ingatlan övezeti besorolásával. Ez a lépés teremti meg a jogalapot a terület önkormányzati értékesítéséhez és a 153 hrsz.-ú telekhez történő csatolásához (telekegyesítéséhez).
2. **Csereterület kijelölése:** A közlekedési területek szabályozási szélességének csökkentésével a R. 78/D. (4) b) pontja alapján nem keletkezik új beépítésre szánt terület. Ugyanakkor a terv mégis kijelöl egy zöldfelületi kompenzációt.
A kompenzáció a szintén önkormányzati tulajdonú 157 hrsz.-ú ingatlan egy másik részterületének Zkp (zöldterület – közpark) övezetbe történő átsorolásával valósul meg, biztosítva a zöldfelületi rendszer egyensúlyának fenntartását.

A módosítások vázlata:



3. A módosítások várható környezeti hatásai és infrastrukturális igényei

- **Meglévő épített környezetre gyakorolt hatások:** A módosítás minimális mértékben van hatással a meglévő épített környezetre.
- **Társadalmi hatások:** A módosítás egyetlen társadalmi csoportra nézve sem hátrányos.
- **Gazdasági hatások:** A módosítás nincs jelentős hatással a település gazdaságára.
- **A módosítás során várható infrastrukturális változások:** A módosítás nincs hatással a település meglévő hálózatainak főbb elemeire.

- **A módosítás várható környezeti, természeti és táji hatásai:** A módosítás nincs negatív hatással a környezetre. A módosítandó területeket tudomásunk szerint nem érintik védett vagy védendő területek.

- **Örökségi vagy környezeti érték sérülésének lehetőségei:** A módosítás nincs veszélyes hatással az örökségi vagy környezeti értékekre.

- **Közlekedés:** A Rákóczi utca szabályozási szélessége a módosítás következtében csökken, azonban a beavatkozás a közlekedési rendszer működését nem befolyásolja. A visszamaradó közterület szélessége a legkeskenyebb szakaszon is kb. 22 méter, ami egy kiszolgáló út funkcióinak ellátására teljes mértékben elegendő. A módosítás nem érinti sem az aszfaltozott úttestet, sem a fő közművezetékek nyomvonalát. A beavatkozás csupán egy, a valóságban útként nem funkcionáló területrészt státuszát rendezi.