

14. Napirend**ELŐTERJESZTÉS****Bánk 104 és 105 helyrajzi számú ingatlanok telekhatárrendezése**

Tisztelt Képviselő-testület!

Surnyák Mihály, a Bánk 104 hrsz.-ú ingatlan tulajdonosa kérelmet nyújtott be a Bánk 104 és 105 hrsz.-ú ingatlanok telekhatárának, a mellékelt változási vázrajz-tervezet szerinti rendezésére. A kérelmező előadta, hogy az Önkormányzat tulajdonában álló, Bánk 105 hrsz.-ú „parkoló” művelési ágú ingatlanból átcsatolni kívánt területrészt az ingatlan megvásárlása óta ő használja és tartja karban. Állítása szerint a tényleges telekhatár – az ingatlanon álló kerítés vonala – jelenleg is megegyezik a változási vázrajzon megjelölt új jogi telekhatárral. A tervezet szerint az Önkormányzat területe 629 m²-rel csökkenne, és a kérelmező ingatlanának területe ugyanennyi négyzetméterrel növekedne.

A helyi építési szabályzatról szóló 7/2003. (V.1.) önkormányzati rendelet (HÉSZ) 39. §-a, a településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet 37. §-a, valamint a nagyvízi meder, parti sáv és vízjárta területek használatára vonatkozó 83/2014. (III.14.) Korm. rendelet 2. §-a előírásokat tartalmazzák a vízgazdálkodási területek, illetve a parti sáv igénybe vételére vonatkozóan. Ezek figyelembe vétele elengedhetetlen a telekhatárrendezés és a szabályozási terv esetleges módosítása során, tekintettel arra, hogy az érintett ingatlanok a Magyar Állam tulajdonában lévő Lókos-patak mellett helyezkednek el.

A HÉSZ 39. §-a szerint:

39. § (1) A vízgazdálkodási területek a vízgazdálkodással kapcsolatos területek:

a) a folyóvizek medre és partja,

b) állóvizek medre és partja

c) vízbeszerzési bázisok és védőterületeik

(2) A területen csak a vízkár-elhárítási, a vízisport és a sporthorgászat céljára szolgáló közösségi építmények helyezhetők el.

(3) Az élő vízfolyások (patakok) partélétől mindkét oldalon 6 - 6 m-es sávot szabadon kell hagyni (kezelősáv), azon belül építményt elhelyezni nem lehet.

A településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet 37. §-a így rendelkezik:

37. § (1) A vízgazdálkodási terület a vizek hasznosítását, megőrzését, ökológiai rendszerének védelmét, a vizek kártételei elleni védelmét, továbbá a lakossági rekreációt egymással összehangoltan szolgáló terület.

(2) Vízgazdálkodási terület

a) a folyóvizek medre,

b) az állóvizek medre,

c) az állandó víztartású árvízcsúcs-csökkentő tározók,

d) a folyóvizekben keletkezett, nyilvántartásba még nem vett szigetek, és

e) a közcélú nyílt csatornák medre.

(4) A nagyvízi meder területén, valamint a vízfolyások, állóvizek, tározók parti sávján

a) lehetővé kell tenni a vízgazdálkodási szakfeladatok ellátását és a víz akadálytalan lefolyását, és

b) épületet elhelyezni csak jogszabályban foglaltak szerint, a vízügyi igazgatási szerv hozzájárulásával lehet.

A nagyvízi meder, a parti sáv, a vízjárta és a fakadó vizek által veszélyeztetett területek használatáról, hasznosításáról, valamint a folyók esetében a nagyvízi mederkezelési terv készítésének rendjére és tartalmára vonatkozó szabályokról szóló 83/2014. (III. 14.) Korm. rendelet alapján:

2. § (1) A vizek és a közcélú vízellátási-művek kezelésére jogosult és köteles személyek a vizek és közcélú vízellátási-művek mentén az azokkal kapcsolatos vízgazdálkodási szakfeladataik ellátására, a meder megközelítésére az e rendeletben meghatározott szélességig terjedő parti sávot használhatnak.

(2) E § alkalmazásában szakfeladatok: mérések, vizsgálatok, szemlék, ellenőrzések, továbbá fenntartási és helyreállítási munkák esetenkénti vagy rendszeres ellátása.

(3) A parti sáv szélessége:

a) a Duna, a Tisza, a Dráva, a Körösök és a Bodrog mindkét partján a partvonalától számított 10 méterig,

b) az a) pontban nem említett egyéb kizárólagos állami tulajdonú vízfolyások, tavak, tározók és holtágak mentén a partvonalától számított 6 méterig,

c) az a) és b) pontba nem tartozó vizek és közcélú vízellátási-művek partvonalától számított 3 méterig terjed.

Fentiek alapján a Lókos-patak – mint kizárólagos állami tulajdonú vízfolyás – mentén a parti sáv szélessége a partvonalától számított 6 méter. E sáv területét a vízügyi szakfeladatok ellátása érdekében fenn kell tartani, és szükséges annak határvonalát a szabályozási terven megjeleníteni.

A települési főépítész álláspontja szerint a Lókos-patak menti sávot célszerű szabadon hagyni a későbbi fenntartási munkák, valamint egy lehetséges gyalogos ösvény vagy sétány kialakítása érdekében.

Tekintettel arra, hogy a Bánk 104 és 105 hrsz.-ú ingatlanok, valamint a telekhatárrendezéssel érintett terület rész eltérő övezeti besorolását, a telekhatárrendezés jóváhagyása esetén szükségessé válik a szabályozási terv módosítása.

A településrendezési eszköz módosítását az ügyfél kezdeményezheti, és településrendezési szerződésben vállalhatja a módosítással összefüggő költségek megfizetését. A módosítást megelőzően települési tanulmányterv készítése szükséges, amely alapján a képviselő-testület dönt a településrendezési eszközök módosításáról.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztést megtárgyalni és a Bánk 104 és 105 helyrajzi számú ingatlanok telekhatárrendezésére vonatkozóan döntést hozni szíveskedjenek.

Bánk, 2025. november 21.

Tisztelettel:

Torma Andrea
polgármester

..../2025. (XI....) képviselő-testületi határozati j a v a s l a t

Bánk Község Önkormányzatának Képviselő-testülete Magyaros Ádám földmérő mérnök által 29/2025. munkaszámom a Bánk 104, 105 helyrajzi számú ingatlanok telekhatárrendezéséről készített, előterjesztett változási vázrajz-tervezettel kapcsolatban az alábbi döntést hozza.

- Az Önkormányzat tulajdonát képező Bánk 105 helyrajzi számú, valamint Surnyák Mihály tulajdonát képező Bánk 104 helyrajzi számú ingatlanok között lévő telekhatár kizárólag Bánk Község Önkormányzata Képviselő-testületének a helyi építési szabályzatról és szabályozási tervről szóló 7/2003. (V.1.) önkormányzati rendelet, valamint a településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet vízgazdálkodási területekre vonatkozó, valamint a nagyvízi meder, parti sáv és vízjárta területek használatáról szóló 83/2014. (III.14.) Korm. rendelet parti sávra vonatkozóan előírásainak figyelembevételével módosítható, a telekhatárrendezés során a Lókos-patak partvonalától 6 méter parti sávot kell biztosítani.
- A telekhatárrendezésből fakadóan a Bánk 105 helyrajzi számú ingatlan terhére a Bánk 104 helyrajzi számú ingatlan javára átcsatolásra kerülő ingatlanrész megváltási ára

Ft/m², melyet a Bánk 104 helyrajzi számú ingatlan tulajdonosa megfizet Bánk Község Önkormányzata részére.

- A telekhatárrendezéssel járó valamennyi költséget (pl. változási vázrajz elkészítése, megállapodás elkészítése, ügyvédi díj, földhivatali eljárás díja, szabályozási terv módosításának díja) – ideértve a Bánk 105 helyrajzi számú ingatlan terhére a Bánk 104 helyrajzi számú ingatlan javára történő területrészt átcsatolása érdekében szükséges telepítési tanulmányterv készítésének és a szabályozási terv módosításának költségét Surnyák Mihály, a Bánk 104 helyrajzi számú ingatlan tulajdonosa viseli.

A Bánk 104 és 105 helyrajzi számú ingatlanok közötti telekhatár módosításról a jogszabályi előírásoknak megfelelő, a partélétől számított legalább 6 méteres sávot biztosítani kell, ennek érdekében a két ingatlan közötti új telekhatár kizárólag úgy alakítható ki, hogy az a Lokós-patak partélétől számított legalább 6 méter távolságban legyen. Az ennek megfelelő változási vázrajz jóváhagyásáról a képviselő-testület külön döntésben dönt, az e határozat szerint módosított változási vázrajz elkészítését és benyújtását követően.

Határidő: azonnal

Felelős: polgármester