



**Tárnok Nagyközség Önkormányzatának
Polgármestere**
2461 Tárnok, Dózsa György út 150-152.
23-387-041

**Tárnok Nagyközség Önkormányzatának
Képviselő-testülete**

ELŐTERJESZTÉS
A Képviselő-testület 2019. december 12-i ülésére

Tárgy: Előterjesztés a Településfejlesztési koncepció valamint a Helyi Építési Szabályzat átfogó felülvizsgálatáról és módosításáról

Tisztelt Képviselő-testület!

Tárnok Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testülete a 2017. évben döntött a HÉSZ alábbi módosításairól:

- 1) Tárnok, 3307/13, 3932/1, /2,/3,/4/5,/6,/7 hrsz.-ú (volt Sasad) terület a Berki út menti terület felhasználása szerint belterületbe vont lakóövezet.

Javaslat: mivel a terület több mint 10 éve nem a kijelölt övezet szerinti szerepet tölti be, és reményt sem látok arra, hogy a beépítés a lakóövezetnek megfelelően megtörténik, ezért javaslom, hogy terület belterületi státuszát szüntessük meg, és a jelenlegi felhasználás szerinti mezőgazdasági területként hasznosuljon. (Mko övezet)

- 2) Tárnok, „volt spanyol fejlesztési terület” (több helyrajzi szám) jelenlegi Gip. övezeti besorolásban van. Gazdasági-ipari felhasználásra csak a terület művelésből történő kivonást követően lehetséges, melyhez a földügyi hatóság jelenleg nem járul hozzá.

Javaslat: mezőgazdasági célú felhasználásra, Má övezetre módosuljon.

- 3) A 0209. hrsz.-ú „Majomszigetként” elnevezett terület rész településszerkezeti tervbe való illesztése történjen meg.

Javaslat: a Tárnok közigazgatási területéhez csatolt földrészletet közút illetve közlekedési célú felhasználása javasolt. (KÖu-5, illetve egyéb közlekedési terület)

- 4) Tárnok, 2202/17 hrsz.-ú terület (Vasútállomással szembeni játszótér és a hozzá kapcsolódó zöldterület) felülvizsgálata.

Javaslat: a Hazatérők útja felé eső terület részen kereskedelmi, szolgáltató tevékenység céljára területkialakítás, a játszótér északi részén lévő tervezett zöldterület más célú (Vt városközpont) felhasználási lehetőségének felülvizsgálata.

- 5) Tárnok 331/1, 331/2 és 57 hrsz.-ú terület Kegyeleti park a jelenlegi szabályozási tervben egy rész közpark, más része közlekedési terület, melynek felülvizsgálata szükséges

Javaslat: közpark kialakítása összhangban az ide tervezett létesítményekkel.

- 6) Tárnok, Öreghegyi településrészen a zártkerti területekre előírt szabályozási vonalak eltörlése, a nem beépíthető területsáv és az eredeti terület felhasználási, beépíthetőségi előírások megtartása mellett.

A szabályozási vonalak megléte (út céljára lejegyzendő területrészek) a telekalakítások esetében olyan ellentmondásokat keletkeztet, melyeket nem tudunk a hatályos jogszabályi előírások keretén belül megoldani.

A kialakuló közbenső, akár magánútként lejegyzett területek nem kapcsolódnak más, meglévő közterületekhez.

- 7) A településünk területén lévő – jórészt közterület – úgynevezett mérnöki létesítmények (szennyvízátemelők, nyomásfokozók, buszmegállók építményei) önálló telekkialakításának lehetővé tétele

Fenti módosítási igényekre a Helyi Építési Szabályzat módosítása elkezdődött azonban a munka során újabb igények merültek fel, mind önkormányzati, mind lakossági részről, melyeket az I. és a II. számú melléklet tartalmaz.

A mellékelt igényeknek megfelelően indokolt a **Településfejlesztési koncepció** felülvizsgálata különösen az Önkormányzati módosítási igények kidolgozása, kiemelten az Odlúk terület fejlesztési koncepciójának felülvizsgálata és új koncepció részletes kidolgozása. Indokolt továbbá **Tárnok településszerkezeti tervének, szabályozási tervének és helyi építési szabályzatának részleges módosítására az önkormányzat igényei alapján** az épített környezet alakításáról és védelméről szóló többször módosított 1997. évi LXXVIII. törvény (Étv.), az országos településrendezési és építési követelményekről szóló többször módosított 253/1997.(XII.20.) Korm. rendelet (OTÉK) valamint a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet értelmében.

Tárnok nagyközség településszerkezeti tervének, szabályozási tervének és helyi építési szabályzatának részleges módosítására a lakossági és vállalkozói kérelmek vizsgálata és amennyiben jogszabályi előírásokkal nem ellentétes és támogatható, úgy településfejlesztési szerződés megkötése esetén azok támogatása.

Fenti munkák elvégzésére az alábbi pénzösszegek biztosítása szükséges:

Településfejlesztési koncepció felülvizsgálata

A teljes tervezési díj a dokumentálási költségekkel együtt: 1.950.000.- Ft + 27 %, összesen 2.476.500.- Ft.

Az új módosítások teljes tervezési díja a dokumentálási költségekkel együtt 3.260.000 Ft + 27 % ÁFA, összesen 4.140.200 Ft.

Tárnok nagyközség közigazgatási területén a településfejlesztési koncepció felülvizsgálatához és a településrendezési eszközök 2019. évi módosításához, felülvizsgálatához szükséges települési **főépítész**i feladatok ellátása **2.400.000 Ft + ÁFA.**

Kérem a Tisztelt képviselő-testületet, hogy az előterjesztést tárgyalja meg és fogadja el az alábbi határozati javaslatot.

A határozat elfogadásához a Mötv. alapján minősített többség szükséges

HATÁROZATI JAVASLAT

Tárnok Nagyközség Önkormányzatának Képviselő-testülete

- 1.) a Tárnok településfejlesztési koncepcióját felülvizsgálja
- 2.) az 1. számú mellékletben foglalt HÉSZ módosítási javaslat előkészítését támogatja
- 3.) az 2. számú mellékletben foglalt – egyéni kérelmek szerinti - HÉSZ módosítást megvizsgáltatja, a kérelem teljesíthetősége esetén javaslattétellel kéri döntésre előterjeszteni a Képviselő-testület számára.
- 4.) a korábbi önkormányzati döntéssel jóváhagyott ipari terület visszasorolását mezőgazdasági területbe felülvizsgálja
- 5.) a fenti munkák elvégzésére 9.700.000,- Ft-ot biztosít az önkormányzat 2019. évi költségvetésének általános tartalékkerete terhére.
- 6.) felkéri a polgármestert a végrehajtáshoz szükséges, tervezésre vonatkozó szerződések megkötésére.

Felelős: polgármester

Határidő: 2019. évi költségvetés soron következő módosítása, illetve folyamatos

Végrehajtást végzi:

Műszaki referens

Gazdasági és Pénzügyi Iroda


A határozatról értesítést kap:

Műszaki referens

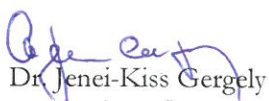
Gazdasági és Pénzügyi Iroda

Irattár

Tárnok, 2019. december 5.


Dr. Lukács László
polgármester

Törvényességi felügyelet:


Dr. Jenei-Kiss Gergely
jegyző

	1.sz. melléklet	
	ÖK igények	
2.	<ul style="list-style-type: none"> ○ A 013/58-as és 013/59-es hrsz.-ú ingatlanokról a kötelező zöldsáv törlése, a védőerdő és a biológiai aktivitásérték pótlása érdekében új védőerdő kijelölése más területen 	TSZT, SZT Ev > K- Sp BIA pótlás
Ö		
8.	<ul style="list-style-type: none"> ○ Tárnokliget átsorolása a településközpont vegyes terület Vt- 12 jelű övezete helyett a kertvárosias lakóterület Lke-2 jelű övezetébe 	TSZT, SZT Vt > Lke
Ö		
9.	<ul style="list-style-type: none"> ○ A 2202/14-2202/10-es hrsz.-ú ingatlanok átsorolása Zkk jelű zöldterületből övezete a településközpont vegyes terület Vt-8 jelű övezetébe, a biológiai aktivitásérték pótlása érdekében új védőerdő kijelölése más területen 	TSZT, SZT Zkk > Vt BIA pótlás
Ö		
10.	<ul style="list-style-type: none"> ○ A 2207/17-es hrsz.-ú ingatlanon belüli telekalakítás a Hazatérők útja menti parkolósáv és zárt sorú épületsor kialakítása érdekében, a Zkk jelű zöldterület átsorolása a településközpont vegyes terület Vt-8 jelű övezetébe, a biológiai aktivitásérték pótlása érdekében új védőerdő kijelölése más területen 	TSZT, SZT Zkk > Vt Zkk > KÖu BIA pótlás
Ö		
14.	<ul style="list-style-type: none"> ○ A HÉSZ kiegészítése a településrendezési szerződésre vonatkozó előírásokkal 	HÉSZ
Ö		
16.	<ul style="list-style-type: none"> ○ A HÉSZ módosítása a zárt sorú beépítési mód pontosítása érdekében a Rákóczi út, Hazatérők útja mentén 	HÉSZ
Ö		
17.	<ul style="list-style-type: none"> ○ A HÉSZ módosítása annak érdekében, hogy az Üh-1, Üh-2 jelű építési övezetekben a minimális telekméret 600 m² legyen 	HÉSZ
Ö		
18.	<ul style="list-style-type: none"> ○ A HÉSZ módosítása annak érdekében, hogy 1000 m² teleknagyság fölött lehessen 2 lakást építeni egy telken 	HÉSZ
Ö		
19.	<ul style="list-style-type: none"> ○ A 013/50 hrsz.-ú út és a Berki út csatlakozása kiszabályozásának módosítása 	TSZT, SZT KÖu > Lke
Ö		

20.	<ul style="list-style-type: none"> ◦ A HÉSZ módosítása a 0207/5-ös hrsz.-ú erdő megoszthatósága érdekében 	HÉSZ
Ö		
21.	<ul style="list-style-type: none"> ◦ Új erdőterületek kijelölése az átminősített védőerdők és az elvesztett biológiai aktivitásérték pótlása érdekében 	
Ö, M		
22.	<ul style="list-style-type: none"> ◦ HÉSZ módosítása az Odlúkbán építhető lakásszámok csökkentése érdekében ◦ + Lakossági kérés (ikt.sz.:3948/15/2019), melyben a korábbi szabályozás visszaállítását kéri 	HÉSZ
Ö		
23.	<ul style="list-style-type: none"> ◦ A Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény miatt a területrendezési terveknek való megfelelés felülvizsgálata 	TSZT
Ö		
24.	<ul style="list-style-type: none"> ◦ HÉSZ felülvizsgálata 	HÉSZ
	faültetés szabályozása helyi rendeletben is	

	2.sz. melléklet	
	Lakossági módosítási igények	
1.	<ul style="list-style-type: none"> ◦ A 032/3-as hrsz.-ú közel 2 ha-os terület átsorolása Lke-4 jelű kertvárosias lakóterületből részben Vt, részben más Lke jelű övezetbe 	TSZT, SZT
M	ikt.sz:3948/10/2019	
3.	<ul style="list-style-type: none"> ◦ A vasútállomásnál fekvő 2684/1-es hrsz.-ú épületben a lakásépítés lehetőségét biztosítani településközpont vegyes területbe való átsorolással 	TSZT, SZT KÖk > Vt
M	ikt.sz:71/8/2017	
4.	<ul style="list-style-type: none"> ◦ Az Öreghegy területén a szabályozási vonalak törlése, helyette be nem építhető területsáv kijelölése, a beépíthetőség megemelése 3-ról 10 %-ra 	SZT
M	898/2017 M33 sz.k.	
5.	<ul style="list-style-type: none"> ◦ A 3628/2-es hrsz.-ú út-szakasz törlése, helyette Lke-2 jelű kertvárosias lakóterület legyen 	TSZT, SZT KÖu > Lke
Ö, M	ikt.sz:3353/2017 (5924/2018)_	
6.	<ul style="list-style-type: none"> ◦ A 3978-as hrsz.-ú ingatlanon egy zsákutca kiszabályozása a telekalakítás érdekében 	TSZT, SZT Lke > KÖu
M		

7.	<ul style="list-style-type: none"> ◦ A 015/24-es hrsz.-ú ingatlanon kijelölt Ev övezet középső, nem erdő felhasználású, beépített részének átsorolása Mf jelű mezőgazdasági területbe, a védőerdő és a biológiai aktivitásérték pótlása érdekében új védőerdő kijelölése más területen 	TSZT, SZT Ev > Mf BIA pótlás
M	ikt.sz.:4776/2018	
11.	<ul style="list-style-type: none"> ◦ A 3156-os hrsz.-ú ingatlanon belül tervezett KÖu-5 jelű út és a Zkk jelű zöldterület megszüntetése, helyette településközpont vegyes terület Vt-9 jelű övezete kerül kijelölésre, a biológiai aktivitásérték pótlása érdekében új védőerdő kijelölése más területen 	TSZT, SZT KÖu > Vt Zkk > Vt BIA pótlás
M	ikt.sz.:3948/9/2019	
12.	<ul style="list-style-type: none"> ◦ A Hattyú utcai ingatlanok átminősítése az Mk jelű kertés mezőgazdasági területből Gksz-1 jelű kereskedelmi szolgáltató területbe, az ingatlanok belterületbe vonása, a biológiai aktivitásérték pótlása érdekében új védőerdő kijelölése más területen ◦ Új beépítésre szánt terület kijelölés (042/28, 54, 56, 60, 62) 	TSZT, SZT Mk > Gksz BIA pótlás
M	ikt.sz.:3948/5/2019 (719/10/17)	
13.	<ul style="list-style-type: none"> ◦ Az Öreghegy területén, a Zalagyöngye utca környezetében fekvő telkek telekalakítási, feltárási javaslata (4853, 4854/3,4, 4855/1,2, 4856/6,7, 4858, 4859/4) 	SZT
M	IKT.:ST.:3948/13/2019	
15.	<ul style="list-style-type: none"> ◦ A HÉSZ módosítása a 611/5 hrsz.-ú telek megoszthatóságának biztosítása érdekében 	HÉSZ
Ö	ikt.sz.:3948/6/2019	
a.	<ul style="list-style-type: none"> ◦ „Spanyol” ipari gazdasági terület 	TSZT
	Ipari terület módosítási igénye	Gip > Má
	ikt.sz.:3948/14/2019	
	M_27_ ikt.sz.: 3948/8/2019_ 4893/4, 4895/1 hrsz.-ú ingatlantulajdonosok kérése Tervezett út szab. áthelyezése	
	M_28_ ikt.sz.: 3948/11/2019_ 015/17 hrsz-on minimális oldalkert csökkentését kéri	
	M_29_ ikt.sz.: 3948/2019 013/18, 013/19, 013/22.....ingatlanok fejlesztése, építménymagasság növelése (+mart aszfaltos út lehetősége)	
	M_30_ ikt.sz.:3948/3/2019_ikt.sz.:3948/4/2019 3983-3984 hrsz – szab. út. levétele	
	M_31_ ikt.sz.:3948/2/2019 Malom utcai útszabályozás törlése	
	M_32_ ikt.sz.:71/9/17 090/23, 090/24 (módosítást kérnek – tervezővel szeretnének egyeztetni a módosítási igényüket)	
	M_33_ ikt.sz.:898/2018 Zapányszki út melletti ingatlanok belterületbe vonása	