



Tárnok Nagyközség Önkormányzata

H-2461 Tárnok, Dózsa György út 150-152.

ELŐTERJESZTÉS

a Képviselő-testület 2023. március 30-i ülésére

Tárgy: Resolutio Tanácsadó Zrt., mint meghatalmazott által benyújtott Telepítési Tanulmányterv elfogadása a Tárnok, külterület 0101/3-8-as hrsz-ú ingatlanok fejlesztésével kapcsolatban.

Előterjesztő: Dr. Lukács László polgármester

Készítette: Kovács Zoltán vagyongazdálkodási csoportvezető

Előzetesen tárgyalja: Pénzügyi és Gazdasági Bizottság
Humán Bizottság
Településfejlesztési és Közbiztonsági Bizottság
Ifjúsági és Sport Bizottság

Rendelet:

Határozat:

<input type="checkbox"/>	normatív
<input type="checkbox"/>	hatósági
<input checked="" type="checkbox"/>	egyéb

A döntéshez

egyszerű
minősített

<input checked="" type="checkbox"/>	többség szükséges.
<input type="checkbox"/>	

Az előterjesztés tárgyalása:

nyílt ülésen
zárt ülésen
zártan lehetséges

<input checked="" type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>

Az előterjesztés a vonatkozó jogszabályi rendelkezéseknek

megfelel

<input checked="" type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>

nem felel meg

Az előterjesztéssel kapcsolatos törvényességi észrevétel:



Tárnok Nagyközség Önkormányzatának Polgármestere

H-2461 Tárnok, Dózsa György út 150-152.

Tisztelt Képviselő-testület!

A Resolutio Tanácsadó Zrt. a tulajdonosok nevében teljes jogkörrel eljáró (továbbiakban: Beruházó) kereste meg Önkormányzatunkat a Tárnok 0101/3-8-as hrsz-ú külterületi ingatlanok (továbbiakban: Fejlesztési terület) Tanulmánytervének elfogadása, belterületbe vonása és Helyi Építési Szabályzatának módosítása érdekében, mivel a jelenleg mezőgazdasági művelésű területek fejlesztésének számos jogi akadálya van, ami a készülő beruházásokat ellehetetleníti.

Tárnok nagyközség 2021-ben fogadta el jelenleg érvényben lévő Településfejlesztési Konceptióját a 26/2021. (IV.13.) számú önkormányzati határozatával. Ebben az alábbiak szerepelnek Fejlesztési területtel kapcsolatban:

„3. Helyzetértékelés” című fejezete így ír a település problémáiról:

„A kereskedelmi gazdasági területek fejlesztése az autópálya-csomópont környezetében lemaradt, nem élt az elmúlt évtized gazdasági fellendülésének lehetőségével, a közlekedési csomópont adta lehetőségekkel, az önkormányzat nem tudta segíteni a vállalkozások telephelyeinek kiépítését.”

„Település lehetőségei”: „Az autópálya melletti gazdasági területek fejlesztése.”

„4. JÖVŐKÉP - A fenntartható település” : „Tárnok akkor lesz még életképesebb, ha nő a foglalkoztatottság, lesznek foglalkoztató gazdasági társaságok, munkahelyet befogadni tudó épületek.

„5. CÉLOK - A településfejlesztés célja”

A településfejlesztés célja a fenntartható település társadalmának és gazdaságának fejlesztése, ahol a gazdaság szereplői számára megfelelő a mozgástér, ösztönzött a gazdaságfejlesztés, a munkahelyteremtés, ahol a gazdaság szereplői részt vehetnek a település céljainak megvalósításában, ahol a társadalmi együttműködés szabályai az építést, a gazdasági tevékenységet lehetővé teszik. A fejlesztés célja a településrendezési eszközök magasabb szintű létrehozása, mely eszközrendszer segíti a település társadalmát és gazdaságát.”

A Beruházó elkészítette a Tanulmánytervet, mely a jelenlegi hatályban lévő, Tárnok Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testületének 13/2014. (VI.23.) számú önkormányzati rendeletének (továbbiakban HÉSZ) nem felel meg ezért a fejlesztés megvalósítása érdekében HÉSZ-t kell módosítani.

A Beruházó HÉSZ módosítását kérte a Fejlesztési területre vonatkozóan, az építési övezetben előírt épületmagasság értékének megemelésére (15 m helyett 16 m), a területen lehetőséget biztosítani munkásszálló építésére és a 0100-as hrsz.-ú út felől bekötő tervezett kiszolgáló út tervekben történő törlésére.

A tanulmánytervben a meglévő Halász J. utcai teleksávtól 50m-es védelmi erdőterület övezete lett tervezve. A tervezett védelmi jellegű zöld területeket, véderdőket erdészeti tervek alapján tömör, többszintes növényállománnyal, elsődlegesen zárt fás állomány létesítésével kell kialakítani az áthaladó távvezetésekre és termékvezetésekre vonatkozó előírások figyelembe vételével.

A tanulmánytervvel kapcsolatban:

1. A tanulmánytervben szereplő időrendtől eltérően kell a Fejlesztési terület feltáró útjait megépíteni: Először, első ütemben, a hatályban lévő településrendezési eszközökben szereplő kiszolgáló út kiépítésével oldható meg a tárgyi terület megközelítése. A tervezett kiszolgáló út a Halász József utca északi végében meglévő, az autópálya csomóponti ágaihoz kapcsolódó csomópontból indul déli irányba, és egy íves nyomvonallal éri el a 0100-as hrsz.-ú utat. A településrendezési eszközök szerint ez a meglévő háromágú csomópont körforgalmi csomópontként alakítandó ki. Ebből a tervezett körforgalmi csomópontból dél felé ágazik ki egy ág, amely a jelen módosítással érintett gazdasági terület elsődleges megközelítését biztosíthatja.

Ez a tervezett kiszolgáló út 20 méteres szabályozási szélességgel ábrázolt a SZT-en, és merőlegesen csatlakozik a kiépítendő, 26 méteres szabályozási szélességgel megtartott 0100-as hrsz.-ú útra. E tervezett kiszolgáló út a 095/3-as és 095/4-es, valamint a temetőtől északra elterülő 094/6-os hrsz-ú ingatlanok egy részének igénybevételével tervezett a tárgyi területtől északra fekvő telektömbben. A 0100 -as hrsz-ú utat kell a második ütemben megépíteni.

A temetőtől délre húzódó 0100-as hrsz-ú út nem bonyolíthat le forgalmat a Halász József utca irányába.

2. A Fejlesztési terület parkolóinak kialakítása során a parkolók nem kerülhetnek a Halász József utcai lakóterület sáv oldalára.

A Beruházó által kért HÉSZ módosítás folyamatában a hatóságok, állami szervezetek, hivatalok, közüzemi szolgáltatók és egyéb Önkormányzattól független felek vesznek részt.

A Beruházó által benyújtott tanulmányterv szerint elkészül a HÉSZ módosítás tervezete. A HÉSZ módosítás Önkormányzati elfogadása után, a tanulmánytervben szereplő fejlesztés megvalósítását a Beruházónak kell vállalnia oly módon, hogy az Önkormányzati terheket (infrastrukturális, intézményi terhek, stb-i) átvállalja. Ezeket a Beruházót érintő vállalásokat és kötelezettségeket illetve az önkormányzat kötelezettségeit a fejlesztéssel kapcsolatban, településrendezési szerződésben lehet szabályozni.

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 30/A. § (1) bekezdése szerint: „A települési önkormányzat egyes településfejlesztési célok megvalósítására településrendezési szerződést (a továbbiakban: szerződés) köthet az érintett telek tulajdonosával, illetve a telken beruházni szándékozóval.”

„(3) A szerződés tárgya lehet különösen:

b) azon egyéb költségeknek vagy egyéb ráfordításoknak a cél megvalósítója általi átvállalása, amelyek a cél megvalósításának,

ba) előfeltételei - az érintett terület előkészítése, ennek keretében a telekviszonyok rendezése vagy megváltoztatása, a talaj megtisztítása - vagy

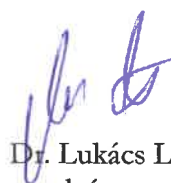
bb) következményei - a szükséges kiszolgáló intézmény és infrastruktúra-fejlesztések -, és azok megvalósítása az önkormányzatot terhelné.”

Az előbbieket figyelembe véve, a Beruházó által benyújtott tanulmányterv szerint, mely beruházás során szolgáltatások, munkahelyek fognak létesülni, ami a beruházás önkormányzati támogatását indokoltá teszi, azzal a feltétellel, hogy minden Önkormányzati infrastrukturális és egyéb terhet a Beruházó visel, valamint a tanulmánytervet a határozati javaslat szerinti feltételeket elfogadja.

A beruházó a szükséges Tanulmánytervet és Beépítési tervet elkészítette (továbbiakban: Tanulmányterv) (1.sz-ú melléklet).

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 30/A. § (2) bekezdése szerint a tanulmányterv elfogadásáról a képviselő testület dönt, ezért kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztést tárgyalja meg és döntsön a Telepítési tanulmányterv és a beépítési terv elfogadásáról.

Tárnok, 2023. március 23.


Dr. Lukács László
polgármester

HATÁROZATI JAVASLAT

Tárnok Nagyközség Önkormányzatának Képviselő-testülete Tárnok 0101/3-8-as hrsz-ú külterületi ingatlanokkal érintett terület fejlesztésére

- 1) beruházó, Resolutio Tanácsadó Zrt. meghatalmazott által benyújtott., a határozat mellékletét képező telepítési tanulmánytervet és beépítési tervet az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 30/A. § (2) bekezdése szerint az alábbi feltételekkel elfogadja:

- 1.1. mindent megelőzően, első ütemben a hatályban lévő településrendezési eszközökben szereplő kiszolgáló út kiépítésével oldható meg a tárgyi terület megközelítése. A tervezett kiszolgáló út a Halász József utca északi végében meglévő, az autópálya csomóponti ágaihoz kapcsolódó csomópontból indul déli irányba, és egy íves nyomvonallal éri el a 0100-as hrsz.-ú utat. A településrendezési eszközök szerint ez a meglévő háromágú csomópont körforgalmi csomópontként alakítandó ki. Ebből a tervezett körforgalmi csomópontból dél felé ágazik ki egy ág, amely a jelen módosítással érintett gazdasági terület elsődleges megközelítését biztosíthatja. Ez a tervezett kiszolgáló út 20 méteres szabályozási szélességgel ábrázolt a SZT-en, és merőlegesen csatlakozik a kiépítendő, 26 méteres szabályozási szélességgel megtartott 0100-as hrsz.-ú útra. E tervezett kiszolgáló út a 095/3-as és 095/4-es, valamint a temetőtől északra elterülő 094/6-os hrsz-ú ingatlanok egy részének igénybevételével tervezett a tárgyi területtől északra fekvő telektömbben.
- 1.2. a 0100 -as hrsz-ú utat kell a második ütemben megépíteni.
- 1.3. a temetőtől délre húzódó 0100-as hrsz-ú út nem bonyolíthat le forgalmat a Halász József utca irányába.
- 1.4. a Fejlesztési terület parkolójának kialakítása során a parkolók nem kerülhetnek a Halász József utcai lakóterület sáv oldalára.
- 1.5. minden infrastrukturális és egyéb terhet a Beruházó visel.

- 2.) felhatalmazza a polgármestert, hogy a beruházóval egyeztetve a területrendezési szerződés részletes feltételeit dolgozza ki és terjessze azt a Képviselő-testület elé elfogadásra.

Határidő: 2023. december 31.

Felelős: polgármester

Végrehajtást végzi:

Tárnoki Polgármesteri Hivatal/Gazdasági és Pénzügyi Iroda/Vagyongazdálkodási csoport

Határozatról értesítés kap:

1. Polgármester
2. Gazdasági és Pénzügyi Iroda/Vagyongazdálkodási Csoport
3. irattár

A TÁRNOK, KÜLTERÜLET, 0101/3-8-AS HRSZ.-ÚTERÜLETRE VONATKOZÓ TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV



Megbízó:

Resolutio Tanácsadó Zrt.

2022. november hó

**A TÁRNOK, KÜLTERÜLET, 0101/3-8-AS HRSZ.-Ú TERÜLETRE VONATKOZÓ
TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV**

TERVEZŐK NÉVSORA, ALÁÍRÓLAP

MEGBÍZÓ

Resolutio Tanácsadó Zrt.

2040 Budaörs, Puskás Tivadar út 14. C/C épület fszt.
Képviseli: Dr. Remete Sándor vezérigazgató

TERÜLETRENDEZŐ TERVEZŐ

Rend-Eng-Terv Építész Iroda Bt.

Pányi Zsuzsanna

Területrendező tervező - TR

Építész vezető tervező - É-1

Vezető településrendezési tervező - TT-1

Településtervezési szakértő - SZTT

ÉK: 13-0404

KÖZLEKEDÉS TERVEZŐ

Bonum Via Kft.

Ajtay Szilárd

Településrendezési közlekedési szakértés - SZKő

Településtervezési közlekedési szakterület - Tkő

Közlekedési építmények szakértése - SZÉM1

Közúti építmények közlekedésmérnöki terv - KÉ-KK

MK: 01-15627

KÖZMŰ TERVEZŐ

KÉSZ Közmű és Energetikai Tervező Kft.

1016 Budapest, Naphegy u. 26.

kozmu@kesztervezo.hu

tel: +36-1/489-0365

Hanczár Zsoltné

Településtervezési vízi közmű tervezés - TV-T

Településtervezési energia közmű tervezés - TE-T

Településtervezési hírközlési tervezés - TH-T

MK: 01-2418

Bíró Attila

Településtervezési vízi közmű tervezés - TV-T

Településtervezési energia közmű tervezés - TE-T

Településtervezési hírközlési tervezés - TH-T

MK: 01-2456

Hanczár Gábor



tervező

Ziman Gergely



TARTALOMJEGYZÉK

1.)	BEVEZETÉS, ELŐZMÉNYEK	6
2.)	A TERVEZÉSSSEL ÉRINTETT TERÜLET, A TELKEK ÉS A KÖRNYEZET RÖVID VIZSGÁLATI BEMUTATÁSA - A DÖNTÉSHEZ SZÜKSÉGES MÉLYSÉGBEN	8
3.)	A TERVEZÉSI TERÜLETRE HATÁLYOS TERÜLETRENDEZÉSI TERVEK ELEMZÉSE	13
4.)	A TERVEZÉSI TERÜLETRE HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK ISMERTETÉSE.....	23
5.)	A TERVEZÉS SORÁN ELÉRENDŐ CÉLOK ÉS A SZABÁLYOZÁS E CÉLBÓL MÓDOSÍTANDÓ ELEMINEK ÖSSZEFOGLALÁSA, SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ - JAVASLAT A SZABÁLYOZÁS MÓDOSÍTÁSÁRA	31
6.)	AZ OTÉK EGYES ELŐÍRÁSOKTÓL VALÓ ELTÉRÉS IGÉNYE.....	38
7.)	BEÉPÍTÉSI TERV	40
8.)	A JAVASOLT BEÉPÍTÉS, VÁLTOZÁS VÁRHATÓ INFRASTRUKTURÁLIS IGÉNYEI, A HUMÁN INFRASTRUKTÚRAFEJLESZTÉS, A KÖZLEKEDÉS ÉS A KÖZMŰFEJLESZTÉS IGÉNYE.....	44
9.)	A JAVASOLT BEÉPÍTÉS, VÁLTOZÁS VÁRHATÓ KÖRNYEZETI ÉS GAZDASÁGI HATÁSAI, RÖVID ÖSSZEFOGLALÓ	56
10.)	TERMÉSZETVÉDELEM, ZÖLDFELÜLETEK	58
11.)	KÖRNYEZETVÉDELEM	59
12.)	ÖRÖKSÉGI VAGY KÖRNYEZETI ÉRTÉK SÉRÜLÉSÉNEK LEHETŐSÉGEI, RÖVID ÖSSZEFOGLALÓ ...	61

MELLÉKLETEK 65

1. számú melléklet:	Érvényben lévő TSZT kivágat	66
2. számú melléklet:	Érvényben lévő SZT kivágat	67
3. számú melléklet:	A tervezési terület térképkivonata	68
4. számú melléklet:	A tervezési terület földrészeleteinek tulajdoni lapjainak releváns részelei	69
5. számú melléklet:	Településszerkezeti tervjavaslat	81
6. számú melléklet:	Szabályozási tervjavaslat	82
7. számú melléklet:	Beépítési terv	83
8. számú melléklet:	Közművek – Vízellátás, csapadék- és szennyvízelvezetés	84
9. számú melléklet:	Közművek – Földgáz-, villamosenergia ellátás	85
10. számú melléklet:	Hírközlés – Elektronikus hírközlés	86

ÁBRAJEGYZÉK

- 1) *ábra: A módosítással érintett terület nagyközségen belüli elhelyezkedése – áttekintő térkép*
- 2) *ábra: A tervezési terület térképe (Forrás: terkep.tarnok.hu)*
- 3) *ábra: A tervezési terület 2021 évi légifotója a környező utak feltüntetésével (Forrás: google earth pro)*
- 4) *ábra: A temetőtől délre bevezető földút Halász József utcai csatlakozása légifotón (Forrás: google maps)*
- 5) *ábra: A temetőtől délre bevezető földút Halász József utcai csatlakozása, háttérben a területet északkeletről határoló lakóteleksorral és a Halász József utca és a 0102-es hrsz.-ú földút csatlakozásának környezete (Forrás: google maps)*
- 6) *ábra: A terület látképe a Halász József utca irányából az egyik beépítetlen telken át és a Pásztor közzel szemben induló zsákutca (Forrás: google maps)*
- 7) *ábra: A tervezési terület délkeleti határát képező árok Halász József utcához közeli szakasza (Forrás: google maps)*
- 8) *ábra: A terület ingatlanjainak földnyilvántartás szerinti adatait*
- 9) *ábra: A tervezési terület térképkivonata*
- 10) *ábra: Részlet a Budapesti Agglomeráció Területrendezési Tervének szerkezeti tervéből*
- 11) *ábra: A Trtv. által meghatározott országos övezetek határai*
- 12) *ábra: A 9/2019. (VI.14.) MVM rendelet által meghatározott országos övezetek határai*
- 13) *ábra: A BATrT által meghatározott kiemelt térségi övezetek határai*
- 14) *ábra: Részlet a hatályban lévő Településszerkezeti terv 1. mellékletéből*
- 15) *ábra: A Településszerkezeti terv jelmagyarázatának releváns jelölései*
- 16) *ábra: Részlet a hatályban lévő Szabályozási tervből*
- 17) *ábra: A Szabályozási terv jelmagyarázatának releváns részei*
- 18) *ábra: Településszerkezeti tervjavaslat*
- 19) *ábra: Szabályozási tervjavaslat*
- 20) *ábra: A 0101/3-8-as hrsz.-ú földrészletek beépítési terve*
- 21) *ábra: A térség közlekedési hálózata*
- 22) *ábra: A 16 méter széles kiszolgáló út mintakeresztmetszelvénye*
- 23) *ábra: Az országos ökológiai hálózat magterületébe, ökológiai folyosójának és pufferterületének övezetébe tartozó területek*
- 24) *ábra: a nyilvántartott lelőhely lehatárolások fajtái*
- 25) *ábra: a nyilvántartott lelőhely lehatárolások fajtái*

Címlapkép: Google Earth Pro

Budapest, 2022. október hó

Kizárólag a szerződésben meghatározottak szerint használható fel,
a szerzői jogok védelmére vonatkozó előírások figyelembevételével!

A TÁRNOK, KÜLTERÜLET, 0101/3-8 HRSZ.-Ú TERÜLETRE VONATKOZÓ TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

1.) BEVEZETÉS, ELŐZMÉNYEK

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (Új Településrendezési kódex) határozza meg a Telepítési tanulmányterv műfaját és tartalmi követelményeit. A kormányrendelet I. fejezet, „A rendelet hatálya és az értelmező rendelkezések” című 1. alfejezet 2. § 17. pontja alapján:

„2. § E rendelet alkalmazásában:

17. telepítési tanulmányterv: egy adott építési beruházással kapcsolatos önkormányzati döntést elősegítő dokumentáció, amely bemutatja a tervezett építési beruházást és annak az épített és természeti környezettel való viszonyát;”

Az Új Településrendezési kódex meghatározza azokat az eseteket is, amelyek Telepítési tanulmányterv készítését teszik szükségessé:

„19. § (1) Telepítési tanulmánytervet kell készíteni:

- a) a településrendezési szerződés megalapozásához és
- b) az összevont telepítési eljárás telepítési hatásvizsgálati szakaszának részeként.”

Az Új Településrendezési kódex 19. § (4) bekezdése, valamint a kormányrendelet 7. melléklete írja elő a tanulmányterv tartalmi követelményeit. A Telepítési tanulmányterv kötelező tartalma a vonatkozó jogszabály szerint:

„19. § (4) A telepítési tanulmányterv és a beépítési terv tartalmát az előkészíteni tervezett településrendezési szerződés típusa, a tervezési terület, a tervezési feladat és a tervezési cél alapján - a 7. melléklet figyelembevételével - az önkormányzati főépítész határozza meg olyan módon, hogy a 7. melléklet szerinti tartalmi elemek összevonhatók, elhagyhatók vagy kiegészíthetők.”

„7. melléklet a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelethez

A TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV TARTALMI KÖVETELMÉNYEI

1. A telepítési tanulmányterv a településterv készítésének vagy módosításának megalapozása érdekében, egy adott vagy leendő fejlesztési akcióterület vagy egyéb fejlesztéssel, módosítással érintett területének (a továbbiakban: terület) tekintetében tartalmazza

- a) a terület és környezetének, hatásterületének bemutatását,
- b) a fejlesztési célt, változást szemléltető beépítési tervet,
- c) a beépítési tervhez kapcsolódó infrastruktúra-igényeket, a szükséges és tervezett műszaki és humáninfrastruktúra-fejlesztéseket,
- d) a javasolt beépítés környezeti hatásait és követelményeit,
- e) a településterv változásának, módosításának tartalmát, szabályozási koncepcióját.

2. A beépítési terv a telepítési tanulmánytervvel kapcsolatos döntés előkészítésére, a földhivatali alapadatok felhasználásával közérthető módon ábrázolja

- a) a beépítés javaslatát,
- b) a határoló köz-, illetve közhasználatú területeket,
- c) a zöldfelületek kialakításának módját,
- d) a közlekedési és parkolási rendet,
- e) a közműveinek felszíni és a felszín alatti építményeit.

3. A beépítési terv térbeli megjelenítését az épített és természeti környezetbe illesztett térbeli környezetalakítás terve szemlélteti.”

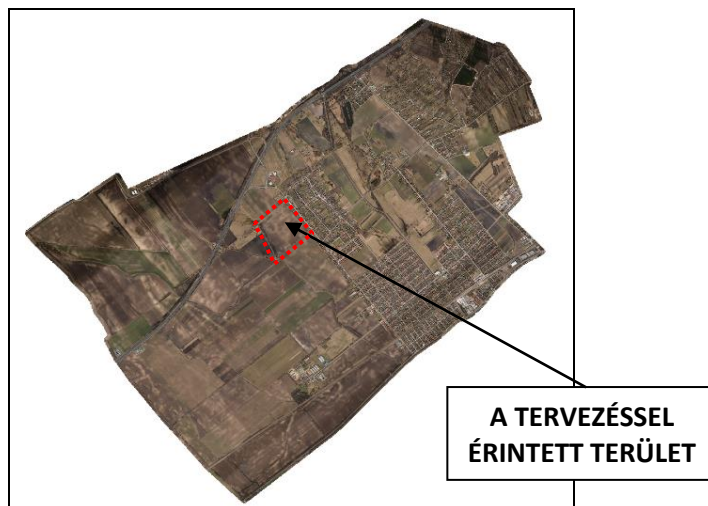
A telepítési tanulmányterv a Tárnok, külterület, 0101/3-8-as hrsz.-ú, a magánszemélyek tulajdonát képező, de a Resolutio Tanácsadó Zrt. által megvásárlásra tervezett területre terjed ki és e cég megbízásából készült. A beruházói szándék a tárgyi területen tervezett gazdasági terület megvalósítása a szükséges közlekedési és erdőterületekkel.

A tanulmányterv az Új Településrendezési kódex 19. § (1) bekezdésben felsoroltak alapján egy célt szolgál, településrendezési szerződés előkészítését, amely Tárnok Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testületének pozitív döntése esetén megalapozza Tárnok hatályban lévő településrendezési eszközeinek olyan irányú alakítását, amelynek során a terv biztosíthatja a Tárnok, 0101/3-8-as hrsz.-ú földrészletek területén a beruházói elképzeléseknek megfelelő beépítést.

Tárnok Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testülete 2014-ben felülvizsgálta a hatályos településrendezési eszközeit (Településszerkezeti terv, Helyi Építési Szabályzat, Szabályozási terv), amelyek az elmúlt évek során többször részlegesen módosultak. Folyamatban van a nagyközség településrendezési eszközeinek az átfogó módosítása, amelynek előkészítése során merült fel az igény a tárgyi terület megközelítési és beépítési lehetőségeinek a felülvizsgálatára.

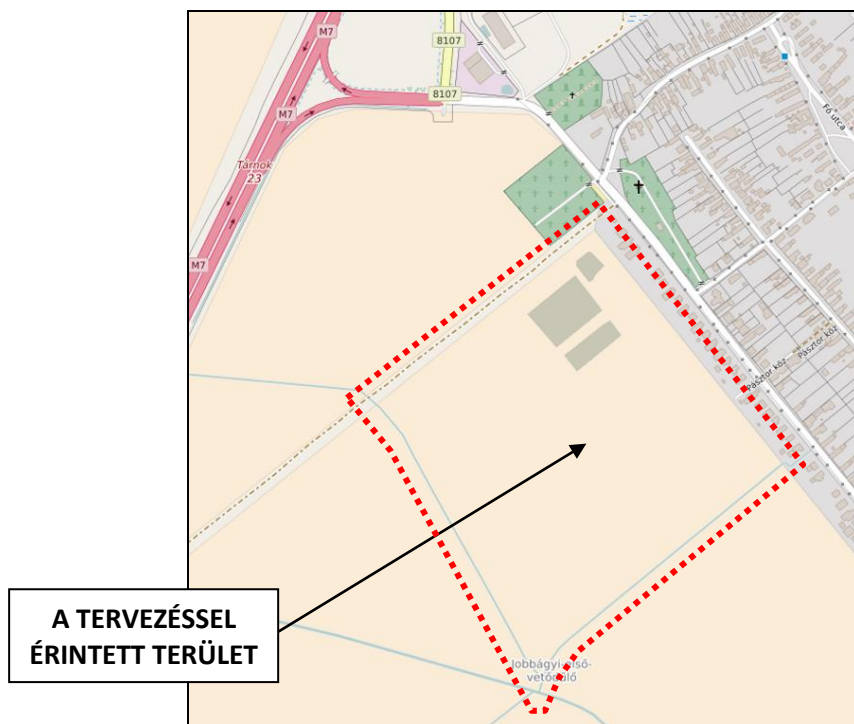
2.) A TERVEZÉssel ÉRINTETT TERÜLET, A TELKEK ÉS A KÖRNYEZET RÖVID VIZSGÁLATI BEMUTATÁSA - A DÖNTÉSHÉZ SZÜKSÉGES MÉLYSÉGBEN

Tárnok Budapest közvetlen vonzáskörzetében, Pest megye délnyugati részén fekszik és Fejér megye közigazgatási határához csatlakozik. A település közlekedési adottságai átlagon felüliek, mivel Tárnok a Budapest-Székesfehérvár vasútvonal, az M7-es autópálya és a 7-es számú főút mellett fekszik, amely közvetett kapcsolatot biztosít még a Pécs irányába tartó M6-os gyorsforgalmi úttal is, és ezeken az utakon keresztül az M0-al. A település kiváló közlekedési adottságai miatt szorosan kötődik a fővároshoz, a helyben megtalálható, kevés számú munkalehetőség miatt lakosai döntő többségében budapesti munkahelyekre járnak dolgozni.



1) ábra: A módosítással érintett terület nagyközségen belüli elhelyezkedése – áttekintő térkép

A tervezési terület nagyközségen belüli elhelyezkedését a fenti áttekintő térkép mutatja be. A következő településtérkép szerint a Jobbágyi-első-vetődűlő elnevezésű településrész képezi jelen tanulmányterv tárgyát.



2) ábra: A tervezési terület térképe (Forrás: terkep.tarnok.hu)



3) ábra: A tervezési terület 2021 évi légifotója a környező utak feltüntetésével (Forrás: google earth pro)

A 0101/3-8-as hrsz.-ú földrészletek a külterület északi részén, az M7 autópályától délre elterülő, jelenleg még beépítetlen terület részét képezik.

A Halász József utca délnyugati oldalán, a temetőtől délre terülnek el a 0101/3-8-as hrsz.-ú külterületi, mezőgazdasági művelés alatt álló földrészletek. E terület trapéz alakú, amelynek északnyugati határát a 0100-as hrsz.-ú út, délnyugati határát a 0103-as hrsz.-ú csatorna, délkeleti határát a 0102-es hrsz.-ú árok, az északkeletit pedig a Halász József utca mentén kialakult lakóteleksor hátsó telekhatárai képezik.

A 0100-as hrsz.-ú földrészlet a Halász József utcai temető délkeleti határán délnyugati irányba induló út, amely a környező szántóföldek megközelítésére szolgáló földút.

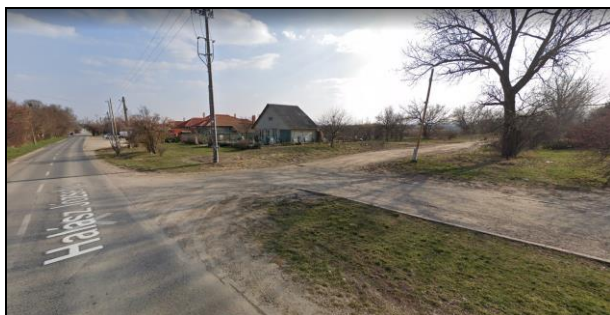
A 094/6-os hrsz.-ú ingatlan a temetőtől északnyugatra terül el, és a temető távlati bővítési területét képezi a Tabán utca mellett. A 095/3-as és 4-es hrsz.-ú ingatlanok a temető mögött, a Halász József utca folytatásában húzódó Tabán utca vonalával párhuzamosan elhelyezkedő földrészletek.

Mint a légifotón látható, a tárgyi terület – a földút kivételével – egységesen szántóföldi művelés alatt áll a környező külterületi földrészletekhez hasonlóan. A 0101/3-8-as hrsz.-ú külterületi földrészletek északkeleti határán a Halász József utca mentén kialakult belterületi lakóteleksor látható, amelynek telkei szinte kivétel nélkül beépültek földszintes, földszint + tetőteres, korszerű, többségében mediterrán jellegű családiházzal. A Halász József utca mentén, a Pásztor közzel szemben egy rövid zsákutca alakult ki, ami nekifut a tervezési területnek.

A déli határon húzódó 0102-es hrsz.-ú árok mellett egy tervezett utca távlati kialakítása érdekében egy sáv beépítetlen maradt.



4) ábra: A temetőtől délre bevezető földút Halász József utcai csatlakozása légifotón (Forrás: google maps)



5) ábra: A temetőtől délre bevezető földút Halász József utcai csatlakozása, háttérben a terület északkeletről határoló lakótelepsorral és a Halász József utca és a 0102-es hrsz.-ú földút csatlakozásának környezete (Forrás: google maps)



6) ábra: A terület látképe a Halász József utca irányából az egyik beépítetlen telken át és a Pásztor közel szemből induló zsákutca (Forrás: google maps)

A tervezési terület terepszintje síknak tekinthető, csupán 2 méteres szintkülönbség tapasztalható a sarkai között. A terület legmagasabb része az északi sarkában található, amely kb. 115 méteren fekszik Balti felett, dél felé haladva a terület kb. a 113 méteres tengerszint feletti magasságban terül el.

A területen értékes növényzet nem található, szántóföldi művelés alatt áll. A területet délkeletről és délnyugatról határoló árok mentén megfigyelhető néhány kisebb fasor, bokorcsoport, és a 0100-as hrsz.-ú út mentén is van néhány fa. A légifotón látható ligetek egy korábbi régészeti kutatás során felhalmozott dombok, amelyeket lassan benőnek a bokrok, és azokat nem művelik egybe az ingatlanok többi részével.

A Halász József utca északnyugati végénél, a tervezett körforgalmi csomópont déli oldalán, ahol a tervezett kiszolgáló utak csomópontja már megépült a meglévő négyágú csomópont egyik leendő ágaként, kis beerdősült folt figyelhető meg, de a tervezett út további, a tárgyi tervezési területet érintő szakasza szántóföldeken vezet keresztül.

A tárgyi ingatlanok gépkocsival történő megközelítése jelenleg a terület északnyugati határát képező 0100-as hrsz.-ú földúton át a Halász József utca felől lehetséges.



7) ábra: A tervezési terület délkeleti határát képező árok Halász József utcához közeli szakasza (Forrás: google maps)

Település	Helyrajzi szám	Fekvés	Minőségi osztály	Terület m ²	Művelési ág	Tulajdonos	Megjegyzés
Tárnok	0100	Külterület		23976	Kivett közút	Tárnok Nagyközség Önkormányzat	vezetékjog ELMŰ Hálózati Kft részére 215 m ² területre
Tárnok	0101/3	Külterület	5	19997	szántó	magántulajdon	átjárási szolgálmi jog a 0101/4-7 hrsz részére
Tárnok	0101/4	Külterület	5	60003	szántó	magántulajdon	átjárási szolgálmi jog a 0101/3, 5-7 hrsz részére
Tárnok	0101/5	Külterület	5	60003	szántó	magántulajdon	
Tárnok	0101/6	Külterület	5	29996	szántó	magántulajdon	átjárási szolgálmi jog a 0101/3, 4, 5, 7 hrsz részére
Tárnok	0101/7	Külterület	5	39998	szántó	magántulajdon	átjárási szolgálmi jog a 0101/3-6, 8 hrsz részére
Tárnok	0101/8	Külterület	5	44501	szántó	magántulajdon	átjárási szolgálmi jog a 0101/7 hrsz részére

8) ábra: A terület ingatlanjainak földnyilvántartás szerinti adatait

A magánszemélyek tulajdonában lévő 0101/3-8-as hrsz.-ú területen a földrészletek a földhivatali nyilvántartás szerint kivétel nélkül 5-ös minőségi osztályú szántó besorolásúak, s tényleges használatuk is ennek megfelelő. E földrészleteket csupán átjárási szolgálmi jogok érintik a szomszédos ingatlanok részére. A területre a jelen tanulmányterv megbízója, a Resolutio Tanácsadó Zrt. előszerződéseket kötött a földtulajdonosokkal. A módosítással érintett terület nagysága összesen 254.498 m², azaz 25,45 ha.

Pest Megyei Köormányhivatal
Érd 2030 Érd, Budai út 24., 2031 Pf. 3.

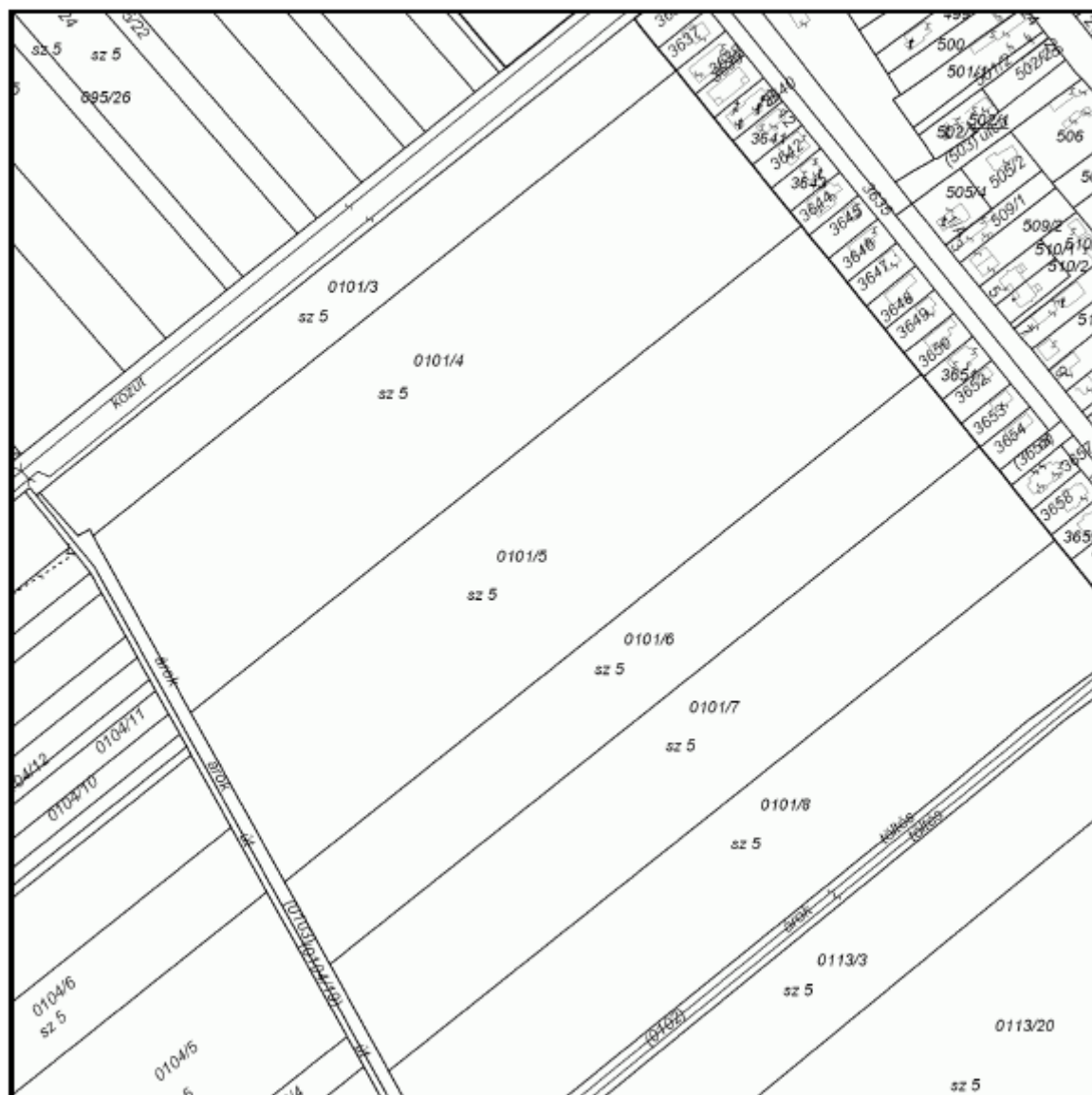
Nem hiteles térképmásolat - Teljes másolat

2022.04.26 05:28:12

Helyrajzi szám: TÁRNOK külterület 101/5

Megrendelés szám: 917474/6/2022

Méretarány: 1 : 4000



A térképmásolat méretek levételére nem használható!

9) ábra: A tervezési terület térképkivonata

3.) A TERVEZÉSI TERÜLETRE HATÁLYOS TERÜLETRENDEZÉSI TERVEK ELEMZÉSE

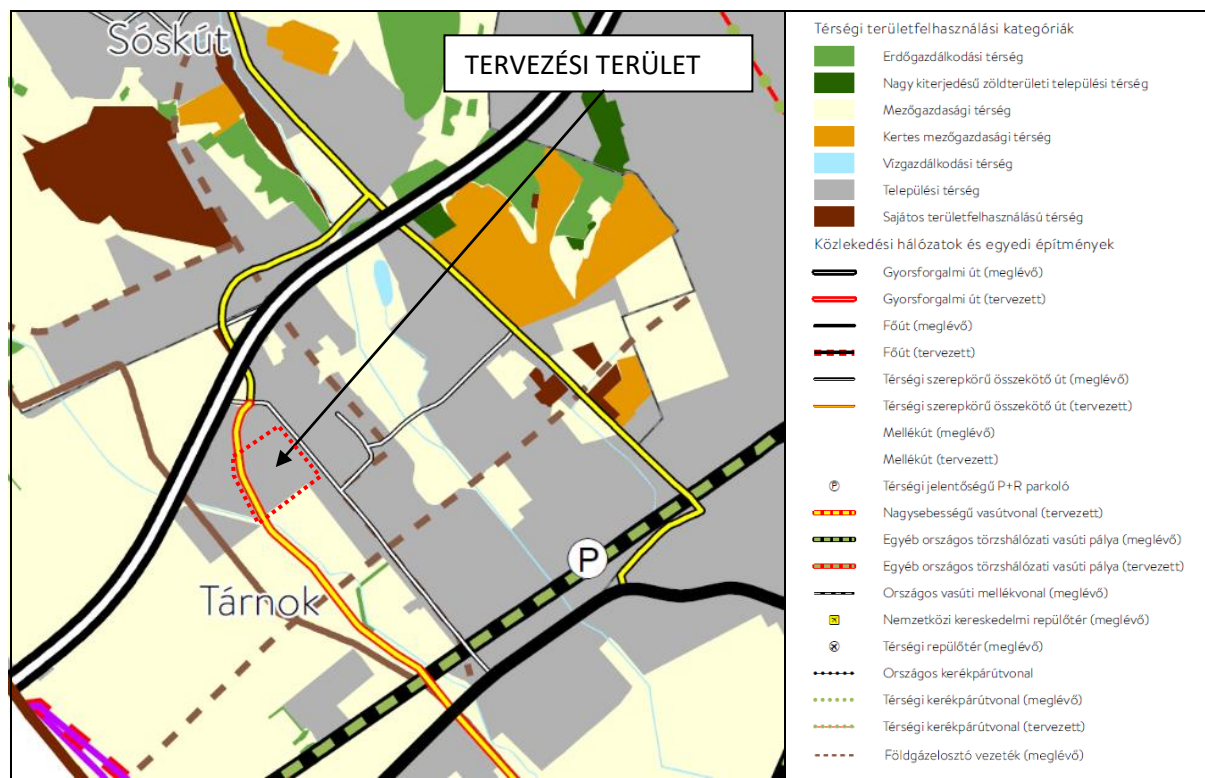
A főváros vonzáskörzetében fekvő településeken a tervezett fejlesztések, beruházások lehetőségét alapvetően a hatályban lévő magasabb szintű tervek határozzák meg. Tárnok Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testületének 100/2014. (VII.4.) számú Önkormányzati Határozatával elfogadott településszerkezeti tervének készítése során a magasabb szintű terveknek, az Országos Területrendezési Tervnek (továbbiakban: OTrT) és a Budapesti Agglomeráció Területrendezési Tervének (a továbbiakban: BATrT) való megfelelés igazolása teljeskörűen megtörtént.

2018. december 12-én fogadta el a Parlament a *Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvényt* (a továbbiakban Trtv.), amely 2019. március 15-én lépett hatályba.

A Trtv. 19. § (4) bekezdése alapján a Trtv-ben meghatározott övezeteken túlmenően a további országos övezetek területi lehatárolását és övezeti szabályait a területrendezésért felelős miniszter rendeletben állapítja meg. 2019. június 22-én lépett hatályba *a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (X.6.) MvM rendelet*, amely a Trtv. övezeti terveihez szorosan hozzátartozó, de abban nem szereplő térségi övezetek lehatárolását és előírásait tartalmazza.

3.1. Országos és térségi területfelhasználási kategóriák

10) ábra: Részlet a Budapesti Agglomeráció Területrendezési Tervének szerkezeti tervéből

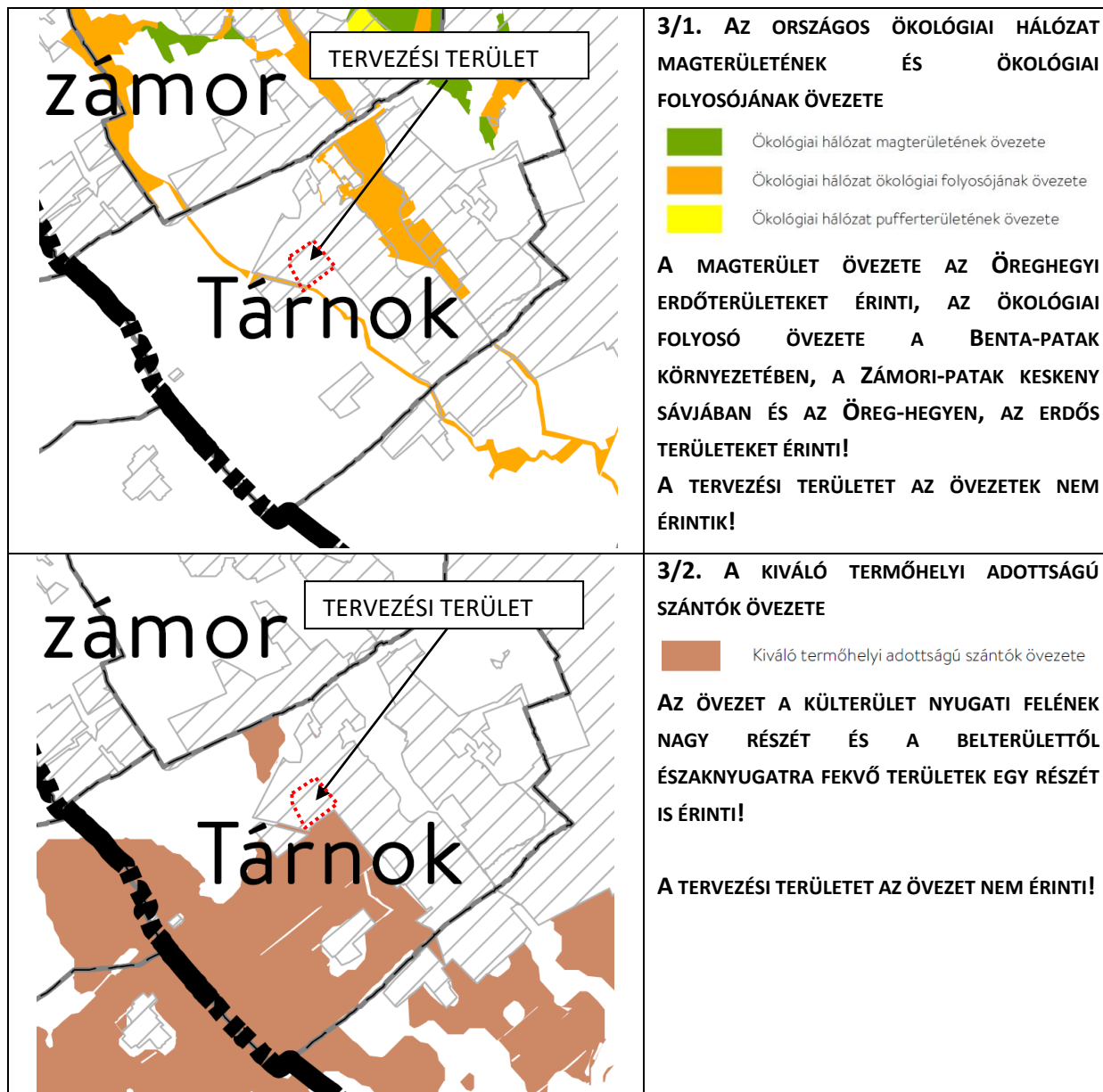


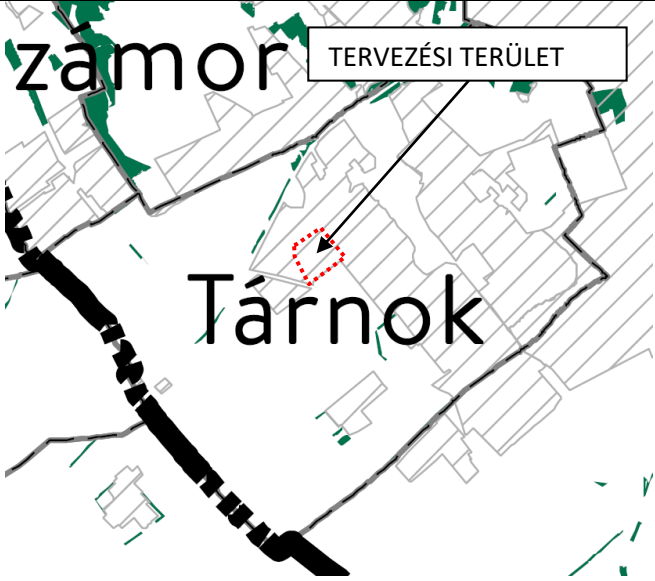

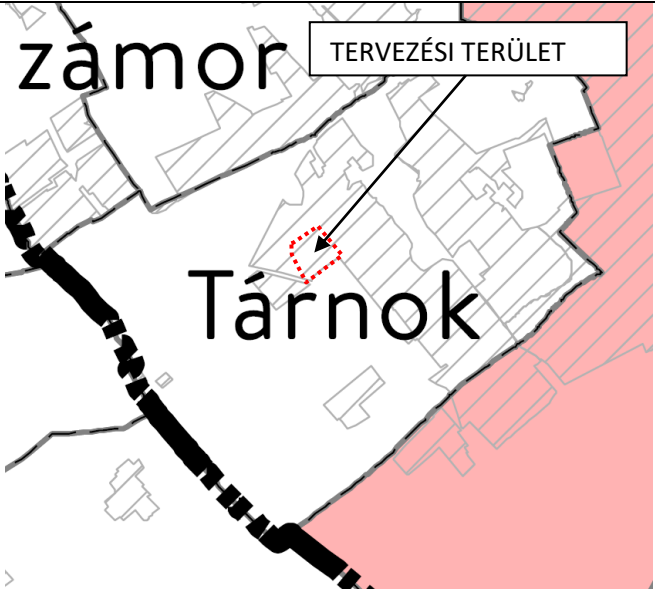



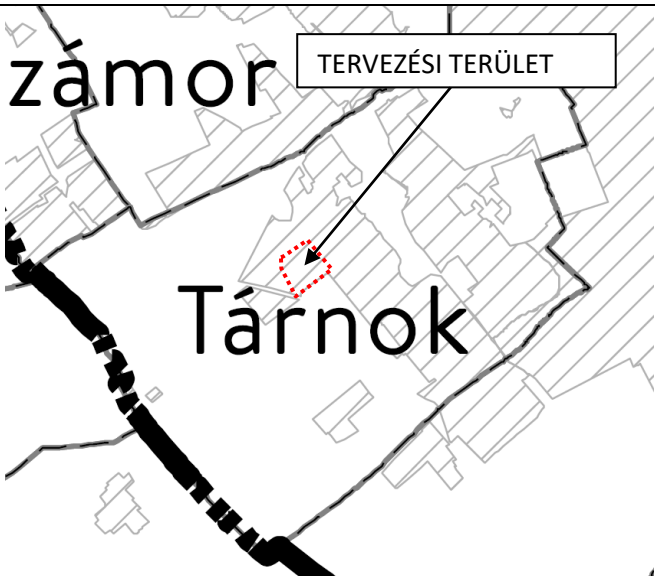

A Resolutio Tanácsadó Zrt. részéről merült fel az M7 autópályától délre, a Halász József utcától nyugatra fekvő egyéb ipari gazdasági terület egy tömbje feltárási lehetőségének és beépítési feltételeinek a módosítási igénye. A magánszemélyek tulajdonát képező terület a Tárnokra vonatkozó térségi területfelhasználási kategóriák szerint a 2019 március 15-én hatályba lépett új területrendezési tervtörvény előírásai, illetve – annak megfelelően – a BATrT Szerkezeti terve alapján **a települési térség területére esik**. A 0101/3-8-as hrsz.-ú földrészletekből álló tömbben korábban tervezett feltárási út törlése a Településszerkezeti terv módosítását is szükségessé teszi, és új beépítésre szánt terület kijelölésével jár.

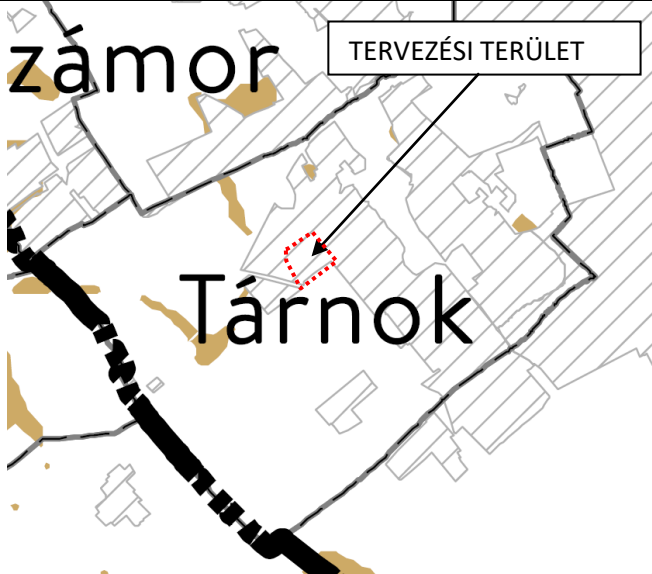

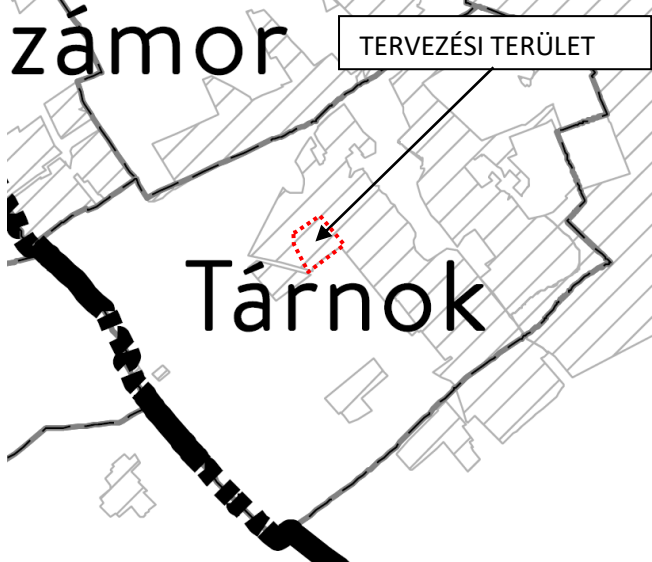

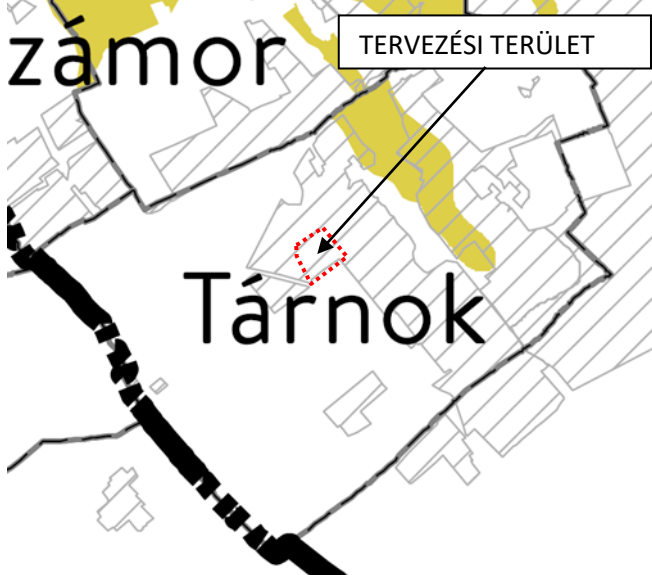

A javasolt módosítás a BATrT szerinti térségi területfelhasználást nem érinti, és a **jelenleg hatályban lévő területrendezési terv Tárnok nagyközségre vonatkozó térségi területi mérlege – a tervezett módosítások következtében – nem változik.**

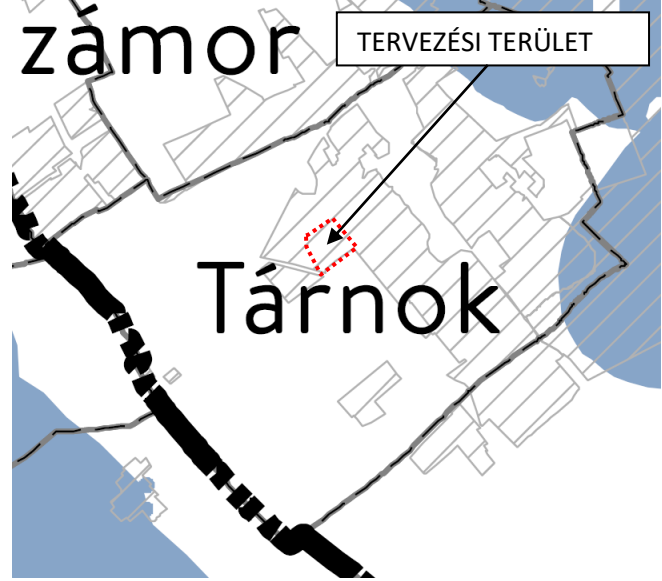

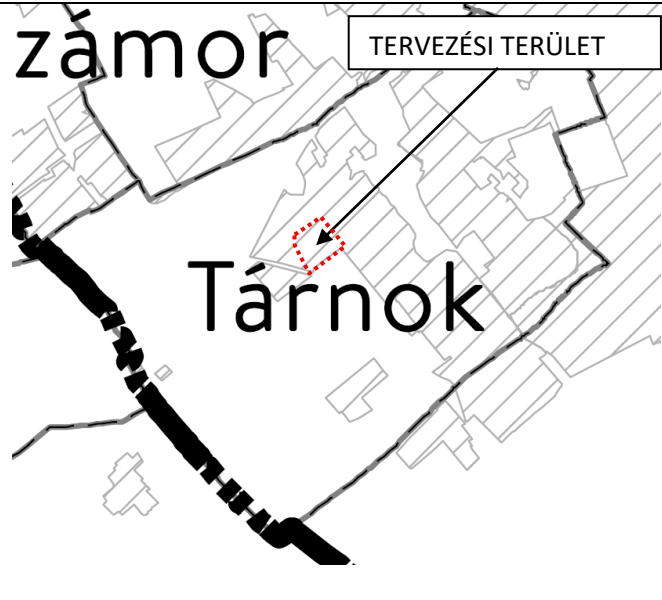

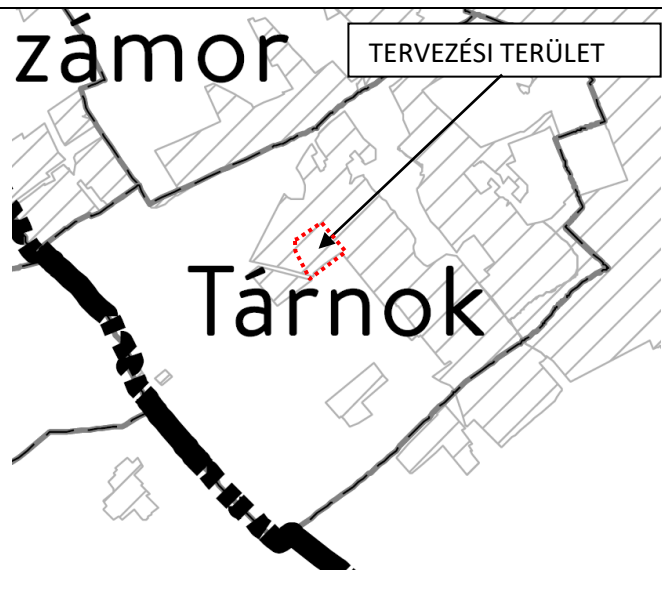

3.2.Országos és kiemelt térségi övezetek

11) ábra: A Trtv. által meghatározott országos övezetek határai



	<p>3/3. ERDŐK ÖVEZETE</p> <p> Erdők övezete</p> <p>AZ ÖVEZETET AZ AUTÓPÁLYA MELLETTI KESKENY SÁVOT ÉS A KÜLTERÜLET APRÓ FOLTJAIT ÉRINTI!</p> <p>A TERVEZÉSI TERÜLETET AZ ÖVEZET NEM ÉRINTI!</p>
	<p>3/4. VILÁGÖRÖKSÉG ÉS VILÁGÖRÖKSÉG VÁROMÁNYOS TERÜLET ÖVEZETE (TELJES KÖZIGAZGATÁSI TERÜLETI LEHATÁROLÁSSAL)</p> <p> Világörökségi területek által érintett települések</p> <p> Világörökségi várományos területek által érintett települések</p> <p> Világörökségi és világörökségi várományos területek által érintett települések</p> <p>AZ ÖVEZET A TELEPÜLÉS KÖZIGAZGATÁSI TERÜLETÉT NEM ÉRINTI!</p> <p>A TERVEZÉSI TERÜLETET AZ ÖVEZET NEM ÉRINTI!</p>
	<p>3/5. A HONVÉDELMI ÉS KATONAI CÉLÚ TERÜLET ÖVEZETE (TELJES KÖZIGAZGATÁSI TERÜLETI LEHATÁROLÁSSAL)</p> <p> Honvédelmi és katonai célú terület övezete által érintett települések</p> <p>AZ ÖVEZET A TELEPÜLÉS KÖZIGAZGATÁSI TERÜLETÉT NEM ÉRINTI!</p> <p>A TERVEZÉSI TERÜLETET AZ ÖVEZET NEM ÉRINTI!</p>

	<p>1/1. A JÓ TERMŐHELYI ADOTTSÁGÚ SZÁNTÓK ÖVEZETE</p> <p> Jó termőhelyi adottságú szántók övezete</p> <p>AZ ÖVEZET ELSŐSORBAN A KÜLTERÜLET NYUGATI FELÉNEK KISEBB FOLTJAIT RÉSZÉT ÉRINTI!</p> <p>A TERVEZÉSI TERÜLETET AZ ÖVEZET NEM ÉRINTI!</p>
	<p>1/2. AZ ERDŐTELEPÍTÉSRE JAVASOLT TERÜLET ÖVEZETE</p> <p> Erdőtelepítésre javasolt terület övezete</p> <p>AZ ÖVEZET TÁRNOK KÖZIGAZGATÁSI TERÜLETÉT NEM ÉRINTI!</p> <p>A TERVEZÉSI TERÜLETET AZ ÖVEZET NEM ÉRINTI!</p>
	<p>1/3. A TÁJKÉPVÉDELMI TERÜLET ÖVEZETE</p> <p> Tájképvédelmi terület övezete</p> <p>AZ ÖVEZET TÁRNOK KÖZIGAZGATÁSI TERÜLETÉT A BENTA-PATAK SÁVJÁBAN ÉRINTI!</p> <p>A TERVEZÉSI TERÜLETET AZ ÖVEZET NEM ÉRINTI!</p>

	<p>1/4. VÍZMINŐSÉG-VÉDELMI TERÜLET ÖVEZETE</p> <p> Vízminőség-védelmi terület övezete</p> <p>AZ ÖVEZET TÁRNOK KÖZIGAZGATÁSI TERÜLETÉT AZ ÉSZAKKELETI ÉS A KELETI RÉSZEN ÉRINTI!</p> <p>A TERVEZÉSI TERÜLETET AZ ÖVEZET NEM ÉRINTI!</p>
	<p>1/5. NAGYVÍZI MEDER ÖVEZETE</p> <p> Nagyvízi meder övezete</p> <p>AZ ÖVEZET TÁRNOK KÖZIGAZGATÁSI TERÜLETÉT NEM ÉRINTI!</p> <p>A TERVEZÉSI TERÜLETET AZ ÖVEZET NEM ÉRINTI!</p>
	<p>1/6. A VÁSÁRHELYI TERV KERETÉBEN TERVEZETT SZÜKSÉGTÁROZÓK TERÜLETE</p> <p> VTT-tározók övezete</p> <p>AZ ÖVEZET TÁRNOK KÖZIGAZGATÁSI TERÜLETÉT NEM ÉRINTI!</p> <p>A TERVEZÉSI TERÜLETET AZ ÖVEZET NEM ÉRINTI!</p>

Az országos övezetek közül – a Trtv. és az MVM rendelet övezeti mellékletei szerint – a tervezéssel érintett területet egyetlen térségi övezet sem érinti.

13) ábra: A BATrT által meghatározott kiemelt térségi övezetek határai

	<p>2/1. AZ ÁSVÁNYI NYERSANYAGVAGYON ÖVEZETE</p> <p> Ásványi nyersanyagvagyon terület övezete</p> <p>AZ ÖVEZET TÁRNOK KÖZIGAZGATÁSI TERÜLETÉT NEM ÉRINTI!</p> <p>A TERVEZÉSI TERÜLETET AZ ÖVEZET NEM ÉRINTI!</p>
	<p>2/2. A RENDSZERESEN BELVÍZJÁRTA TERÜLET ÖVEZETE</p> <p> Rendszeresen belvízjárta terület övezete</p> <p>AZ ÖVEZET TÁRNOK KÖZIGAZGATÁSI TERÜLETÉT NEM ÉRINTI!</p> <p>A TERVEZÉSI TERÜLETET AZ ÖVEZET NEM ÉRINTI!</p>
	<p>2/3. A FÖLDTANI VESZÉLYFORRÁS TERÜLET ÖVEZETE</p> <p> Földtani veszélyforrás terület övezete által érintett települések</p> <p>AZ ÖVEZET TÁRNOK KÖZIGAZGATÁSI TERÜLETÉT NEM ÉRINTI!</p> <p>A TERVEZÉSI TERÜLETET AZ ÖVEZET NEM ÉRINTI!</p>

A kiemelt térségi övezetek közül – a BATrT övezeti mellékletei szerint – a tervezéssel érintett területet egyetlen kiemelt térségi övezet sem érinti.

Az országos és a kiemelt térségi övezetek közül a tervezéssel érintett területet egyetlen övezet sem érinti.

Pest Megye Önkormányzata jóváhagyta a megye új területrendezési tervét. A megyei területrendezési terv legnagyobbbrészt ugyan csak a budapesti agglomeráción kívüli településekre vonatkozó előírásokat fogalmaz meg, de a terv tartalmaz néhány olyan egyedileg meghatározott megyei övezetet is, amelyek az agglomerációs településekre is vonatkoznak. Ezek:

- az innovációs-technológiai fejlesztés támogatott célterületének övezete;
- a logisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete;
- a turisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete;
- a klímaváltozásnak fokozottan kitett területek övezete (Homokhátság a szomszédos érintett megyékkel összehangolt tartalommal).

Tárnok nagyközség településrendezési eszközeinek módosítása során már e tervet is figyelembe kell venni, mint magasabb rendű területrendezési tervet. **Tárnok közigazgatási területét egyetlen egyedileg meghatározott megyei övezet sem érinti.**

3.3.Országos és térségi műszaki infrastruktúra hálózatok

Az igazgatási területet északkelet-délnyugat irányban átszeli az M7 autópálya, az OTrT és a BATrT Szerkezeti tervén jelölt gyorsforgalmi út. A belterületet délről kísérő 7-es út főútként szerepel a Szerkezeti terven. Ennek Tárnoki szakaszával közel párhuzamosan, nyomvonalától északra fut a tervezett nagysebességű vasútvonal és a transzeurópai vasúti áruszállítási hálózat részeként működő országos törzshálózati vasútvonal a nagyközség déli határa mentén. A település nyugati határával egybeeső megyehatár mentén egy térségi jelentőségű főutat ábrázol a terv, amely a korábbi elképzelések szerint M11-es (M100) gyorsforgalmi útként valósult volna meg. Ez nem érinti Tárnok közigazgatási területét. A belterület északkeleti szélén húzódik a meglévő térségi szerepkörű összekötő útként ábrázolt 8104 j. út, amely Érd és Biatorbágy településeket köti össze.

A tervezési területtől északra húzódik az M7 autópálya, amelynek Tárnok-Pusztazámori csomópontja a terület északi csücske közelében található. A csomópontba a 8104 j. út felől érkező út meglévő térségi szerepkörű összekötő útként szerepel a Szerkezeti terven. Ez az út az autópálya fölött áthaladva eléri a belterületi Halász József utcát, amelyet keresztezve tervezett térségi szerepkörű összekötő útként halad tovább délkeleti irányba a tárgyi terület délnyugati határa mentén.

A terület távlati megközelítését biztosító, az M7 autópálya Tárnok-Pusztazámori csomópontjából induló, a Településszerkezeti terven tervezett út a Karácsonyfadisz üzem mellett meglévő körforgalmi csomópontból indul délnyugat felé. Ennek, a tárgyi területet észak felől megközelítő útnak térségi szerepe nincs, nem is szerepel a BATrT Térségi szerkezeti tervén.

A tervezési területet – a terület délkeleti szélén húzódó tervezett térségi szerepkörű összekötő úton kívül – sem az országos, sem a kiemelt térségi műszaki infrastruktúra hálózatok nem érintik.

3.4.Az OTrT és a BATrT adta bővítési lehetőségek, a térségi területfelhasználási kategóriáknak való megfelelés igazolása

- **A települési térségre a Trtv. 11. § d) pontja vonatkozik:**

„11. § A kiemelt térségi, illetve megyei területfelhasználási kategóriák területén belül a településrendezési tervben

d) a települési térség területén bármely építési övezet, övezet kijelölhető;”

- **A Trtv. 12. §-a tartalmazza az új beépítésre szánt területek kijelölésének országos előírásait, amelyeket a 23. fejezet 38. §-a a Budapesti Agglomeráció településeire vonatkozóan tovább szigorít.**

„12.§ (1) Ha jogszabály új beépítésre szánt terület kijelölését nem tiltja, a településrendezési eszközben új beépítésre szánt területet a következő szempontok mérlegelése alapján kell kijelölni:

a) az új beépítésre szánt terület csatlakozik a meglévő települési területhez,”

b) az új beépítésre szánt terület kijelölése nem okozza a különböző települések beépítésre szánt területeinek összenövését, és

c) új beépítésre szánt terület kijelölésére csak akkor kerül sor, ha a települési térségben nincs a tervezett rendeltetésnek megfelelő beépítésre szánt területen beépítetlen földrészlet, vagy olyan használaton kívül került vagy alulhasznosított, általában leromlott fizikai állapotban lévő terület, amely a tervezett rendeltetésnek megfelelne.”

„38. § (1) Új lakóterület, vegyes terület, gazdasági terület, illetve üdülőterület abban az esetben jelölhető ki, ha

a) a tervezett területfelhasználás jól illeszkedik a település meglévő szerkezetéhez,

b) táj- és természetvédelmi, környezetvédelmi, erdővédelmi, valamint kulturális örökségvédelmi és vízgazdálkodási szempontok alapján nem sért társadalmi érdeket, továbbá

c) a tervezett funkció ellátásához szükséges műszaki infrastruktúra-kapacitás azt lehetővé teszi, vagy az a terület igénybevételével párhuzamosan kiépül, továbbá új lakóterület kijelölése esetén a Kormány rendeletében meghatározott feltételek teljesülnek.”

Az új beépítésre szánt terület kijelölésére jelen javasolt módosítás során a települési térségben egy korábban tervezett, jelentős kiterjedésű ipari gazdasági területen belül kerül sor.

A hatályos terv szerint tervezett belső feltárási út megszüntetésével kialakuló új egyéb ipari gazdasági területsáv esetében a tervezett területfelhasználás jól illeszkedik a település meglévő szerkezetéhez, a terület csatlakozik a meglévő települési területhez, a terület kijelölése a közigazgatási határtól való távolság miatt nem okozza a különböző települések beépítésre szánt területeinek összenövését, valamint táj- és természetvédelmi, környezetvédelmi, erdővédelmi, kulturális örökségvédelmi és árvízvédelmi szempontok alapján nem sért társadalmi érdeket. A tervezett funkció ellátásához szükséges műszaki infrastruktúra kapacitás a területek igénybevételével párhuzamosan kiépül.

A Trtv. 12. § (3) bekezdése előírja, hogy *„Új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a területnövekmény legkevesebb 5%-ának megfelelő kiterjedésű, legalább 50%-ában az újonnan kijelölt beépítésre szánt területtel kapcsolatban lévő zöldterületet, - gazdasági vagy különleges terület kijelölése esetén zöldterületet vagy véderdőt - kell kijelölni. Ha a zöldterület vagy véderdő kijelölése az új beépítésre szánt terület rendeltetése miatt az adott területen nem valósítható meg, akkor a zöldterületet vagy a véderdő területét a település arra alkalmas más területén kell kijelölni.”*

A TSZT módosítása során a 0101/3-5-ös hrsz.-ú földrészleteken összesen 7542,59 m², azaz 0,75 ha egyéb ipari gazdasági terület kerül kijelölésre, amelynek 5 %-a 377,13 m², azaz 0,04 ha. A számítás szerint az összesen 25,45 ha nagyságú fejlesztési területen 466 m², azaz 0,05 ha védőerdő terület kijelölésére kerül sor a tervezési terület déli csücskében, a Zámori-patak közelében.

- A Trtv. 13. §-a is betartandó az új beépítésre szánt területek kijelölése során:

„13. § (1) Borvidéki település borszőlő termőhelyi katasztere I-II. osztályú területeihez tartozó földrészlet - a különleges mezőgazdasági üzemi terület kivételével - nem minősíthető beépítésre szánt területté.

(2) Az Országos Gyümölcs Termőhely Kataszter I. és II. osztályú területeihez tartozó földrészlet - a különleges mezőgazdasági üzemi terület kivételével - nem minősíthető beépítésre szánt területté.”

A fenti előírások a tárgyi terület vonatkozásában betarthatók, mivel Tárnok nem borvidéki település, és az érintett területen nincs az Országos Gyümölcs Termőhely Kataszter I. és II. osztályú területeihez tartozó földrészlet.

- A Trtv. 40. § (1) bekezdése szerint *„A település közigazgatási területére vonatkoztatott területén a településrendezési tervben a beépítésre szánt terület növekménye nem haladhatja meg a 8. mellékletben foglalt területi mérleg szerinti települési térség területének 2%-át.”*

A 72/2021. (VIII.5.) számú határozattal jóváhagyott Településszerkezeti terv az alábbi táblázatot és megállapítást tartalmazta a Térségi területi mérleg adatairól:

„Tudomásul veszi, hogy jelen területfelhasználás-változás következtében a térségi területi mérleg adatai nem változnak.”

Térségi terület-felhasználás	Trtv szerint (ha)	Trtv szerint (%)	Összes fejlesztési lehetőség Trtv szerint (ha)		TSZT módosító javaslat szerint felhasznált (ha, %)		További fejlesztési lehetőség (ha)
			Beépít. szánt terül.	Beépít. nem szánt terül.			
Települési térség	778	32,35	Növekménye max. 15,56 (települési térség 2%-a)		0	0	15,56
Nagy kiterjedésű zöldterületi települési térség	7	0,29	Temető, vagy sport célú különleges terület	Zöldterület, temető, sport, vagy rekreációs célú különleges terület	0	0	
Erdőgazdálkodási térség	70	2,91		Erdők övezetének (69 ha) 95%-a, azaz 65,55 erdőterület	0	0	4,45
Mezőgazdálkodási térség	1373	57,09		1029,75 (75%) elsődlegesen mg. terület	0	0	343,20
Kertes mezőgazdálkodási térség	152	6,32	Növekménye max. 1,52 (települési térség 1%-a) lakó, üdülő vagy vegyes terület		0	0	1,52
Vízgazdálkodási térség	7	0,29	0	0	0	0	
Sajátos területfelhasználású térség	18	0,75			0	0	
Igazgatási terület összesen	2362 (Összeadva 2405)	100,00					

Az azóta 54/2022. (V.18.) számú határozattal jóváhagyott TSZT módosítás Térségi területi mérlegre vonatkozó megállapítása pedig az alábbi volt:

„Tudomásul veszi, hogy jelen területfelhasználás-változás következtében a térségi területi mérleg adatai a lefolytatott területrendezési hatósági eljárás (területcsere) miatt nem változnak.”

A jelenleg hatályban lévő területrendezési terv Tárnok nagyközségre vonatkozó területi mérlege – a tervezett módosítások következtében – nem változik.

„8. melléklet a 2018. évi CXXXIX. törvényhez

Budapesti Agglomeráció településeinek területi mérlege

	A	B	C	D
1.	Település	Települési térség területe (ha)	Település közigazgatási területe (ha)	Települési térség területének aránya (%)
69.	Tárnok	778,03	2361,54	32,96

Mivel jelen módosító javaslat során a beépítésre szánt terület növekménye 0,75 ha, így az – a korábbi módosításokkal együtt – nem haladja meg a 8. mellékletben foglalt területi mérleg szerinti települési térség területének 2%-át, a 15,56 ha-t, azaz a Trtv. 40. § (1) bekezdésének előírása is teljesül.

A térségi területi mérleg Települési térségre vonatkozó sora az alábbiak szerint változik:

Térségi terület- felhasználás	Trtv szerint (ha)	Trtv szerint (%)	Összes fejlesztési lehetőség Trtv szerint (ha)		TSZT módosító javaslat szerint felhasznált (ha, %)		További fejlesztési lehetőség (ha)
			Beépít. szánt terül.	Beépít. nem szánt terül.			
Települési térség	778	32,35	Növekménye max. 15,56 (települési térség 2%-a)		0,75	0,1	15,56-0,1= 15,46

4.) A TERVEZÉSI TERÜLETRE HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK ISMERTETÉSE

Tárnok nagyközség 2021-ben fogadta el jelenleg érvényben lévő Településfejlesztési Koncepcióját a 26/2021. (IV.13.) számú önkormányzati határozatával.

A településen élők társadalmi közérzetét meghatározó legfontosabb igény a komfortos lakókörnyezet, a megfelelő műszaki és intézményi infrastruktúra biztosítása és a helyi munkalehetőség rendelkezésre állása.

A gazdasági területfejlesztés egyik meghatározó alapja a helyi adottságok, lehetőségek hasznosítása. Tárnok nagyközségnek a természeti és környezeti adottságok figyelembevételére alapozott településfejlesztési döntése, koncepciója, hogy a lakóterületeit ne növelje túlzott mértékben, viszont a helyi munkalehetőségek körét bővítse, és elsősorban a már hasonló jellegben beépült területek környezetét vegye számításba a fejlesztési területek kijelölése során.

Fontos változást jelenthet a korábban kijelölt ipari gazdasági területek beépülése a munkahelyteremtés vonatkozásában. A tervezett, kedvező közlekedési kapcsolatokkal rendelkező iparterület beépülése számos új munkahely létrehozásával jár, ami csökkentheti a Tárnokon még ma is igen jellemző ingázást. A helyi lakosság helyben történő foglalkoztatása az adózás szempontjából is pozitív hatásokkal bír.

A Településfejlesztési Koncepció „3. Helyzetértékelés” című fejezete így ír a település problémáiról:

„A kereskedelmi gazdasági területek fejlesztése az autópálya-csomópont környezetében lemaradt, nem élt az elmúlt évtized gazdasági fellendülésének lehetőségével, a közlekedési csomópont adta lehetőségekkel, az önkormányzat nem segítette a vállalkozások telephelyeinek kiépítését.”

A „Település lehetőségei” című fejezet az autópálya menti területeinek hasznosításával is foglalkozik:

„Az autópálya melletti gazdasági területek fejlesztése.”

Ebből is látható, hogy Tárnok egyik legfontosabb célkitűzése a helyi gazdaság megerősítése, új, innovatív, munkahelyteremtő vállalkozások megtelepedésének elősegítése a népességmegtartó képesség növelése, a kedvezőbb életfeltételek megteremtése érdekében.

A „4. JÖVŐKÉP - A fenntartható település” című fejezet az alábbiak szerint fogalmazza meg Tárnok jövőjét:

„Tárnok akkor lesz még életképesebb, ha nő a foglalkoztatottság, lesznek foglalkoztató gazdasági társaságok, munkahelyet befogadni tudó épületek. A lakosság képzése, a felnőtt oktatás fejlesztése a felzárkózás eszköze. A gazdasági és vállalkozási ismeretek bővítésével, a kompetenciák fejlesztésével kedvező háttér alakul ki a társadalmi közösségi együttműködéshez.”

Az „5. CÉLOK - A településfejlesztés célja” című fejezet az alábbiak szerint fogalmazza meg az elérendő célokat:

„A településfejlesztés célja a lakosság életkörülményeinek javítása, a kényelmesebb, fenntarthatóbb otthonok megvalósítása. Olyan település elérése a cél, ahol jobb az intézményellátás, az alapfokú kereskedelem és oktatás, az egészségügy, a kulturális és szabadidő eltöltés lehetősége, ahol több munkahely van, kevesebbet kell ingázni, megfelelőek a szolgáltatások, közterületeken biztosított a társadalmi együttélés lehetősége. Ahol a lakosság tisztában van a település múltjával és értékeivel, és megtalálja, megvalósíthatja életcéljait.

A településfejlesztés célja a fenntartható település társadalmának és gazdaságának fejlesztése, ahol a gazdaság szereplői számára megfelelő a mozgástér, ösztönzött a gazdaságfejlesztés, a munkahelyteremtés, ahol a gazdaság szereplői részt vehetnek a település céljainak megvalósításában, ahol a társadalmi együttműködés szabályai az építést, a gazdasági tevékenységet

lehetővé teszik. A fejlesztés célja a településrendezési eszközök magasabb szintű létrehozása, mely eszközrendszer segíti a település társadalmát és gazdaságát.”

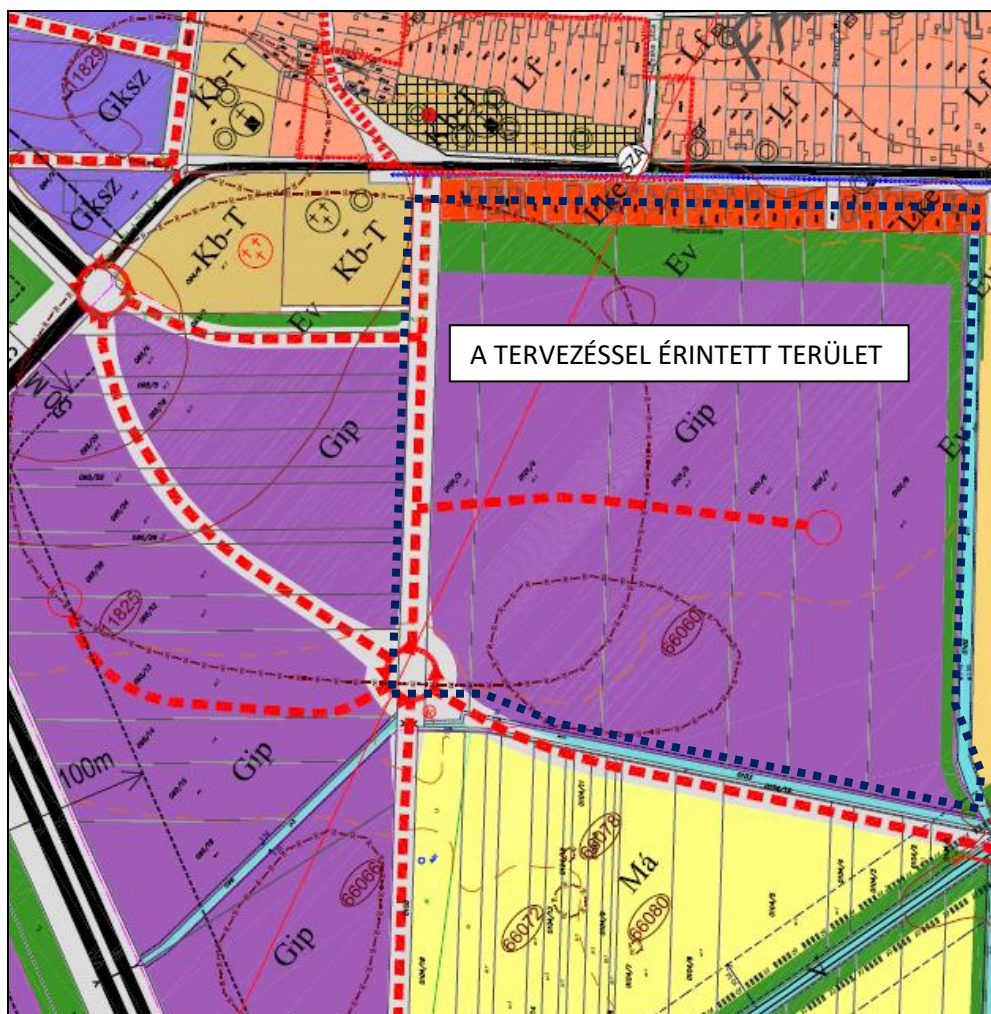
Tárnok nagyközség érvényben lévő, a 100/2014. (VII.4.) számú Önkormányzati határozattal jóváhagyott Településszerkezeti terve (a továbbiakban TSZT) a 0101/3-8-as hrsz.-ú földrészleteket a Gip jelű egyéb ipari gazdasági terület területfelhasználási kategóriába sorolja.

A módosítással érintett trapéz alakú tervezett iparterület északkeleti határát a Halász József utca mentén húzódó, Lke jelű kertvárosias lakóterületbe sorolt teleksor képezi, amely mögött egy 50 méter széles Ev jelű védőerdősávot jelöl a TSZT.

Az északnyugati határon a 0100-as hrsz.-ú földút húzódik, amely a temetőtől indulva tervezett kiszolgáló útként ábrázolt. A tárgyi terület nyugati csücskében egy tervezett körforgalmi csomópontot jelöl a TSZT, amelybe északkelet felől becsatlakozik az említett út, és a csomóponton áthaladva tovább vezet délnyugati irányba. E csomóponton vezet keresztül egy másik tervezett kiszolgáló út is, amely az autópálya csomóponti ágainak a találkozásánál tervezett körforgalmi csomópontból indul el dél felé. Ez az út közvetlenül a módosítással érintett iparterület délnyugati határán futó árok mellett halad, és a területtől délre, a Zámori-patakot keresztezve tovább húzódik dél felé, a tervek szerint elkerülve Tárnok belterületét.

A terület délkeleti határát a 0102-es hrsz.-ú árok képezi, amely mentén szintén Ev jelű védőerdősávot jelöl a TSZT 15 méter szélességben, amely a patak vonalát követve a délkeleti szakaszán kissé elkanyarodik déli irányba, és nekifut a 0103-as hrsz.-ú ároknak.

14) ábra: Részlet a hatályban lévő Településszerkezeti terv 1. mellékletéből



15) ábra: A Településszerkezeti terv jelmagyarázatának releváns jelölései

TERÜLETTELHASZNÁLÁSI MÓDOK JELÖLÉSE

MEGLÉVŐ	TERVEZETT	BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK
		LAKÓTERÜLET
		KERTVÁROSIAS LAKÓTERÜLET MAX. BEÉPÍTÉSI SŰRÜSÉG - 0,6 M2/M2
		GAZDASÁGI TERÜLET
		KERESKEDELMI SZOLGÁLTATÓ TERÜLET MAX. BEÉPÍTÉSI SŰRÜSÉG - 2,0 M2/M2
		IPARI TERÜLET MAX. BEÉPÍTÉSI SŰRÜSÉG - 1,5 M2/M2

TERÜLETTELHASZNÁLÁSI MÓDOK JELÖLÉSE

MEGLÉVŐ	TERVEZETT	BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK
		KÖZLEKEDÉSI TERÜLET
		KÖZÚTI KÖZLEKEDÉSI TERÜLET
		ERDŐTERÜLET
		VÉDELMI ERDŐTERÜLET
		VÍZGAZDÁLKODÁSI TERÜLET
		VÍZGAZDÁLKODÁSI TERÜLET

NYOMVONALAS ELEMOK, OBJEKTUMOK

MEGLÉVŐ	TERVEZETT	KÖZÚTI KÖZLEKEDÉS	
		M7 M11 GYORSFORGALMI ÚT (AUTÓPÁLYA)	
		7 ORSZÁGOS I. RENDŰ FŐÚT	
		ORSZÁGOS MELLÉKÚT (TELEPÜLÉSI FŐÚT)	
		HELYI GYŰJTŐÚT	
		KISZOLGÁLÓ ÚT	
			NYILVÁNTARTOTT RÉGÉSZETI LELŐHELY HATÁRA ÉS SZÁMA
			ORSZÁGOS ÖKOLÓGIAI HÁLÓZAT - ÖKOLÓGIAI FOLYOSÓ HATÁRA
			MIKROHULLÁMÚ HÁLÓZAT

A két árok ezen a részen összefutva torkollik bele a Zámori-patakba. A vízfolyások a TSZT-n V jelű vízgazdálkodási területként kerültek ábrázolásra. A terület két határát képező árkok mentén a terv jelöli a 6 méteres kezelési sávot is.

A 0101/3-8-as hrsz.-ú földrészleteket magába foglaló tömb megközelítése északnyugati irányból, a 0100-as hrsz.-ú útról tervezett. A TSZT ábrázol egy tervezett feltáró utat, amely kiszolgáló útként a 0100-as hrsz.-ú útról indul, és a Halász József utcával közel párhuzamosan halad a tömb alsó kétharmadáig, ahol egy kis kör alakú visszafordulási lehetőséget is jelöl a terv.

A tárgyi területhez északról csatlakozik a 095/3-as és 095/4-es hrsz.-ú földrészlet, amelyeken végig halad az autópálya csomóponttól dél felé induló tervezett kiszolgáló út. Ez az út a 0100-as hrsz.-ú temető melletti földútra merőlegesen köt rá, és a 0101/3-8-as hrsz.-ú földrészleteket magába foglaló tömb északi irányú megközelítését biztosíthatja majd a távlatban a temető mellett meglévő földút helyett. Az út és a temető közötti sávban a TSZT egy 10-15 méter széles Ev jelű védőerdősávot ábrázol, amely az út forgalmának káros hatásaitól védheti majd meg a tájképvédelmi területbe tartozó temetőt. A két ingatlan északnyugati részét érinti még az autópálya csomóponttól déli irányba induló másik kiszolgáló út is, az ingatlanok további területei a Gip jelű egyéb ipari gazdasági terület területfelhasználási kategóriába kerültek besorolásra. A Halász József utca mellett fekvő 094/6-os hrsz.-ú ingatlan északnyugati csücskét is érinti a tervezett kiszolgáló út nyomvonala, a többi terület rész a temető Kb-T jelű különleges temető területbe sorolt bővítési területe.

A tervezési területet nyilvántartott régészeti lelőhelyek érintik.

Tárnok nagyközség hatályban lévő Településszerkezeti terve alapján a tervezéssel érintett terület nem érintett természeti védelemmel, csupán a terület déli csücskénél húzódó Zámori-patak mentén található az ökológiai folyosó övezetébe sorolt területsáv, amely nem érinti közvetlenül a tárgyi iparterületet.

A terület északi részén egy távközlési vezeték halad keresztül.

A TSZT mellékletét a **Településszerkezeti terv leírása** képezi, amelynek „A településszerkezet fejlesztésének legfontosabb elhatározásai” című része többek között az alábbi feladatokat sorolja fel a tárgyi terület vonatkozásában:

„összefüggő, nagy ipari gazdasági területek kialakítása az autópálya csomóponttól délre;”

A Leírás az akkor hatályos Konceptió alapján Tárnok jövőképét az alábbiakban határozta meg:

„A településszerkezet területi jellegű fejlesztése indokolt az önálló gazdasággal rendelkező, turisztikailag vonzó, kellemes életteret nyújtó település jövőképekének elérése érdekében, a nagyközség különböző területrészein a településfejlesztési koncepció elhatározásai szerint, a hatályban lévő településszerkezeti tervnek megfelelően.”

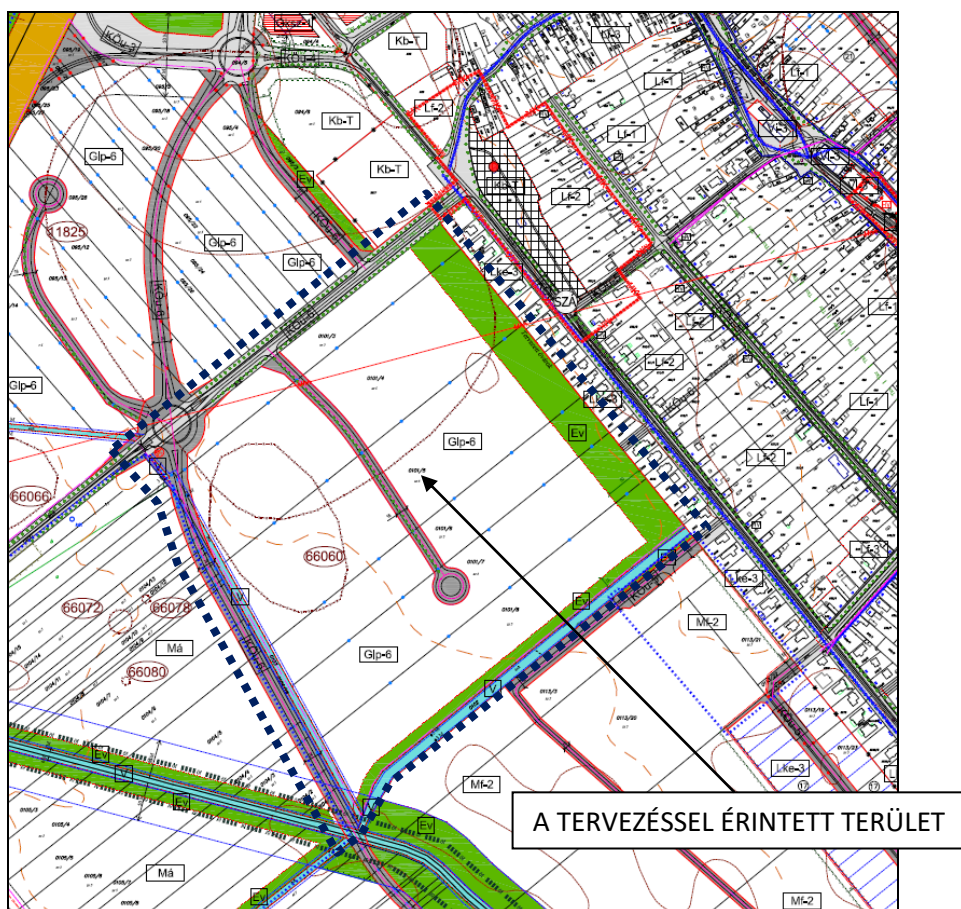
A Leírás szerint a településfejlesztés során figyelembe veendő elhatározások közül az alábbiak vonatkoznak tárgyi területre:

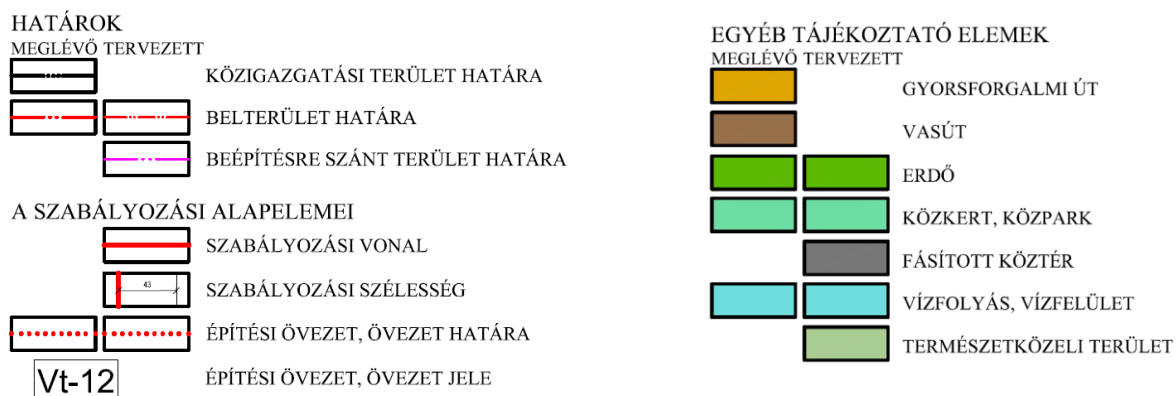
„- A lakosság megélhetését, ellátását biztosító gazdasági érdekeket a meglévő munkahelyek megőrzésével, lehetőség szerinti fejlesztésével, s a tervezett ipari valamint kereskedelmi szolgáltató területek beépítése során létrejövő új munkahelyek létesítésével szükséges biztosítani.”

A leírás az ipari gazdasági területekre az $1,5 \text{ m}^2/\text{m}^2$ beépítési sűrűségi értéket határozta meg. Ez a fogalom az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (OTÉK) szerint a következőt jelenti: „A területfelhasználási egységek területén elhelyezhető épületek valamennyi építményszintjének összesített bruttó alapterülete és a területfelhasználási egységeknek a köztük lévő, településszerkezetet nem meghatározó közterületek területével növelt területének viszonyszáma.”

A település Helyi Építési Szabályzatáról Tárnok Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testülete 13/2014. (VI.23.) számú önkormányzati rendelete (a továbbiakban HÉSZ) szól. Tárnok közigazgatási területére a HÉSZ mellékletét képező Szabályozási terv van érvényben.

16) ábra: Részlet a hatályban lévő Szabályozási tervből





A Szabályozási Tervben (a továbbiakban SZT) a **tárgyi terület a TSZT területfelhasználási egységeinek megfelelő övezetbe, túlnyomó része az egyéb ipari gazdasági terület Gip-6 jelű építési övezetébe van besorolva.**

A módosítással érintett iparterület északkeleti határán, a **Halász József utca mentén húzódó, Lke jelű kertvárosias lakóterületbe sorolt teleksor mellett egy 50 méter széles Ev jelű védőerdősávot ábrázol a SZT, amely a terület délkeleti határát képező 0102-es hrsz.-ú árok mentén befordul, és egy 15 méter széles sávban szintén Ev jelű védőerdősávként húzódik a Zámori-patakig. Ezek a tervezett védőerdők a 0101/3-8-as hrsz.-ú földrészletekből övezethatárral vannak leválasztva.**

A területet két oldalról határoló árkok a V jelű vízgazdálkodási övezetbe tartoznak, amelyeknek a partvonalától mért 3-3 méteres kezelési sávját is feltünteti a SZT.

A trapéz alakú terület megközelítését a TSZT-hez igazodóan az északi irányból, a 0100-as hrsz.-ú, a közúti közlekedési terület KÖu-6 jelű övezetbe sorolt útról tervezi a SZT egy, a terület közepe táján kialakítandó 16 méter széles feltáró úttal, aminek a déli végén egy kb. 30 méter átmérőjű visszaforduló is ábrázolásra került a terven. A terület nyugati, délnyugati határán, a 0103-as hrsz.-ú árok nyugati oldalánál a TSZT szerint tervezett kiszolgáló út 24 méteres szabályozási szélességgel fut végig, és a terület nyugati csücskénél egy tervezett körforgalmi csomópont került kiszabályozásra, amely az árok vonalát keresztezve a 0101/3-as és 0101/4-es hrsz.-ú földrészleteket érinti. A körforgalmi csomóponttól északi irányban a tervezett 24 méter széles út folytatódik a Halász József utca végében meglévő, az autópálya csomóponti ágaihoz kapcsolódó csomópontba, amely a településrendezési eszközök szerint a távlatban szintén körforgalmi csomópontként alakítandó majd ki, amennyiben a forgalmi helyzet megkívánja. Ebből a tervezett körforgalmi csomópontból dél felé kiágazik egy ötödik ág is, amely a jelen módosítással érintett gazdasági terület távlati megközelítését biztosíthatja, amennyiben a temetőtől délre húzódó út már nem képes levezetni a megnövekedett forgalmat. Ez a tervezett kiszolgáló út 20 méteres szabályozási szélességgel ábrázolt a SZT-en, és merőlegesen csatlakozik a kialakult szabályozási szélességgel megtartott 0100-as hrsz.-ú útra. E két kiszolgáló út szabályozása érinti a 095/3-as és 095/4-es, valamint a temetőtől északra elterülő 094/6-os hrsz.-ú ingatlanokat, amelyek a tervezési területtől északra terülnek el.

Tárnok Szabályozási terve a TSZT-hez hasonlóan szintén feltünteti a különböző védelemmel érintett területeket (régészeti területek határa, természetvédelmi területek, védőtávolságok stb.).

A tervezéssel érintett területet a SZT szerint csupán régészeti védelem érinti, természeti védelem nem érinti.

A SZT is feltünteti a terület északi részén keresztülhaladó távközlési vezetéket.

A tervezési területet lefedő egyéb ipari gazdasági területre és a Gip-6 jelű övezetre a hatályos Helyi Építési Szabályzat az alábbiakat írja elő:

„12. A környezetre jelentős hatást nem gyakorló, egyéb ipari terület építési övezetei

32. § (1) Az ipari területen – a vonatkozó jogszabályi előírásokon túlmenően – elhelyezhető még üzemanyagtöltő és közlekedési létesítmény.

(2) Az ipari terület építési övezeteiben a kialakítható beépítés paramétereit a 3. számú melléklet 3/G. számú táblázata tartalmazza.”

(8) A **Gip-6** jelű építési övezetben

- a) az egyéb ipari területre vonatkozó jogszabályi előírásokat kell figyelembe venni,
- b) 10 m-es elő- és oldalkert, 15 m-es hátsókert megtartása szükséges,
- c) az építési hely határa sehol nem lépheti át az M7-es autópálya 100 m-es és a csomóponti ágak 50 m-es védőtávolságát,
- d) az övezet telkein az építési hely határa a Zámori-patak felé eső telekhatároktól 50 m távolságra húzódik,
- e) a megengedett legnagyobb épületmagasság 15,0 m, de az övezetben az üzemeltetéshez tartozó technológiai berendezések műszakilag szükséges méretéhez igazodó épület építése esetén ettől az épületmagassági előírásoktól el lehet térni, legfeljebb 18,0 m magasságig.”

Az építési övezet paramétereit a 3. számú melléklet 3/G. számú táblázata foglalja össze:

3/G. számú táblázat – Ipari terület építési övezetei (nem jelentős mértékű zavaró hatású)

Építési övezet jele	Beépítési mód	Az építési telek kialakítható		A beépítésnél alkalmazható		
		legkisebb		legkisebb	legnagyobb	
		területe (m ²)	szélessége (m)	zöldfelületi arány (%)	beépítettség (%)	épület- magasság (m)
Gip-1	SZ	4000**	30	30	40	9,0 (15,0*)
Gip-2	SZ	5000	70	25	50	10,5 (15,0*)
Gip-3	SZ	5000	50	25	40	12,0 (18,0*)
Gip-4	SZ	5000	50	25	40	12,0 (18,0*)
Gip-5	SZ	10000**	50	25	50	15,0 (18,0*)
Gip-6	SZ	20000**	80	25	50	15,0 (18,0*)

* a megadott épületmagasság csak reklámpítmény és egyéb, a terület hasznosításához szükséges építmény építése esetén alkalmazható.

** kivéve telekbeépítés és telekhatár rendezés

A tervezési területen belül kijelölt Ev jelű védőerdők övezetére a HÉSZ 45. §-a és a 46. § (1) bekezdése vonatkozik:

„9. Erdőterületek övezeteinek általános előírásai

45. § (1) Az erdőterületek a területfelhasználási célja, valamint az elhelyezhető épületek, építmények szempontjából az alábbi övezetekre tagolódnak:

- a) Ev – Védelmi erdőterület
- b) Eg – Gazdasági erdőterület

(2) Az erdőterület övezeteiben a kialakítható beépítés paramétereit a 4. számú melléklet 4/C. számú táblázata tartalmazza.

(3) Az erdőterületen a melléképítmények közül elhelyezhető:

- a) közmű-becsatlakozási műtárgy,
- b) közműpótló műtárgy,
- c) hulladékartály-tároló,
- d) önálló – épülettől különálló – építménynek minősülő kirakatszekrény,
- e) kerti építmény,
- f) állat ól, állatkifutó,
- g) trágyatároló, komposztáló,
- h) ömlesztettanyag tároló

(4) Az erdőterületen nem helyezhető el:

- a) üzemanyagtöltő,
- b) nem mobil lakókocsi, lakókonténer,

- c) feszített, vagy felfújt sátor,
- d) üvegház, fóliaborítású növényház, fóliasátor,
- e) termelő kertészeti építmény,
- f) közterületről látható önálló, terepfelületen megjelenő közmű-becsatlakozási vagy közműpótló műtárgy, távközlési berendezés.
- g) siló,
- h) folyadék és gáztároló,
- i) gépkocsi és egyéb tároló építmény, vagy ezek épülete.

(5) A részben erdő művelési ágban lévő telkek az erdő határa mentén megszüntethetők.

(6) hatályon kívül helyezve

(7) Erdőterületen erdőgazdálkodás kizárólag az erdőtörvény, az erdőterv vagy a különböző tulajdonú erdők kezelésére létrehozott szervezetek (pl.: erdőbirtokossági társulás) belső előírásai szerint történhet.

10. Erdőterület övezetei

46. § (1) Az erdőterületek Ev jelű övezetében

- a) az erdő rendeltetésének megfelelő építményeken kívül kizárólag olyan – nem épület jellegű – építmények, létesítmények (pl. nyomvonal jellegű közmű és távközlési létesítmények, feltáró utak, a környezetvédelmet, az ismeretterjesztést és a turizmust szolgáló építmények, árkok) helyezhetők el és alakíthatók ki, amelyek az erdőt védelmi rendeltetésének betöltésében nem akadályozzák,
- b) épület nem helyezhető el,
- c) a telkek területe legalább 60 %-ban zárt faállománnyal telepítendő be, fennmaradó részük gyeper és cserjés felületként alakítható ki,
- d) a tervezett védelmi jellegű zöld területeket, védőerdőket erdőterületi tervek alapján tömör, többszintes növényállománnyal, elsődlegesen zárt fás állomány létesítésével kell kialakítani az áthaladó távvezetésekre és termékvezetésekre vonatkozó előírások figyelembe vételével,
- e) hatályon kívül helyezve
- f) hatályon kívül helyezve
- g) a táji, természeti értékek megőrzése, a természetes, ill. természet közeli ökoszisztémák megővése biztosítandó.”

Az védőerdőterület övezetében kialakítható beépítés paramétereit a 4. számú melléklet 4/C. számú táblázata tartalmazza az alábbiak szerint:

ERDŐTERÜLET

4/C. számú táblázat – Erdőterület övezetei

Övezet jele	Beépítési mód	Az építési telek kialakítható		A beépítésnél alkalmazható		
		legkisebb		legkisebb	legnagyobb	
		területe (m ²)	szélessége (m)	zöldfelületi arány (%)	beépítettség (%)	épület- magasság (m)
Ev	-	50000	100	60	0	-

A tervezési területet érintő kiszolgáló utakról a HÉSZ 38. §-ának alábbi részletei szabályozzák:

„2. Közúti közlekedés

38. § (1) Az utak méretezését, tagozódását a SZT tünteti fel.

(2) A közlekedési terület övezeteinek paramétereit a 4. számú melléklet 4/A. számú táblázata tartalmazza.

(3) A közúthálózat meglévő és tervezett területbiztosítást igénylő elemei, övezetei, úthálózati- és tervezési osztályba sorolásuk:”

„Ipari és mezőgazdasági kiszolgáló út: K.VI.C. vagy B.VI.d.B (KÖu-6)

Nyugati ipari és mezőgazdasági feltáró út, gazdasági területek kiszolgáló útjai.

A kiszolgáló utak a település lakórendeltetéstől eltérő rendeltetésű területeinek forgalmát lebonyolító mellékutak.

A tervezett nyugati feltáróút¹ szabályozási szélessége az ipari területek térségében 24 m, a mezőgazdasági területeken 18 m. A gazdasági területek egyes kiszolgáló útjainak szabályozási szélessége legalább 12 m.”

„(5) A közterületeknek összefüggő hálózatot kell alkotniuk.

(6) Az utak (közutak, kerékpár- és gyalogutak, vegyes használatú utak) magassági elrendezését úgy kell kialakítani, hogy:

- a) azokról a telkek biztonságos megközelítése,
- b) az ott összegyűlő csapadékvíz biztonságos elvezetése,
- c) a közművek megfelelő elhelyezése, továbbá
- d) a vonatkozó jogszabályokban előírt feltételek megvalósítása biztosított legyen.

(7) A közlekedési területek zöldfelületeire vonatkozó előírások:

- a) közlekedési táblán kívül terepszint alatt közmű, terepszint felett kertberendezési tárgyak és a kerti építmények közül szökőkút, kerti szabadlépcső, kerti tető helyezhetők el,
- b) legalább kétszintű növényzet telepítendő,
- c) az utak menti fasorok telepítése során honos, fajtaszelekcióval válogatott fafajokat kell alkalmazni. A fák telepítési távolsága legalább 6 m, legfeljebb 12 m legyen. A telepítendő fák legalább 2-szer iskolázottak legyenek, legalább 16 cm törzskörmérettel és legalább 2,2 m törzsmagassággal,
- d) az utak mentén legalább egyoldali fasor telepítését kell biztosítani, a közművek elhelyezését figyelembe véve. Ettől eltekinteni csak a 6 m-nél keskenyebb utcák esetében lehet. Útfelújítás és közműfelújítás esetében a közművek áthelyezésével biztosítani kell a fasor telepítésének lehetőségét,
- e) parkoló létesítésekor az 1 m magasságban a 20 cm törzskörméretet elérő, meglévő fa védelméről gondoskodni kell,
- f) az utak, sétányok menti jellegzetes, idős fasorokat látványértékük miatt meg kell őrizni, folyamatos rekonstrukciójukról tervszerűen gondoskodni kell,
- g) amennyiben az övezetben bármilyen átalakítás miatt nem óvhatók meg a meglévő fák, illetve fakivágásra van szükség, úgy a fák pótlásáról, vagy átültetésről gondoskodni kell,
- h) az országos utak külterületi szakasza a SZT javaslatának megfelelően, az előírások szerinti belterületi keresztmetszeti kialakítás (járda, közvilágítás) megvalósulása után vonható belterületbe.”

A közlekedési terület KÖu-6 jelű övezetének paramétereit a 4. számú melléklet 4/A. számú táblázatának alábbi sora tartalmazza.

KÖZLEKEDÉSI TERÜLET

4/A. számú táblázat – Közúti közlekedési terület övezetei

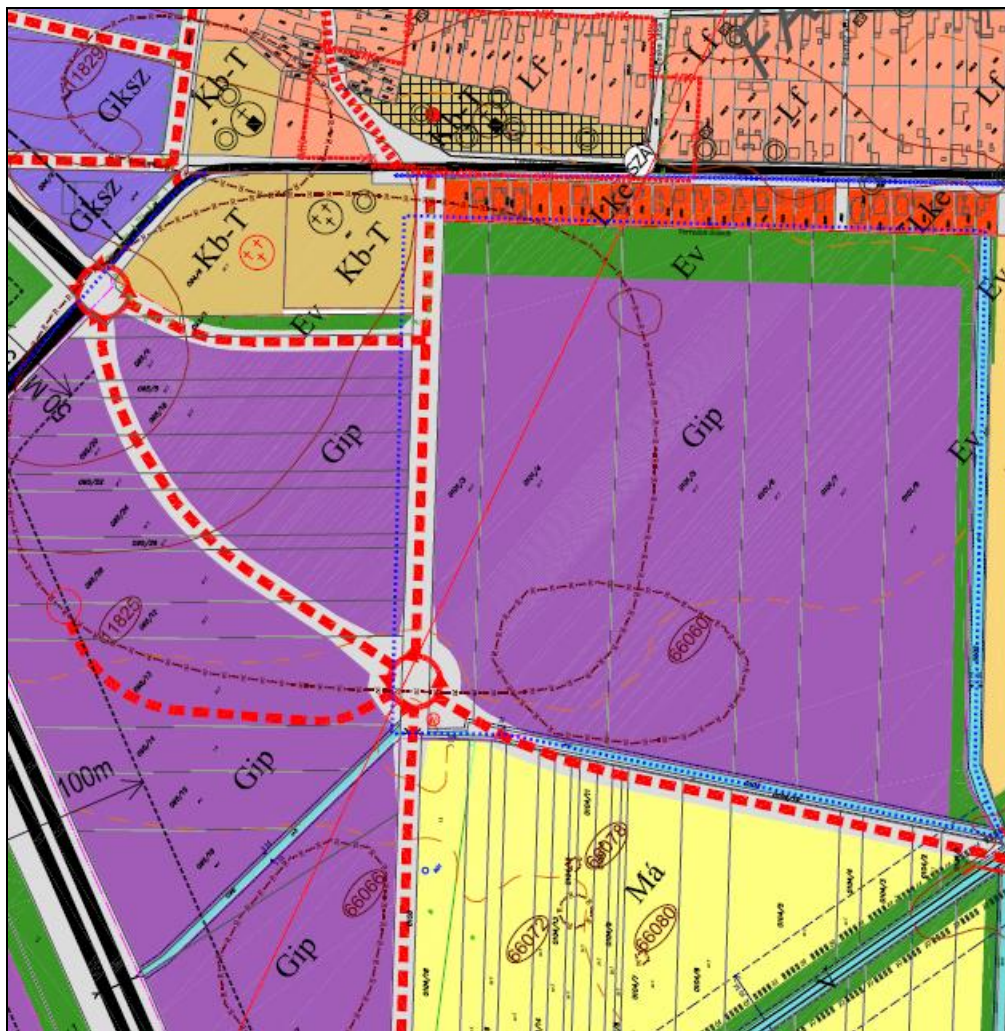
Övezet jele	Kategória	Tervezési osztály	Szabályozási szélesség / védőtávolság* (m)
KÖu-6	ipari és mezőgazd. kiszolgáló út	K.VI.C B.VI.d.C Nyugati ipari és mezőgazd. feltáró út, gazdasági területek útjai	12-24/-

¹ A TSZT-ben szereplő út célja a Tárnok nyugati részén tervezett gazdasági és szolgáltató funkciók feltárása, bekapcsolása az M7 autópálya felől. A feltáró útnak délen nincs közvetlen kapcsolata a 7. sz. főúttal, így a hatályos TSZT-ben meghatározott formájában alapvetően helyi jelentőségű útként kezelhető.

5.) A TERVEZÉS SORÁN ELÉRENDŐ CÉLOK ÉS A SZABÁLYOZÁS E CÉLBÓL MÓDOSÍTANDÓ ELEMEINEK ÖSSZEFOGLALÁSA, SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ - JAVASLAT A SZABÁLYOZÁS MÓDOSÍTÁSÁRA

A jelen tervezés célja a jelenleg még magánszemélyek tulajdonában álló, a Resolutio Tanácsadó Zrt. által megvásárolni szándékozott mezőgazdasági művelésű 0101/3-8-as hrsz.-ú földrészekre vonatkozó telepítési tanulmányterv elkészítése egy településrendezési szerződés megalapozására, és a Településszerkezeti terv, a Szabályozási terv, valamint a Helyi Építési Szabályzat módosításának előkészítésére a jelenleg egyéb ipari gazdasági területbe sorolt ingatlanok beépítési paramétereinek módosítása és a tervekben ábrázolt feltáró út törlése érdekében.

A beruházói szándék a területen lehetőséget biztosítani néhány új telephely kialakításával nagy alapterületű ipari termelő, vagy raktár jellegű épületek megvalósítására a hozzájuk tartozó tároló- és rakodóterületekkel, parkoló- és zöldfelületekkel. Tárnok Nagyközség Önkormányzata részéről felmerült a szándék, hogy a város településrendezési eszközeit a Resolutio Tanácsadó Zrt. fejlesztési elképzeléseinek szem előtt tartásával módosítja a tervezett beruházás megvalósítása érdekében.



18) ábra: Településszerkezeti tervjavaslat

Tárnok érvényben lévő, 2014 nyarán elfogadott Településszerkezeti terve szerint tárgyi külterületi ingatlanok a Gip jelű egyéb ipari gazdasági terület területfelhasználási egységébe soroltak az észak felől szomszédos külterületi földrészekhez hasonlóan.

A fent leírtak alapján a településrendezési eszközök módosításának beruházó által elérni kívánt konkrét célja az egyéb ipari gazdasági területbe sorolt 0101/3-8-as hrsz.-ú földrészleteket magába foglaló tömbben az építési övezetben előírt épületmagasság értékének megemelése, a területen lehetőséget biztosítani munkásszálló építésére, és a 0100-as hrsz.-ú út felől bekötő tervezett kiszolgáló út tervekből történő törlése.

Az egyéb ipari gazdasági terület besorolás teljes mértékben megfelel a jelen tanulmány alapját képező fejlesztési elképzeléseknek, az ingatlanokon tervezett üzemi, raktár rendeltetésű csarnoképületek megvalósításának. **A Településszerkezeti terv módosítása azonban mégis szükséges, egyrészt a tervezett feltáró út törlése miatt, másrészt a törölt út helyén kialakuló új beépítésre szánt terület kijelölésével párhuzamosan az Agglomerációs törvényben előírt védőerdő kialakítási kötelezettség teljesítése érdekében.**

A Trtv. 12. § (3) bekezdése előírja, hogy új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a területnövekmény 5%-ának megfelelő kiterjedésű védőerdőt kell kijelölni, lehetőleg az újonnan kijelölt beépítésre szánt területhez csatlakozóan.

A TSZT módosítása során a 0101/3-5-ös hrsz.-ú földrészleteken a feltáró út törlésével összesen 7542,59 m², azaz 0,75 ha egyéb ipari gazdasági terület kerül kijelölésre, amelynek 5 %-a 377,13 m², azaz 0,04 ha. A számítás szerint a fejlesztési területen 466 m², azaz 0,05 ha védőerdő terület kijelölésére kerül sor a tervezési terület déli csücskében, a Zámori-patak közelében.

A tervezési területen belül a TSZT-n egyéb módosítás nem szükséges.

Tárnok nagyközség teljes közigazgatási területére a 13/2014. (VI.23.) önkormányzati rendelettel jóváhagyott Helyi Építési Szabályzat van érvényben, amely 2014 júliusában lépett hatályba. A rendelet mellékletét képező Szabályozási terv szerint a tervezési terület módosítással érintett része az egyéb ipari gazdasági terület Gip-6 jelű építési övezetbe tartozik. A tanulmányterv mellékletét képező Beépítési tervjavaslat megvalósításához **elengedhetetlen a jelenleg érvényben lévő Helyi Építési Szabályzat, valamint az annak mellékletét képező Szabályozási terv módosítása is.**

Jelen tanulmány javaslatot tesz a Településszerkezeti terven a 0101/3-7 hrsz.-ú ingatlanokon keresztül vezető kiszolgáló út törlésére, mivel a területen csupán egy-két nagyobb területigényű üzem kialakítása tervezett, amelyek megközelítése a 0100-as hrsz.-ú útról közvetlenül lehetséges. **A 16 méteres szabályozási szélességű feltáró út, és a déli végében tervezett visszaforduló kör törlése a SZT-en is megjelenik, a KÖu jelű közúti közlekedési terület helyett e sáv is Gip-6 jelű egyéb ipari gazdasági építési övezetbe kerül átsorolásra, mivel az üzemi területen belüli gazdasági funkciók feltárása telkeken belüli üzemi utakkal tervezett.**

Az út törlésén kívül a SZT-en is át kell vezetni a tömb déli csücskében kiszélesítésre kerülő erdősáv lehatárolását, amely az egyéb ipari gazdasági terület nagyságát csökkenti minimális mértékben (0,05 ha).

Az OTÉK 2. számú melléklete szerint az egyéb ipari gazdasági terület területfelhasználási egységekre a Településszerkezeti tervben meghatározandó megengedett legnagyobb beépítési sűrűség értéke 1,5 m²/m², ezért Tárnok nagyközség jóváhagyott Településszerkezeti tervének leírása alapján a területre vonatkozó ipari gazdasági terület beépítési sűrűsége legfeljebb 1,5 m²/m² lehet. Ez az érték a teljes területfelhasználási egységekre, azaz a telektömb teljes területére vonatkozik, telkenként ennek az arányszámnak a betartása nem értelmezhető. Az OTÉK szerint a HÉSZ-ben az építési telekre meghatározandó megengedett legnagyobb beépítettség 50%, a legkisebb zöldfelület 25% lehet.

Ezek az értékek megfelelnek a beruházói elképzeléseknek, így a területre vonatkozó Gip-6 jelű építési övezet megengedett legnagyobb beépítettségre és legkisebb zöldfelületre vonatkozó értékei változatlanul megmaradhatnak, de az épületmagasság értékét növelni szeretnék a jelenlegi 15,0 méter helyett 16,0 méterre. Az építési övezetben a kialakítható legkisebb teleknagyság 20.000 m², a telekszélesség pedig 80 méter, ami szintén megfelel a továbbiakban is.

Az egyetlen módosítási igény még a területtel kapcsolatban az építési övezetben megengedett rendeltetések kiegészítése munkásszálló funkcióval.

Mivel jelen tanulmány olyan építési övezet alkalmazására tesz javaslatot, amelynek a paraméterei nem egyeznek meg egy már meglévő építési övezet paramétereivel, ezért szükséges egy új építési övezet létrehozása a HÉSZ és a Szabályozási terv módosításával. **A tárgyi terület a Szabályozási terven a település egyéb területein még nem alkalmazott Gip-7 jelű építési övezetbe sorolandó.**

A HÉSZ 3. mellékletének 3/G. számú táblázata tartalmazza a Gip jelű építési övezetekben az egyes telkek kialakíthatóságának és beépíthetőségének paramétereit.

3/G. számú táblázat – Ipari terület építési övezetei (nem jelentős mértékű zavaró hatású)

Építési övezet jele	Beépítési mód	Az építési telek kialakítható		A beépítésnél alkalmazható		
		legkisebb		legkisebb	legnagyobb	
		területe (m ²)	szélessége (m)	zöldfelületi arány (%)	beépítettség (%)	épület- magasság (m)
Gip-1	SZ	4000**	30	30	40	9,0 (15,0*)
Gip-2	SZ	5000	70	25	50	10,5 (15,0*)
Gip-3	SZ	5000	50	25	40	12,0 (18,0*)
Gip-4	SZ	5000	50	25	40	12,0 (18,0*)
Gip-5	SZ	10000**	50	25	50	15,0 (18,0*)
Gip-6	SZ	20000**	80	25	50	15,0 (18,0*)

* a megadott épületmagasság csak reklámpítmény és egyéb, a terület hasznosításához szükséges építmény építése esetén alkalmazható.

** kivéve telekegyesítés és telekhatár rendezés

Ez a táblázat kiegészítendő az új Gip-7 jelű építési övezet előírásaival. Javaslatunk szerint a Gip-7 jelű építési övezetben a legkisebb kialakítható telek területe 20.000 m², a minimális szélessége 80 méter. A telek minimális mélysége általában nincs a HÉSZ-ben meghatározva.

A telkek **beépítésmódja szabadonálló.**

Az épületmagasság kialakítható legnagyobb értéke 16,0 méter azzal a kiegészítéssel, hogy reklámpítmény és egyéb, a terület hasznosításához szükséges építmény építése esetén 18,0 méteres építménymagassági érték alkalmazható.

Az egyéb ipari gazdasági területen elhelyezhető épületek rendeltetését alapvetően az OTÉK 20. § (1) bekezdése írja elő, mely szerint „*az ipari terület, olyan gazdasági célú ipari építmények elhelyezésére szolgál, amelyek más beépítésre szánt területen nem helyezhetők el*”. **A módosítással érintett terület kizárólag a környezetre jelentős hatást nem gyakorló gazdasági tevékenységi célú épületek elhelyezésére szolgál.**

A jelen tervmódosítás során alkalmazandó OTÉK 20. § (4) és (5) bekezdése szabályozza az egyéb ipari gazdasági területeket az alábbiak szerint:

„(4) Az egyéb ipari terület elsősorban az ipari, az energiaszolgáltatási és a településgazdálkodás építményei elhelyezésére szolgál.

(5) (...) Az egyéb ipari gazdasági területen a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások helyezhetők el, önálló lakó rendeltetésű épület nem helyezhető el.”

A hatályos HÉSZ 30. §-a tartalmazza a gazdasági területek övezeteinek általános előírásait az alábbiak szerint:

„30. § (1) Jelölt építési hely vagy egyéb építési övezetre vonatkozó előírás hiányában a gazdasági terület építési övezeteiben az előkert 0 méter, de a közterület felőli 5 méteres sávon belül kizárólag portaépület, hulladéktároló, kerékpártároló, közműlétesítmény kialakítását szolgáló épület, valamint a főépülethez igazodó megjelenésű árusító- és szolgáltató épület helyezhető el, összesen legfeljebb 50 m² beépített alapterülettel.

(2) *hatályon kívül helyezve*

(3) *A gazdasági területen a gazdasági célú épületen belül a használó és a személyzet számára szolgáló vendéglátó egység is elhelyezhető.*

(4) *A gazdasági területen – eltérő övezeti előírás hiányában – a 2. számú melléklet 15. pontjában meghatározott melléképítmények helyezhetők el,*

(5) *A gazdasági területen a zöldfelületek kialakítására az alábbi előírások vonatkoznak:*

- a) a gazdasági területeken kialakításra kerülő belső feltárási utak mentén kétoldali fasor telepítendő,*
- b) az előkertekben fasorok, illetve fás növényzet, a telkek szomszédos telkekkel érintkező telekhatára mentén – eltérő övezeti előírás hiányában – legalább 5,0 m széles, legalább kétszintű növényzet telepítendő, amely csak a bejáratok és az (1) bekezdés szerinti épületek szélességében szakítható meg,*
- c) eltérő övezeti előírás hiányában az 1 ha telekterület felett, elsősorban az oldalsó és hátsó telekhatáron legalább 10 m széles, háromszintű, őshonos, táji és természeti adottságoknak megfelelő növényfajokból álló zöldsáv alakítandó ki,*
- d) az építési övezetben a beépítésnél alkalmazható legkisebb zöldfelület legalább 1/4-ét háromszintű növényzet alkalmazásával kell kialakítani. A kizárólag egyszintű növényzettel borított felületek az előírt zöldfelületek legfeljebb 1/3-át boríthatják.*
- e) a zöldfelületek minden megkezdett 100 m²-e után legalább egy környezettűrő, nagy lombkoronát növelő, legalább kétszer iskolázott, előnevelt, legalább 10/12 cm törzskerületű, tág tűrőképességű lombos fa telepítendő háromirányú karózással,*
- f) a megszűnő, kivágandó faállományt az övezet területén kell visszapótolni, 8 cm-nél kisebb törzsmérőjű fák esetében a megszüntetett fával borított területtel megegyező nagyságú fával borított terület létrehozásával, 8 cm-nél nagyobb törzsmérőjű fák esetében a kivágott törzsmérő 150 %-os visszapótlásával,*
- g) szilárd burkolatú parkolóknál, kétirányú – zöldszigetes – parkolás esetén 4 férőhelyenként, egyoldali parkolás esetén 2 férőhelyenként 1 db előnevelt, legalább kétszer iskolázott, legalább 10/12 cm törzskerületű, tág tűrőképességű, lombos fa telepítendő háromirányú karózással,*
- h) az építési telekre előírt zöldfelületeket legkésőbb az épületek használatba vételéig ki kell alakítani,*
- i) a SZT-en jelölt zöldfelület kialakítási kötelezettségű területeken háromszintes, télen is takaró (lomblevelű örökzöld cserjéket is tartalmazó) növényzettel telepítendő. E területen az épületeket körülvevő legfeljebb 1,5 m széles járdán, kerítésen, támfalon és a közművek terepszint alatti műtárgyain kívül építmény nem helyezhető el.”*

A HÉSZ 12. fejezete a környezetre jelentős hatást nem gyakorló, egyéb ipari terület építési övezeteinek előírásait fogalmazza meg:

„32. § (1) *Az ipari területen – a vonatkozó jogszabályi előírásokon túlmenően – elhelyezhető még üzemanyagotöltő és közlekedési létesítmény.*

(2) *Az ipari terület építési övezeteiben a kialakítható beépítés paramétereit a 3. számú melléklet 3/G. számú táblázata tartalmazza.”*

Az új Gip-7 jelű építési övezet kialakítása érdekében a HÉSZ 32. §-a kiegészítendő az alábbi 9) bekezdéssel:

„(9) *A Gip-7 jelű építési övezetben*

- a) az egyéb ipari területre vonatkozó jogszabályi előírásokat kell figyelembe venni,*
- b) az övezetben elhelyezhető épület az OTÉK vonatkozó előírásain és az (1) bekezdésben foglaltakon kívül*
 - ba) iroda,*

*bb) a gazdasági területhez kapcsolódó munkásszállás,
bc) kereskedelmi, szolgáltató,
bd) raktár
rendeltetést is tartalmazhat.*

- c) 10 m-es elő- és oldalkert, 16 m-es hátsókert megtartása szükséges,
d) a megengedett legnagyobb épületmagasság 16,0 m, de az övezetben az üzemeltetéshez tartozó technológiai berendezések műszakilag szükséges méretéhez igazodó épület építése esetén ettől az épületmagassági előírásoktól el lehet térni, legfeljebb 18,0 m magasságig.”*

A javasolt előírások közül a (9) bekezdés b) pontjához az OTÉK egyes előírásoktól való eltérés megkérdése szükséges, amelynek indoklását a következő fejezet tartalmazza.

A rendeltetési egységek száma a gazdasági területeken nem került a rendeletben szabályozásra, és ennek módosítását nem is javasoljuk.

Az **építési hely** meghatározásának szabályait a HÉSZ javasolt új bekezdése tartalmazza. Az elő- és az oldalkert javaslatunk szerint 10,0 méter, a hátsókert 16,0 méter.

A HÉSZ a telken belül kialakítható burkolt felület nagyságát nem szabályozza, annak felső határát a beépítésre kerülő terület és a minimálisan kialakítandó zöldfelület nagysága szabja meg.

A terület közművesítésére a HÉSZ 7. fejezete vonatkozik:

„14. § (1) Közműlétesítmények és közműhálózatok elhelyezésére vonatkozólag az ágazati előírásokat kell figyelembe venni. Az előírások szerinti védőtávolságon, védősávon belül létesítmény elhelyezése ezek alapján történhet.

(2) A közcélú vízellátás, vízvezetés (szenny- és csapadékvíz), energiaellátás (villamosenergia ellátás, földgázellátás), valamint a hírközlés hálózatai és létesítményei, továbbá azok ágazati előírások szerinti biztonsági övezetei számára közműterületen, vagy közterületen kell helyet biztosítani. Ettől eltérő esetben – ha egyéb ágazati előírás eltérően nem rendelkezik – a közművek és biztonsági övezetük helyigényét az ingatlanügyi hatóságnál szolgálatom vagy más használati jog bejegyzésével kell fenntartani. A használati jog alapításának eseteit, továbbá a kártalanítás szabályait külön jogszabály állapítja meg.

(3) hatályon kívül helyezve

(4) Az utak alatt a közművek elrendezésénél mindig a távlati összes közmű elhelyezési lehetőségét kell figyelembe venni. A később megvalósuló közmű számára a nyomvonal-fektetési helyet kell szabadon hagyni.

(5) A csapadékvíz elvezetésére:

- a) a már beépített területeken a meglévő nyílt árkos rendszer fenntartható,
b) az új beépítésre szánt gazdasági területeken a szilárd útburkolat építésével egyidejűleg a zárt csapadékvíz elvezető rendszert ki kell építeni,
c) a külterületeken legalább a nyílt árkos csapadékvíz elvezetési rendszert ki kell építeni a végbefogadóig és ennek folyamatos karbantartásáról gondoskodni kell,
d) a felszíni vizeket a befogadóig el kell vezetni vagy saját területen elszikkasztani,
e) nyílt árok zárt csapadékcatornába történő rákötésénél minden esetben hordalékfogó akna kiépítése szükséges.*

(6) A szennyvizekkel a környezetet szennyezni nem lehet, ezért a talaj és a talajvíz védelme érdekében csatornázatlan területen csak ellenőrzött zárt szennyvíztároló medence építhető, a szennyvizek szikkasztása a település teljes közigazgatási területén tilos.

(7) A telken belüli felszíni vízrendezést meg kell oldani, a vízgyűjtő mélyedéseket, lefolyástalan területeket meg kell szüntetni. Zárt csapadékvíz elvezető rendszerrel rendelkező utcákra nyíló

telken a tetőkről, burkolt felületekről összegyűjtött felszíni vizeket burkolt felszíni árokban vagy zárt csatornában kell elvezetni az utcai vízvezető rendszerbe.

- (8) 20 gépkocsinál több gépkocsi számára parkolót létesíteni csak kiemelt szegéllyel és vízzáró burkolattal szabad, a felületéről összegyűlő csapadékvizet hordalékfogó műtárgyon keresztül szabad csak a közcsontra hálózatra, vagy élővízfolyásba vezetni. Szénhidrogén szennyezettségnek kitett út, illetve parkoló felületről összegyűlő csapadékvizeket benzin és olajfogó műtárgyon is keresztülvezetve szabad csak közcsontra, vagy élővízfolyásba vezetni.
- (9) A nyílt árkos vízvezető hálózat feletti kocsibehajtók az árok vízszállító képességét nem korlátozhatják. Az átérés méretét úgy kell meghatározni, hogy víz-visszaduzzasztást ne okozzon, a vízszállítás akadálymentes legyen.
- (10) A beépített, illetve beépítésre szánt területen a csapadékvíz elvezetésére az út szilárd burkolatú kiépítésénél, illetve rekonstrukciójánál csapadékvíz csatornahálózatot kell kiépíteni.
- (11) Az ipari területeken a telkek útburkolatain összegyűlő felszíni vizeket a kivezetés előtt mechanikailag meg kell tisztítani, majd – amennyiben szükséges, a telken belül elhelyezett záportározón keresztül – késleltetve kell bevezetni a közút melletti szikkasztó árokba.
- (12) A vízi közművek (víznyomócső, csatorna) kizárólag jó minőségű, talajmozgásokra nem érzékeny anyagokból készíthetők (pl. KPE vagy védőcsöves kialakítás) valamint mozgásokra nem érzékeny akna- és tartálybekötési kialakításokat kell alkalmazni.”

A fentiek alapján a hatályos HÉSZ a javasolt kiegészítések után megfelelően szabályozza majd a tárgyi gazdasági területet, ezért a HÉSZ módosító javaslata a tárgyi beruházás megvalósítása érdekében fentiekén túlmenően csupán a SZT módosításának tervbe történő beillesztéséről szól.

Az összes módosító javaslatot figyelembe véve a HÉSZ módosító javaslata az alábbiak szerint tervezett:

**„Tárnok Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testületének
.../2022. (.....) önkormányzati rendelete
a Tárnok nagyközség helyi építési szabályzatáról szóló 13/2014. (VI.23.) számú önkormányzati
rendelet módosításáról**

Tárnok Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testülete Magyarország Alaptörvénye 32. cikk (1) a) pontjában meghatározott eredeti jogalkotói hatáskörében, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 42. § (1) és (4) bekezdésében felsoroltak véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

1. § A Tárnok nagyközség helyi építési szabályzatáról szóló 13/2014. (VI.23.) számú önkormányzati rendelet (a továbbiakban: R.) 1. melléklete „a módosítással érintett terület határa” jelöléssel körülhatárolt terület vonatkozásában jelen rendelet 1. melléklete szerint, módosul.

2. § A R. 32. §-a a következő (9) bekezdéssel egészül ki:

„(9) A Gip-7 jelű építési övezetben

- a) az egyéb ipari területre vonatkozó jogszabályi előírásokat kell figyelembe venni,
- b) az övezetben elhelyezhető épület az OTÉK vonatkozó előírásain és az (1) bekezdésben foglaltakon kívül

ba) iroda,
 bb) a gazdasági területhez kapcsolódó munkásszállás,
 bc) kereskedelmi, szolgáltató
 bd) raktár
 rendeltetést is tartalmazhat.

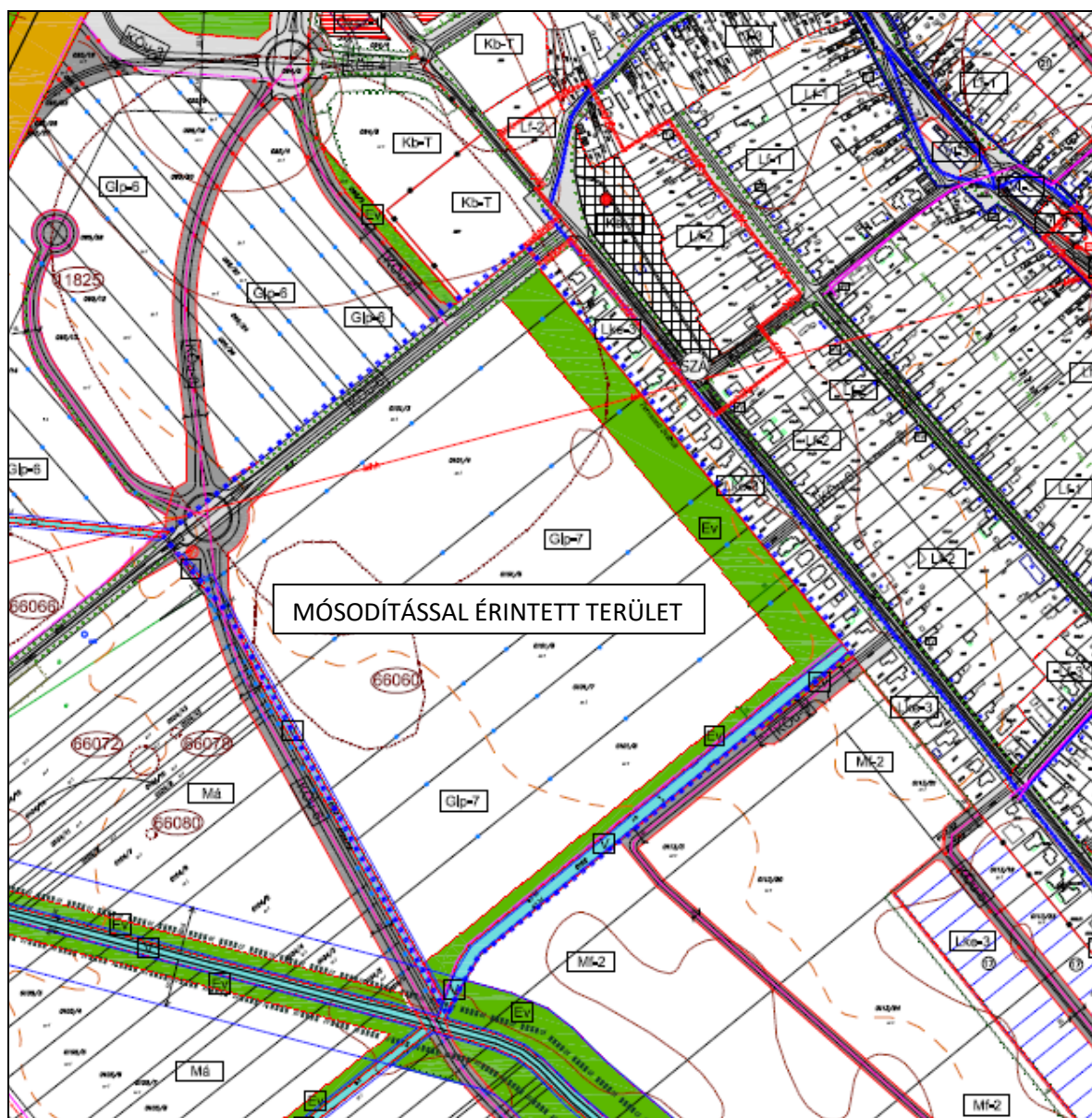
c) 10 m-es elő- és oldalkert, 16 m-es hátsókert megtartása szükséges,

d) a megengedett legnagyobb épületmagasság 16,0 m, de az övezetben az üzemeltetéshez tartozó technológiai berendezések műszakilag szükséges méretéhez igazodó épület építése esetén ettől az épületmagassági előírásoktól el lehet térni, legfeljebb 18,0 m magasságig.”

3. § Jelen rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba és a hatálybalépését követő napon hatályát veszti.

Dr. Lukács László
 polgármester

dr. Jenei-Kiss Gergely
 jegyző”



19) ábra: Szabályozási tervjavaslat

6.) AZ OTÉK EGYES ELŐÍRÁSOKTÓL VALÓ ELTÉRÉS IGÉNYE

Tárnok nagyközség a 13/2014. (VI.23.) számú önkormányzati rendeletével hagyta jóvá Helyi Építési Szabályzatát. A HÉSZ az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (OTÉK) 2021.IV.22. - 2021.VII.15. közötti időszakban érvényben lévő állapotával együtt alkalmazandó. E jogszabály 20. § (4) és (5) bekezdése szerint:

„(4) Az egyéb ipari terület elsősorban az ipari, az energiaszolgáltatási és a településgazdálkodás építményei elhelyezésére szolgál.

(5) A környezetre jelentős hatást gyakorló iparterületen lakás nem helyezhető el. Az egyéb ipari gazdasági területen a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások helyezhetők el, önálló lakó rendeltetésű épület nem helyezhető el.”

Mivel e felsorolásban nem szerepel a jelen módosítás során javasolt iroda, a gazdasági területhez kapcsolódó munkásszállás, kereskedelmi, szolgáltató és raktár jellegű rendeltetés megvalósításának lehetősége, az Önkormányzat élni kíván az OTÉK egyes előírásoktól való eltérés lehetőségével.

Az OTÉK „AZ EGYES ELŐÍRÁSOKTÓL VALÓ ELTÉRÉS FELTÉTELEI” című fejezetében az alábbiak szerint szabályozza az „OTÉK alóli felmentés” lehetőségét:

„111. § (2) A II-III. fejezetben meghatározott követelményeknél megengedőbb követelményeket a településrendezési eszköz akkor állapíthat meg, ha

a) azt különleges településrendezési okok vagy a kialakult helyzet indokolja, továbbá

b) közérdeket nem sért, valamint

c) a 31. § (1) bekezdésében foglalt követelmények teljesülnek.”

A hivatkozott 31. § (1) bekezdése pedig így szól: *„Az építményeket csak úgy szabad elhelyezni, hogy azok együttesen feleljenek meg a településrendezési, településképi, illeszkedési, a környezet-, a táj-, természet- és a műemlékvédelemi, továbbá a rendeltetési, az egészség-, a tűz-, a köz- és más biztonsági, az akadálymentességi követelményeknek, valamint a geológiai, éghajlati, illetőleg a terep, a talaj és a talajvíz fizikai, kémiai, hidrológiai adottságainak, illetőleg azokat ne befolyásolják károsan.”*

A ma hatályban lévő OTÉK 20. §-a kiegészíti a korábbi OTÉK egyéb ipari gazdasági területen elhelyezhető rendeltetéseinek felsorolását az alábbiak szerint:

„Egyéb ipari gazdasági terület

20. § (1) *Az egyéb ipari gazdasági terület elsősorban olyan gazdasági célú ipari, energiaszolgáltatási, településgazdálkodási építmények és raktárak elhelyezésére szolgál, amelyek más beépítésre szánt területen nem helyezhetők el, és nem tartoznak a 19/A. § (1) bekezdése szerinti tevékenységi körbe.*

(2) Az egyéb ipari gazdasági területen elhelyezhető épület az (1) bekezdésben foglaltakon kívül

a) iroda,

b) a gazdasági területhez kapcsolódó munkásszállás,

c) kereskedelmi, szolgáltató

rendeltetést is tartalmazhat.”

A fentiek figyelembevételével a terület beruházójának kérelmére az Önkormányzat módosítani kívánja a HÉSZ 32. §-át, és az egyéb ipari gazdasági területek egyetlen övezetében, a Gip-7 jelű építési övezetben lehetővé kívánja tenni iroda, a gazdasági területhez kapcsolódó munkásszállás, kereskedelmi, szolgáltató és raktár jellegű rendeltetés elhelyezhetőségét.

A 111. § (2) bekezdés a) pontjában említett különleges településrendezési ok a korábban ismertetett tulajdonosi szándék, mely szerint a 0101/3-8-as hrsz.-ú területen a megengedett 50%-os beépíthetőség betartásával a gazdasági jellegű épületek kiszolgálása érdekében a helyben dolgozók számára biztosítani szeretnék az ottlakás lehetőségét, valamint a cégek számára szükséges irodák, esetleges egyéb olyan kiszolgáló funkciók megvalósítását is, amelyek nem engedélyezettek a HÉSZ jelenlegi és az OTÉK azzal együtt alkalmazandó előírásai szerint.

Ehhez szükséges a Gip-7 jelű egyéb ipari gazdasági övezetben megengedni a kért további rendeltetések kialakításának lehetőségét a ma érvényben lévő OTÉK előírásaihoz hasonlóan.

További feltétel az eltérés engedélyezéséhez az, hogy a tervezett létesítmény és tevékenység nem sért közérdeket. Mivel a területen különböző rendeltetésű gazdasági létesítmények létrehozása a cél, amelynek kedvező működéséhez szükséges lehet munkásszállás, *raktárak és egyéb kereskedelmi, szolgáltató* létesítmények vagy iroda elhelyezésére, e funkciók várhatóan nem sértenek közérdeket.

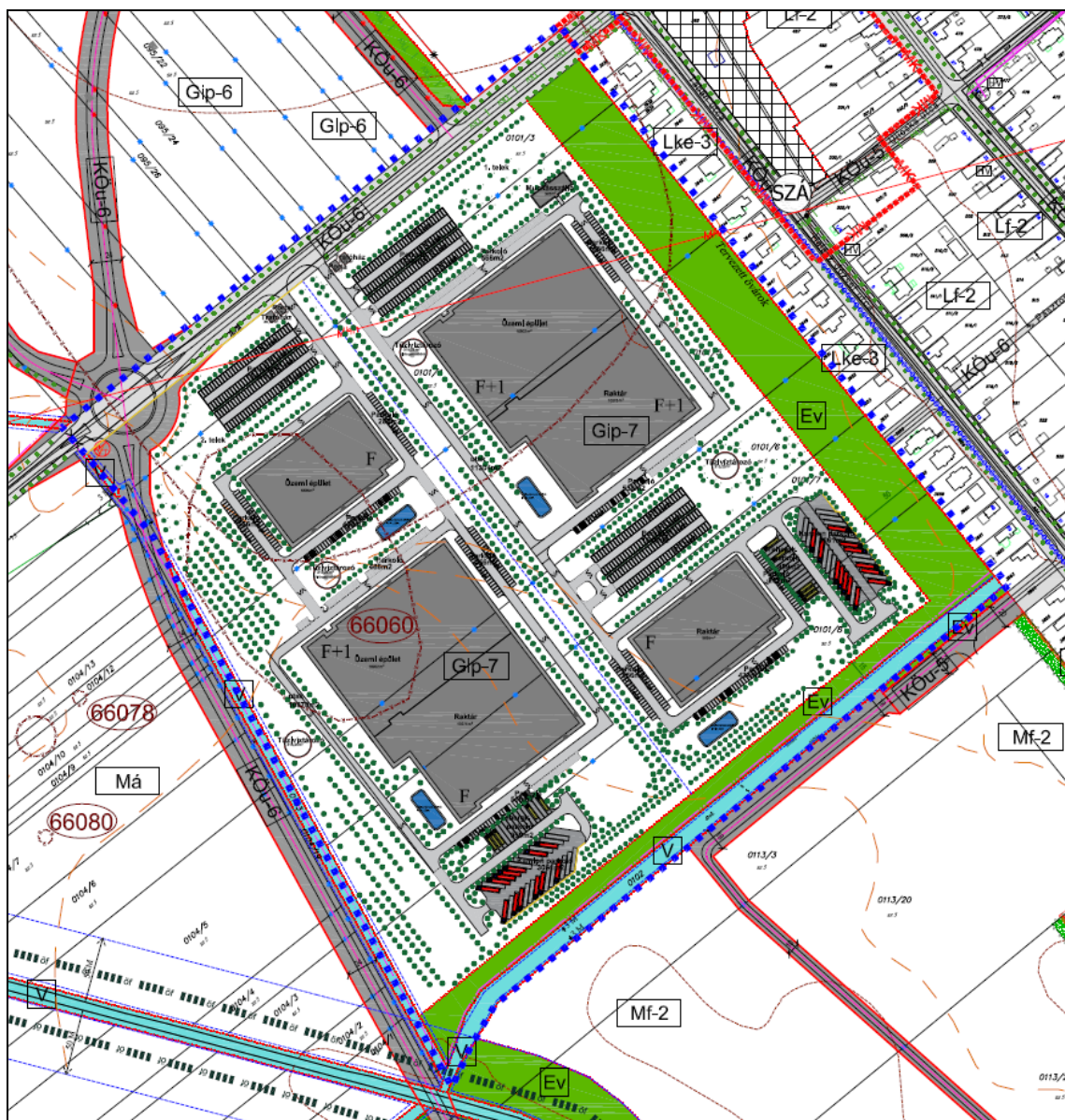
Az OTÉK 111. § (2) bekezdésének c) pontja alapján igazolni kell, hogy az OTÉK 31. § (1) bekezdésében foglalt követelmények teljesülnek. Mivel a tárgyi egyéb ipari gazdasági terület tervezett építményei a 25,45 ha nagyságú, 0101/3-8-as hrsz.-ú földrészletek területén, a jelen tanulmány alapján módosításra kerülő HÉSZ előírásai alapján kerülnek majd elhelyezésre, így azok együttesen megfelelnek majd a településrendezési, településképi, illeszkedési, a környezet-, a táj-, természet- és a műemlékvédelemi, továbbá a rendeltetési, az egészség-, a tűz-, a köz- és más biztonsági, az akadálymentességi követelményeknek, valamint a geológiai, éghajlati, illetőleg a terep, a talaj és a talajvíz fizikai, kémiai, hidrológiai adottságainak, illetőleg azokat nem befolyásolják károsan.

7.) BEÉPÍTÉSI TERV

Jelen tanulmányterv a településrendezési eszközök javasolt módosításának előkészítését szolgálja a 0101/3-8-as hrsz.-ú földrészletekre a korábbi fejezetekben részletezett javaslatok szerint.

A terület az Önkormányzat elképzelésének megfelelően egyéb ipari gazdasági területbe került korábban besorolásra, amelyen belül gazdasági célú ipari építmények, a jelen módosítás alapján raktárak, munkásszállás, vagy kereskedelmi, szolgáltató létesítmények alakíthatók ki. A területen önálló lakóépület nem helyezhető el, de a gazdasági tevékenységi célú épületen belül telkenként egy szolgálati lakás kialakítható.

Az összesen 254.498 m² nagyságú területen belül jelenleg hat külön földrészlet figyelhető meg, amelyek különböző kiterjedésűek, és a 0100-as hrsz.-ú úttal párhuzamosan helyezkednek el. Az előzetes elképzelések szerint a területen húzódó hosszú keskeny földrészletek összevonásra, és a jelentkező igényeknek megfelelően felosztásra kerülnének. Az ingatlanok ma csak egymáson keresztül közelíthetők meg, csupán a 0101/3-as hrsz.-ú ingatlannak van közút-kapcsolata, mivel az a 0100-as hrsz.-ú út mellett terül el.



20) *ábra: A 0101/3-8-as hrsz.-ú földrészletek beépítési terve*

A tárgyi területre még jelenleg nincs konkrét érdeklődés, így arra csak egy javasolt beépítési tervet készítettünk. A területen két cég letelepedését feltételezzük, és a tervjavaslat szerint kialakuló két telephelyen belül nagyobb alapterületű épületek és jelentősebb kiterjedésű kamion- és gépkocsiparkolók létesítése tervezett.

Az alábbi táblázatokban szereplő értékek alapján az ingatlanokon kb. 27.000 m² beépítés tervezett, ami kb. 25%-os beépítettséget eredményez. A létesítmények nagy gépkocsi-forgalmából adódóan a burkolt felületek nagysága jelentős, telkenként összesen kb. 20.000 m² kiterjedésű, az ingatlanok kb. 18-20%-a. Fentiekén túl az ingatlanokon egyenként kb. 60.000 m² füvesített, fásított terület alakítható ki, amely kb. 55-57%-os zöldfelületi arány megvalósítását jelenti. Ezek az értékek bőven megfelelnek a javasolt Gip-7 jelű építési övezet előírásainak, amelyben legfeljebb 50%-os beépíthetőség és legalább 25%-os zöldfelületi arány az előírás.

A Beépítési terven javasolt telekhatárokkal lehatárolt ingatlanok nagysága, tervezett beépítettsége, burkolt felületeinek és zöldfelületeinek a nagysága, aránya az alábbiak szerint alakul:

Telek sorszáma	Telek területe (m ²)	Beépített alapterület (m ²) / Beépítettség (%)	Belső utak területe (m ²)	Szkg. parkolók területe (m ²)	Kamion-parkoló/ teher-gépjármű parkoló nagysága (m ²)	Burkolt felület összesen (m ²) / Aránya (%)	Zöldfelület nagysága (m ²) / Aránya (%)
1. telek	109.105	27.092/ 24,83	11.304	6.052	3.061/959	21.376/ 19,59	60.637/ 55,58
2. telek	109.100	27.092/ 24,83	10.870	4.424	3.061/959	19.314/ 17,70	62.694 57,46
Erdőterület	33.208						
Út-szabályozás	3.085						
Tervezési terület nagysága (m ²)	254.498						

Az építési hely a jelen HÉSZ módosító javaslatban az alábbiak szerint meghatározott: a kötelezően előírt elő- és az oldalkert 10,0 méter, de a Beépítési tervjavaslat szerint mindkét kialakuló ingatlanon ennél jóval nagyobb elő- és oldalkertek megtartása tervezett. A Gip-7 jelű építési övezetben 16 m-es hátsókert megtartása szükséges. A Beépítési tervjavaslat ezeket az előírásokat is betartja, a tervezett hátsókert szintén nagyobb, mint az előírt.

Az ingatlanok feltárása a 0100-as hrsz.-ú út felől tervezett, a tervezési terület közepe táján javasolt két kapubehajtóval. A telephelyeken belül 7 méter burkolatszélességű, kétsávós kiszolgáló utak kialakítása javasolt, amely lehetőséget biztosít a szükséges közművek biztonságos, előírásoknak megfelelő elvezetésére és egy, de akár kétoldali faszor megvalósítására is az utak mentén.

A kialakuló telephelyeken belül a tervezett belső úthálózat az épületek teljes körbejárhatóságát biztosítja, és ezekről a körbejáró utakról ágaznak le a különböző rendeltetésű területrészek feltárását biztosító egyéb belső utak. A telephelyenként 30-30 db. kamion elhelyezését biztosító parkolófelületek a feltáró úttól jelentős távolságra, az épületek takarásában kerülhetnek kialakításra. A tervezési területet határoló árkok mellett húzódó védőerdősávokon túlmenően a telephelyek esztétikai takarása további fásított zöldfelületekkel biztosítható, amelyek az ingatlanok beépítetlen, burkolatlan területrészein tervezettek.

Elsősorban a telephelyek északnyugati részén kerülhetnek kialakításra a szükséges számú személygépjármű elhelyezését biztosító parkolófelületek, amely egységenként 132 autó befogadására alkalmasak.

A tervezett épületek az ingatlanok középső sávjában kerülnek elhelyezésre, amelyek termelő üzemeknek, irodáknak, műhelyeknek és raktáraknak biztosítanak helyet. A telephelyek dolgozóinak elszállásolása érdekében munkásszálló kialakítására is lehetőség nyílik a javasolt OTÉK alóli felmentés és HÉSZ módosítás elfogadása esetén.

A kialakításra javasolt ingatlanokon belül különböző méretű épületeket ábrázoltunk, mert a Gip-7 jelű építési övezeten belül kialakítható rendeltetések eltérő épület-alapterületeket igényelnek.

Bár a tervezési terület majdnem vízszintes, és sík, az épületek kialakítása során a terepadottságokat is figyelembe kell venni, és a terep lejtését úgy kell alakítani, hogy a tervezett beépítés helyén az ingatlan teljesen sík legyen. A telkeken kialakult esetleges szintkülönbségeket a telekhatárok közelében, a kötelezően kialakítandó zöldfelületek sávjában, illetve az elő és oldalkertekben lehet kiegyenlíteni.

A tervezett csarnoképületek méreteit az elhelyezésre kerülő üzemek technológiáján és a szabványos szerkezeti méreteken túlmenően a tervezési területen meghatározott építési hely-lehatárolás határozza meg.

Az egyéb ipari gazdasági területeken a HÉSZ alapján előírt kötelező elő-, oldal és hátsókertek mérete a beépítési terv szerint betartható. Az elő-, oldal- és hátsókertek területén belül szervízút, parkoló, közművezetékek és zöldfelület létesíthető. Ezekben a sávokban, illetve az épületek és a burkolt felületek között megmaradó zöldfelületeken lehet kialakítani az előírt intenzív zöldsávokat, háromszintes zöldfelületeket.

A Beépítési terven az épületeket körbejáró utak mellett tervezett tároló és rakodóhelyek, parkolóterületek figyelembevételével ábrázoltuk a javasolt zöldfelületeket a HÉSZ vonatkozó előírásainak figyelembevételével. A telkek szomszédos telkekkel érintkező telekhatára mentén legalább 5,0 m széles, és legalább kétszintű növényzet telepítendő, és az előkertekben is fasorok, illetve fás növényzet alakítandó ki, amely csak a bejáratok és az előkertben is elhelyezhető épületek (pl. porta) szélességében szakítható meg. A belső feltároló utak mentén kétoldali fasor telepítése javasolt, és az 1 ha telekterület feletti ingatlanokon, elsősorban az oldalsó és hátsó telekhatáron legalább 10 m széles, háromszintű, őshonos, táji és természeti adottságoknak megfelelő növényfajokból álló zöldsáv alakítandó ki. A kizárólag egyszintű növényzettel borított felületek az előírt zöldfelületek legfeljebb 1/3-át boríthatják. A zöldfelületek minden megkezdett 100 m²-e után legalább egy környezettűrő, nagy lombkoronát növelő, legalább kétszer iskolázott, előnevelt, legalább 10/12 cm törzskerületű, tág tűrőképességű lombos fa telepítendő háromirányú karózással. A HÉSZ a tervezett parkolóterületekre is szigorú előírásokat határoz meg a zöldfelületek kialakítására vonatkozóan.

A Beépítési terv szerint a csarnoképületek egy része földszintes kialakítású, a technológiához szükséges, alapesetben 6 méteres belmagasság biztosításával.

A csarnokokban általában az iroda és a közösségi terek részére kerülhet kialakításra további egy szint, de lehetséges, hogy a megvalósításra kerülő üzem, raktár technológiája teszi szükségessé a nagyobb belmagasságot. Ennek megvalósításához a jelenleg hatályos HÉSZ-ben előírt 15,0 méteres épületmagasság helyett a javasolt 16,0 méter elegendő lesz.

A telephelyek közlekedési rendszere is meghatározó az épületek kialakítása során. A teherforgalom kiszolgálása általában kamionokkal történik, ezért a belső úthálózatokat a kamionforgalomra kell megtervezni. A belső útfordulók lekerekítése legalább 12 méter sugarú kell legyen.

Az épületek megvalósításra kerülő alapterületének, illetve a funkciónak, dolgozói létszámának megfelelő gépkocsi-mennyiség elhelyezése a telkeken belül, az épületeket körbejáró utak mellett kialakítandó parkoló-területeken oldható meg.

Szintén az ingatlanok területén belül kell a telephelyek teljes gazdasági forgalmát elvezetni és a teherforgalomhoz szükséges tehergépkocsik, kamionok átmeneti tárolását biztosítani. Kamionok telken belüli, hosszabb távú tárolása általában nem tervezett.

A dolgozói parkolók elhelyezését az épületek személybejáratai közelében célszerű megoldani. A távlati dolgozói létszámmal, és az esetleges vendégforgalommal számolva kell a szükséges számú parkolóhely kialakítását biztosítani a telkeken belül.

Mivel a kamionokkal a tolatás nehéz és veszélyes, célszerű az úthálózatot úgy megvalósítani, hogy erre lehetőleg ne legyen szükség. Ezért is javasolt a kamionparkolóknál nagy alapterületű burkolt felület megvalósítása, ahol a gépjárművek átmeneti tárolása, és a parkolás biztosítható, és ahonnan az épületek homlokzatain kialakítandó ipari kapukon keresztül a tehergépjárművek, kamionok szükség esetén bejuthatnak a raktárakba, gyártócsarnokokba.

A tervek szerint a telephelyek a kialakítandó kapubehajtókön keresztül közelíthetők meg, illetve hagyhatók el a portaszolgálat felügyelete alatt.

A létesítmények működéséhez várhatóan jelentős méretű tűzivíztárolók is kialakítandók, amely szükségessé teheti sprinkler-tartályok elhelyezését az épületen kívül, vagy kisebb tározó tavak létrehozását.

A csarnoképületek hatalmas tetőfelületei alkalmasak megújuló energia-termelő berendezések fogadására, igény esetén itt helyezhetők el napelemek vagy napkollektorok az épületek hőellátása egy részének biztosítására. Az elhelyezésnél a Települési Arculati Kézikönyv javaslatai szerint elsősorban az épület attikájának takarásában, vagy az épület formálásába építészetiileg beillesztve lehet az energia-termelő berendezéseket, egyéb technológiai létesítményeket elhelyezni.

A telephelyek kialakításakor ügyelni kell arra is, hogy a gazdasági telephelyeken szabadtéren anyagot tárolni a közterület felől lehetőleg építménnyel (kerítés) és/vagy zöldsávval takartan lehet. Ez tárgyi területen nem jelent problémát, hiszen a 0100-as hrsz.-ú bekötőút felől széles előkertek teszik lehetővé az intenzív növénytelepítést, a szomszédos lakóterület mentén pedig 50 méter széles védőerdősáv telepítése tervezett, amely az esztétikai takarást és az esetleges zavaró környezeti hatások csökkentését biztosítja a környező lakóterületek irányába. Szintén védőerdősáv telepítése van előírva a terület délkeleti oldalán 15 méter szélességben a 0102-es hrsz.-ú árok mentén. A tervezett védőerdősávok nagysága összesen 33.208 m².

8.) A JAVASOLT BEÉPÍTÉS, VÁLTOZÁS VÁRHATÓ INFRASTRUKTURÁLIS IGÉNYEI, A HUMÁN INFRASTRUKTÚRAFEJLESZTÉS, A KÖZLEKEDÉS ÉS A KÖZMŰFEJLESZTÉS IGÉNYE

7.1. Humán infrastrukturális ellátás

A kedvező közlekedési viszonyok miatt alakulhat ki a település északi részén az a nagyméretű, a településrendezési eszközökben már korábban kijelölt fejlesztési terület, ahol új ipari létesítmények megvalósítása lehetséges. Jelen telepítési tanulmányterv egy e fejlesztési területen belül megvalósítani tervezett gazdasági terület építési feltételeinek a módosítása érdekében készül egy rugalmasan, akár ütemezetten, kisebb egységekben önállóan is megvalósítható beépítés lehetővé tételével.

A már évekkel ezelőtt kijelölt gazdasági területen tervezett beruházás nem jár Tárnok népességszámának növekedésével, így **a humán infrastrukturális ellátás vonatkozásában nem szükséges e fejlesztés vizsgálata.**

Tárnok munkavállalóinak egy része már helyben dolgozik, de még mindig számottevő a Budapestre ingázók aránya, és megnőtt a szomszéd településeken (Érden, Biatorbágyon stb.) munkát vállaló Tárnokiak száma is. A település törekszik a helyi munkalehetőségek számának növelésére kedvező elhelyezkedésű és adottságú új gazdasági területek kijelölésével, a korábban kijelölt területek felhasználásával. Ezen területek beépítésével számos olyan üzem, korszerű logisztikai, termelő vagy szolgáltató létesítmény megvalósítására nyílik lehetőség, ami a tárnoki lakosság számára alternatívát jelenthet a szinte kizárólag ingázással elérhető munkahelyekhez képest. A tárgyi fejlesztési területre betelepülő üzemek kedvező lehetőséget biztosíthatnak a tárnoki és környékbeli lakosság számára a munkalehetőségek terén.

7.2. Közlekedés

7.2.1. A terület környezetének kapcsolatrendszere

A fejlesztéssel érintett egyéb ipari terület jelenleg beépítetlen, mezőgazdasági hasznosítású. A beruházói elképzelés szerint a területen várhatóan két ingatlan kerül kialakításra, amelyek közúti bekapcsolása első ütemben – az M7 autópálya-csomópontból induló Halász József utcán át – a temető mellett vezető 0100-as hrsz.-ú útról történik. A meglévő földút kiépítésével ez a megoldás mindaddig megfelelő közlekedési és környezetvédelmi szempontból, amíg a forgalom túlságos mértékben meg nem nő.

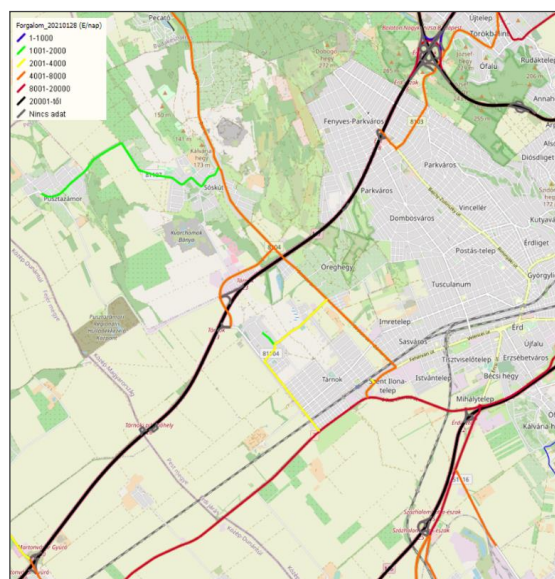
A későbbiek során a hatályban lévő településrendezési eszközökben szereplő kiszolgáló út kiépítésével oldható meg a tárgyi terület megközelítése. A tervezett kiszolgáló út a Halász József utca északi végében meglévő, az autópálya csomóponti ágaihoz kapcsolódó csomópontból indul déli irányba, és egy íves nyomvonallal éri el a 0100-as hrsz.-ú utat. A településrendezési eszközök szerint ez a meglévő háromágú csomópont a távlatban körforgalmi csomópontként alakítandó majd ki. Ebből a tervezett körforgalmi csomópontból dél felé ágazik ki egy ág, amely a jelen módosítással érintett gazdasági terület távlati megközelítését biztosíthatja, amennyiben a temetőtől délre húzódó út már nem képes levezetni a megnövekedett forgalmat. Ez a tervezett kiszolgáló út 20 méteres szabályozási szélességgel ábrázolt a SZT-en, és merőlegesen csatlakozik az első ütemben kiépítendő, 26 méteres szabályozási szélességgel megtartott 0100-as hrsz.-ú útra. E tervezett kiszolgáló út a 095/3-as és 095/4-es, valamint a temetőtől északra elterülő 094/6-os hrsz.-ú ingatlanok egy részének igénybevételével tervezett a tárgyi területtől északra fekvő telektömbben.

A tervezési terület a külső közlekedési kapcsolatokat tekintve kifejezetten kedvező helyzetben van. A tervezett ipari terület az M7 autópálya közelében és a tervezett, megvalósítás előtt álló M100 autótú viszonylagos közelségében, Budapesttől mintegy 23 kilométerre helyezkedik el.

Ebből fakadóan a **külső kapcsolatrendszerét** a lehetőségek széles kínálata jellemzi. A nagyközség gazdasági, munkahelyi, közigazgatási és szolgáltatási kínálat szempontjából – így közlekedési szempontból is – erősen kötődik Budapesthez, az agglomeráció kisebb településeire jellemző adottságok (pl. fővárosba ingázás) megmutatkoznak. A kapcsolatrendszer szempontjából döntő jelentőségű az M7 autópálya részben már jelenleg is biztosított közvetlen elérhetősége a Halász József utcán át, és a gyorsforgalmi úton keresztül Budapest jó megközelíthetősége. A térség közúti elérhetősége szempontjából fontos országos közúti útvonalak még a 7. sz. főút (külön említendő az Érd déli elkerülő szakasz), az M6 autópálya és a 8104 jelű Érd-Biatorbágy összekötő út, mely Érd és Tárnok számára is többé-kevésbé elkerülő úti funkciót tölt be.

Az agglomerációra általában jellemző intenzív **forgalom** és torlódásokkal terhelt, zavarérzékeny egyensúlyi állapot – mint probléma – a telephely környezetét közvetlen módon nem érinti. Ez alól kivételt képez a 7. sz. főút, ahol jelentős átmenő forgalom halad el és viszonylag zavarérzékeny (torlódásos), de ez az út a tárgyi területtől távolabb fut, így a várható forgalom nem ebben az irányban bonyolódik majd.

A **közép és hosszú távú fejlesztési terveket** illetően elvi jelentősége van az M100 autótű tervezett tovább építésének². A tervezett útkapcsolat M1 autópályától délre előirányzott nyomvonalára részletesebb vizsgálat nem készült, ezért azt viszonylag bizonytalannak kell tekinteni. A nyomvonal Tárnok térségében Tordas és Tárnok között, kis eltérésekkel a megyehatár sávjában van jelölve, így az a tervezési terület szempontjából valószínűleg közvetlenül nem releváns, ámbar az M7 vagy a Pusztazámori Hulladékkezelő Telephez vezető út az M100-asra eljutást biztosító csomóponti kapcsolat szempontjából ésszerű lehetőségként merül fel.



Az országos közutak (mellékutak) kezelője a Magyar Közút Nzrt. (Pest Megyei Igazgatóság) és azokon az útkezelési feladatokat a Tárnoki Üzem-mérnökség végzi.

A Magyar Közút Nzrt. sajnos nem ad közre adatot az autópályacsomóponti ágak forgalmáról. Így egyfelől következtetést lehet levonni a kérdéses csomópont előtti és utáni szakasz közti ún. forgalmi lépcső mértékéből, ehhez alapvetően a járműkategória-forgalmak különbségeinek összege adhat használható adatot. A nehéz motoros forgalom különbsége 568, a személygépkocsié 1126, a kistehergépjárművéké 2068 Ej/nap (ezek nem azonos előjelűek), ami összesen 3762 Ej/nap forgalmi lépcsőt jelent. Ez alapján a tényleges ki- és behaladó forgalomról az állapítható meg, hogy legalább 3762 Ej/nap értékű. A 8107 j. ö.k.út (csp.i kapcsolat északi ága) forgalmáról már van adat: 5360 Ej/nap. Becsülhetően ennek legnagyobb hányada az M7 relációban (autópályára rákapcsolódó, vagy onnan a mellékútra tartó), kisebb része az autópályát egyszerűen keresztezve a 7. sz. főút felé (vagy onnan vissza) haladó forgalom. A településszerkezet alapján a kérdéses M7 csomópont déli ágának az északihoz hasonló nagyságú forgalma lehet. Ezzel összevág, hogy a 81104 j. tárnoki bekötőút (Dózsa - Marton - Berki útvonal) a közútkezelő számlálása alapján 2896 Ej/nap forgalmat mutat. Az országos közúti szakágazat legutóbbi (ellenőrzött, a mellékúthálózatra is kiterjedő) részletes előrebecslése szerint a csomópontban déli irányban 2027-ben 9000 Ej/nap körüli keresztszemi forgalmat lehet prognosztizálni. Mindezek alapján a tervezési terület térségében a legkritikusabb hálózati elemnek az M7 autópálya 23 km szelvényében lévő „Tárnok - Sós-kút - Pusztazámor - Regionális Hulladékkezelő Központ” megnevezésű csomópont tekinthető, annak is a déli (SZT szerint körforgalmú) alcsomópontja. A jelenlegi és becsülhető forgalmi értékek figyelembevételével ennek kialakítása körforgalomként megfelelő lesz, azonban nem szabad elépíteni a többsávos körforgalommal alakítás lehetőségét se. A térség további csomópontjainak hosszútávú működőképessége biztosra vehető a szétterülő (lényegesen kisebb) forgalmi értékek miatt.

A TSZT az autópálya mentén 100, az autópálya csomóponti ágak és az országos mellékutak mentén 50 méteres védőtávolságot jelöl. A tervezési területet ezek a védőtávolságok nem érintik.

A megjelenő **tranzit teherforgalom elvi lehetősége** miatt fontos, hogy a lakosságot érintő esetleges terhelés a 81104 j. bekötőút (Dózsa György út) tárnoki települési szakasza átmenő forgalmának korlátozásával keretek között tartható. Felmerül Sós-kút és Biatorbágy tranzit-érintettségének kérdése, azonban a kérdéses irányban a forgalomnak kedvezőbb eljutás adódik az M7-M0-M1 útvonalon, mint a 8104 j. Érd-Biatorbágy összekötő úton.

A tervezési terület térsége autóbuszhálózattal (megállókkal) jól lefedett, az **autóbuszközlekedés** a legfontosabbnak tekinthető Érd és Budapest irányában megfelelő, a vasúti személyszállítás pedig kifejezetten magas szintű. A telephely térségében a legközelebbi meglévő helyközi autóbuszmegálló („Tárnok, autóbusz-forduló végállomás” vagy „Tárnok, Dózsa György utca”) a tervezett telephelytől mintegy 700-900 méter távolságra van, azt a VOLÁNBUSZ 741-es és 742-es járata hétköznapi 14 alkalommal érinti. A tervezett ipari létesítmények miatt felmerülhet egy közelebbi helyközi megállóhely igénye, és egyben egy Sós-kút - Dongwha-Raven megálló - Tárnok (- Érd) relációt is lefedő viszonylat célszerűsége.

A **kerékpározás** infrastruktúrája a környező települések felé hiányzik, holott a környező településeken belül a kerékpározás a kisforgalmú lakóutcákon – mint adottság – viszonylag jól megoldott. A kedvező terepadottságok és a munkahelyi célpontok irányai alapján a Zámori-patak völgyét Sós-kút - iparterület - Tárnok (- Érd) relációban egy természetes kerékpáros tengelyként lenne célszerű figyelembe venni. A tárnoki TSZT-ben a tervezési területet a Halász József utca – Dózsa György utca vonalon tervezett kerékpárút érinti. Országos és térségi kerékpárút a területen nem tervezett.

7.2.2. A belső közlekedési kapcsolatok és területek alakításának kérdései

A gazdasági, logisztikai közlekedési létesítmények kialakításának szabályozása, ill. szakirodalma hiányos, a szakmailag progresszívnek mondható fejlődési irányok meghatározatlanok.

Az országos közúthálózathoz való csatlakozásnál a szintbeni csomópontokra vonatkozó tervezési előírások irányadóak, a telephelyi területen már elsősorban az **üzemszervezési szempontok** határozzák meg a belső közúti (utcahálózati, parkolási, tárolási, áruakodási) infrastruktúra alakítását. Mivel a Halász József utca nem országos közút (nem országos mellékút), az azon tervezendő (gazdasági telephely közúti bekapcsolását közvetetten célzó) **útcsatlakozások számát** nem korlátozza a Közutak tervezési műszaki előírás³.

A Halász József utca és a 0100-as hrsz.-ú út útcsatlakozásának kialakítását illetően törekedni kell arra, hogy a megvalósításra kerülő két üzem gépkocsi-forgalma, valamint a Tárnok belterületének az M7 autópálya irányából történő megközelítését biztosító Halász József utca forgalma miatt ne keletkezzen fogalmi akadály a meglévő közúton.

A tervezési területen előírányzott két ingatlan bekötése a 0100-as hrsz.-ú útról ideálisan két külön útcsatlakozással oldható meg (Beépítési tervben telephelyeken belüli utakat kiszolgáló keleti és nyugati behajtó), így a telephelyeken belüli indokolatlan gépjárműforgalom elkerülhető.

A terület kiszolgálását biztosító, tehergépkocsiforgalommal érintett 0100-as hrsz.-ú úton célszerű 20 vagy 30 km/órás **sebességkorlát** bevezetése (tempo 20, vagy tempo 30, parkolási funkció és gyalogosforgalom nélkül) a 7,5 méteres burkolatszélesség lehet mértékadó, 1,25 - 1,25 m széles földpadkával, melyet jobb és bal oldalon változó szélességű, nyílt földárkok övez. Gyalogosforgalomnál (pl. nem túl távoli autóbusz-megállóhelyek irányában) a földárkok helyett zárt csapadékvízvezetés célszerű, gyalogút biztosításával (a 16 m szélességű területbiztosítást mutatja be az ábra).



22) ábra: A 16 méter széles kiszolgáló út mintakeresztelvénye

A személygépkocsi megállásával, várakozásával érintett szakaszokon 2 méteres többlétszélesség biztosítása célszerű. Az ajánlott tervezési jellemzőket a mellékelt táblázatban foglaljuk össze.

A 0100-as hrsz.-ú út kiépítésekor a tervezett útcsatlakozás kialakításánál a csomópontban „Állj, elsőbbségadás kötelező” (KRESZ 11. ábra) és „Zsákutca” (KRESZ 106. ábra) kihelyezése szükséges.

Tervezési paraméterek	Alkalmazott*
Út osztályba sorolása	K.V.
Környezeti körülmény	C
Tervezési sebesség	50 km/h
Legkisebb körívsugár	100 m
Legnagyobb emelkedés, illetve esés	2,5%
Megállási látótávolság	50 m
Forgalmi sávszélesség	3,25 m
Minimális padka szélesség	1,25 m

³ KTSZ: „A külterületi csomópontok távolságát a hálózati adottságok, a biztonsági és gazdaságossági szempontok mérlegelésével kell meghatározni. A **legkisebb csomóponti távolságok** (az elméleti keresztezési pontok között mérve) irányadó értékei: (...) mellékutakon 400-700 m (...) Az utak melletti területek megközelítésére, az útcsatlakozások számának csökkentésére, a csomóponttávolságok betartása érdekében, a meglévő utak felhasználásával **kiszolgáló utakat kell létesíteni, amelyek a hálózati (mellék) utakhoz csatlakoznak**. A csomópontok helyét hálózati szempontok szerint kell meghatározni.”

A kötelező megállás helyét felfestéssel is jelezni kell az e-ÚT 04.03.11 útügyi műszaki előírásnak megfelelően.

A Közutak tervezése szabályzat (KTSZ) 4.6.1. szerint „**kiszolgálóutak** területét a gyalogos- és kerékpáros-forgalom elsőbbségének biztosításával, a környezeti (...) elvárások figyelembevételével kell kialakítani”. Biztosítani kell a kiszolgáló, kommunális és az áruszállító járművek mozgását. A speciális szabályok közül fontos a tervezési sebesség és a kétirányú járhatóság kérdése: a kiszolgáló utak esetében a tervezési sebesség helyett a járhatóság biztosítása a tervezés alapja⁴, ezért a kétirányú járhatóság sem elsődleges. A kiemelt szegély melletti biztonsági sáv (0,25-0,5 méter útpálya-többség) elhagyható.

Az EU védett területei – nyílt elérésű adatbázis (natura2000.eea.europa.eu) szerint a tervezési terület táj- és természetvédelmi szempontok alapján **védett területet nem érint**, így a közúti kapcsolatok engedélyezéséhez környezeti hatásvizsgálat nem szükséges.

7.2.3. A közlekedési hálózat költségbecslése

Számmjel	Fejlt. típusa, tartalma	menyiség	szélesség	hossz	összes felület	fajlt.ber.kltsg. (bruttó Mft/m2)			tétel kltsg.
		(db)	(m)	(m)	(m ²)	útpálya/parkoló	gyalogosfelület/stabili- zált útpadka vagy parkolóhely	szikkasztó árok/zöld felület	Mft (nettó)
1	0100-as hrsz.-ú kiszolgáló út szikkasztó árkaí és zöld felületei	1	6	330	1980			0,003	5,9
2	0100-as hrsz.-ú kiszolgáló út útpálya	1	7,5	330	2475	0,02			54,5
3	0100-as hrsz.-ú kiszolgáló út útpálya stabilizált padkái	1	2,5	330	825		0,01		8,3
4	M7 aup.csp. körforgalmú alcsomópontból ívesen kiinduló kiszolgáló út szikkasztó árkaí és zöld felületei	1	6	320	1920			0,003	5,8
5	M7 aup.csp. körforgalmú alcsomópontból ívesen kiinduló kiszolgáló út szikkasztó árkaí és zöld felületei	1	7,5	320	2400	0,02			52,8
6	M7 aup.csp. körforgalmú alcsomópontból ívesen kiinduló kiszolgáló út szikkasztó árkaí és zöld felületei	1	2,5	320	800		0,01		8,0
7	M7 aup.csp. körforgalmú alcsomópont szikkasztó árkaí és zöld felületei	1			1200			0,003	3,6
8	M7 aup.csp. körforgalmú alcsomópont útpálya építése	1			1900	0,04			76,0
9	M7 aup.csp. körforgalmú alcsomópont egyéb tartozékai (benne előkészítési és építés alatti terelési költségek)	1							110,0
Összesen (nettó Mft):									324,8

⁴ KTSZ 1.1.2. fejezet

7.3.A tervezési terület közműellátásának helyzetértékelése

Tárnok külterületének nyugati részén, az M7-es autópálya mellett, annak déli oldalán, a Temetőtől délre a mezőgazdasági hasznosítású 0101/3-8 hrsz-ú telkek beépítését tervezik.

A vizsgált, jelenleg beépítetlen terület közműellátás szempontjából ellátatlan. A terület tágabb környezetében, Tárnok területén a teljes közműellátásra a települési közhálózati rendszer részeként kiépült a vízellátás, a szenny- és csapadékvíz elvezetés, a villamosenergia ellátás, a földgázellátás, valamint a vezetékes elektronikus hírközlés.

A vizsgált terület közműves adottsága, hogy déli sarokpontját érintve halad a Zámori-patak medre, amelynek irányába a közel síknak tekinthető terület enyhén lejt.

A Zámori-patak elméletileg a csapadékvíz elvezetését kedvezően biztosítaná, de korlátozott vízzsálító képessége miatt a csapadékvizek fogadását csak korlátozottan tudja teljesíteni.

A közművek vizsgálata az E-közmű nyilvántartás és a területet átfogó településrendezési eszközök közmű munkarészeinek a felhasználásával készült.

7.3.1. Vízellátás

Tárnokon a vízellátó hálózati rendszert az Érd és Térsége Víziközmű Kft. (ÉTV Kft.) kezeli és üzemelteti, amely a körzetben Érd, Diósd, Tárnok, Sósút és Pusztazámor településeket látja el ivóvízzel a saját, illetve a Fővárosi Vízművek vízbázisairól.

A vizsgált területen a vízellátó hálózat nem épült ki. A telkektől északra, a Halász József és a Tabán utcában dn 100-es KMPVC vezeték épült ki. A vezeték kiterhelt, abban szabad kapacitás csak nagyon mérsékelten van az ÉTV Kft. nyilatkozata szerint. A meglévő vízellátó hálózat a körzetben dn 100-as és dn 80-as méretű vezetékekből áll, dn 150-es vezeték a Berki úton épült ki a Fő utcai dn 100-as vezetékig.

7.3.2. Szennyvízelvezetés

A településen a közüzemi szennyvízelvezető hálózat üzemeltetője az Érd és Térsége Csatorna-szolgáltató Kft. (ÉTCS Kft.)

A település belterületén a szennyvizet gravitációs szennyvízcsatorna hálózattal gyűjtik össze a hálózat mélypontjain átemelő berendezésekkel és nyomóvezeték szakaszokkal biztosítják a szennyvizek továbbszállítását az érdi regionális szennyvíztisztító telepre.

A vizsgált terület környezetében a Tabán utca, Halász József utca, Ulicska utca nyomvonalán épült ki dn 200-as közüzemi szennyvíz csatorna.

7.3.3. Csapadékvíz-elvezetés

Tárnok a Duna részvízgyűjtőjén fekszik, a település területéről elvezetendő csapadék- és felszíni vizek befogadja a Duna.

A település Dunába torkoló két legfőbb vízfolyása a Benta-patak és a Zámori-patak. Ezek közül a Zámori-patak Sósút felől, az M7-es autópályát keresztezve érkezik a vizsgált terület déli oldalára és halad tovább délkelet felé.

A vizsgált terület topográfiai adottsága, hogy enyhén déli lejtésű, amely a csapadékvíz gravitációs elvezetésének lehetőségét biztosítja.

Az összegyűlt vizeket a Zámori-patak fogadja be és szállítja a Bentába, majd az végbefogadónak tekinthető Dunáig. A vizsgált terület térségében a csapadékvíz elvezetés jelenleg jellemzően nyílt árkos rendszerrel történik.

7.3.4. Földgázellátás

A település földgázellátó hálózatát az OPUS TIGÁZ Zrt. üzemelteti.

A település gázellátásának bázisa a településen üzemelő gázfogadó és gáznyomáscsökkentő állomás, amelynek nagyközép-nyomású betáplálása a térséget kiszolgáló Adony – Budafok DN 400-as nagynyomású földgázszállító vezetékről épült ki. A gázfogadó három települést szolgál ki, Tárnok, Sósút és Pusztazámor ellátásának bázisa. A gázfogadó és nyomáscsökkentő állomástól középnyomású elosztóhálózatot építettek ki.

A vizsgált terület környezetében a lakóterületen épült ki a gázhálózat. A Határ utca, Halász József utca nyomvonalán d 63-as középnyomású földgázvezeték épült ki, nagyobb átmérőjű gázvezeték a Dózsa György utca, Márton utca nyomvonalú d 200-as KPE vezeték.

7.3.5. Villamosenergia ellátás

A település villamosenergia ellátását az ELMŰ Hálózati Kft. biztosítja. A villamosenergiát a MAVIR Zrt. által üzemeltetett együttműködő országos nagyfeszültségű átviteli hálózati rendszerről vételezi az iparági alállomásoknál.

A település villamosenergia ellátásának bázisai az érdi és budaörsi 132/22 kV-os alállomások, amelyekről induló 22 kV-os középvezetékű villamosenergia hálózat képezi a település villamosenergia ellátásának gerinc elosztóhálózatát és fűzi fel a fogyasztói transzformátor állomásokat. Ezekről a transzformátor állomásokról táplált kisméretű hálózatról történik közvetlen a fogyasztói igények kielégítése.

A terület környezetében a Halász József, Határ utca nyomvonalon üzemel 22 kV-os légvezeték, valamint a 0100 hrsz-ú földúton üzemel egy 22 kV-os földkábel.

7.3.6. Elektronikus hírközlés

Tárnok és benne a vizsgált terület vezetékes távközlési ellátását jelenleg a Magyar Telekom Távközlési Nyrt. biztosítja. A település 23-as körzetszámon csatlakozik az országos, illetve nemzetközi távhívó hálózathoz.

A településen valamennyi vezetékes nélküli hírközlési (Magyar Telekom, Telenor, Vodafone stb.) szolgáltató megfelelő vételi lehetőséget tud biztosítani, a településen és a térségében üzemelő vezetékes nélküli antennák a segítségével.

A tárgyi telkek területét érinti a településen áthaladó mikrohullámú összeköttetés nyomvonala és annak 100-100 m-es védősávja, ez azonban valós építési magassági korlátozást nem okoz.

7.4. Közműfejlesztési javaslat

A tervezési terület jelenleg beépítetlen általános mezőgazdasági hasznosítású terület, amelyen kereskedelmi szolgáltató gazdasági területhasznosítást terveznek. A tervezett kereskedelmi gazdasági funkcióhoz csarnoképületek létesítését tervezik. A tervezett új beépítés számára a teljes közműellátást kell megoldani, ahogy a terület tágabb térsége jelenleg is teljes közműellátással rendelkezik és ezt a hatályos helyi építési szabályzat is előírja. A teljes közműellátáshoz biztosítani kell az ivóvízellátást, a közcsatornás szennyvízelvezetést, a csapadékvíz elvezetését, a vezetékes termikus energiaellátást, a villamosenergia ellátást és az elektronikus hírközlést.

A javasolt és megengedett maximális új hasznosítás teljes közműellátására a következő közműigények prognosztizálhatók:

	víz igény m ³ /nap	keletkező szennyvíz m ³ /nap	villamosenergia igény kW		termikus energia igény kW		
			közhálózatról	megújuló-val	közhálózatról	megújuló-val	földgázzal nm ³ /h
Közműigény	80	80	1080	270	810	200	110

Ezek az igények csak előzetes tájékoztatásul szolgálnak, a szolgáltatók felé azonban csak a tovább tervezés során ténylegesen meghatározott igények bejelentése szükséges.

A várható igények kielégítésének feltétele a közhálózati kapcsolatok kiépítésének megoldása, továbbá a közhálózatok, bázisok szükséges kapacitás-bővítésének a biztosítása. A vízi közművekre ugyanúgy, mint energiaközművekre és elektronikus hírközlésre is szolgáltatási megállapodást kell kötni a szolgáltatóval, amelyben a szolgáltató az ellátás biztosításának műszaki-gazdasági feltételeit rögzítheti.

Meg kell említeni, hogy a 7/2006 TNM rendelet előírásának megfelelően, új hasznosítás esetén a 6. melléklet IV. pontja szerint az épület energiaigényét az összesített energetikai jellemző méretezett értékéhez viszonyítva legalább 25%-os mennyiségben helyben termelt megújuló energiaforrásból kell biztosítani. Erre a napenergia hasznosítása kínál kedvező lehetőséget. A tovább tervezés során ennek kielégítését is biztosítani kell.

Bár az energiaigények 25 %-át megújuló energiahordozó hasznosításával kell kielégíteni, figyelembe kell venni a javasolt napenergia, mint megújuló energiahordozó hasznosítási lehetőségének időjárás függőségét. Így a hagyományos vezetékes energiahordozókkal ki kell tudni elégíteni a csúcs energiaigényeket, a megújuló energiahordozó hasznosításával viszont a hagyományos vezetékes energiahordozók éves fogyasztása csökkenthető.

7.4.1. Vízellátás

7.4.1.1. Ivóvízellátás

A vizsgált terület környezetében a vízellátó hálózat a Halász József utca, Tabán utca nyomvonalán épült ki dn 100-a vezetékekkel. A vezeték kiterhelt, a tervezési terület ellátására azt tovább építeni az ÉTV Kft. nyilatkozata szerint nem lehet.

A vizsgált terület tágabb környezetében a Berki út, Fő utca kereszteződésénél üzemel dn 150-es méretű vízellátó hálózat. Az ÉTV nyilatkozata szerint ettől a dn 150-es vezetéktől lehet dn 150-es vezetéket építeni a tervezési területet feltáró 0100 hrsz útig, illetve a tervezési területig. A vezetékről kb. 1600-1800 l/min tűzvízigényt lehet vételezni, az előlotti tűzvíz igényeket tűzvíz tározókban tárolt vízzel lehet biztosítani.

A telkekre belépő vezetékekre a telekhatáron belül 1 m-re vízóra aknában elhelyezett vízórát kell felszerelni és ennek mérési adatai alapján kell a vízdíjat fizetni.

A területen belül az egyes fogyasztási helyekig a telken belüli hálózatot kell kiépíteni.

7.4.1.2. Tűzvíz ellátás

A tovább tervezés során a pontos tűzvíz igény ismeretében lehet annak ellátási módját megtervezni. A közhálózatról vételezhető mennyiséget meghaladó tűzvíz igény kielégítésére a védendő létesítmények mellett tűzvíz tárolót kell létesíteni. Ez a tovább tervezés feladata.

7.4.1.3. Locsolóvíz ellátás

A tervezett új hasznosítás funkciója, az egyes telkeken kialakítandó zöldfelület és a burkolt felületek fokozottabb tisztán tartása jelentősebb locsolóvíz igényű. A terület fenntarthatósága meghatározó szempont, így vízellátásnál a nem ivóvíz minőségű vizet nem szabad a közhálózatról vételezni, arra helyi vízbeszerzés kiépítése javasolt, az ahhoz szükséges engedélyek beszerzésével és az abban előírtak betartásával.

7.4.2. Szennyvízelvezetés

A vizsgált telkek tervezett új beépítésének tovább tervezése során, a már ténylegesen meghatározott keletkező szennyvízmennyiségek ismeretében kell a szolgáltatót megkeresni. Az előzetesen prognosztizált várható 80 m³/nap keletkező szennyvíz mennyiséget a szolgáltató az Érdi szennyvíztisztító telepén a meglévő szabad tisztító kapacitása miatt fogadni tudja.

A kedvező topográfiai viszonyok alapján a területen belül a szennyvízcsatorna hálózatot gravitációs csatornákkal ki lehet építeni. A terület északi részén szennyvízátemelő berendezést kell építeni, ebből a szennyvizet szennyvíz nyomóvezetéken kell a Tabán utcai meglévő gravitációs szennyvízcsatornába juttatni.

7.4.3. Csapadékvíz elvezetés, felszíni vízrendezés

A vizsgált terület tervezett új beépítésével jelentősen megnövekedő burkoltsága miatt – figyelembe véve a terület jelenlegi beépítettségét – jelentősen megnő az elvezetendő csapadékvíz mennyisége. A vizsgált területre eső csapadékvizeket délnyugati irányba a Zámori-patak fogadja, így a telken belüli csapadékvíz elvezető rendszer kiépítését is abba az irányba kell kialakítani. A telken belül az elvezető rendszert zárt csapadékcatornákkal javasoljuk kiépíteni.

A vízelvezetés további útján a vízelvezető hálózati rendszert, a felszíni vízfolyásokat túlterhelni nem szabad, ezért a csapadékvizek szükséges helyi vízvizsatartását is ki kell építeni. A terület mélypontján, a Zámori-patakba való bevezetés előtt egy, vagy több záportározót kell kialakítani és ezekből a vizet késleltetve és csökkentett kifolyással szabad kivezetni. A helyi záportározók méretezésének alapja, hogy szűkített kifolyással is csak annyi vezethető ki a zápor levonulása után a helyi záportározókból, amennyi a telek beépítése előtt is elfolyt a területről.

A parkoló felületeknél a csapadékvíz elvezető rendszerbe való bevezetés előtt szénhidrogén származék eltávolító berendezéseket kell beépíteni.

7.4.4. Energiaellátás

A vizsgált új beépítésre tervezett terület energiaellátására jelenleg a vezetékes energiahordozók közül a villamosenergia és a földgáz áll rendelkezésre. A vezetékes energiahordozók rendelkezésre állása a területen a korszerű termikus ellátást biztosítja.

A villamosenergiát – mint vezetékes energiahordozót – elsődlegesen világításra és erőátviteli célú, vagy technológiai célú energiaigények kielégítésére használják. A termikus célú energiaellátásra a közhálózat jelenlegi kiépítettségét figyelembe véve a földgáz hasznosítható.

Úgy a villamosenergia ellátás, mint a termikus célú energiaellátás fenntartási költségeit jelentősen csökkenheti a megújuló energiahordozók kiegészítő hasznosítása. Erre elsődlegesen a nap energiája hasznosítható, és a hasznosítás megoldására előírások is kötelezik az ingatlantulajdonosokat.

A terület termikus energiaellátásában a földgáz mellett a megújuló energiahordozó hasznosításának a lehetősége is biztosított, amelynek kiépítését kiemelten indokolja, hogy a nyári hűtési igény meghaladja a téli fűtési energia igényt, és a hűtési energiaigény kielégítésére a villamosenergia hasznosítása a kedvezőbb, különösen megújuló energiahordozó hasznosításával kiegészítve. A továbbtervezés során a beruházó döntheti majd el az energiaellátási struktúráját, hogy a termikus energiaellátását földgázra alapozza megújuló energiahordozóval kiegészítve, vagy villamosenergiára alapozva, azt megújuló energiahordozóval kiegészítve oldja meg. Az OTÉK lehetőséget ad arra, hogy ha a termikus energiaellátást villamosenergia és megújuló energiahordozó hasznosításával oldják meg, azzal is kielégíthető a „teljes közműellátás” követelménye, ezért a földgázellátás kiépítése akár feleslegessé is válhat.

7.4.4.1. Földgázellátás

A megvalósítandó új beruházás tovább tervezése során a már eldöntött energiaellátási struktúrában, ha a földgáz igénybevétele mellett döntött a beruházó, ennek megfelelően már a ténylegesen meghatározott földgázigény ismeretében kell a szolgáltatót megkeresni és arra szolgáltatói megállapodást kötni.

A vizsgálatok alapján a vizsgált terület térségében a földgázellátás lehetősége rendelkezésre áll. A tervezett új beruházás termikus energiaigényét, ha kizárólag földgáz hasznosításával terveznék megoldani, akkor a területtől keletre, a Dózsa György út, Márton utca nyomvonalon haladó DN 200-

as KPE középnyomású vezetékről való leágazás kiépítésével biztosítható. A feltáró úthálózaton ki kell építeni a középnyomású elosztóhálózatot és mivel az elosztás középnyomáson történik, számolni kell helyi nyomásszabályozó elhelyezési igényével.

7.4.4.2. Villamosenergia ellátás

A vizsgált terület várható új beépítése – a tovább tervezés során ténylegesen meghatározott – villamosenergia igényének ismeretében kell a szolgáltatót megkeresni. A szolgáltató a tényleges igénybejelentésre nyilatkozik az ellátás lehetőségéről.

A területet északról határoló út nyomvonalán kiépített középvezetű földkábel a várható igények kielégítésére kedvező adottságnak tekinthető. A ténylegesen jelentkező villamosenergia igények kielégítésére a közüzemű villamosenergia hálózati rendszert üzemeltető szolgáltatóval szolgáltatási megállapodást kell kötni, amelyben a szolgáltatás műszaki-gazdasági feltételeit a szolgáltató rögzítheti. A vele kötendő megállapodásban rögzítettek teljesítését követően a szolgáltató biztosítani tudja a kiépített hálózati rendszerén keresztül az ellátást. Amennyiben az igények a hálózatban rendelkezésre álló szabad kapacitást meghaladják, a szükséges hálózatfejlesztést a szolgáltatónak saját beruházással és saját költségviseléssel kell megoldania.

Az előzetesen prognosztizált 1080 kW igény kielégítéséről a szolgáltató a tényleges igény alapján, az igénybejelentést követően fog dönteni. Az első igények kielégítését is vélelmezhetően a térségben üzemelő középvezetű elosztóhálózatról fogja kielégíteni. Ha a hálózat kiterhelődik, új középvezetű hálózati nyomvonal kiépítési igénye merülhet fel.

Meg kell említeni, hogy ha a tervezett új beruházás termikus energiaellátásban, a fűtés-hűtés megoldásában is a beruházó nagyobb szerepet igényel a villamosenergia-ellátástól, akkor annak megfelelően kell az ellátó hálózatot kiépíteni. Erről a tovább tervezés során lehet dönteni.

Új hálózatfektetés, új bekötés csak földalatti kivitelezéssel valósítható meg.

A hálózatépítésnél figyelembe kell venni az energiahatékonyság javítását szolgáló fotovoltaiikus energiatermelés igényét is. A fotovoltaiikus energiatermelés időjárás-függő, a fogyasztás-termelés kiegyenlítését az ad-vesz rendszer alkalmazása tudja biztosítani, ezért a villamosenergia hálózatát arra is alkalmassá kell tenni.

A terület feltárását szolgáló új utakon a térvilágítást is ki kell építeni az útépítés kapcsolt beruházásaként. Az új közvilágítási táphálózatot földalatti kivitelezéssel kell építeni, amely az önálló lámpatestek villamosenergia ellátását biztosítja.

7.4.4.3. Megújuló energiaforrások alkalmazása, a környezettudatos energia-gazdálkodás lehetőségei

A megújuló energiaforrások hasznosítása nélkül energiagazdálkodási és környezetvédelmi igények nem elégíthetők ki. Tárnok területén a megújuló energiahordozók közül a leghatékonyabb hasznosításra a napenergia alkalmas. Tárnok térségében a 1800-1900 körüli napos órák hasznosítási lehetőségének igénybevétele segíti a racionális energiagazdálkodás megvalósítását. Új hasznosítású telken a napenergia aktív és passzív hasznosítási lehetősége is biztosított.

A passzív eszközökön (épület benapozása, árnyékolása, tudatos növénytelepítés stb.) túlmenően Tárnok természeti adottságai lehetővé teszik a gazdaságos napenergia hasznosítását, amelynek segítségével az épületek fenntartási költségei csökkenthetők a már működő ad-vesz rendszer alkalmazásával, amely lehetővé teszi a többletként megtermelt villamosenergia közhálózatra történő táplálását, illetve igény esetén a vételezést ugyanarról a rendszerről. A napenergia időjárás-függősége miatt ugyan csak kiegészítő energiaforrásként hasznosítható, de jelentős hagyományos energia megtakarítás érhető el vele. Aktív hasznosításra a naperőmű panelek alkalmazhatók. Az aktív hasznosítást szolgáló naperőmű panelek az épület tetőszerkezetére helyezhetők el. Az épület terhelhetőségének vizsgálatánál ezt az igényt is figyelembe kell venni. Az elhelyezésre különös figyelmet kell fordítani, mert kedvezőtlen elhelyezéssel esztétikailag zavaró kép alakulhat ki.

A termikus energiaigények villamosenergia és megújuló energiahordozó hasznosításával történő kielégítésénél figyelembe kell venni, hogy ma már a fűtés-hűtés célú energiaellátási igényből a hűtési célú energiaigény nagyobb a termikus igénynél. A kereskedelemben elérhető hűtőberendezések jellemzően villamosenergiával működnek, ezért az ellátást kedvezőbben a villamosenergia hasznosításával lehet megoldani, amelynek gazdaságosságát a megújuló energiahordozó hasznosítása biztosítja.

Egyéb megújuló energiahordozók (szél-, földenergia) hasznosítása jelenleg még gazdaságtalan, a beruházási költségek megtérülése rendkívül lassú.

7.4.5. Elektronikus hírközlés

7.4.5.1. Vezetékes elektronikus hírközlés

Az elektronikus hírközlés alanyi szolgáltatás, így a vezetékes távközlési és műsorelosztási igény egyéni szerződés alapján, a szolgáltató beruházásával oldható meg. A hálózatfejlesztés csak földalatti elhelyezéssel javasolható.

7.4.5.2. Vezeték nélküli elektronikus hírközlés

Vezeték nélküli ellátásra kiépített és tágabb térségben elhelyezett antennák a megfelelő vételi lehetőséget biztosítani tudják. Új vezetékek nélküli létesítmény elhelyezési igényének felmerülése esetén a telepítés lehetőségét a település Településképi rendelete szabályozza.

A telkek területét érinti a településen áthaladó mikrohullámú összeköttetés nyomvonala és annak 100-100 m-es védősávja, ez azonban valós építési magassági korlátozást nem okoz.

7.4.6. A közművesítés költségbecslése

	Tervezett mennyiség	Mennyiség egysége	Egységár (ezer Ft)	Becsült költség (nettó e Ft)
Vízellátás				
Vezeték fektetés és műtárgyai	2181	fm	44	95964
Tűzivíztározó	4	db	15000	60000
Szennyvíz elvezetés				
Nyomott csatorna	280	fm	40	11200
Átemelő	1	db	20000	20000
Gravitációs csatorna	566	fm	63	35658
Csapadékvíz elvezetés				
Záportározó	1650	m3	5	8250
Burkolt árok/csatorna	1514	fm	78	118092
Villamosenergia ellátás				
KIF földkábel létesítés	798	fm	54	43092
Út világítás (köz- és tér-)	933	fm	54	50382
Összesen				442638

Megjegyzés:

- 1) Az előzetes költségbecslés csak a közhálózat építés költségeit tartalmazza,

- 2) a földgáz hálózat tervezése és kivitelezése üzemeltetői feladatkör,
- 3) az elektronikus hírközlés alanyi szolgáltatás, így a vezetékes távközlési és műsorelosztási igény egyéni szerződés alapján oldható meg.

Felhívjuk a figyelmet arra, hogy a közművek szakaszokra való felbontása nem minden esetben műszakilag megvalósítható feladat. Így egyes szakaszok más szakaszok kivitelezését is kényszerűvé tehetik.

Továbbá jelezzük, hogy a közelmúlt intenzívebb árváltozásai a közmű kivitelezési költségeket fokozottan érintették, így ezt a bizonytalanságot is figyelembe kell venni. A költségbecslés csak az utcai hálózat fejlesztését tartalmazza, nem tartalmazza az egyes telkekre való beállítások költségeit (vízóra akna, vízfogyasztási mérő hely, szennyvíz bekötés stb.)

9.) A JAVASOLT BEÉPÍTÉS, VÁLTOZÁS VÁRHATÓ KÖRNYEZETI ÉS GAZDASÁGI HATÁSAI, RÖVID ÖSSZEFOGLALÓ

A Tárnok, 0101/3-8 hrsz.-ú földrészletek területén a korábban tervezett gazdasági területen megvalósításra kerülő beruházás egy ma még beépítetlen, mezőgazdasági művelés alatt álló terület beépítésével jár.

Az eddig még fel nem használt gazdasági területek beépítése környezeti szempontból természetesen kedvezőtlen irányú változást eredményez, hiszen egy jelenleg beépítetlen terület beépítésével valósul meg. Ez a térség azonban az M7 autópálya közelében, a kiépítés alatt álló Sós-kúti Ipari Park és a kijelölt tárnoki iparterületek közé ékelődő mezőgazdasági terület, amelynek fokozatos beépülése várható.

Amennyiben a tervezett beruházás megvalósul, a gazdasági rendeltetésű ingatlanokon felépülő új épületek és az azok kiszolgálásához szükséges út- és parkolóterületek alapterületén túlmenően az ingatlanokból megmaradó beépítetlen területeket rendezett zöldfelületekként kell kialakítani. A gazdasági területeken törekedni kell arra, hogy a fennmaradó szabad területeken viszonylag nagy, egységes zöldfelületek jöjjenek létre. Az ingatlanokon kialakításra kerülő zöldfelületeket elsősorban háromszintes növényzettel, ahol lehetséges, széles intenzív zöldsávokkal, egyéb részeken ligetes fásítással, bokros, füves területek, virágágyások, akár kisebb vízfelületek kialakításával kell esztétikussá és értékessé tenni, annak érdekében, hogy kedvező környezetet és látványt nyújtsanak az arra járók és a területhasználók, valamint barátságos munkakörülményeket biztosítsanak az ott dolgozók számára.

A hatályos Településszerkezeti és Szabályozási tervben kijelölt, a tárgyi ingatlanok északkeleti és délkeleti szélén kijelölt védőerdősáv és a kialakuló ingatlanokon belül megvalósításra kerülő intenzív zöldfelületek esztétikus keretet biztosíthatnak a beépítésre kerülő iparterületnek mind a szomszédos lakóterület és a temető, mind a környező, a későbbiek során beépítésre kerülő gazdasági területek irányába. A Halász József utca menti lakóteleksor védelme érdekében a tervezett védőerdősáv kedvezőtlen hatásokat korlátozó szerepe esetleg támfalas földsánc megvalósításával fokozható. A temető esztétikai védelme a 0100-as hrsz.-ú út északnyugati oldalán kialakult fasor Halász József utca irányába történő kiegészítésével, és a fentiekben említett erdősáv megvalósításával biztosítható.

A tervezési terület délkeleti határán húzódó 0102-es, valamint a délnyugati határon húzódó 0103-as hrsz.-ú árok megfelelő védelmét is biztosítani kell. Ennek érdekében az árkok mentén kialakult hiányos fasorok, bokorcsoportok kiegészítése, kiszélesítése javasolt a kialakuló telephelyek oldal-, illetve hátsókertjében.

A ma hatályban lévő környezetvédelmi előírások szigora, valamint az ingatlanok elő-, oldal- és hátsókertjében kialakításra kerülő 10-16 méteres zöldsáv pedig garanciát ad arra, hogy a tervezett egyéb ipari gazdasági területen megjelenő létesítmények környezeti szempontból ne terheljék Tárnok lakosságát. Az új telephelyek megvalósítása esztétikus gazdasági épületek kialakítására ad lehetőséget, amelyek biztosíthatják egyrészt Tárnok lakosságának, de a tágabb térség népességének a munkalehetőséget. A gazdasági terület be nem épített részeinek beültetésével, kertészeti eszközök alkalmazásával, esztétikus burkolatok megvalósításával rendezett településkép hozható létre.

Építészeti vonatkozásban ki kell emelni, hogy a területet feltáró 0100-as hrsz.-ú út mentén fekvő telephelyeken kialakuló modern épületek esztétikus megjelenése a tájképet nem rontja. A Halász József utca mentén kialakult lakóteleksor által a belterület irányából takart iparterületen tervezett épületek megfelelő környezeti kialakítással beleillenek majd a környezetbe, hiszen a településrendezési tervekben régóta szereplő környező iparterület szintén hasonló üzemi jellegű épületekkel lesz beépítve.

Az épületek megvalósítása során törekedni kell a fenntarthatóságra, a környezetalakítás területén pedig figyelemmel kell lenni a klímaváltozás kedvezőtlen hatásaira.

Ezt szolgálja a tervezett zöldfelületek jelentős zöldfelületi borítottsága, és a kialakításra kerülő új belső utak, parkoló-területek elengedhetetlen fásítása. Az épületek tervezése során célszerűen szem előtt kell tartani a megújuló energiák alkalmazását.

Környezeti szempontból szerencsés az új ipari gazdasági terület településen belüli elhelyezkedése, hiszen a kialakult lakóterületek kissé távolabb helyezkednek el, a szomszédos lakóteleksor védelme pedig a korábban elmondottak alapján a tervezett védőerdősávval és esetleges földsáncsal biztosítható.

Számolni kell azonban a tervezési területen megvalósításra kerülő gazdasági funkciókból adódó, megnövekedő gépjármű forgalomra, amely a nap minden szakában megjelenhet.

Mivel azonban a tárgyi iparterület forgalma a település belterületét várhatóan nem érinti, hiszen a legcélszerűbben az autópálya irányában bonyolódhat a forgalom, így a lakóterületek zavartalansága biztosított lesz. A terület megközelítése északnyugati irányból, a Halász József utcáról a temető mellett induló 0100-as hrsz.-ú útról történik, így Tárnok meglévő lakóterületeinek érintése nélkül lehet a fejlesztési terület forgalmát elvezetni.

A településre ma még az ingázás erősen jellemző, a munkavállalók jelentős hányada más településekre, elsősorban a közeli fővárosba jár dolgozni, ami jelentős forgalmat indukál az M7 autópálya és a többi települési főút irányába, ezért az autópálya-csomópont tárgyi terület közelében vezető ágain és a megközelítő utakon nagy személy- és teherforgalom halad át.

A megvalósításra kerülő ipari gazdasági területen a kialakításra kerülő telephelyek dolgozói várhatóan elsősorban gépkocsival fogják megközelíteni a munkahelyüket. A környező településekről gépkocsival közlekedők északi irányból, az autópálya-csomópont felől, Tárnok lakóterületei irányából pedig a Dózsa György úton, illetve a Halász József utcán keresztül érik el a gazdasági területet.

A tömegközlekedést igénybe vevők pedig az Érd, autóbusz-állomás – Tárnok, vasútállomás – Tárnok, autóbusz-forduló között közlekedő 741-es és 742-es jelzésű regionális VOLÁNBUSZ járatok buszmegállótól, (Tárnok, Községháza, vagy Tárnok, autóbusz-forduló) gyalogosan tudják elérni a megvalósítani tervezett létesítményeket.

Az új gazdasági területen a dolgozói forgalom elsősorban a reggeli és délutáni órákban várható. Ez azonban nem jelent elviselhetetlen mértéket, mivel az autópálya-csomópont környékén a terhelés már megszokottá vált és a tervezett gazdasági terület vállalkozásai nem okoznak majd jelentős forgalommövekedést a településen.

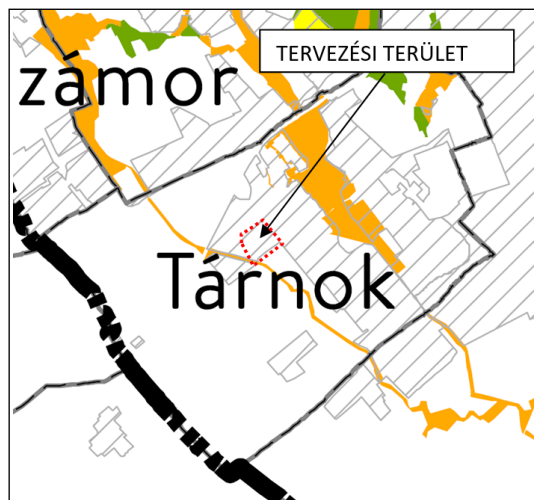
Gazdasági szempontból is kedvező hatással jár az új gazdasági terület kijelölése, hiszen az új létesítmények megvalósulása Tárnok nagyközség adóbevételeinek a növekedését eredményezi majd.

10.) TERMÉSZETVÉDELEM, ZÖLDFELÜLETEK

9.1. Természetvédelem

A tervezési területen országosan védett és helyi védelem alatt álló természeti érték nem található. A fejlesztéssel érintett területet sem Natura 2000 terület, sem az országos ökológiai hálózat övezetei nem érintik. A tervezési terület déli csücske közelében található a Zámori-patak, amely mentén az ökológiai folyosó övezete húzódik, de az nem érinti a tárgyi területet.

23) ábra: Az országos ökológiai hálózat magterületébe, ökológiai folyosójának és pufferterületének övezetébe tartozó területek



9.2. Zöldfelületi rendszer

A tervezési területen kialakult zöldfelületi rendszerről, védett növényállományról nem beszélhetünk, hiszen – a terület délkeleti és délnyugati határa mentén húzódó keskeny fás, bokros sávon túlmenően – a tárgyi terület ma egy jelentősebb növényzettel nem rendelkező szántóterület. Az építés így nem jár kialakult zöldfelület megszüntetésével.

A tárgyi terület megvalósítandó zöldterületei közül a legjelentősebb a TSZT és a HÉSZ szerint kötelezően előírt 50 méter széles védőerdősáv a Halász József utca mentén kialakult lakóteleksor délnyugati határán, amely biztosítja a tárgyi iparterület és a meglévő lakóterület egymástól való elválasztását, a tervezett új gazdasági terület irányából a lakótelek megfelelő szeparáltságát. Szintén jelentős a tárgyi terület délkeleti határán, a 0102-es hrsz.-ú árok mentén tervezett 15 méter széles védőerdősáv, amely elsősorban a vízfolyás védelmét szolgálja.

A tervezett beruházás megvalósítása során kerülnek kialakításra az új gazdasági rendeltetésű ingatlanok tervezett zöldfelületei a HÉSZ előírásainak a figyelembevételével.

A zöldfelületi rendszer fontos elemeit képezik az ipari gazdasági területfelhasználás területén kialakuló építési telkek zöldfelületei. A hatályos HÉSZ alapján a nem jelentős mértékű zavaró hatású (egyéb) ipari gazdasági területeken minimum 25% zöldfelület kialakítása szükséges. A telekhatárok mentén, és az épületek között is jelentős kiterjedésű zöldfelületek tervezettek. Ezek a területek az épületek ésszerű elhelyezésével egymáshoz kapcsolódhatnak, és így kedvező kondicionáló hatásuk összeadódhat. Fontos a zöldfelületek minél nagyobb hányadának intenzív beültetése, elsősorban háromszintes növénytelepítéssel.

A HÉSZ szerint kötelezően megtartandó elő-, oldal- és hátsókertben kialakítandó intenzív zöldsávoknak, és az épületek között kialakuló jelentős kiterjedésű zöldfelületeknek a beültetése, a létesítmények kertészeti terveinek a készítése során gondot kell fordítani a két-, illetve háromszintű, valamint az egyszintű zöldfelületek kedvező arányának kidolgozására, és a növényválasztás során az őshonos fajtákat kell előtérbe helyezni Tárnok Településképi rendeletének a szem előtt tartásával.

11.) KÖRNYEZETVÉDELEM

10.1. A földtani közeg és a termőföld védelme

A tervezési területen nem található sem bányatelek, sem ásványi nyersanyag szempontjából megkutatott terület. A tárgyi térség területén – tudomásunk szerint – nem található szennyezett talajú, kármentesítésre szoruló terület sem.

Tárnokon általában nagyon jó minőségű termőföldek találhatók, és ezek elsősorban a település közigazgatási területének a nyugati részén figyelhetők meg. A Trtv. övezeti tervlapjai szerint a tárgyi térség érintett a kiváló termőhelyi adottságú szántóterületek övezetével, de már régóta kijelölt beépítésre szánt terület.

A fenti minősítés ellenére a területen található földrészletek 5-ös minőségi osztályú szántóba soroltak az ingatlan-nyilvántartás szerint. A tervezett beruházáshoz, a ma még külterületi besorolású földrészletek belterületbe vonásához a földvédelmi hatóság hozzájárulása szükséges.

A tárgyi terület nem képezi részét az Országos Szőlő, illetve Gyümölcs Termőhelyi Kataszternek.

A termőföld védelme érdekében a fejlesztéssel érintett területen a kialakuló ingatlanok beépítése során a felső humuszos talajréteget le kell termelni, és az építkezések során elkülönítetten tárolni, majd az építés befejezése után felhasználni a tereprendezéshez. A tereprendezéshez, feltöltésekhez csak a talajvédelmi hatóság által engedélyezett szennyeződésmentes anyag használható.

10.2. Felszíni- és felszín alatti vizek védelme

Tárnok a 27/2004. (XII. 25.) KvVM rendelet alapján a felszín alatti víz állapota szempontjából fokozottan érzékeny felszín alatti vízminőség-védelmi területen levő település, illetve a közigazgatási terület egyes részei kiemelten érzékeny kategóriába tartoznak. Tárgyi ingatlanok területét a kiemelten érzékeny nyílt karszt-területek nem érintik.

A tervezési terület felszíni szennyeződésre fokozottan érzékeny, ezért az ingatlanokon tervezett épületek csatornahálózatra való rácsatlakozása elengedhetetlen követelmény.

Vízügyi szempontból a közcsatorna kiépítésén túl az elválasztott rendszerű és vízvisszatartó hatású csapadékvíz-kezelési megoldások kialakítása kiemelt feladatnak tekinthető. Fontos továbbá a felszíni vizeket érő közvetlen terhelések csökkentése is, mely elsősorban a diffúz jellegű, mezőgazdasági használatból eredő szennyezések mérséklésével érhető el. Pontszerű terhelés nincs a tervezési területen.

10.3. Levegőtisztaság-védelem

A légszennyezettségi agglomerációk és zónák kijelöléséről szóló 4/2002.(X.7.) KvVM rendelet szerint Tárnok a „Budapest és környéke” légszennyezettségi zónába tartozik. A települést a fővárosi agglomeráció környezeti minőségének vizsgálata során a közepes légszennyezettségű települések közé sorolták.

Tárnok levegőminőségét szinte kizárólag a közlekedési eredetű levegőszennyezés határozza meg. A közlekedésből eredő levegőszennyezettség csak a főbb útvonalak mellett okozhat problémát, nagyobb, összefüggő lakóterületet érintő határérték feletti szennyezés nem jellemző. Az elmúlt években megfigyelhető népességszám növekedés és a környező települések gazdasági, elsősorban a logisztikai tevékenység egyre erőteljesebb megjelenése a közlekedésből származó légszennyezésre azonban kedvezőtlen hatást gyakoroltak.

A fűtésből származó levegőszennyezés fajlagosan alacsony, és időszakos, mivel a településen a gázhálózat kiépítettsége teljeskörű.

A belterülethez közel elhelyezkedő, és az abba beékelődött, attól sok esetben nem szeparált nagytáblás szántóföldek jelentős porszenyező források, csak úgy, mint a belterületi burkolatlan utak.

A nagyközség meglévő gazdasági területeinek, és korábban kijelölt, de ma még beépítetlen gazdasági területnek a településszerkezeti elhelyezkedése a levegőtisztaság-védelem tekintetében kedvező, mivel e területek a meglévő és tervezett lakó- és vegyes területektől általában távolabb helyezkednek el. Tárgyi terület ugyan a kialakult lakóterület határán található, de a két eltérő területfelhasználási egység határán tervezett 50 méteres védőerdősáv kellő védelmet biztosíthat a szomszédos és távolabbi lakóterületek számára.

Tárnok közigazgatási területén jelentős légszenyező üzem, létesítmény nem található.

Tárnok közigazgatási területén levegőtisztaság-védelmi szempontból védelmi övezet nem került kijelölésre.

10.4. Zaj- és rezgés elleni védelem

Tárnok közigazgatási területén környezeti zaj a közlekedésből származik, elsősorban az M7-es autópálya és a 7. sz. főközlekedési út, valamint a vasút mentén.

A tárgyi területtel határos területek az ipari és a mezőgazdasági területek közé soroltak a hatályos Településszerkezeti terv szerint, így jelentős zajterheléssel e térségben nem kell számolni. A határértékeket a vonatkozó jogszabály *(a zaj- és rezgésterhelési határértékek megállapításáról szóló 27/2008. (XII. 3.) KvVM-EüM együttes rendelet)* határozza meg, amit a tervezett beruházásnál figyelembe kell venni.

Mivel a tárgyi terület egyéb ipari gazdasági területi besorolásba tartozik, az itt folytatható tevékenységek a ma elvárt korszerű technológiából és a terület településszerkezeti elhelyezkedéséből következően várhatóan nem okoznak majd környezeti zajtól védendő területeken határérték feletti zajterhelést. A zajvédelmet biztosítja a tárgyi terület távolsága a védendő területfelhasználási egységektől, a tárgyi terület mellett tervezett 50 méter széles védőerdősáv kialakítási kötelezettsége.

10.5. Hulladékkezelés

Tárnok teljes közigazgatási területén megoldott a kommunális szilárd hulladék szervezett gyűjtése és elszállítása és a szelektív gyűjtés rendszere is kiépült. A gazdasági területeken üzemelő vállalkozások tevékenysége során keletkező hulladékok elszállításáról és ártalmatlanításáról a jogszabályok szerint kell gondoskodni.

A térségben tervezett gazdasági területen esetlegesen veszélyes hulladékot eredményező vagy veszélyes hulladékkal kapcsolatos tevékenységnél törekedni kell a hulladék képződésének és veszélyességének megelőzésére és csökkentésére, illetve minél nagyobb arányú hasznosítására. A veszélyes hulladék elkülönített és biztonságos gyűjtéséről, tárolásáról és elszállításáról nyomon követhetően, ellenőrizhetően, és a környezet szennyezését, illetve az egészség károsítását elkerülve, a hatályos jogszabályok figyelembevételével gondoskodni kell.

A folyékony hulladék kezelése Érd város szennyvíztisztító telepén történik.

12.) ÖRÖKSÉGI VAGY KÖRNYEZETI ÉRTÉK SÉRÜLÉSÉNEK LEHETŐSÉGEI, RÖVID ÖSSZEFOGLALÓ

A tárgyi területen belül sem országos jelentőségű, sem helyi jelentőségű művi érték nem található.

A tervezési terület semmiféle természeti védettséggel nem érintett, sem Natura 2000-es terület, sem az országos ökológiai hálózat egyetlen övezete, sem helyi védettségű természeti érték nincs a fejlesztéssel érintett ingatlanokon.

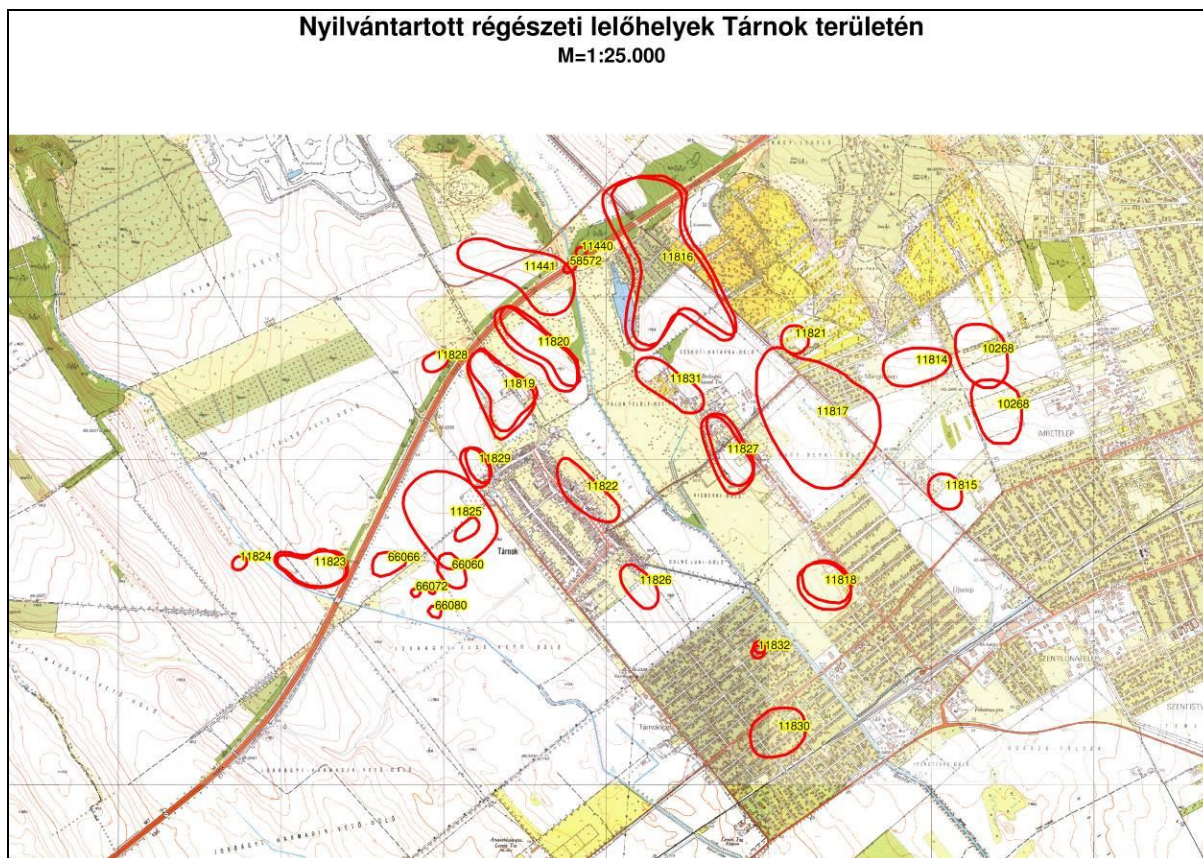
Azonosított régészeti lelőhelyek

Tárnok közigazgatási területén a régészeti lelőhely nyilvántartás közhiteles adatszolgáltatása szerint 27 darab lelőhely van nyilvántartva, melyek közül kettő darab Sós-kútról, egy Érdről lóg át.

A közhiteles nyilvántartásban azonban sajnálatos módon 10 darab lelőhely két eltérő területi lehatárolással párhuzamosan is szerepel, mert a különböző szakmai dokumentációkban szereplő eltérő lelőhely lehatárolásokat külön-külön is rögzítették e lelőhelyek esetében.

Ez különösen nagy gondot okoz, mert a hatályos örökségvédelmi jogszabályok alapján a különböző fokú hatósági eljárások során mindkettő lehatárolás területét együttesen figyelembe veszik, mivel mindkettő közhiteles adatnak számít.

Ez azt jelenti, hogy ha egy önálló azonosítószám alatt nyilvántartott régészeti lelőhelyhez több poligonon lehatárolt terület tartozik, akkor azok bármelyikén régészeti feltárást, vagy régészeti megfigyelést írhatnak elő, függetlenül a lehatárolás szakmai hitelességétől.



24) ábra: a nyilvántartott lelőhely lehatárolások fajtái

A duplumok oka, hogy a korábbi pontatlan lelőhely lehatárolások mellé felvették az eredeti MRT térképek alapján rögzített poligonokat is.

Ezek Tárnok településrendezési eszközeinek a felülvizsgálata kapcsán 2014-ben az örökségvédelmi nyilvántartásnál a valóságnak megfelelően bejelentésre kerülnek, és azok korrigálására tettünk javaslatot.

Az örökségvédelmi nyilvántartásban szereplő lelőhelyek lehatárolása kapcsán további anomáliák találhatók. Az M7 autópálya és felvezető műút közötti szántóterületen 2007-ben a PMMI próbafeltárásokat végzett, amelynek eredményeként a KÖH 11825 lelőhely területét pontosították, továbbá két újabb lelőhelyet (KÖH 66060, 66066) is megfigyeltek. A TRT – M7 melletti terület – 2008-ban történt módosításához készített hatástanulmány kapcsán újabb helyszíni szemlékre került sor, ahol további három kisebb lelőhely került megfigyelésre. Az ezek összegzéséeként elkészített tanulmányban javasolt új lelőhely lehatárolással szemben a KÖH 11825 lelőhely területe változatlan maradt. Ez nem okoz gondot, mert a lelőhelyet feltártak minősítette a PMMI korábbi nyilatkozatában. A PMMI által akkor újonnan felfedezett KÖH 66060 és 66066 lelőhelyek területét a tanulmányban jelzettől nagyobb területtel vették fel, melyek közül a KÖH 66060 lelőhelyet a PMMI szintén feltárta már.



25) ábra: a nyilvántartott lelőhely lehatárolások fajtái

A Tárnok, külterület 0101/3-8-as hrsz.-ú földrészeketeken nyilvántartott régészeti lelőhelyek találhatóak.

A jelen módosítással érintett Tárnok, 0104/3-5-ös hrsz.-ú ingatlanok területének legnagyobb részét a Jobbágyi Felső-vető-dűlő elnevezésű nyilvántartott régészeti lelőhely érinti. A területen népvándorlás-kori és avar-kori leletek kerültek elő.

Nr	Lelelőhely neve	Azon	MRT	Korszak	Jelenség	Nyilvántartott Hrsz.
12.	Jobbágyi Felső-vető-dűlő	11825	7/31/12.	népvándorlás-kor népvándorlás-kor, avar	település település	094/2,3,5,6, 095/3-6,12,13, 18,20,22,24,26,28, 3217, 0100, 0101/3-5, 3636-3640,

- Népvándorlás-kor

A népvándorlás végén, a késő-avar korban is megtelepültek a község területén, a hat lelőhelyen talált telepre utaló kerámia leletcsoport tanulsága szerint.

A Tárnok, 0104/4-6-os hrsz.-ú ingatlanok területének északnyugati részét a Jobbágyi Felső-vető-dűlő II. elnevezésű nyilvántartott régészeti lelőhely érinti. A területen római-kori leletek kerültek elő.

Nr	Lelelőhely neve	Azon	MRT	Korszak	Jelenség	Nyilvántartott Hrsz.
20.	Jobbágyi Felső-vető-dűlő II.	66060	7/31/20.	római-kor	település	0101/4-6

- Római-kor

Az első intenzív megtelepülésre a római-korból van adatunk, 13 lelőhelyen megfigyelt jelenségek alapján. A község területén három különálló, nagyobb, feltételezhetően villagazdasághoz kapcsolódó épületcsoportot figyeltek meg a vizenyős völgy szélén lévő szárazulatokon, az Ötház-pusztá, a Nagyberki-dűlő és az Izvori-dűlő részekén. Sajnos ezek területei mára részben beépültek, erősen bolygatottá váltak. Kettő esetében korábban temetkezésekre utaló sírkövek is előkerültek. Nyolc lelőhelyen egyszerű településre utaló leleteket gyűjtöttek, melyek közül több egy-egy településhez tartozott a közelségük alapján. A villák és a telepnyomok közelében, a mai Temető területén római-kori temető sírjai és sírkövek kerültek elő.

A Halász József utcától nyugatra, a temetőtől délnyugatra elterülő beépítetlen területre vonatkozó jelen módosító javaslat fenntartja és egyben megerősíti a terület beépíthetőségét. Ez továbbra is veszélyeztetheti a 66060-as és a 11825-ös sorszámú nyilvántartott lelőhelyet. Ezt a későbbi tervezések során figyelembe kell venni és a lelőhely bolygatásának elkerülésére kell törekedni. Amennyiben a bolygatás nem elkerülhető, akkor a veszélyeztetett részen megelőző feltárás (próba, majd teljes felületű feltárás), illetve a technológia függvényében régészeti megfigyelés szükségességével kell számolni.

A kulturális örökségről szóló 2001. évi LXIV. törvény (továbbiakban Kötv.) alapján a KÖH által nyilvántartott lelőhelyek általános régészeti védelem alatt állnak.

Nyilvántartott régészeti lelőhely esetében

A Kötv. 19. § (1) bekezdés rendelkezése szerint a nyilvántartott régészeti lelőhelyeket a földmunkával járó fejlesztésekkel, beruházások elkerülésére kell törekedni. A régészeti lelőhelyek elkerülésének részletes szabályait a 393/2012 (XII.20.) Korm. rendelet 28 §-a határozza meg. Amennyiben a régészeti emlék lelőhelye elkerülésre nem kötelezett, és a földmunkával járó fejlesztés, beruházás költségeit aránytalanul megnövelné, vagy a beruházás másutt nem valósítható meg, akkor a beruházással veszélyeztetett régészeti lelőhelyeket előzetesen fel kell tární. A tervezett munkálatok kizárólag a feltárás befejezése után kezdődhetnek el.

A régészeti feltárások költségét, a mentő feltárások kivételével annak kell fedezni, akinek érdekében a feltárás szükségessé vált (Kötv. 19. § (3), 22-23. §).

A fejlesztések, beruházások tervezése során a megelőző feltárás teljes költségét, de legalább a teljes bekerülés 9 ezrelékét kell költség-előirányzatként biztosítani a feltárás fedezetére (Kötv 23. §. (1)).

A feltárássra jogosult intézményekről 393/2012. (XII.20.) Korm. rendelet 21. §-a rendelkezik. A szükséges feltárások rendjét 393/2012. (XII.20.) Korm. rendelet 19-26 §-a határozza meg. A tervezett beruházások előtt szakhatóságként meg kell keresni a területileg illetékes Kormányhivatal járási építésügyi és örökségvédelmi hivatalát. Nagyberuházásokkal összefüggő régészeti feltárások esetében a 393/2012. (XII.20.) Korm. rendelete 33-41 §-a alapján kell eljárni.

Váratlanul előkerülő régészeti emlékek esetében az alábbiak szerint kell eljárni

Valamennyi, a régészeti feltárás esetén kívül előkerült régészeti emlék, ill. lelet esetében is törekedni kell a régészeti örökség elemeinek helyszíni megőrzésére. Ha bármilyen tevékenység során váratlan régészeti emlék, illetőleg lelet kerül elő, a felfedező (kivitelező, beruházó) a Kötv. 24. §-a értelmében köteles a tevékenységet azonnal abbahagyni és az emlék vagy lelet előkerülését az önkormányzat jegyzőjének és a területileg illetékes múzeumnak haladéktalanul jelenteni és a helyszín, valamint a lelet őrzéséről gondoskodni. A régészeti lelőhelyek megrongálását, megsemmisítését, gondatlan kezelését a Kötv. 82. § alapján szankcionálják.

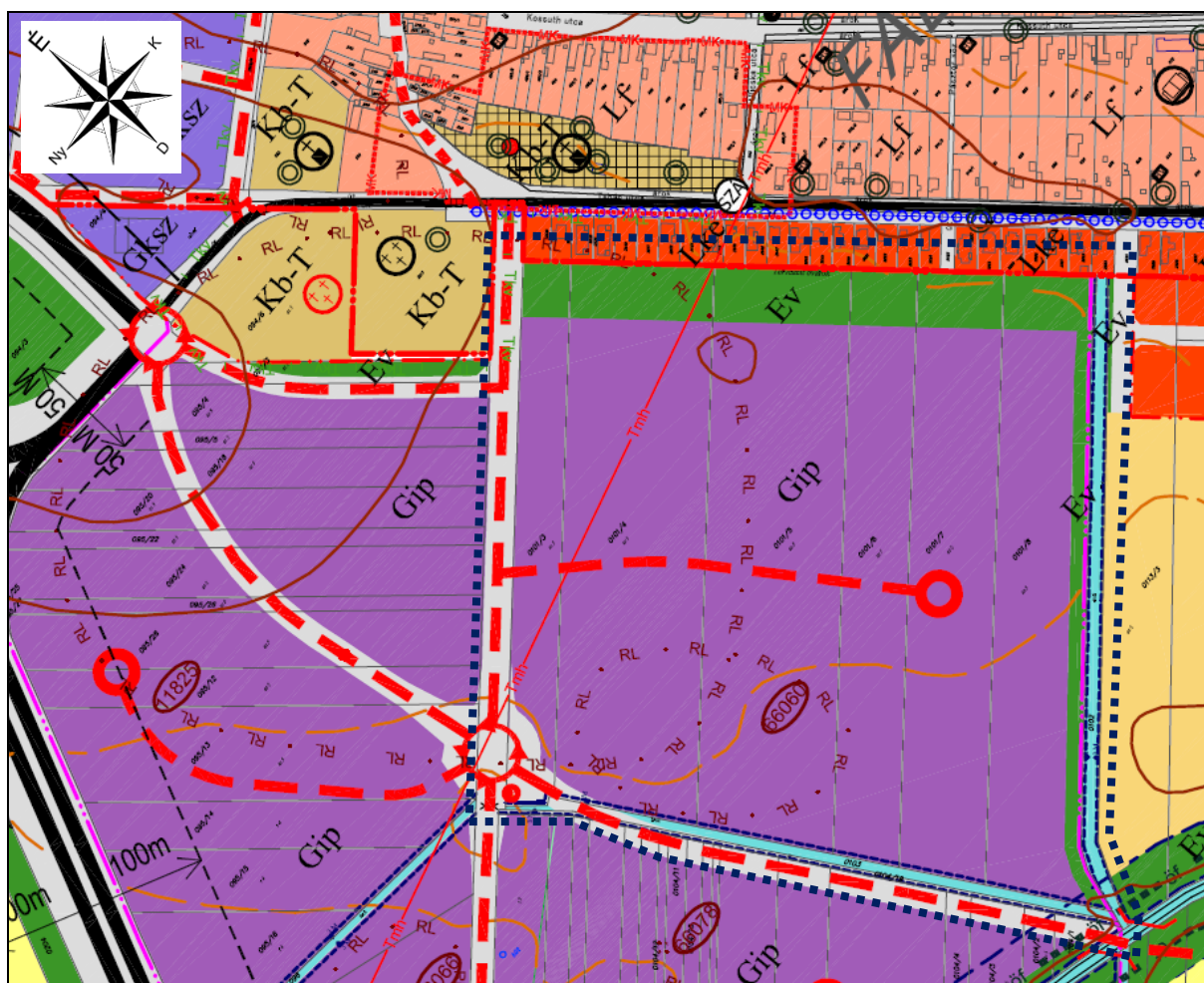
Korábban Tárnok nagyközség Helyi Építési Szabályzatáról szóló 13/2014. (VI.23.) számú önkormányzati rendelet (HÉSZ) 1. számú függeléke sorolta fel a Tárnok közigazgatási területét érintő nyilvántartott régészeti lelőhelyeket, de ez a függelék az Önkormányzat hatályon kívül helyezte.

A hatályos HÉSZ 18. § (3) bekezdése kimondja, hogy a régészeti örökség elemeit lehetőleg eredeti lelőhelyükön, eredeti állapotban, eredeti összefüggéseikben kell megőrizni. A HÉSZ a fentieken túl nem tartalmaz a régészeti védelemre vonatkozó előírásokat, mivel a beruházások kivitelezésekor előkerülő régészeti leletek esetén a *kulturális örökség védelméről szóló 2001 évi LXIV. törvény* szerint kell eljárni.

Fentiek alapján a környezeti és az épített értékek sérülésének veszélye tárgyi terület vonatkozásában nem áll fenn, de az örökségi értékek megőrzésére kell törekedni a fent leírtak szerint.

MELLÉKLETEK

1. számú melléklet: Érvényben lévő TSZT kivágat



TERÜLETFELHASZNÁLÁSI MÓDOK JELÖLÉSE

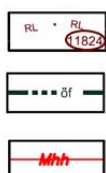
MEGLÉVŐ	TERVEZETT	BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK
Lke	Lke	LAKÓTERÜLET
		KERTVÁROSI LAKÓTERÜLET MAX. BEÉPÍTÉSI SŰRÜSÉG - 0,6 M2/M2
Gksz	Gksz	GAZDASÁGI TERÜLET
		KERESKEDELM. SZOLGÁLTATÓ TERÜLET MAX. BEÉPÍTÉSI SŰRÜSÉG - 2,0 M2/M2
Gip	Gip	IPARI TERÜLET MAX. BEÉPÍTÉSI SŰRÜSÉG - 1,5 M2/M2

TERÜLETFELHASZNÁLÁSI MÓDOK JELÖLÉSE

MEGLÉVŐ	TERVEZETT	BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK
		KÖZLEKEDÉSI TERÜLET
		KÖZÜTI KÖZLEKEDÉSI TERÜLET
Ev	Ev	ERDŐTERÜLET
		VÉDELMI ERDŐTERÜLET
V	V	VÍZGAZDÁLKODÁSI TERÜLET
		VÍZGAZDÁLKODÁSI TERÜLET

NYOMVONALAS ELEMOK, OBJEKTUMOK

MEGLÉVŐ	TERVEZETT	KÖZÜTI KÖZLEKEDÉS
		M7 M11 GYORSFORGALMI ÚT (AUTÓPÁLYA)
		7 ORSZÁGOS I. RENDŰ FŐÚT
		ORSZÁGOS MELLÉKÚT (TELEPÜLÉSI FŐÚT)
		HELYI GYŰJTŐÚT
		KISZOLGÁLÓ ÚT



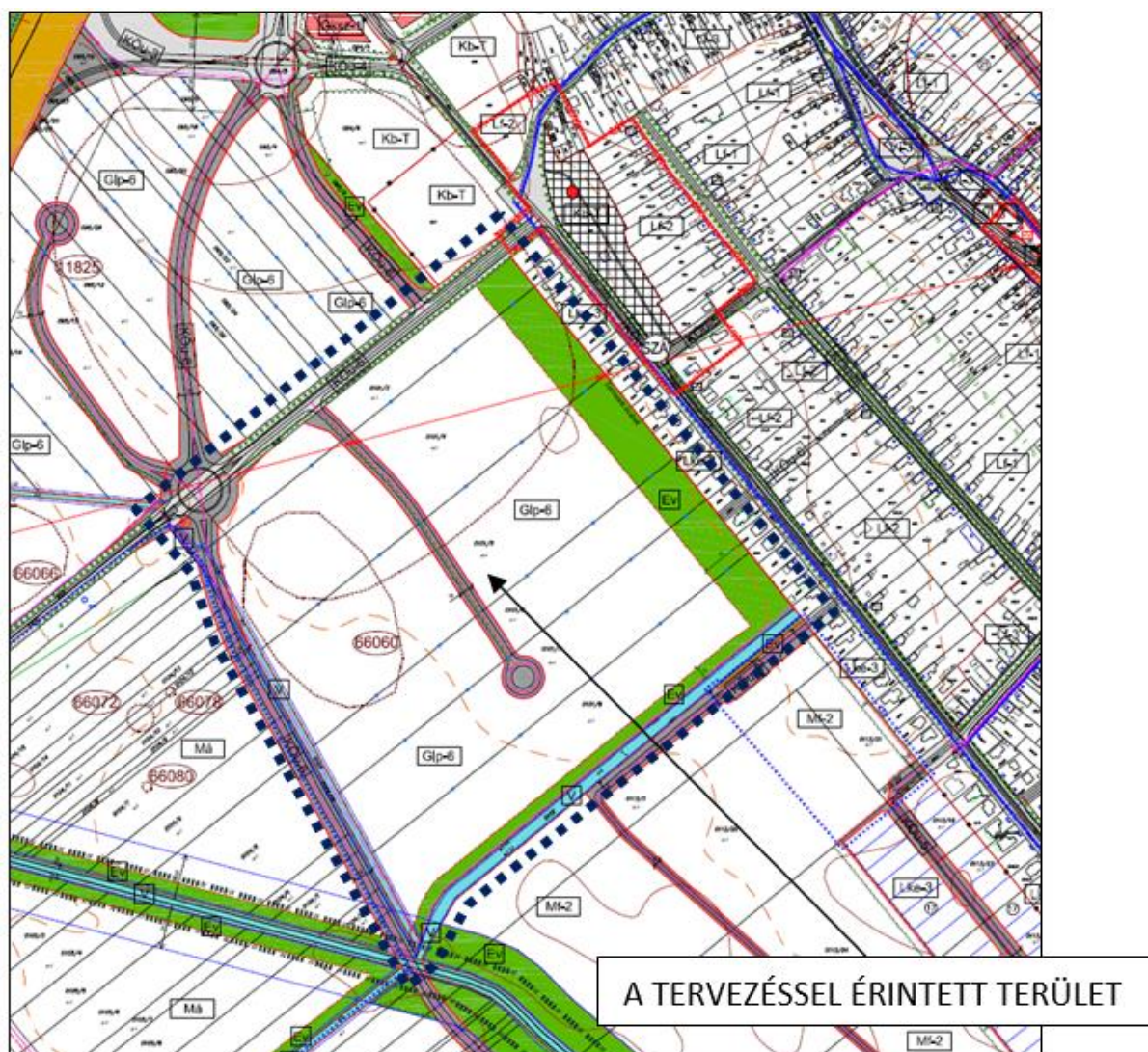
NYILVÁNTARTOTT RÉGÉSZETI LELOHÉLY HATÁRA ÉS SZÁMA

ORSZÁGOS ÖKOLÓGIAI HÁLÓZAT - ÖKOLÓGIAI FOLYOSÓ HATÁRA

MIKROHULLÁMÚ HÁLÓZAT

2. számú melléklet:

Érvényben lévő SZT kivágat



HATÁROK

MEGLÉVŐ TERVEZETT

- KÖZIGAZGATÁSI TERÜLET HATÁRA
- BELTERÜLET HATÁRA
- BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLET HATÁRA

A SZABÁLYOZÁSI ALAPELEMEI

- SZABÁLYOZÁSI VONAL
- SZABÁLYOZÁSI SZÉLESSÉG
- ÉPÍTÉSI ÖVEZET, ÖVEZET HATÁRA
- ÉPÍTÉSI ÖVEZET, ÖVEZET JELE

Vt-12

EGYÉB TÁJÉKOZTATÓ ELEMEL

MEGLÉVŐ TERVEZETT

- GYORSFORGALMI ÚT
- VASÚT
- ERDŐ
- KÖZKERT, KÖZPARK
- FÁSÍTOTT KÖZTÉR
- VÍZFOLYÁS, VÍZFELÜLET
- TERMÉSZETKÖZELI TERÜLET

3. számú melléklet:

A tervezési terület térképkivonata

Pest Megyei Köormányhivatal
Érd 2030 Érd, Budai út 24., 2031 Pf. 3.

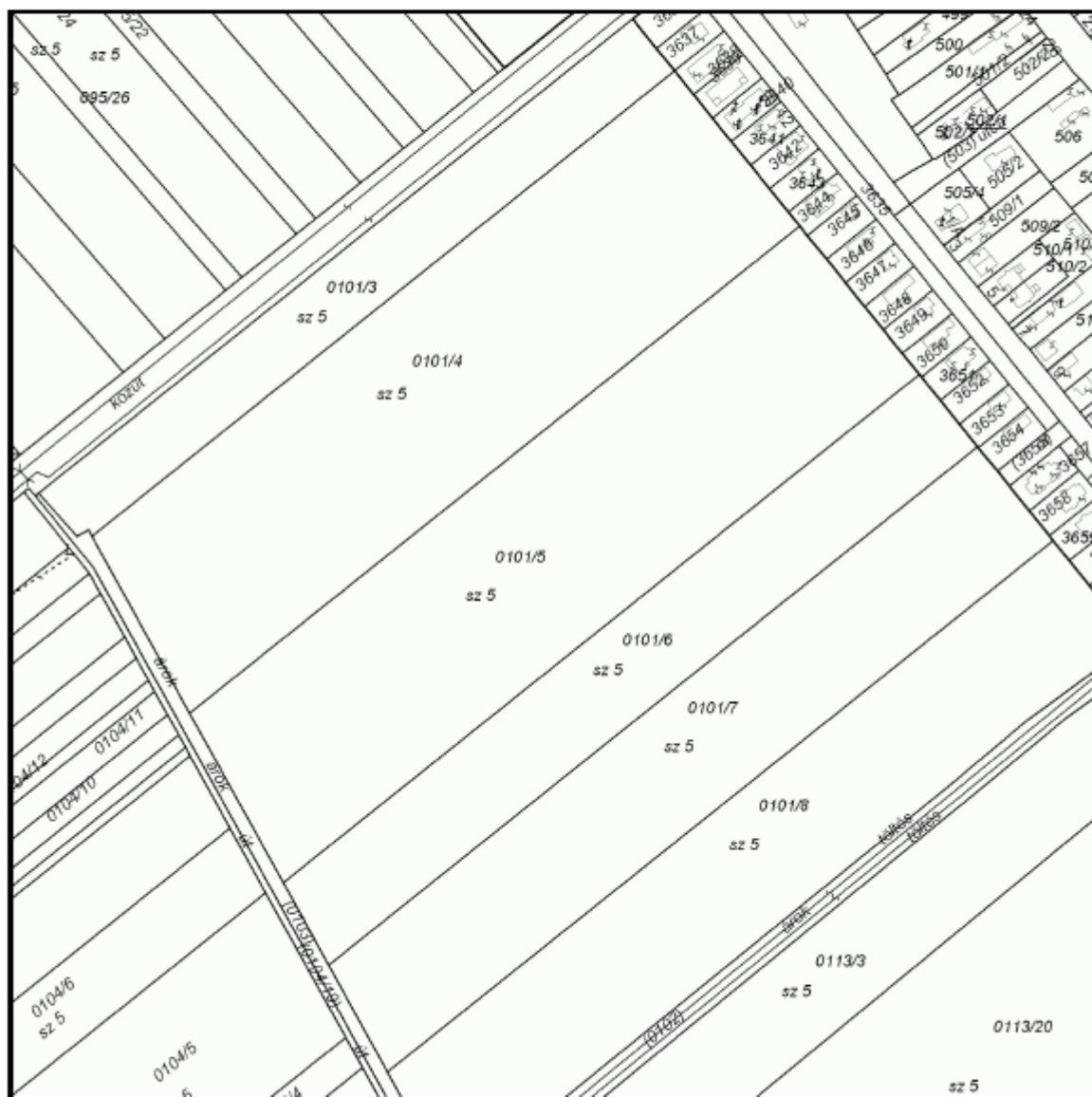
Nem hiteles térképmásolat - Teljes másolat

2022.04.26 05:28:12

Helyrajzi szám: TÁRNOK külterület 101/5

Megrendelés szám: 917474/6/2022

Méretarány: 1 : 4000



A térképmásolat méretek levételére nem használható!

4. számú melléklet: A tervezési terület földrészleteinek tulajdoni lapjainak releváns részletei

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Pest Megyei Kormányhivatal

Érd2030 Érd,Budai út 24., 2031 Pf.3.

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - teljes másolat

Megrendelés szám: 2203599/6/2022

2022.10.18

TÁRNOK

Szektor : 53

Külterület 094/6 helyrajzi szám

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:
alrészlet adatai
növelési ág/kivett megnevezés/

min.e terület ha.m2 kat.t.jöv. k.fill. előttalaz soktak ter. kat.jöv ha.m2 k.fill

- szántó 5 1.7405 34.97

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1
bejegyző határozat, ékezési idő: 49.596-2/2003
jogcím: telekalakítás
jogállás: tulajdonos
név: TÁRNOK ÜZEMKÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA
cím: 2461 TÁRNOK Ócsa György út 150-152.

III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, ékezési idő: 49.596-2/2003
Önálló kiválasztott bejegyzés telekalakítás.

2. bejegyző határozat, ékezési idő: 31052/2010.01.25
Vezetéskjog
173 m2 területre.
jogosult:
név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT.
cím : 1132 BUDAPEST Váci út 72-74.

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Pest Megyei Kormányhivatal
Érd 2030 Érd, Budai út 24., 2031 Pf. 3.

Oldal: 1/3

Nem hiteles tulajdoni lap - teljes másolat

Megrendelés szám: 2203706/6/2022

2022.10.18

TÁRNOK

Szektor : 61

Külterület 095/3 helyrajzi szám

I. RÉSZ

Földrészlet területe változás előtt: 10001 (m2) törölő határozat: 49.596-2/2003

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok	terület	kat.t.jöv.	alosztály adatok
művelési ág/kivett megnevezés/	ha m2	k.fill.	ter. kat.jöv
	min.o	ha m2	k.fill.
szántó	5	6018	12.04

2. bejegyző határozat: 81359/1/1994.07.05
Kárpótlás

II. RÉSZ

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Pest Megyei Kormányhivatal
Érd 2030 Érd, Budai út 24., 2031 Pf. 3.

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - szemle másolat

Megrendelés szám: 422325/4/2022

2022.02.25

TÁRNOK

Szektor : 61

Külterület 095/3 helyrajzi szám

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok	terület	kat.t.jöv.	alosztály adatok
művelési ág/kivett megnevezés/	ha m2	k.fill.	ter. kat.jöv
	min.o	ha m2	k.fill.
szántó	5	6018	12.04

2. bejegyző határozat: 81359/1/1994.07.05
Kárpótlás

II. RÉSZ

5. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 49.596-2/2003

eredeti határozat: 73663/1999.09.13

jogcím: árverési vétel tulajdoni hányad: 0/1 81359/2/1994.07.05

jogcím: telekalakítás tulajdoni hányad: 1/1

jogállás: tulajdonos

név : Gajárszki Tamárné

sz.név: Poczniak Mária

szül. : 1938

a.név : Kiss Mária

cím : 2461 TÁRNOK Tavaszi utca 25

III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 81359/1/1994.07.05

Önálló szöveges bejegyzés 095 hrsz negosztásból keletkezett.

8. bejegyző határozat, érkezési idő: 49.596-2/2003

Önálló szöveges bejegyzés telekalakítás.

TULAJDONI LAP VÉGE

Pest Megyei Kormányhivatal
Érd 2030 Érd, Budai út 24., 2031 Pf. 3.

Oldal: 1/3

Nem hiteles tulajdoni lap - teljes másolat

Megrendelés szám: 2203725/6/2022

2022.10.18

TÁRNOK

Szektor : 61

Külterület 095/4 helyrajzi szám

I. RÉSZ

Földrészlet területe változás előtt: 19999 (m2) törölő határozat: 49.596-2/2003

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatai	terület	kat.t.jöv.	alosztály adatai
művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	ha m2	k.fill. ter. kat.jöv
			ha m2 k.fill
szántó	5	1.3618	27.24

2. bejegyző határozat: 81359/1/1994.07.05
Kárpótlás

II. RÉSZ

III. RÉSZ

4. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, ékezetési adó: 96603/2002.12.23

jogcím: öröklés

jogállás: tulajdonos

név : MÉSZÁROS László

sz.név: MÉSZÁROS László

szül.: 1938

s.név : Rihó Ilona

cím : 2061 TÁRNOK Kossuth Lajos utca 21

III. RÉSZ

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Pest Megyei Közműhivatal
Érd 2030 Érd, Budai út 24., 2031 Pf. 3.

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - teljes másolat

Megrendelés szám: 2203744/6/2022

2022.10.18

TÁRNOK

Szektor : 53

Külterület 0100 helyrajzi szám

I. RÉSZ

Földrészlet területe változása előtt: 23971 (m2) tör. határozat: 5108/1995.04.06

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatai	terület	kat. t. jöv.	alosztály adatai
művelési ág/kivett megnevezés/	min. o	ha m2	ter. kat. jöv. ha m2 k. fill
Kivett közút	0	2.3976	0.06

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 64781/1991.05.21

jogcím: tulajdonbaadás

jogállás: tulajdonos

név: TÁRNOK NAGYKÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA

cím: 2461 TÁRNOK Dózsa György út 150-152.

III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 21585/1985/1984.03.30

tör. határozat: 66330/1997.06.17

Építési tervszám

jogosult:

név: TÁRNOK NAGYKÖZSÉGI TANÁCS VB

cím: 2461 TÁRNOK Dózsa György utca 49

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 31052/2010.01.25

Vezetékjog

215 m2 területre.

jogosult:

név: ELNÖ HÁLÓZATI KFT.

cím: 1132 BUDAPEST Váci út 72-74.

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Pest Megyei Kormányhivatal
Érd 2030 Érd, Budai út 24., 2031 Pf. 3.

Oldal: 1/2

Nem hiteles tulajdoni lap - teljes másolat

Megrendelés szám: 2534174/4/2021

2021.12.28

TÁRNOK
Külterület 0101/3 helyrajzi szám

Szektor : 61

Nem hiteles tulajdoni lap

I. RÉSZ					
1. Az ingatlan adatai: alrészlet adatok művelési ág/kivett megnevezés/		min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.fill.	alosztály adatok ter. kat.jöv. ha m2 k.fill
szántó		5	1.9997	38.99	
2. bejegyző határozat: 81360/1994.07.05 Kárpótlás					
3. bejegyző határozat: 44380/2003.07.17 Illetti a TÁRNOK Külterület 0101/7 HRSZ-t terhelő Átjárási szolgalmi jog					
4. bejegyző határozat: 44380/2003.07.17 Illetti a TÁRNOK Külterület 0101/6 HRSZ-t terhelő Átjárási szolgalmi jog					
5. bejegyző határozat: 44380/2003.07.17 Illetti a TÁRNOK Külterület 0101/5 HRSZ-t terhelő Átjárási szolgalmi jog					
6. bejegyző határozat: 44380/2003.07.17 Illetti a TÁRNOK Külterület 0101/4 HRSZ-t terhelő Átjárási szolgalmi jog					

Nem hiteles tulajdoni lap

II. RÉSZ	
1. tulajdoni hányad: 1/1 bejegyző határozat, érkezési idő: 81360/1994.07.05	törölő határozat: 44963/2006.09.08
jogcím: árverési vétel jogállás: tulajdonos név : Mészáros Emil szül. : 1914 a.név : Eskulics Mária cím : 2461 TÁRNOK Kossuth Lajos utca 23	
2. tulajdoni hányad: 1/1 bejegyző határozat, érkezési idő: 44963/2006.09.08	
jogcím: öröklés jogállás: tulajdonos név : Mészáros László szül. : 1938 a.név : Rihó Ilona cím : 2461 TÁRNOK Kossuth utca 21	

III. RÉSZ
Folytatás a következő lapon

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Pest Megyei Kormányhivatal
Érd 2030 Érd, Budai út 24., 2031 Pf. 3.

Oldal: 1/2

Nem hiteles tulajdoni lap - teljes másolat

Megrendelés szám: 2533842/4/2021

2021.12.28

TÁRNOK
Külterület 0101/4 helyrajzi szám

Szektor : 61

Nem hiteles tulajdoni lap

I. RÉSZ					
1. Az ingatlan adatai: alrészlet adatok művelési ág/kivett megnevezés/		min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.fill.	alosztály adatok ter. kat.jöv. ha m2 k.fill
. szántó		5	6.0003	120.001	
2. bejegyző határozat: 81360/1994.07.05 Kárpótlás					
3. bejegyző határozat: 44380/2003.07.17 Illetli a TÁRNOK Külterület 0101/7 HRSZ-t terhelő Átjárási szolgalmi jog					
4. bejegyző határozat: 44380/2003.07.17 Illetli a TÁRNOK Külterület 0101/6 HRSZ-t terhelő Átjárási szolgalmi jog					
5. bejegyző határozat: 44380/2003.07.17 Illetli a TÁRNOK Külterület 0101/5 HRSZ-t terhelő Átjárási szolgalmi jog					
6. bejegyző határozat: 44380/2003.07.17 Terheli a TÁRNOK Külterület 0101/3 HRSZ-t illető Átjárási szolgalmi jog					

Nem hiteles tulajdoni lap

II. RÉSZ	
1. tulajdoni hányad: 1/1 bejegyző határozat, érkezési idő: 81360/1994.07.05 jogcím: árverési vétel jogállás: tulajdonos név : Lizicska József sz.név: Lizicska József szül. : 1937 a.név : Szabó Mária cím : 2461 TÁRNOK Fő utca 76	
III. RÉSZ	
1. bejegyző határozat, érkezési idő: 81360/1994.07.05 Önálló szöveges bejegyzés 0101/2 hrsz megosztásából keletkezett.	
2. bejegyző határozat, érkezési idő: 64297/1998/1997.02.27 törölő határozat: 70049/1999/1997.02.27 Önálló szöveges bejegyzés PANN-ACRE Szolgáltató KFT vételi jog bejegyzési kérelme elutasítva.	

Folytatás a következő lapon

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Pest Megyei Kormányhivatal
Érd 2030 Érd, Budai út 24., 2031 Pf. 3.

Oldal: 1/2

Nem hiteles tulajdoni lap - teljes másolat

Megrendelés szám: 2534012/4/2021

2021.12.28

Szektor : 61

TÁRNOK
Külterület 0101/5 helyrajzi szám

Nem hiteles tulajdoni lap

I. RÉSZ					
1. Az ingatlan adatai:					
alrészlet adatok	terület	kat.t.jöv.	alosztály	adatok	
művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	ha m2	k.fill.	ter.	kat.jöv
				ha m2	k.fill
szántó	5	6.0003	120.001		
2. bejegyző határozat: 81360/1994.07.05					
Kárpótlás					
3. bejegyző határozat: 44380/2003.07.17					
Illetti a TÁRNOK Külterület 0101/7 HRSZ-t terhelő Átjárási szolgalmi jog					
4. bejegyző határozat: 44380/2003.07.17					
Illetti a TÁRNOK Külterület 0101/6 HRSZ-t terhelő Átjárási szolgalmi jog					
5. bejegyző határozat: 44380/2003.07.17					
Terheli a TÁRNOK Külterület 0101/3 HRSZ-t illető Átjárási szolgalmi jog					
6. bejegyző határozat: 44380/2003.07.17					
Terheli a TÁRNOK Külterület 0101/4 HRSZ-t illető Átjárási szolgalmi jog					

Nem hiteles tulajdoni lap

II. RÉSZ	
1. tulajdoni hányad: 1/1	
bejegyző határozat, érkezési idő: 81360/1994.07.05	
jogcím: árverési vétel	
jogállás: tulajdonos	
név : Csik Fál Józsefné	
sz.név: Mészáros Mária	
szül. : 1946	
a.név : Czeilinger Mária	
cím : 1225 BUDAPEST XXII. KER. Fűtőös utca 4.	
III. RÉSZ	
1. bejegyző határozat, érkezési idő: 81360/1994.07.05	
Önálló szöveges bejegyzés 0101/2 hrsz megosztásából keletkezett.	

Folytatás a következő lapon

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Pest Megyei Kormányhivatal

Érd 2030 Érd, Budai út 24., 2031 Pf. 3.

Oldal: 1/3

Nem hiteles tulajdoni lap - teljes másolat

Megrendelés szám: 2534060/4/2021

2021.12.28

TÁRNOK

Szektor : 61

Külterület 0101/6 helyrajzi szám

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok

művelési ág/kivett megnevezés/

min.o

terület

ha m2

kat.t.jöv.

k.fill.

alosztály adatok

ter. kat.jöv.

ha m2 k.fill.

szántó

5

2.9996

50.99

2. bejegyző határozat: 81360/1994.07.05 törölő határozat: 87319/1995.11.15
Kárpótlás

3. bejegyző határozat: 44380/2003.07.17

Illetli a TÁRNOK Külterület 0101/7 HRSZ-t terhelő Átjárási szolgalmi jog

4. bejegyző határozat: 44380/2003.07.17

Terheli a TÁRNOK Külterület 0101/5 HRSZ-t illető Átjárási szolgalmi jog

5. bejegyző határozat: 44380/2003.07.17

Terheli a TÁRNOK Külterület 0101/4 HRSZ-t illető Átjárási szolgalmi jog

6. bejegyző határozat: 44380/2003.07.17

Terheli a TÁRNOK Külterület 0101/3 HRSZ-t illető Átjárási szolgalmi jog

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1 törölő határozat: 87319/1995.11.15
bejegyző határozat, érkezési idő: 81360/1994.07.05

törölő határozat: 87319/1995.11.15

jogcím: Árverési vétel

jogállás: tulajdonos

név : Eszéki Imre

szül. : 1924

a.név : Melicher Mária

cím : 2038 SÓSKÚT Fő utca 20

2. tulajdoni hányad: 1/2

bejegyző határozat, érkezési idő: 87319/1995.11.15

jogcím: adásvétel

jogállás: tulajdonos

név : Melicher György László

sz.név: Melicher György László

szül. : 1957

a.név : Szabó Mária Viktória

cím : 2030 ÉRD Komocsin utca 4.

Folytatás a következő lapon

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Pest Megyei Kormányhivatal
Érd 2030 Érd, Budai út 24., 2031 Pf. 3.

Oldal: 2/3

Nem hiteles tulajdoni lap - teljes másolat

Megrendelés szám: 2534060/4/2021

2021.12.28

Szektor : 61

TÁRNOK
Külterület 0101/6 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról
II. RÉSZ

3. tulajdoni hányad: 1/2
bejegyző határozat, érkezési idő: 87319/1995.11.15
jogcím: adásvétel
jogállás: tulajdonos
név : Melicher Ervin Emil
szül. : 1965
a.név : Szabó Mária
cím : 2461 TÁRNOK Kossuth Lajos utca 42

III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 81360/1994.07.05
Onálló szöveges bejegyzés 0101/2 hrsz megosztásából keletkezett.

Nem hiteles tulajdoni lap

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 53649/2007.11.29

törölő határozat: 54037/2008.12.23

Vételi jog 2008.12.31-ig
az utalás szerinti sorszám alatti illetőségre.
utalás: II /2.
jogosult:
név : Kovács Bence János
sz.név: Kovács Bence János
szül. : 1970
a.név : Husvéth Rozália
cím : 2824 VÁRGESZTES Széna utca 339. hrsz.

3. bejegyző határozat, érkezési idő: 53659/2007.11.29

törölő határozat: 54046/2008.12.23

Vételi jog 2008.12.31-ig
az utalás szerinti sorszám alatti illetőségre.
utalás: II /3.
jogosult:
név : Kovács Bence János
sz.név: Kovács Bence János
szül. : 1970
a.név : Husvéth Rozália
cím : 2824 VÁRGESZTES Széna utca 339. hrsz.

Folytatás a következő lapon

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Pest Megyei Kormányhivatal
 Érd 2030 Érd, Budai út 24., 2031 Pf. 3.

Oldal: 1/2

Nem hiteles tulajdoni lap - teljes másolat

Megrendelés szám: 2534092/4/2021

2021.12.28

TÁRNOK
 Külterület 0101/7 helyrajzi szám

Szektor : 61

I. RÉSZ					
1. Az ingatlan adatai: alrészlet adatok művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.fill.	alosztály adat	kat.jöv. k.fill.
szántó	5	3.9998	80.00		

2. bejegyző határozat: 81360/1994.07.05
 Kárpótlás

3. bejegyző határozat: 44380/2003.07.17
 Terheli a TÁRNOK Külterület 0101/3 HRSZ-t illető Átjárási szolgalmi jog

4. bejegyző határozat: 44380/2003.07.17
 Terheli a TÁRNOK Külterület 0101/4 HRSZ-t illető Átjárási szolgalmi jog

5. bejegyző határozat: 44380/2003.07.17
 Terheli a TÁRNOK Külterület 0101/5 HRSZ-t illető Átjárási szolgalmi jog

6. bejegyző határozat: 44380/2003.07.17
 Terheli a TÁRNOK Külterület 0101/6 HRSZ-t illető Átjárási szolgalmi jog

7. bejegyző határozat: 44380/2003.07.17
 Terheli a TÁRNOK Külterület 0101/8 HRSZ-t illető Átjárási szolgalmi jog

II. RÉSZ
 1. tulajdoni hányad: 1/1
 bejegyző határozat, érkezési idő: 81360/1994.07.05
 jogcím: árverési vétel
 jogállás: tulajdonos
 név : Borsos Ferenc
 szül. : 1937
 a.név : Héder Katalin
 cím : 2049 DIÓSD Határ utca 42

III. RÉSZ
 1. bejegyző határozat, érkezési idő: 81360/1994.07.05
 Önálló szöveges bejegyzés 0101/2 hrsz megosztásából keletkezett.

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 62029/1997.02.27
 törlő határozat: 66450/1/1999 1997.02.27
 Önálló szöveges bejegyzés PANN-ACRE Szolgáltató KFT vételi jog bejegyzési kérelme elutasítva.

Folytatás a következő lapon

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Pest Megyei Kormányhivatal
Érd 2030 Érd, Budai út 24., 2031 Pf. 3.

Oldal: 1/2

Nem hiteles tulajdoni lap - teljes másolat

Megrendelés szám: 2534114/4/2021

2021.12.28

Szektor : 61

TÁRNOK
Külterület 0101/8 helyrajzi szám

Nem hiteles tulajdoni lap

I. RÉSZ					
1. Az ingatlan adatai:		terület	kat.t.jöv.	alosztály	adatok
alrészlet adatok	min.o	ha m2	k.fill.	ter.	kat.jöv
művelési ág/kivett megnevezés/				ha m2	k.fill
szántó	5	4.4501	99.00		
2. bejegyző határozat: 81360/1994.07.05					
Kárpótlás					
3. bejegyző határozat: 44380/2003.07.17					
Illetli a TÁRNOK Külterület 0101/7 HRSZ-t terhelő Átjárási szolgalmi jog					

Nem hiteles tulajdoni lap

II. RÉSZ	
1. tulajdoni hányad: 1/1	
bejegyző határozat, érkezési idő: 81360/1994.07.05	
jogcím: árverési vétel	
jogállás: tulajdonos	
név : Fekete György	
szül. : 1940	
a.név : Gutay Ilona	
cím : 1114 BUDAPEST XI.KER. Bartók Béla út 49 földszint 1	

Nem hiteles tulajdoni lap

III. RÉSZ	
1. bejegyző határozat, érkezési idő: 81360/1994.07.05	
Ónálló szöveges bejegyzés 0101/2 hrsz megosztásából keletkezett.	
2. bejegyző határozat, érkezési idő: 64296/1998/1997.02.27	törölő határozat: 70048/1/1999 1997.02.27
Ónálló szöveges bejegyzés PANN-ACRE Szolgáltató KFT vételi jog bejegyzési kérelme elutasítva.	
3. bejegyző határozat, érkezési idő: 66451/1999.05.04	törölő határozat: 70048/1/1999 1997.02.27
Ónálló szöveges bejegyzés PANN-ACRE Kft fellebbezése a 64.296/98 számú határozat ellen.	
4. bejegyző határozat, érkezési idő: 70048/1/1999 1997.02.27	
Ónálló szöveges bejegyzés PANN-ACRE Szolgáltató KFT vételi jog bejegyzési kérelme elutasítva.	

Nem hiteles tulajdoni lap

Folytatás a következő lapon

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Pest Megyei Kormányhivatal
Érd 2030 Érd, Budai út 24., 2031 Pf. 3.

Oldal: 2/2

Nem hiteles tulajdoni lap - teljes másolat

Megrendelés szám: 2534114/4/2021

2021.12.28

TÁRNOK

Szektor : 61

Külterület 0101/8 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról
III. R E S Z

5. bejegyző határozat, érkezési idő: 62011/1997.02.27

Önálló szöveges bejegyzés tárnok Nagyközség Önkormányzat vételi jog bejegyzési kérelme elutasítva.

6. bejegyző határozat, érkezési idő: 53639/2007.11.29

törölő határozat: 54041/2008.12.23

Vételi jog 2008.12.31-ig

jogosult:

név : Kovács Bence János

sz.név: Kovács Bence János

szül. : 1970

a.név : Husvéth Rozália

cím : 2824 VÁRGESZTES Széna utca 339. hrsz.

7. bejegyző határozat, érkezési idő: 54041/2008.12.23

Vételi jog 2009.12.31-ig

jogosult:

név : Kovács Bence János

sz.név: Kovács Bence János

szül. : 1970

a.név : Husvéth Rozália

cím : 2824 VÁRGESZTES Széna utca 339. hrsz.

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

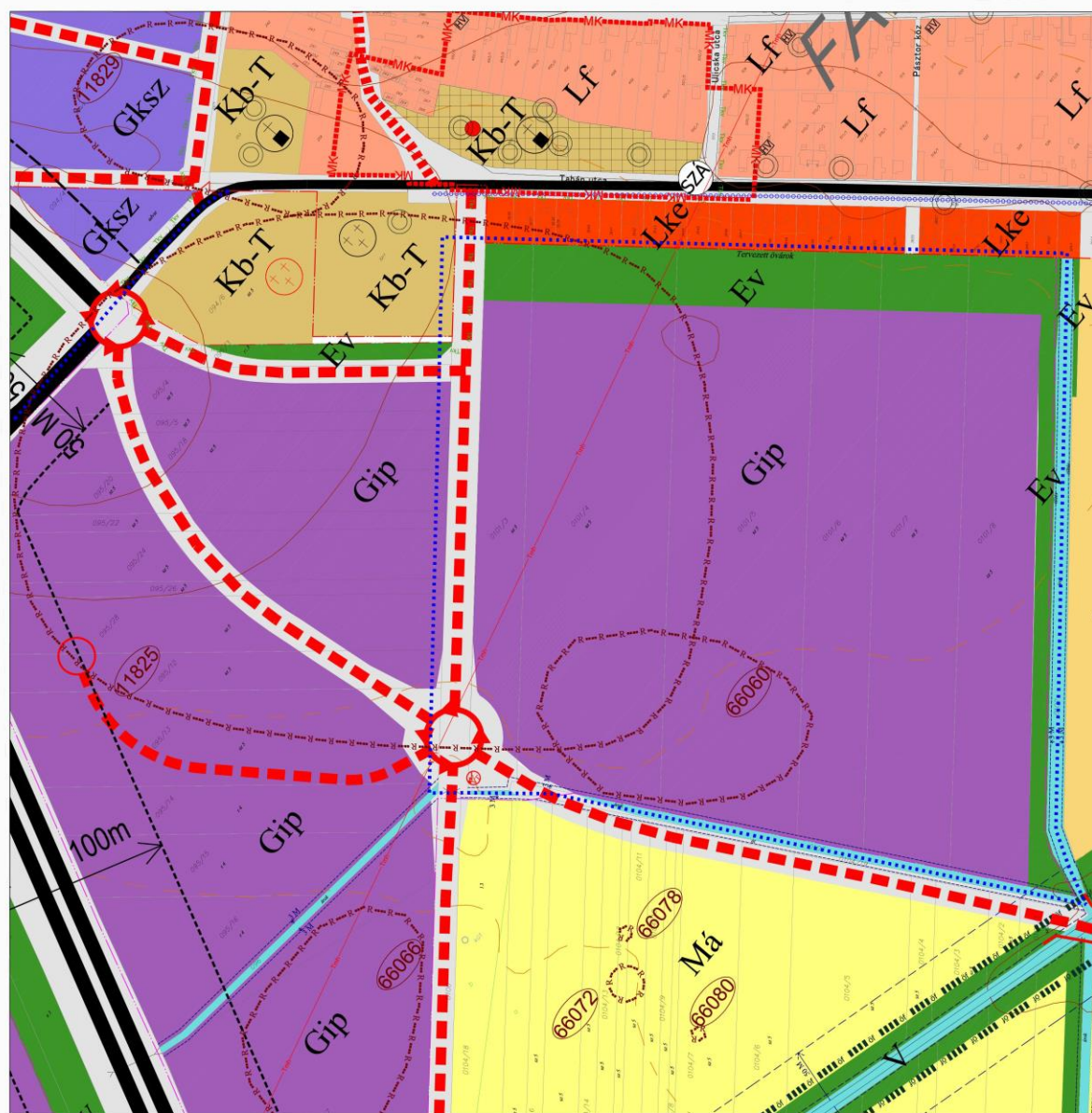
Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap



JELMAGYARÁZAT

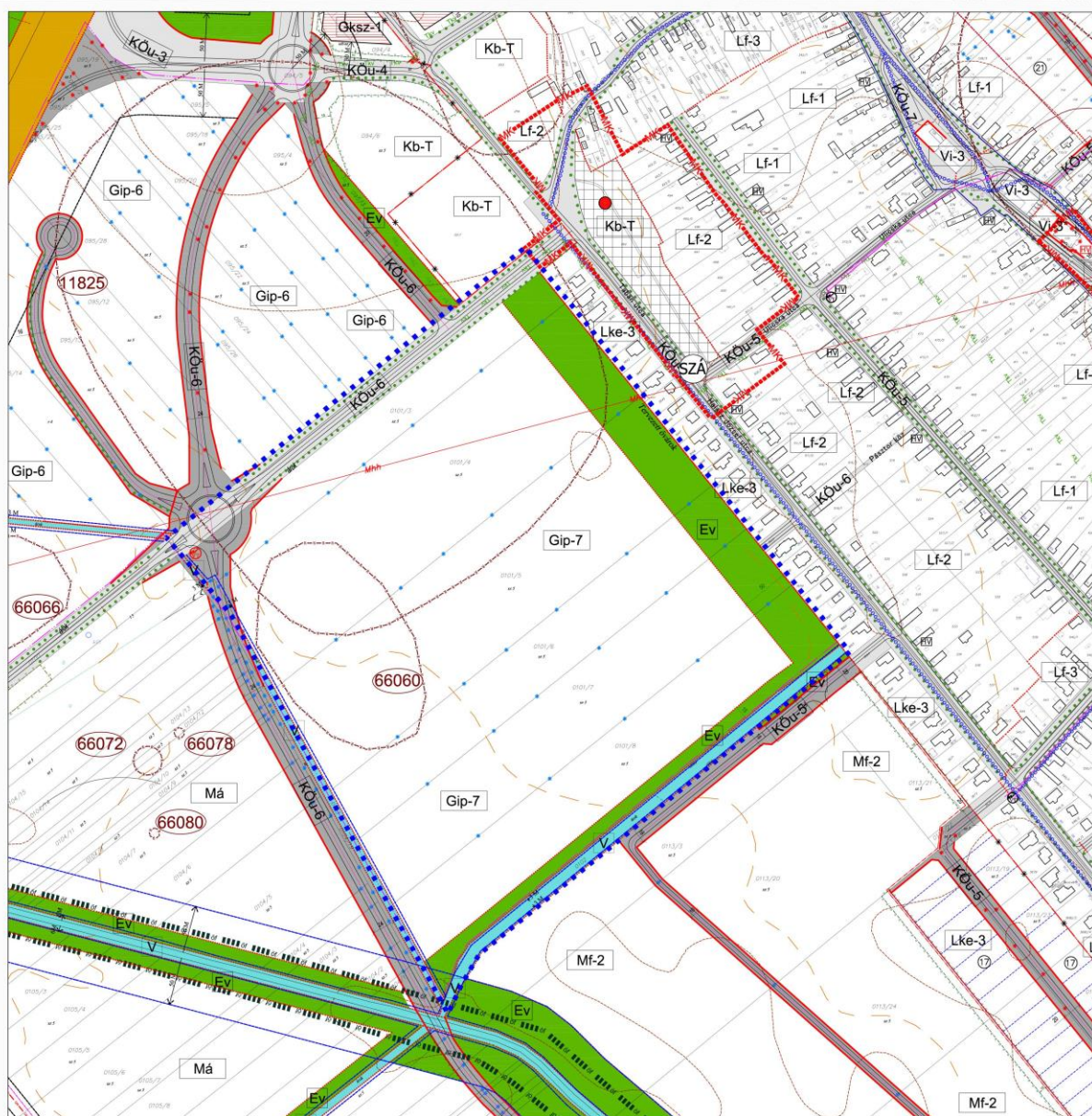
..... MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET HATÁRA

AZ .../2022. (...) SZÁMÚ ÖNKORMÁNYZATI
HATÁROZAT 1. MELLÉKLETE

AZ ÁLLAMI INGATLANYLVÁNTARTÁSI ALAPTÉRKÉP FELHASZNÁLÁSÁVAL
A SZABÁLYOZÁSI TARTALOMNAK MEGFELELŐ MERETÁRÁNYBAN KÉSZÜLT.
A TÉRKÉP KIZÁRÓLAG VÁROSENDEZÉSI CELOKRA ALKALMAS!

Meghatározó:	Tárnok Nagyközség Önkormányzat
Tervező:	REND - ENG - TERV ÉPÍTÉSZ IRODA
2020 ÉRD, JÁNOS U. 15.	TEL.: +36 20 9369 607
TÁRNOK TELEPÜLÉSENDEZÉSI SZÜKSÉGLETEK A RÉSZLEGES MÓDOSÍTÁSA A 194/6. 195/4-A. 193/22-ES, 10/6 ÉS 10/11-S-A-S 193/2-U INGATLANKÖRRE VONATKOZÓAN	M=1:2000
MÓDOSÍTOTT TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV	TSZT-M-2/2022.
Tervező: Dr. Vitéz János ÉPÍTÉSZ	

Szabályozási tervjavaslat



JELMAGYARÁZAT

 MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET HATÁRA

ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK, ÖVEZETEK

Beépítési mód	Legnagyobb beépítettség %	A legkisebb zöldfelület mértéke (%)	Szintterületi mutató maximuma (m ² /m ³)
Építmény magasság (m)	Kialakítható legkisebb telkterület (m ²)	Kialakítható legkisebb telkelesség (m ²)	

O,SZ,Z,K

OLDALHATÁRON ÁLLÓ, SZABADONÁLLÓ,
ZÁRTSORÚ KIALAKULT BEÉPÍTÉSMÓD

BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK

GAZDASÁGI TERÜLETEK - EGYÉB IPARI

Gip-7	SZ	50	25	1,5	- EGYÉB IPARI GAZDASÁGI TERÜLET
	16,0	20000	80		

A .../2022.(.....) ÖNKORMÁNYZATI
RENDELET 1. SZ. MELLÉKLETE

RENDELET 1. SZ. MELLÉKLETE
A TERV CSAK A HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATTAL EGYÜTT ÉRVÉNYES!
AZ ÁLLAMI INGATLANNYILVÁNTARTÁSI ALAPTERKÉP FELHASZNÁLÁSÁVAL,
A SZABÁLYOZÁSI TARTALOMNAK MEGFELELŐ MÉRLETARÁNYBAN KESZÜLT.
A TÉRKEP KIZÁRÓLAG VÁROSRENDÉZÉSI CÉLOKRA ALKALMAS!

Megbízó: **Tápiószentmiklós Nagyközségi Önkormányzat**

Tárnok Nagyközség Onkormányzat

Tervező: **REND - ENG - TERV ÉPÍTÉSZ IRODA**

2030 ÉRD, JÁNOS U. 15. TEL/FAX.: 06-23-367-693

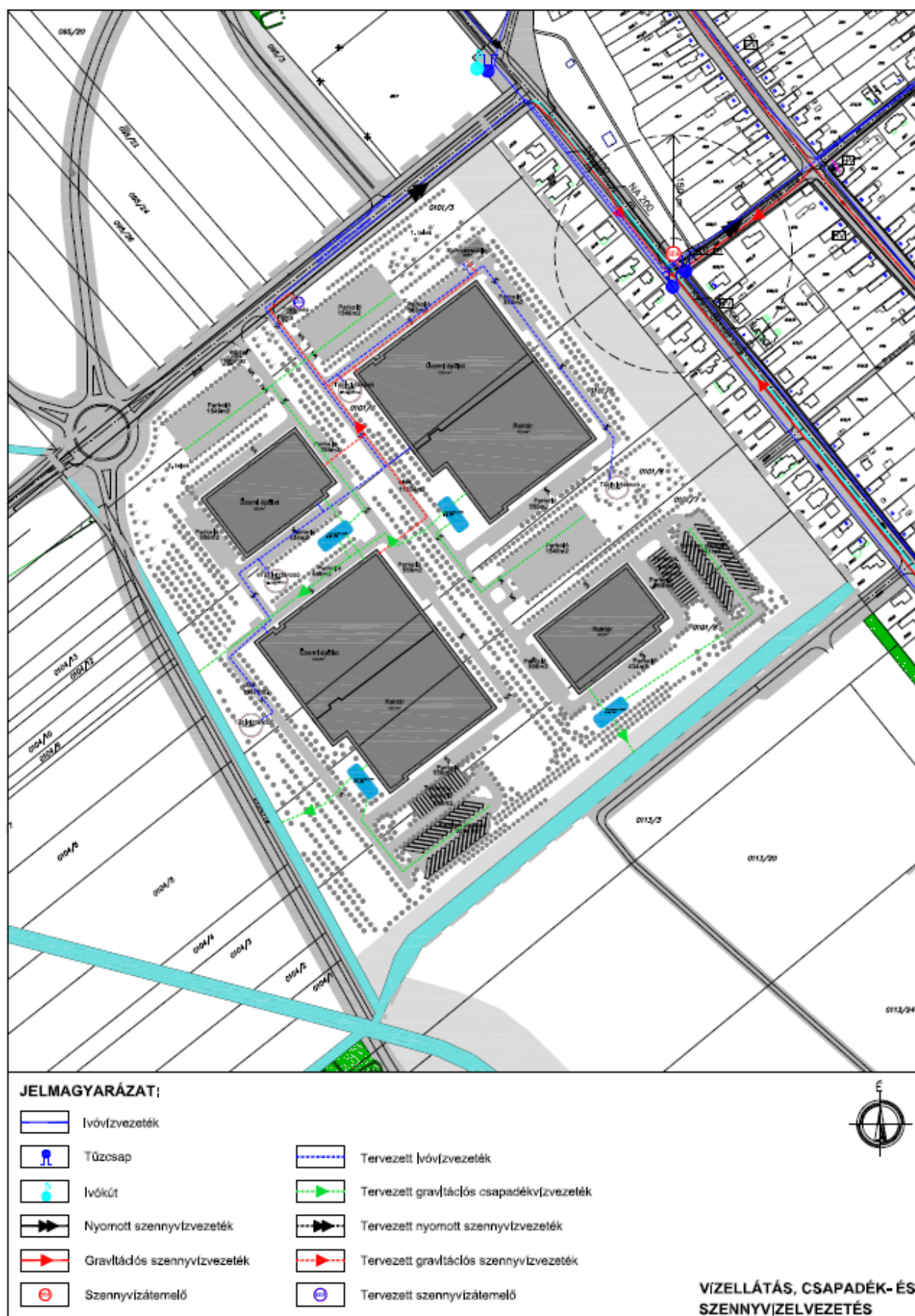
TÁRNOK TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK A RÉSZLEGES MÓDOSÍTÁSA A 094/6. 095/3-4. 013/22-ES, 0100 ES 0101/3-8-AS HRSZ-Ú)	M=1:1000
--	----------

A 094/6, 095/3-013/22-ES, 0100 ES 0101/3-8-AS HRSZ-U INGATLANOKRA VONATKOZÓAN	2022. október hó

MÓDOSÍTOTT SZABÁLYOZÁSI TERV		SZT-M-2/2022.
------------------------------	--	---------------

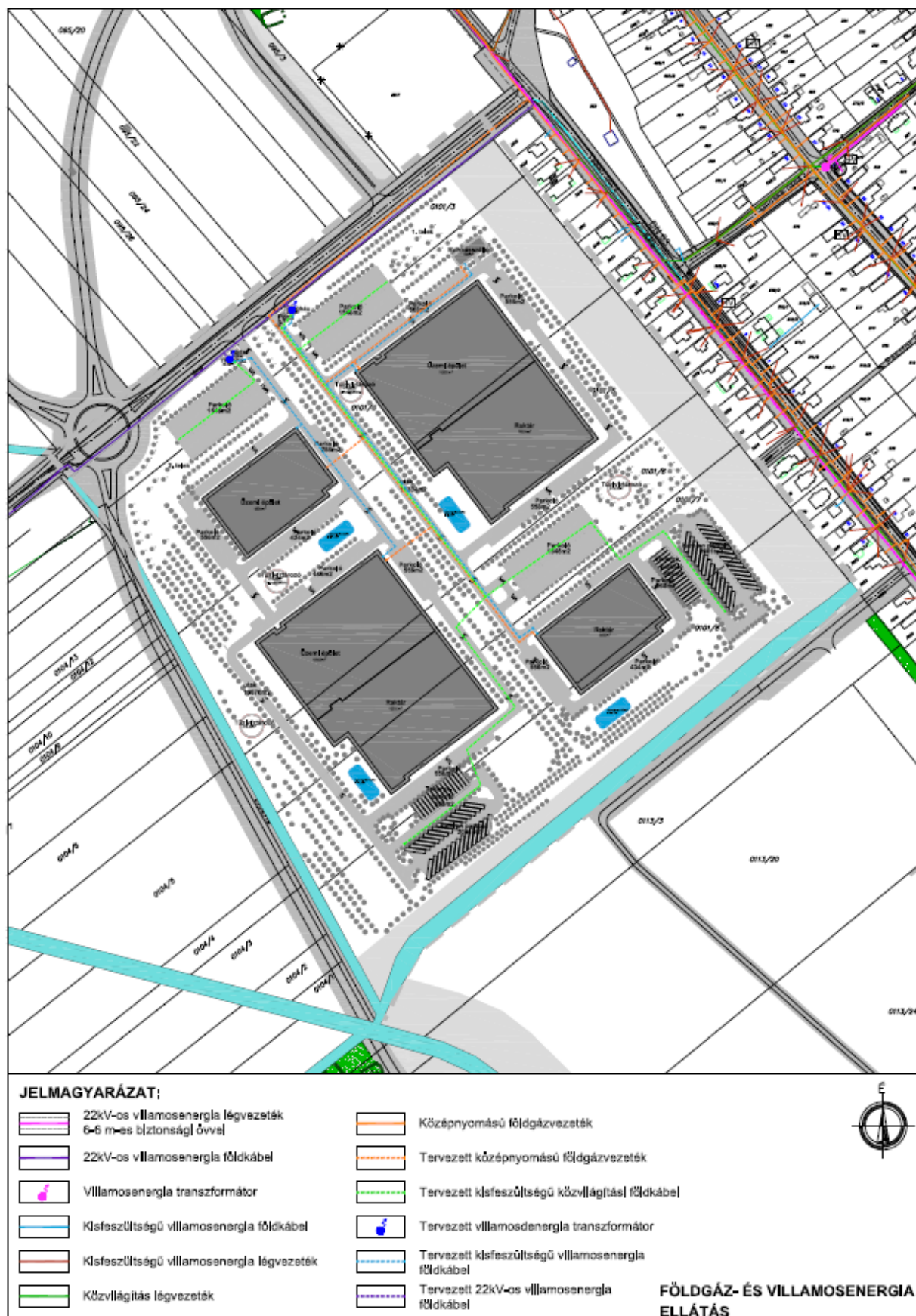
Telephonszámok: Dr. Oláh M. Zoltán 77-1-10-0231	Közlekedés:	Környezetrendezés:	Víz, Csut.:	Gázellátás:	Elektromos:	Hűtés:	
---	-------------	--------------------	-------------	-------------	-------------	--------	--

1111-10-0021							
--------------	--	--	--	--	--	--	--



9. számú melléklet:

Közművek – Földgáz- és villamosenergia ellátás



10. számú melléklet:

Hírközlés – Elektronikus hírközlés

