



TÁRNOK NAGYKÖZSÉG

**TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK
EGYSZERŰSÍTETT ELJÁRÁSBAN TÖRTÉNŐ
RÉSZLEGES MÓDOSÍTÁSA
A RÁKÓCZI ÚT ÉS HATÁR ÚT SARKÁN
ELHELYEZKEDŐ 032/3-AS ÉS 032/4-ES HRSZ.-Ú
INGATLANOK (RÁKÓCZI GARDEN LAKÓPARK)
TERÜLETÉRE VONATKOZÓAN**

**ÁLLAMIGAZGATÁSI EGYEZTETÉSEI
TERVDOKUMENTÁCIÓ**

2023. december hó

MEGBÍZÓ: Tárnok Nagyközség Önkormányzata –

2461 Tárnok, Dózsa György út 150-152

TERVEZŐ: Rend-Eng-Terv Építész Iroda Bt. –

2030 Érd, János u. 15.

ALÁÍRÓLAP

Tárnok nagyközség településrendezési eszközeinek egyszerűsített eljárásban történő részleges módosítása a Rákóczi út és Határ út sarkán elhelyezkedő 032/3-as és 032/4-es hrsz.-ú ingatlanokra (Rákóczi Garden Lakópark) vonatkozóan

MEGBÍZÓ



Tárnok Nagyközség Önkormányzat
2461 Tárnok, Dózsa György út 150-152
Képviseli: Dr. Lukács László polgármester

TERVEZŐ

Rend-Eng-Terv Építész Iroda Bt.
2030 Érd, János u. 15.

VEZETŐ TERVEZŐ

A blue ink signature of Dr. Oláh Mihály Zoltán.

dr. Oláh Mihály Zoltán
vezető településrendező tervező
TT/1, É 01-3029

KÖZMŰ TERVEZŐ

KÉSZ Közű és Energetikai Tervező Kft.

A blue ink signature of Hanczár Zsoltné.

Hanczár Zsoltné
MK: 01-2418, TV-T, TV-E, TH-T

A blue ink signature of Bíró Attila.

Bíró Attila
MK: 01-2456, TV-T, TE-T, TH-T

TARTALOM

ALÁÍRÓLAP	2
TARTALOM	3
1. BEVEZETÉS	7
1.1. Tárnok nagyközség településrendezési eszközeinek részleges módosításával kapcsolatos előzetes önkormányzati intézkedések, az egyeztetési eljárás menete	7
1.2. Településrendezési feladat, a településrendezési eszközök módosításának fő célja	9
1.3. A megbízás	9
1.4. A tervi tartalom meghatározása	9
1.5. Településrendezési tervelőzmények	9
2. TELEPÜLÉSRENDEZÉSI VIZSGÁLATOK ÉS JAVASLATOK	10
2.1. A tervezés célja	10
2.2. A tervezési terület ismertetése	11
2.3. A hatályban lévő településrendezési eszközök ismertetése a tárgyi terület vonatkozásában	14
2.3.1. Településszerkezeti terv	14
2.3.2. Szabályozási terv	15
2.3.3. Helyi Építési Szabályzat	17
2.4. A tervezés során figyelembe vehető adottságok	19
2.5. A javasolt tervmódosítás	20
2.5.1. A Településszerkezeti terv módosító javaslata	20
2.5.2. A Szabályozási terv módosító javaslata	21
2.5.3. A Helyi Építési Szabályzat módosító javaslata	21
3. ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK	24
3.1. Tájrendezés, természetvédelem	24
3.2. Biológiai aktivitás érték	24
3.3. Zöldfelületi rendszer, a zöldfelületek ökológiai szerepének erősítésére vonatkozó javaslatok	25
3.4. Közlekedés	26
3.5. Közmű és elektronikus hírközlés	27
3.5.1. Vízellátás, szenny- és csapadékvízvezetés	27
3.5.1.1. Ivóvízellátás	27
3.5.1.2. Szennyvízelvezetés, csapadékvíz-elvezetés, felszíni vízrendezés	28
3.5.2. Energiaellátás	29

3.5.2.1.	Földgázellátás.....	29
3.5.2.2.	Elektromos energiaellátás	30
3.5.3.	Hírközlés.....	32
3.5.4.	Megújuló energiaforrások alkalmazása, környezettudatos energia-gazdálkodás, egyedi közműpótlók.....	33
4.	KÖRNYEZETI HATÁSOK ÉS FELTÉTELEK.....	34
5.	MAGASABB SZINTŰ TERVEKNEK VALÓ MEGFELELÉS	35
5.1.	Országos és térségi területfelhasználási kategóriák.....	35
5.2.	Országos és kiemelt térségi övezetek	35
5.3.	Országos és térségi műszaki infrastruktúra hálózatok	41
5.4.	Az OTrT és a BATrT adta bővítési lehetőségek, a térségi területfelhasználási kategóriáknak való megfelelés, és egyéb Trtv. előírások betartásának igazolása.....	41
6.	A VÁLTOZÁSOK HATÁLYOS TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI KONCEPCIÓVAL VALÓ ÖSSZHANGJÁNAK BEMUTATÁSA.....	42
7.	A HATÁLYBAN LÉVŐ TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVVEL VALÓ ÖSSZHANG BEMUTATÁSA	43
8.	SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ	43
9.	ÖRÖKSÉGVÉDELEM	44
9.1.	Régészeti lelőhelyek védelme	44
9.2.	Jogszabályi környezet	44
9.3.	A tervezett módosítás hatásai a régészeti örökségre.....	44
9.4.	Az épített környezet értékei.....	44
9.5.	Összefoglaló	45
9.6.	Tervezői nyilatkozat.....	45
10.	BEÉPÍTÉSI TERV	46
11.	KÖRNYEZETI ÉRTÉKELÉS.....	51
12.	PARTNERSÉGI EGYEZTETÉS DOKUMENTUMAI	54
12.1.	Partnerségi vélemények	54
12.2.	Lakossági fórum jegyzőkönyve.....	54
12.3.	A partnerségi egyeztetés lezárása.....	54
13.	JÓVÁHAGYÁSRA KERÜLŐ MUNKARÉSZEK - A TELEPÜLÉS-SZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÁSA .	55
14.	JÓVÁHAGYÁSRA KERÜLŐ MUNKARÉSZEK - A HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT ÉS A SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁSA	60
15.	MELLÉKLETEK	62

- 1. számú melléklet: A TSZT-M/2016. jelű Módosított Településszerkezeti terv kivágata a Rákóczi út és Határ út sarkán elhelyezkedő 032/3-as és 032/4-es hrsz.-ú ingatlanok területéről és a terv jelmagyarázatának vonatkozó részletei**
- 2. számú melléklet: Az SZT-M-2/2016. jelű Módosított Szabályozási terv T6 jelű tervlapjának kivágata a 032/3-as és 032/4-es hrsz.-ú ingatlanok területéről és a terv jelmagyarázatának vonatkozó részletei**
- 3. számú melléklet: Térképkivonat**
- 4. számú melléklet: Tulajdoni lapok**
- 5. számú melléklet: Önkormányzati határozat a településrendezési eszközök módosításáról és a kiemelt fejlesztési területté nyilvánításról**
- 6. számú melléklet: Főépítési nyilatkozat**
- 7. számú melléklet: Önkormányzati határozat a településrendezési eszközök módosításáról, a kiemelt fejlesztési területté nyilvánításról, a főépítési feljegyzés elfogadásáról és nyilatkozat a beépítésre szánt területekről**
- 8. számú melléklet: A Rákóczi Garden Lakópark szabályozási javaslata az építési helyek és a javasolt teleknagyságok ábrázolásával**
- 9. számú melléklet: Beépítési tervjavaslat**
- 10. számú melléklet: A tervezett beépítés helyszínrajza**
- 11. számú melléklet: A tervezett beépítés távlati képei**
- 12. számú melléklet: Az Állami Főépítész záró szakmai véleménye**
- 13. számú melléklet: A 2024.-én megtartott egyszerűsített eljárás jegyzőkönyve**
- 14. számú melléklet: Önkormányzati határozat a Környezeti értékelés szükségtelenségéről**

ÁBRAJEGYZÉK

- 1. ábra: A módosítással érintett terület nagyközségen belüli elhelyezkedése – áttekintő térkép*
- 2. ábra: A tervezett Rákóczi Garden Lakópark 032/3-as és 032/4-es hrsz.-ú ingatlana Tárnok térképén*
- 3. ábra: A tervezési terület légifotója (Forrás: <https://terkep.tarnok.hu>)*
- 4. ábra: Vízellátás – E-közmű*
- 5. ábra: A tervezési terület térképkivonata*
- 6. ábra: A 032/3-as hrsz.-ú ingatlan északi, Rákóczi út felőli látképe a terület határán húzódó árokkal*
- 7. ábra: Tárnok nagyközség hatályban lévő Településszerkezeti tervének kivágata a 032/3-as és 032/4-es hrsz.-ú ingatlanok környezetéről*
- 8. ábra: A Településszerkezeti terv jelmagyarázata*
- 9. ábra: Tárnok nagyközség hatályban lévő Szabályozási tervének kivágata a 032/3-as és 032/4-es hrsz.-ú ingatlanok környezetéről*
- 10. ábra: A Szabályozási terv jelmagyarázata*
- 11. ábra: Tárnok nagyközség Településszerkezeti tervének módosító javaslata a 032/3-as és 032/4-es hrsz.-ú ingatlanok területére vonatkozóan*
- 12. ábra: Tárnok nagyközség hatályban lévő Szabályozási tervének a 032/3-as és 032/4-es hrsz.-ú ingatlanok területére vonatkozó módosító javaslata*
- 13. ábra: Tárnok nagyközség településrendezési eszközeinek módosítása – Közműterv KV-T/2013. tervlap – Vízellátás*

14. *ábra: Vízvezetés – E-közmű*
15. *ábra: Tárnok nagyközség településrendezési eszközeinek módosítása –*
16. *Közműterv KSZ-T/2013. tervlap – Szennyvízcsatornahálózat és csapadékvízvezetés*
17. *Gáz – E-közmű*
18. *ábra: Tárnok nagyközség településrendezési eszközeinek módosítása – Közműterv KG-T/2013. tervlap – Gázellátás*
19. *Villamosenergia – E-közmű*
20. *ábra: Tárnok nagyközség településrendezési eszközeinek módosítása – Közműterv KE-T/2013. tervlap – Elektromos energia közművek*
21. *ábra: Hírközlés – E-közmű*
22. *ábra: Tárnok nagyközség településrendezési eszközeinek módosítása – Közműterv KH-T/2013. tervlap – Hírközlés*
23. *ábra: Részlet a Budapesti Agglomeráció Területrendezési Tervének szerkezeti tervéből*
24. *ábra: A Trtv. által meghatározott országos övezetek határai*
25. *ábra: A 9/2019. (VI.14.) MVM rendelet által meghatározott országos övezetek határai*
26. *ábra: A BATrT által meghatározott kiemelt térségi övezetek határai*
27. *ábra: Hangulatképek a terület beépítéséről*
28. *ábra: Beépítési terv*

1. BEVEZETÉS

1.1. Tárnok nagyközség településrendezési eszközeinek részleges módosításával kapcsolatos előzetes önkormányzati intézkedések, az egyeztetési eljárás menete

Tárnok Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testülete a 121/2021. (XII.16.) és a 7/2024. (II.15.) számú önkormányzati határozatában döntött Tárnok nagyközség hatályban lévő településrendezési eszközei, a Településszerkezeti terv, a Helyi Építési Szabályzat és a Szabályozási terv részleges módosítása tárgyában (3. számú melléklet). A döntés értelmében a Képviselő-testület

- egyetértett a 032/3-as és 032/4-es hrsz.-ú ingatlanokra vonatkozó településrendezési eszközök módosításával,
- nyilatkozott arról, hogy a **032/3-as és 032/4-es hrsz.-ú ingatlanok területét kiemelt fejlesztési területté nyilvánítja a Papp Construct beruházása érdekében,** és
- felhatalmazta a Polgármestert, hogy a terv partnerségi egyeztetését folytassa le, és kezdeményezze egyszerűsített eljárás lefolytatását az állami főépítési feladatkörében eljáró Pest Megyei Kormányhivatalnál.

Tárnok nagyközség településrendezési eszközeinek jelen módosítása a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (Új Településrendezési kódex) és az 1997. évi LXXVIII. törvény (Étv.) alapján, az új Településrendezési kódex 78. §. (1) bekezdésének b) pontja értelmében a VII.-IX. fejezetben meghatározott eljárási szabályok szerint, az OTÉK 2021. július 15-ig hatályos településrendezési tartalmi követelményeinek és jelmagyarázatának az alkalmazásával készül, és az alátámasztó munkarészek a 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet (a továbbiakban Településrendezési kódex) 3. mellékletben meghatározott tartalmi követelményeknek megfelelően, főépítési nyilatkozat (6. számú melléklet) alapján kerültek kidolgozásra.

Az új Településrendezési kódex 2. § 7. pontja alapján:

„2. § 7. kiemelt fejlesztési terület: egy adott fejlesztés megvalósítása céljából a fejlesztési tervben kijelölt fejlesztési akcióterület;”

Az új Településrendezési kódex 68. § b) pontjának ba) alpontja pedig kimondja, hogy a településrendezési eszköz egyeztetése egyszerűsített eljárás szerint történik, amennyiben a településrendezési eszköz módosítása

„ba) a képviselő-testület döntésével kiemelt fejlesztési területté nyilvánított területen, beruházás megvalósítása miatt indokolt.”.

A Korm. rendelet „43. A településterv egyeztetésének speciális szabályai” című fejezetének 68. §-a pedig kimondja, hogy

68. § (1) A (2) bekezdés szerinti egyeztetési szabályok alkalmazandók a településterv egyszerűsített eljárásban történő

a) készítése vagy módosítása esetén, ha

aa) az Étv. 6. § (2) bekezdése szerint vagy a nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű beruházások megvalósításának gyorsításáról és egyszerűsítéséről szóló törvény hatálya alá tartozó ügy tárgyát képező építési beruházás megvalósítása miatt indokolt, (...)

b) módosítása esetén, ha

ba) a képviselő-testület döntésével kiemelt fejlesztési területté nyilvánított területen, beruházás megvalósítása miatt indokolt.”.

A fentiek miatt a **településrendezési eszközök részleges módosítása** jelen esetben **egyszerűsített eljárással történik.**

Az Új Településrendezési kódex 68. § (2) bekezdése ismerteti a 62-67. § általános eljárási szabályaihoz képest az egyszerűsített eljárás különleges menetét az alábbiak szerint:

„68. § (2) Az egyszerűsített eljárásban a véleményezési és záró szakaszra a 62-67. §-ban foglaltak alkalmazandók azzal az eltéréssel, hogy

a) a véleményezési szakaszban csak a partner ad véleményt, a véleményezési szakasz kezdetétől számított 10 napon belül,

b) a véleményezési szakaszban véleményeltérés esetén a polgármester 5 napon belül kezdeményezhet egyeztetést,

c) a záró szakaszban kötelező egyeztető tárgyalást tartani a záró szakasz kezdeményezésétől számított 10 napon belül, amelyre az állami főépítész meghívja a 11. melléklet szerinti szerveket és fővárosi településtervezés esetében az érintett fővárosi kerületi önkormányzatot, és

d) a záró szakmai véleményt az állami főépítész az egyeztető tárgyalást - vagy amennyiben az egyeztető tárgyaláson elhangzottak alapján módosításra van szükség, a módosított tervezet feltöltését - követő 5 napon belül adja ki.”

A partnerségi egyeztetés szabályait a Településrendezési kódex 29/A. §-a határozza meg:

„29/A. § (2) A polgármester az elkészült koncepció, stratégia, településrendezési eszköz, kézikönyv és településképi rendelet tekintetében - a széleskörű nyilvánosság biztosításával - partnerségi véleményezésre bocsátja a (3) bekezdés szerint, az önkormányzati rendelet partnerségi egyeztetési szabályai szerinti helyen és módon (munkaközi tájékoztató), de legalább

- a) közterületen elhelyezett hirdetőfelületen,
- b) ha van ilyen, helyi lapban,
- c) ha van ilyen, önkormányzati honlapon, és
- d) lakossági fórumon

ismerteti annak tartalmát.”

„29/A. § (3) A (...) településrendezési eszközök (...) módosításánál a (1) és (2) bekezdésben foglalt minimális tájékoztatási forma a következő:

- b) a (2) bekezdésben foglalt követelményeket
- bc) a településrendezési eszközök egyszerűsített eljárásában történő készítésénél, módosításánál a végső véleményezési szakasz kezdeményezése előtt a partnerekkel történő véleményeztetés során teljeskörűen kell teljesíteni.”

„29/A. § (4) A (...) településrendezési eszközök (...) módosításáról a partnerek az előzetes tájékoztatóval és az elkészült tervvel kapcsolatos javaslatokat, észrevételeket az önkormányzati rendelet partnerségi egyeztetési szabályai szerint teszik meg, de

- b) az észrevételeket, javaslatokat
- bb) ha a (3) bekezdés szerint nincs lakossági fórum, a (2) bekezdés a) vagy c) pontja szerinti közzétételtől számított 8 napon belül

lehet papír alapon vagy elektronikusan megtenni.”

Tárnok Nagyközség Önkormányzatának Képviselő-testülete a Településrendezési kódex 29/A. §-ában kapott felhatalmazás alapján a településrendezési eszközök készítésével, módosításával kapcsolatos partnerségi egyeztetés szabályairól meghozta a 7/2017. (IV.28.) számú rendeletét. Az Önkormányzat a partnerségi egyeztetést az ebben foglaltaknak megfelelően végzi.

A településrendezési eszközök egyeztetésében illetékes államigazgatási szervek, adatgazdák előzetes véleményét e módosításhoz nem kérte meg az önkormányzat, mivel a jogszabályi környezet lehetővé teszi az egyszerűsített eljárás lefolytatását e nélkül, és a 2014 évi felülvizsgálat során az Önkormányzat megkérte az előzetes állásfoglalásokat, adatszolgáltatásokat az illetékes államigazgatási szervektől, területi és települési önkormányzatoktól, valamint az adatgazdáktól. Ezért, valamint a módosítással érintett terület településközponti elhelyezkedése miatt tervezői megítélésünk szerint nincs olyan területi befolyásoló tényező, ami az újbóli előzetes véleménykérést indokolta volna. A tervezett módosítások kapcsán nem várhatók olyan jelentős környezeti hatások, amelyek környezeti vizsgálat lefolytatását és külön környezeti értékelési dokumentáció elkészítését tennék szükségessé.

1.2. Településrendezési feladat, a településrendezési eszközök módosításának fő célja

A 121/2021. (XII.16.) önkormányzati határozat alapján a tervezési feladat a nagyközség Településszerkezeti tervének, Helyi Építési Szabályzatának és a Szabályozási tervének részleges módosítása a Tárnok, Rákóczi út és Határ út sarkán elhelyezkedő 032/3-as és 032/4-es hrsz.-ú ingatlanok (Rákóczi Garden Lakópark) területére vonatkozóan.

Az Önkormányzati elhatározásoknak megfelelően a módosítás a terület egy része területfelhasználási és övezeti rendszerének a megváltoztatására irányul (TSZT-M-1/2022, SZT-M-1/2022 számú módosítás).

1.3. A megbízás

Tárnok Nagyközség Önkormányzata 2021 decemberében bízta meg a Rend-Eng-Terv Építész Iroda Bt.-t a nagyközség Településszerkezeti tervének (továbbiakban: TSZT), Helyi Építési Szabályzatának (továbbiakban: HÉSZ) és a rendelet Szabályozási tervi mellékletének (a továbbiakban: SZT) a részleges módosításával. Jelen tervanyag Tárnok nagyközség településrendezési eszközei a fentiekben említett részterületre, a 032/3-as hrsz.-ú ingatlan területének egy részére vonatkozó részleges módosításának egyeztetési anyagát tartalmazza.

1.4. A tervi tartalom meghatározása

Tekintettel arra, hogy a településrendezési eszközök felülvizsgálata, készítése nagyon részletes Megalapozó vizsgálatokra és Alátámasztó javaslatra támaszkodott, a korábbi dokumentumok jelen módosítás során csupán kiegészítésre kerülnek a terv tartalmához és a módosítás lokális jellegéhez szükséges mértékben.

A Megbízói elvárás egy rövid, áttekinthető, a lényeges kérdésekre és azok indoklására kiterjedő dokumentum elkészítése.

1.5. Településrendezési tervelőzmények

A településen jelenleg a következő településrendezési eszközök vannak hatályban:

- Tárnok Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testületének 100/2014. (VII.4.) számú önkormányzati határozattal elfogadott Tárnok nagyközség településszerkezeti terve,
- Tárnok Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testületének 13/2014. (VI.23.) számú, többször módosított önkormányzati rendelete Tárnok Nagyközség helyi építési szabályzatáról és szabályozási tervéről,
- Tárnok Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testületének 26/2021. (IV.13.) számú önkormányzati határozata Tárnok Nagyközség Településfejlesztési Konceptciónak az elfogadásáról

2. TELEPÜLÉSRENDEZÉSI VIZSGÁLATOK ÉS JAVASLATOK

2.1. A tervezés célja

A jelen tervezés Tárnok nagyközség egyetlen részterületére, a 032/3-as és 032/4-es hrsz.-ú ingatlanok területére terjed ki.

Az Önkormányzat a Rákóczi út és a Határ út sarkán elhelyezkedő területen a 2014-ben készült településrendezési tervektől eltérően szeretné megvalósítani az új intézményi és lakóterület telekalakítását, beépítését.

A jelen tervet megelőzően, 2021-ben készült Településfejlesztési koncepció így fogalmaz a „Településfejlesztési javaslatok” című fejezet „5. Lakóterület fejlesztések” című alfejezetében:

„A településszerkezet javítása további lakóterület-fejlesztésekkel tud kiteljesedni. (...)

A lakóterület fejlesztés együtt kell járjon a lakosság alapfokú ellátását biztosító kereskedelmi, szolgáltató létesítmények és intézmények kiépítésével. (...)

A későbbi fejezetekben ismertetett elképzelések szerint a beruházói szándék a területen a Rákóczi Garden Lakópark megvalósítása a hozzá tartozó út- és zöldfelületekkel.

A terület várható beruházója, a Papp Construct Kft. kérelemmel fordult Tárnok Nagyközség Önkormányzatához, amelyben a terület fentieknek megfelelő beépítéséhez, illetve a településrendezési eszközök ehhez szükséges módosításához kérte hozzájárulásukat.

A kérelem így szólt:

Nemrégiben a tulajdonomba került a Tárnok 032/3-as hrsz ú közel 2 HA terület, amely a Tárnoki hatályos Helyi Építési Szabályzat szerint Lke-4 es kertvárosias övezetbe sorolható amennyiben a terület kivonásra kerül.

Jelenleg folyik a teljes terület művelésből való kivonása megcélózva a terület belterületbe csatolását és annak megfejlesztését.

Jelen levelemmel kérem a Tárnoki önkormányzatot a terület más övezetbe való átsorolását.

Ugyanis a terület véleményem szerint a lokális elhelyezkedéséből adódóan nem csak lakó funkcióra, hanem kereskedelmi egységek létrehozására is alkalmas, amely mindannyiunk érdeke, ha egy település befolyásoló akár meghatározó része, infrastrukturálisan fejlődik.

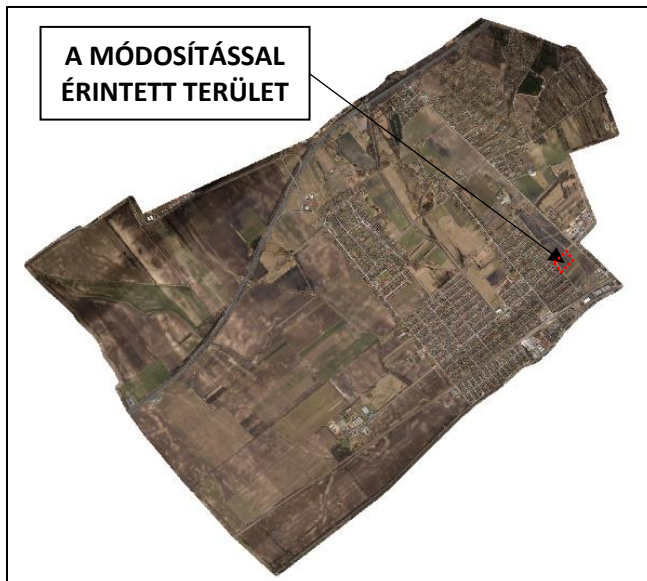
Helyben munkahelyek jönnek létre bővülnek a szolgáltatások köre, árversény alakul ki ahol mindig a vásárló a végfelhasználó a nyertes.

Ennek tükrében a területet szeretnénk hosszútávon, számításom szerint 4 éven át az elképzeléseknek megfelelően megfejlesztetni szorosan együttműködve az önkormányzattal.

E célok megvalósítása szükségessé teszi a terület egy része hatályos településrendezési eszközökben szereplő területfelhasználásának, szabályozásának átgondolását és új szemléletű kidolgozását.

Ennek alátámasztására és az e célok megvalósítása érdekében létrejövő településrendezési szerződés megkötésének elősegítésére korábban telepítési tanulmányterv készült, amelynek felhasználásával került kidolgozásra a településrendezési eszközök jelen módosító javaslata.

2.2. A tervezési terület ismertetése



A tervezési terület nagyközségen belüli elhelyezkedését az áttekintő térkép mutatja be.

A tervezett beruházással érintett terület Tárnok Újtelep területén, Érd határában található, a település egyik fő megközelítési lehetőségét biztosító Zámori úttól nyugatra, a Tárnok gerincvonalát jelentő Rákóczi úttól délre. A település egyik meghatározó üzleti és szolgáltató területét a Rákóczi út menti területsáv jelenti, ahol helyet kapott a nagyközség kereskedelmi és szolgáltató létesítményeinek a legnagyobb része.

29. ábra: A módosítással érintett terület nagyközségen belüli elhelyezkedése – áttekintő térkép



A települési gyűjtőútként funkcionáló Rákóczi út képezi a tervezési terület északnyugati határát, míg az útra merőlegesen futó Határ út jelen terv délnyugati határvonala. A területet északkeleten a 033-as hrsz-ú földrészleten húzódó csatorna határolja, melynek másik oldalán, a Zámori út vonaláig beépítetlen mezőgazdasági területsáv figyelhető meg. Délkeleti határát a mezőgazdasági művelés alatt álló 032/18-as hrsz-ú földrészlet képezi. A tervezési terület jelenleg még beépítetlen, a dél felől határoló ingatlanokhoz hasonlóan szintén mezőgazdasági művelés alatt áll. A csatorna mentén keskeny bokros zöldsáv alakult ki, amelyet csupán néhány kisebb fa tarkít.

30. ábra: A tervezett Rákóczi Garden Lakópark 032/3-as és 032/4-es hrsz.-ú ingatlanai Tárnok térképén

A Rákóczi út túoldalán ma még szintén a mezőgazdasági hasznosítás jellemző, a csatornával átszelt terület szántóföldként hasznosított a tervezési területhez, és az attól délre elterülő földekhez hasonlóan. Ezt támasztja alá ma még a tervezési terület földhivatali nyilvántartás szerinti szántó besorolása is.

A Határ út másik oldalán kertes családiházak lakóterületek alakultak ki, amelyek szabályos tömbökben, a Határ útra merőlegesen kifutó utcákra felfűzve helyezkednek el. Az itt álló lakóházak földszintes, sok esetben tetőtérbeépítéses épületek.

A Határ út déli végében egy felhagyott tanya látható. A település jelenlegi határát képező út két részre szakad, egy közepén húzódó árok mindkét oldalán közlekedésre alkalmas utca alakult ki. Az egyik, egy aszfaltozott szakasz az út délnyugati oldalán fekvő lakóépületek kiszolgálását biztosítja, a másik kitaposott út a mezőgazdasági művelésű terület és a tanya megközelítésére szolgál. A Rákóczi útról induló két út az Árpád utca vonalában ismét találkozik egymással. Az árok vonalában egy 20 kV-os távvezeték is végighalad a Géza utca vonaláig.

A tervezési terület tágabb környezetében elsősorban lakóterületek figyelhetők meg, de a Rákóczi út mentén, a település központja felé haladva számos üzlet, szolgáltatás, beljebb intézmények is megtalálhatók. Szintén több üzlet működik a Zámori út mentén is, elsősorban az Érd közigazgatási területéhez tartozó keleti oldalon. A Rákóczi út északkeleti irányú folytatását képező Vadlúd utca mentén pedig gazdasági terület alakult ki, ahol a virágföld előállító üzemtől a gumis műhelyig, építőanyag telepig sok szolgáltató és kereskedelmi létesítmény üzemel.

A beruházói elképzelésekhez szükséges módosítás konkrét színtere jelenleg csupán a 032/3-as hrsz.-ú ingatlan egy része.



31. ábra: A tervezési terület légifotója (Forrás: <https://terkep.tarnok.hu>)

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

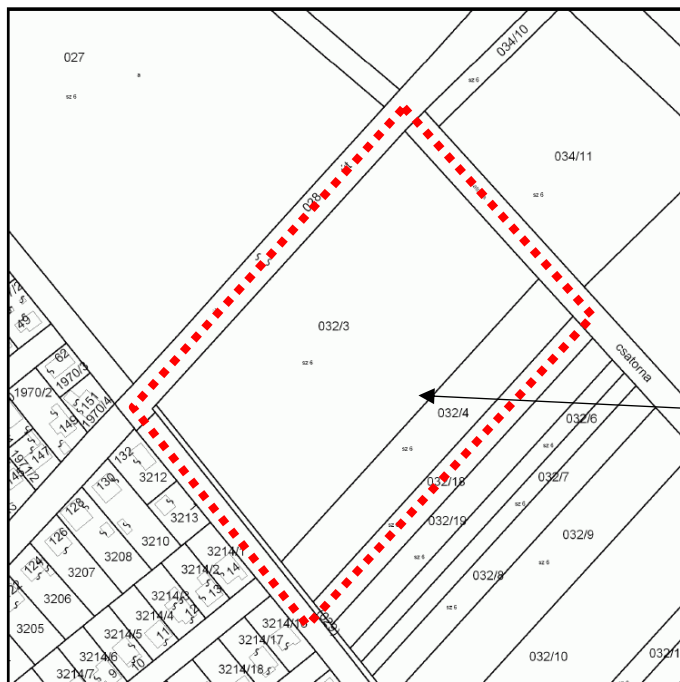
Nem hiteles térképmásolat - Teljes másolat

2020.03.05 08:50:37

Megrendelés szám: 285129/6/2020

Helyrajzi szám: TÁRNOK külterület 32/3

Méretarány: 1 : 2000



32. ábra: A tervezési terület térképkivonata

A tárgyi terület sík. Megközelítése a Rákóczi úthoz szintben csatlakozó Határ út északkeleti nyomvonalán át lehetséges.

A tervezési terület környezetében futó utcák is közel vízszintes vonalvezetésűek.

A területen értékes növényállomány nem található, csupán a 033-as hrsz.-ú árok partján látható gyér növényzet.

**A MÓDOSÍTÁSSAL
ÉRINTETT TERÜLET**

*Rákóczi Garden
Lakópark*

A tervezett lakópark megvalósításához vizsgált ingatlanok földügyi nyilvántartás szerinti adatai az alábbiak:

Helyrajzi szám	Művelési ág	Terület	Megjegyzés
032/3	szántó	19.039 m ²	vezetékjog 185 m2 területre az ELMŰ Hálózati Kft. részére
032/4	szántó	4.950 m ²	vezetékjog 23 m2 területre az ELMŰ Hálózati Kft. részére vezetékjog 8 m2 területre a TIGÁZ Földgázelosztó Zrt. részére

A két földrészlet a 6. minőségi osztályba sorolt, tárnoki viszonylatban az átlagosnál gyengébb minőségű szántóterület.

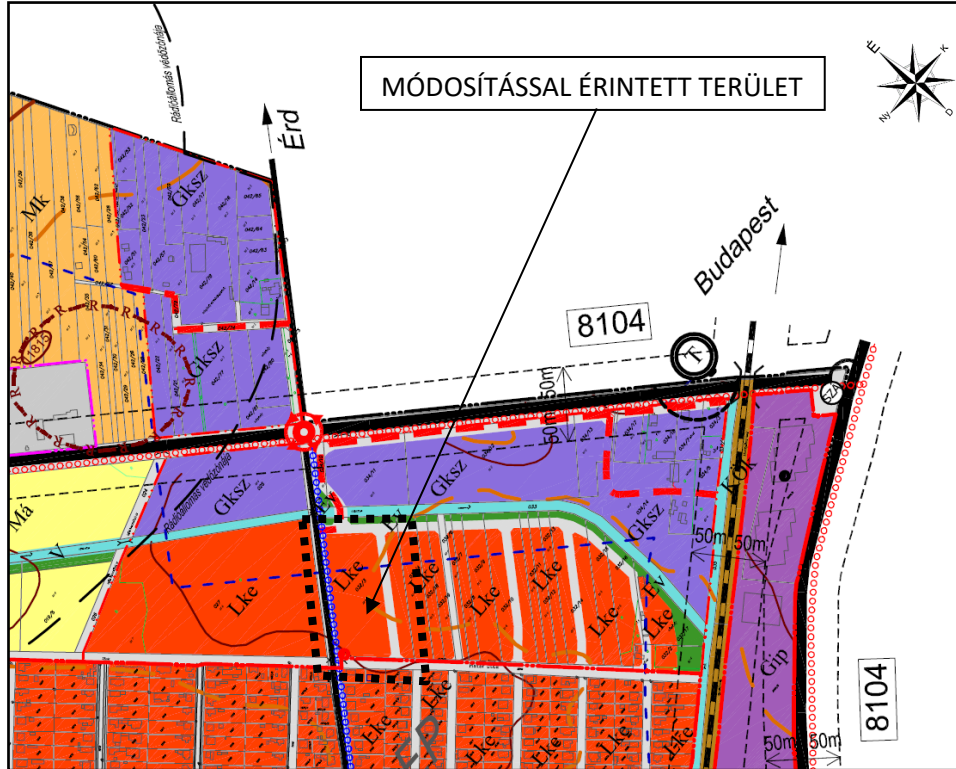


33. ábra: A 032/3-as hrsz.-ú ingatlan északi, Rákóczi út felőli látképe a terület határán húzódó árokkal

2.3. A hatályban lévő településrendezési eszközök ismertetése a tárgyi terület vonatkozásában

2.3.1. Településszerkezeti terv

A település teljes közigazgatási területére jelenleg a Tárnok Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testületének 100/2014. (VII.4.) számú önkormányzati határozattal elfogadott Településszerkezeti terv (a továbbiakban TSZT).



34. ábra: Tárnok nagyközség hatályban lévő Településszerkezeti tervének kivágata a 032/3-as és 032/4-es hrsz.-ú ingatlanok környezetéről

TERÜLETFELHASZNÁLÁSI MÓDOK JELŐLÉSE

MEGLÉVŐ	TERVEZETT	BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK
Lk	Lk	LAKÓTERÜLET KISVÁROSIAS LAKÓTERÜLET MAX. BEÉPÍTÉSI SŰRŰSÉG - 1,5 M2/M2
Lke	Lke	KERTVÁROSIAS LAKÓTERÜLET MAX. BEÉPÍTÉSI SŰRŰSÉG - 0,6 M2/M2
Lf		FALUSIAS LAKÓTERÜLET MAX. BEÉPÍTÉSI SŰRŰSÉG - 0,5 M2/M2
Vt	Vt	VEGYES TERÜLET TELEPÜLÉSKÖZPONT TERÜLET MAX. BEÉPÍTÉSI SŰRŰSÉG - 2,4 M2/M2
	Vi	INTÉZMÉNY TERÜLET MAX. BEÉPÍTÉSI SŰRŰSÉG - 2,4 M2/M2
Gksz	Gksz	GAZDASÁGI TERÜLET KERESKEDELMI SZOLGÁLTATÓ TERÜLET MAX. BEÉPÍTÉSI SŰRŰSÉG - 2,0 M2/M2
Gip	Gip	IPARI TERÜLET MAX. BEÉPÍTÉSI SŰRŰSÉG - 1,5 M2/M2
		" " " "
Ev	Ev	ERDŐTERÜLET VÉDELMI ERDŐTERÜLET
Eg		GAZDASÁGI ERDŐTERÜLET

NYOMVONALAS ELEMEL, OBJEKTUMOK

MEGLÉVŐ	TERVEZETT	KÖZÜTI KÖZLEKEDÉS
		M7 M11 GYORSFORGALMI ÚT (AUTÓPÁLYA)
		7 ORSZÁGOS I. RENDŰ FŐÚT
		ORSZÁGOS MELLÉKÚT (TELEPÜLÉSI FŐÚT)
		HELYI GYŰJTŐÚT
		KISZOLGÁLÓ ÚT
		VEGYES HASZNÁLATÚ ÚT
		KERÉKPÁRÚT
		GYALOG- ÉS KERÉKPÁRÚT
		GYALOGÚT
V	V	VÍZGAZDÁLKODÁSI TERÜLET
		VÍZGAZDÁLKODÁSI TERÜLET

35. ábra: A Településszerkezeti terv jelmagyarázata

Tárnok nagyközség érvényben lévő Településszerkezeti terve szerint a tervezési terület – mint az előző tervrészleten is látható – az Lke jelű kertvárosias lakóterület területfelhasználási egységbe tartozik, a Határ út mentén, egészen a felhagyott tanya területéig húzódó területtel együtt. A teljes terület a jelenleg érvényben lévő településrendezési eszközök elfogadása óta beépítésre szánt terület, tervezett belterület. A TSZT a jelenleg egységesen mezőgazdasági művelés alatt álló táblán új utcákat jelölt ki, amelyek a tervezett lakóterület kiszolgálását, a kialakítandó lakótelek tömbök kedvező megközelítését szolgálják. Jelen terv e tervezett lakóterület Rákóczi úthoz közel eső területére, összesen egyetlen telektömbre terjed ki.

A módosítással érintett terület északnyugati határán húzódó Rákóczi út meglévő helyi gyűjtőút, amely a 8104 jelű Sós-kúti úthoz egy tervezett fontosabb szintbeni közúti, körforgalmi csomópontban kapcsolódik. A területet határoló Rákóczi út mentén tervezett gyalog és kerékpárút került kijelölésre. A tervezett utcák a meglévőkhöz hasonlóan a jel nélküli közúti közlekedési területbe soroltak a TSZT szerint. A tervezési terület északkeleti határán húzódó árok a V jelű vízgazdálkodási területbe tartozik. Az árok Határ út felőli oldalán a Településszerkezeti terv egy keskeny Ev jelű védőerdősávot jelöl a meglévő zöldsáv megőrzése érdekében. Ezen erdősáv mentén egy új út kialakítása tervezett, amely a Rákóczi útra köt ki az árok mellett. Ez az utca egyrészt a tervezett lakóterület tömbjeinek a kiszolgálását biztosítja, de lehetőséget nyújt az árok túloldalára tervezett gazdasági terület megközelítését biztosító út megvalósítására is.

A tervezési terület környezetében meglévő és tervezett kertvárosias lakóterületek és tervezett kereskedelmi szolgáltató gazdasági területek figyelhetők meg.

A 100/2014. (VII.4.) számú önkormányzati határozattal jóváhagyott Településszerkezeti terv Leírása az alábbi elhatározásokat tartalmazza, amelyek a tervezési terület vonatkozásában figyelembe veendőek:

„A településszerkezet fejlesztésének legfontosabb elhatározásai:

- az egymástól elszakadó településrészek közötti beépítetlen belterületek beépítésre szánt területként történő felhasználásával összefüggő szerkezet kialakítása, ...”
- „összefüggő egyes területek kijelölése a Polgármesteri Hivatal környezetében és a Rákóczi út – Hazatérők útja, valamint a Sós-kúti út – Berki út mentén;”

„Tárnok jövőképe

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

Mint a TSZT mellékletét képező leírás is említi, a kellemes életteret nyújtó település jövőképe szempontjából kiemelten fontos a településszerkezet területi jellegű fejlesztése, amelynek szerves részét adhatja a jelen terv tárgyát képező beruházás megvalósítása.

„A településfejlesztés során figyelembe veendő elhatározások:”

„- A lakosság fizikai, szellemi és lelki igényeinek kielégítése, különös tekintettel a családok, a fiatalok, az idősek és a korlátozott képességűek igényeire, az oktatás, a sport, a szabadidő és az üdülés, valamint a társadalmi szervezetek, egyházak működési feltételeinek biztosítása a nagyközség meglévő intézményeinek minőségi fejlesztésével, illetve új létesítmények kialakításával oldható meg.

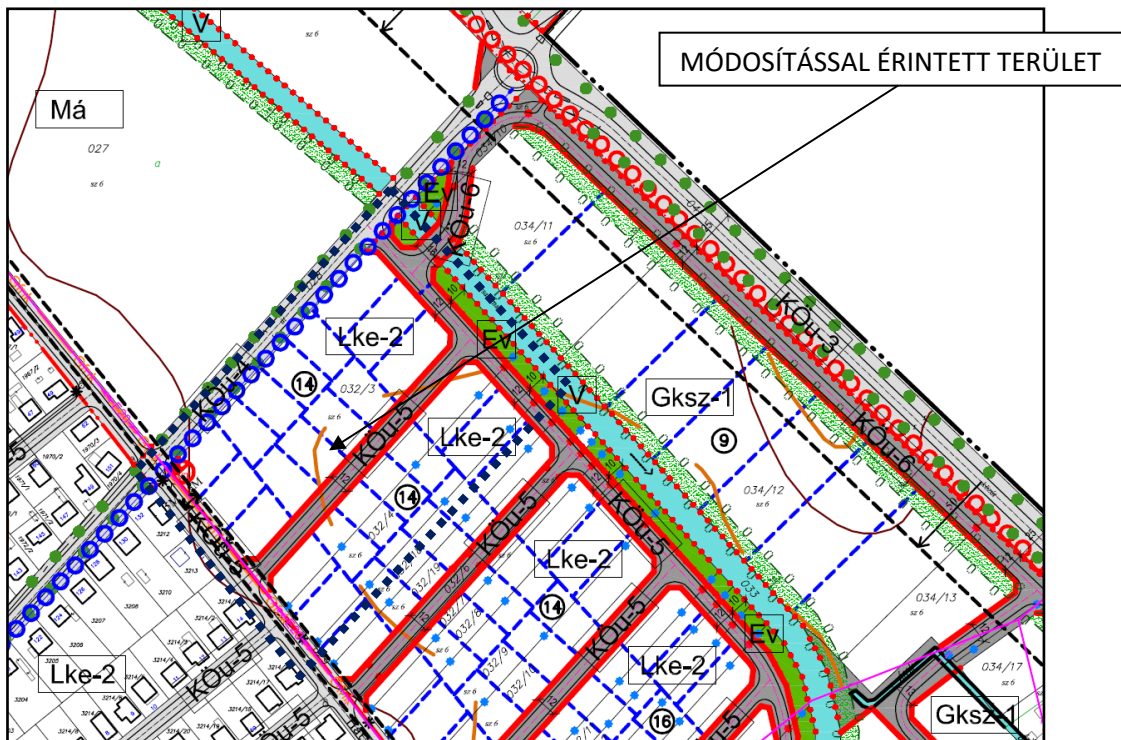
- A lakosság megélhetését, ellátását biztosító gazdasági érdekeket a meglévő munkahelyek megőrzésével, lehetőség szerinti fejlesztésével, s a tervezett ipari, valamint kereskedelmi szolgáltató területek beépítése során létrejövő új munkahelyek létesítésével szükséges biztosítani.”

A fenti elhatározások megvalósításához segítheti hozzá a települést a Rákóczi út mentén tervezett egyes funkciójú épületegyüttes létrehozása. Ehhez azonban **a tervezési terület egy részének átsorolása szükséges a hatályban lévő Településszerkezeti terv módosításával.**

2.3.2. Szabályozási terv

A település teljes közigazgatási területére jelenleg Tárnok Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testületének a 13/2014. (VI.23.) számú, többször módosított önkormányzati rendelete (a továbbiakban HÉSZ) van érvényben

Tárnok nagyközség helyi építési szabályzatáról és szabályozási tervéről. A HÉSZ mellékletét képezik a Szabályozási terv T-1 – T-8 jelű jelű tervlapjai (a továbbiakban SZT).



36. ábra: Tárnok nagyközség hatályban lévő Szabályozási tervének kivágata a 032/3-as és 032/4-es hrsz.-ú ingatlanok környezetéről

A SZABÁLYOZÁSI ALAPELEMEI

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

A SZABÁLYOZÁSI MÁSODLAGOS ELEMEI

- JAVASOLT TELEKHATÁR
- KÖTELEZŐ MEGSZÜNTETŐ JEL
- JAVASOLT MEGSZÜNTETŐ JEL
- BELTERÜLETI HATÁR JAVASOLT MEGSZÜNTETŐ JELE

- JAVASOLT KÖZTERÜLETI FÁSÍTÁS
- KIALAKULT KÖZTERÜLET
- KÖZTERÜLET KIALAKÍTÁSÁHOZ IGÉNYBE VETT TERÜLET
- GYALOGÚT
- KERÉKPÁRÚT
- GYALOGOS ÉS KERÉKPÁROS VEGYESHASZNÁLATÚ ÚT

37. ábra: A Szabályozási terv jelmagyarázata

A HÉSZ rendelet mellékletét képező SZT-M-2/2016. jelű Módosított Szabályozási terv T6 jelű tervlapjának kivágatáról látható, a tervezési terület és környéke az alábbiak szerint szabályozott: az érvényben lévő Településszerkezeti tervnek megfelelően a **tervezési terület a kertvárosias lakóterület Lke-2 jelű építési övezetébe sorolt** a Határ út északkeleti oldalán kijelölt tervezett lakóterület további telektömbjeivel együtt.

A TSZT-hez igazodva a SZT a 033-as hrsz.-ú földrészleten húzódó, a vízgazdálkodási terület V jelű övezetébe sorolt árok délnyugati oldalán egy új utca megnyitását tervezi 12 méteres szabályozási szélességgel. Ez az új közterület a közúti közlekedési terület KÖu-5 jelű övezetébe sorolt, mint lakóút, és közvetlenül a Rákóczi úthoz csatlakozik. A terv szerint innen ágazik majd ki az árok túloldalán tervezett gazdasági terület megközelítésére szolgáló út indítása is. Az új utca és az árok között egy 10 méter széles, az Ev jelű védőerdő övezetbe sorolt erdőszáv van kiszabályozva a hatályos SZT-en.

Az árok közelében kiszabályozott utcához hasonlóan egy másik utca megvalósítása is tervezett a Rákóczi úttal párhuzamosan, attól délkeletre, kb. 60-70 méter távolságra. Ez az utca szintén a közúti közlekedési terület KÖu-5 jelű övezetébe sorolt, mint lakóút, és 12 méteres szabályozási szélességgel tervezett.

E két utca biztosítja a Rákóczi út mellett kialakuló telektömb körbejárhatóságát, és az új utcák mentén kialakuló telkek kiszolgálhatóságát.

A Határ út kialakult szélességével szintén a közúti közlekedési terület KÖu-5 jelű övezetébe sorolt, mint lakóút.

A Rákóczi Ferenc út is kialakult szélességű, és a KÖu-4 jelű övezetbe tartozik, mint települési gyűjtőút. A SZT a Rákóczi út mentén egy tervezett gyalogos és kerékpáros vegyes használatú utat is ábrázol, amely a Zámori út mentén csatlakozik a meglévő kerékpárút vonalához.

A terv a Rákóczi út két oldalán tervezett fasort is ábrázol, amelynek megvalósítása kedvezőbb látványt biztosíthat a település Érd felőli kapuja számára.

A SZT-en a terület délnyugati szélén, a Határ utcában egy 20 kV-os elektromos távvezeték nyomvonala látható a Rákóczi út keresztezésénél egy trafóval, amelynek védősávja korlátozást jelent a vezeték közvetlen környezetében. Szintén ebben a sávban húzódik egy nagyközépnomású gázvezeték is, amit a további tervezés során figyelembe kell venni.

2.3.3. Helyi Építési Szabályzat

Tárnok nagyközség jelenleg hatályban lévő Helyi Építési Szabályzata az Önkormányzat Képviselő-testületének a 13/2014. (VI.23.) számú, többször módosított önkormányzati rendelete, amely egységes szerkezetbe van foglalva a 10/2015.(IV.27.) számú rendelettel, a 14/2016.(IX. 16.) számú rendelettel, és az 1/2017.(I.13.) számú rendelettel (a továbbiakban HÉSZ). Azóta a HÉSZ még háromszor módosult. Ezek a tervek a 15/2019.(XI.28.) számú rendelettel, valamint a 10/2020.(VII.16.), illetve a 4/2021. (III.2.) számú rendelettel kerültek elfogadásra.

A HÉSZ 23. §-a tartalmazza a lakóövezetek általános előírásait:

„4. Lakóövezetek általános előírásai

23. § (1) *Jelölt építési hely vagy egyéb építési övezetre vonatkozó előírás hiányában a kialakult 5 méteres előkertes beépítésű környezetben az előkert mérete 0 méter, de a szabályozási terven jelölt kötelező szabályozási vonaltól, ennek hiányában a közterületi telekhatártól mért 5 méteres sávon belül kizárólag hulladéktároló, kerékpártároló, kerti építmény, közműlétesítmény kialakítását szolgáló építmény, a fő rendeltetésű épülethez közvetlenül csatlakozó, annak építészeti megjelenéséhez igazodó gépkocsi-tároló, vagy – amennyiben a telek domborzati viszonyai indokoltta teszik – támfalgarázs helyezhető el.*

(2) Járműtároló kialakítása telken belül elsődlegesen a lakóépületekkel egy épületben, vagy támfalgarázsban, terepszint alatti elhelyezéssel oldható meg. Különálló épület kialakítása esetén a gépkocsi-tároló csak a főrendeltetésű épület építészeti megjelenéséhez igazodóan alakítható ki.

(3) Szennyvízcsatornára nem kötött telken legfeljebb 1 fő rendeltetésű épület és legfeljebb 2 önálló rendeltetési egység helyezhető el akkor is, ha az övezeti előírások több önálló rendeltetési egység kialakítását is lehetővé tennék.

(4) Lakóterületen 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 tűrképességű, lombos fa telepítendő háromirányú karózással.”

A HÉSZ 25. §-a tartalmazza a **kertvárosias lakóterületek** építési övezeteire vonatkozó általános előírásokat:

6. Kertvárosias lakóterület építési övezetei

25. § (1) *A kertvárosias lakóterületen – a vonatkozó jogszabályi előírásokon túlmenően – elhelyezhető még vendéglátó-, igazgatási-, iroda-, a helyi lakosság közbiztonságát szolgáló épület és a lakóterület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású kézműipari rendeltetésű épület.*

(2) A kertvárosias lakóterület építési övezeteiben a kialakítható beépítés paramétereit a 3. számú melléklet 3/B. számú táblázata tartalmazza.

(3) A kertvárosias lakóterületen a melléképítmények közül elhelyezhető:

- a) közmű-becsatlakozási műtárgy,*
- b) közműpótló műtárgy,*
- c) hulladéktartály-tároló,*
- d) önálló – épülettől különálló – építménynek minősülő kirakatszekrény,*

- e) kerti építmény,
- f) háztartási célú kemence,
- g) húsfüstölő, jégverem, zöldségverem,
- h) állat ól, állatkifutó,
- i) trágyatároló, komposztáló,
- j) siló, ömlesztett anyag, folyadék és gáztároló,
- k) szabadon álló és legfeljebb 6,0 méter magas szélkerék,
- l) építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop,
- m) gépkocsi és egyéb tároló építmény, vagy ezek épülete,
- n) mosókonyha, nyári konyha épülete.

(4) A kertvárosias lakóterületen nem helyezhető el:

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

(5) A kertvárosias lakóterületen eltérő övezeti előírás hiányában:

- a) a kialakítható legkisebb telekterület másfélszeresénél kisebb telken 1 fő rendeltetésű épület, a telken összesen legfeljebb 2 önálló rendeltetési egység helyezhető el,
- b) a kialakítható legkisebb telekterület másfélszeresének megfelelő, vagy annál nagyobb méretű, de a kialakítható legkisebb telekterület háromszorosát meg nem haladó telek esetében legfeljebb 2 fő rendeltetésű épület, a telken összesen legfeljebb 3 önálló rendeltetési egység helyezhető el,
- c) a kialakítható legkisebb telekterület háromszorosának megfelelő, vagy annál nagyobb méretű, telek esetében legfeljebb 3 fő rendeltetésű épület, a telken összesen legfeljebb 4 önálló rendeltetési egység helyezhető el,
- d) a kiegészítő rendeltetésű építményekben meglévő vagy tervezett önálló rendeltetési egységek számát a kertvárosias lakóterület építési övezeteire meghatározott rendeltetési egységek számításánál nem kell beleszámolni.

(6) A kertvárosias lakóterületen új fő rendeltetésű épület a közterületi telekhatártól, illetve a szabályozási terven jelölt kötelező szabályozási vonaltól az illeszkedés szabályai szerint meghatározott távolságra helyezhető el.

(7) A lakóterületi övezeteken belül csak olyan kereskedelmi létesítmény helyezhető el, amelynek legfeljebb 6 db vendégparkoló igénye van.

(8) A lakóterületi övezeteken belül vendéglátó létesítmény is elhelyezhető, de csak olyan, amelynek legfeljebb 6 db vendégparkoló igénye van.”

A HÉSZ 25. §-a a kertvárosias lakóterület építési övezeteit szabályozza. A 25. § (1) bekezdése alapján „A kertvárosias lakóterületen – a vonatkozó jogszabályi előírásokon túlmenően – elhelyezhető még vendéglátó-, igazgatási-, iroda-, a helyi lakosság közbiztonságát szolgáló épület és a lakóterület rendeltetészerű használatát nem zavaró hatású kézműipari rendeltetésű épület.”

Az (5) bekezdés a kertvárosias lakóterületen építhető épületek, illetve a rendeltetési egységek maximális számára vonatkozó számítási módszert szabályozza:

„(5) A kertvárosias lakóterületen eltérő övezeti előírás hiányában:

- a) a kialakítható legkisebb telekterület másfélszeresénél kisebb telken 1 fő rendeltetésű épület, a telken összesen legfeljebb 2 önálló rendeltetési egység helyezhető el,
- b) a kialakítható legkisebb telekterület másfélszeresének megfelelő, vagy annál nagyobb méretű, de a kialakítható legkisebb telekterület háromszorosát meg nem haladó telek esetében legfeljebb 2 fő rendeltetésű épület, a telken összesen legfeljebb 3 önálló rendeltetési egység helyezhető el,
- c) a kialakítható legkisebb telekterület háromszorosának megfelelő, vagy annál nagyobb méretű, telek esetében legfeljebb 3 fő rendeltetésű épület, a telken összesen legfeljebb 4 önálló rendeltetési egység helyezhető el,
- d) a kiegészítő rendeltetésű építményekben meglévő vagy tervezett önálló rendeltetési egységek számát a kertvárosias lakóterület építési övezeteire meghatározott rendeltetési egységek számításánál nem kell beleszámolni.”

A 25. § (7) és (8) bekezdése a kertvárosias lakóterületen belül elhelyezhető kereskedelmi és vendéglátó létesítmények kialakításának szabályait tartalmazza az alábbiak szerint:

„(7) A lakóterületi övezetekben belül csak olyan kereskedelmi létesítmény helyezhető el, amelynek legfeljebb 6 db vendégparkoló igénye van.

(8) A lakóterületi övezetekben belül vendéglátó létesítmény is elhelyezhető, de csak olyan, amelynek legfeljebb 6 db vendégparkoló igénye van.”

A 25. § (2) bekezdése így szól:

„(2) A kertvárosias lakóterület építési övezeteiben a kialakítható beépítés paramétereit a 3. számú melléklet 3/B. számú táblázata tartalmazza.”

A fenti táblázat az Lke-2 jelű építési övezetre az alábbi telekalakítási és beépítési paramétereket határozza meg:

„3/B. számú táblázat – Kertvárosias lakóterület építési övezetei

Építési övezet jele	Beépítési mód	Az építési telek kialakítható		A beépítésnél alkalmazható		
		legkisebb terület (m ²)	legkisebb szélessége (m)	legkisebb zöldfelületi arány (%)	legnagyobb beépítettség (%)	legnagyobb épületmagasság (m)
Lke-2	0	600	16	50	30	5,5

2.4. A tervezés során figyelembe vehető adottságok

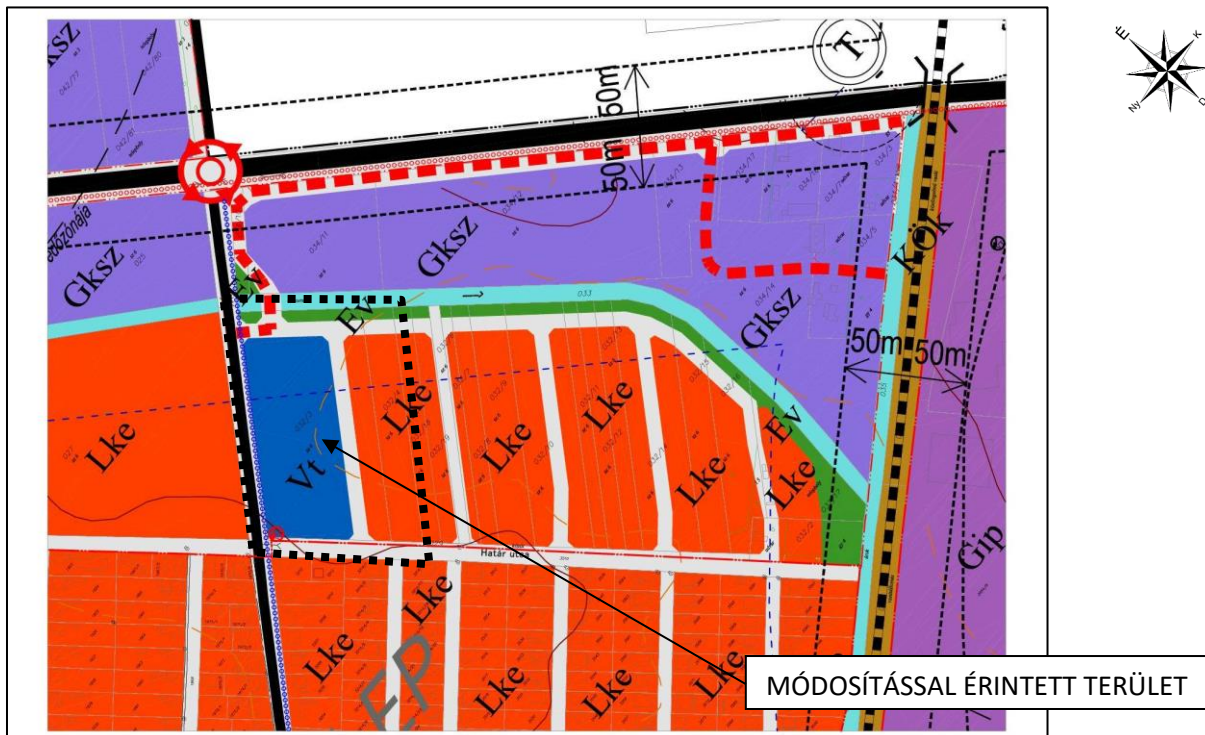
- A tervmódosítás a Településszerkezeti terv módosítását is szükségessé teszi, a település területfelhasználási - területi mérlegét is befolyásolja, ezért a területrendezési tervekkel való összhang igazolását is teszi szükségessé.
- Mivel új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre, ezért biológiai aktivitásérték számítása nem szükséges.
- A tervezett beépítéshez igazodóan a Településszerkezeti, a Szabályozási tervlap és Helyi Építési Szabályzat módosítása megtörténik.
- A tervezési terület közúton jól megközelíthető, a település egyik legfontosabb útját jelentő, az M7 autópályát a 7. sz. főúttal összekötő Dózsa György út és a Sós-kúti út között húzódó Rákóczi út felől. A terület vasúton csak közvetetten érhető el, a vasútállomás a Rákóczi úton és a Hazatérők útján keresztül érhető el.
- A tárgyi területét határoló meglévő utak megfelelő szabályozási szélességgel rendelkeznek, amelyek a várható forgalom lebonyolítására alkalmasak. A területet északkeletről és délkeletről határoló utcák 12 méteres szélességgel tervezettek, amelyek szintén elegendő szabályozási szélességet jelenlenek a tervezett lakó- és intézményterület kiszolgálásához.
- A terület alapközmű ellátása – a vízellátás, a villamosenergia-ellátás, szennyvízelhelyezés – biztosítható, a víz és az egyéb szükséges közművek a fejlesztési terület környezetében rendelkezésre állnak, a szükséges közműkapcsolatok megvalósíthatók, a tervezési területen a kialakítható létesítmények működéséhez szükséges kapacitás biztosítható. A fejlesztési terület infrastrukturális ellátása a meglévő hálózatokra épülve a funkcióból és építési intenzitásból adódó terhelésre méretezve kerülhet kialakításra, szükség esetén fejlesztésre.
- A Rákóczi út és Határ út sarkán elhelyezkedő 032/3-as és 032/4-es hrsz.-ú ingatlanok területéhez délnyugat felől közvetlenül további kertvárosias lakóterület építési övezetbe sorolt területek csatlakoznak, amelyhez a tervezett, igazgatási, kereskedelmi, szolgáltató létesítményekkel kiegészített lakóterület-fejlesztés szervesen kapcsolódik.
- A tervmódosítással érintett terület tervezett funkciója nem sért sem építészeti, sem régészeti, sem ökológiai, sem földvédelmi értékeket.
- A tárgyi terület tervezett beépítésének jellegéből és elhelyezkedéséből, tervezett fejlesztéséből következően nem jelentős zavaró hatású beruházás jön létre, a beépítési intenzitás viszont a jelenlegi beépítettséghez képest növekszik.
- A fejlesztési területen az épületek elhelyezésénél és az építési hely meghatározásánál figyelembe veendő a településképvédelem érdekei.
- A területen az épületek elhelyezésénél és az építési hely meghatározásánál figyelembe veendő a Határ út mentén húzódó 20 kV-os távvezeték és a gázvezeték védőtávolsága.
- A Rákóczi út mentén figyelembe kell venni a településrendezési eszközökben tervezett gyalog- és kerékpárút nyomvonalának helyigényét, és a közterületet, az épületek előkertjét, az esetleges parkolókat erre tekintettel kell kialakítani.

2.5. A javasolt termvmódosítás

2.5.1. A Településszerkezeti terv módosító javaslata

A jelen termvmódosítással érintett Rákóczi út és Határ út sarkán elhelyezkedő 032/3-as és 032/4-es hrsz.-ú ingatlanok területe a Településszerkezeti tervben a beépítésre szánt Lke jelű kertvárosias lakóterület területfelhasználási egységbe tartozik. A Rákóczi út mentén tervezett vegyes funkciójú épületegyüttes létrehozásához a tervezési terület egy részének átsorolása szükséges a hatályban lévő Településszerkezeti terv módosításával.

A tárgyi területre vonatkozó termvmódosítás során a TSZT-en a terület északnyugati része településközpont vegyes területbe kerül átsorolásra, a délkeleti része a jelenlegi területfelhasználási egységben marad, a településrész belső szerkezete, feltáró útjainak hálózata és ezzel párhuzamosan a különböző egységek lehatárolása nem változik. Ezért a jelen módosító javaslat során eszközölt változtatás a település területfelhasználási - területi mérlegét is befolyásolja, és szükségessé teszi a területrendezési tervekkel való összhang igazolását. Mivel új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre, ezért a biológiai aktivitás érték számítása nem szükséges.



38. ábra: Tárnok nagyközség Településszerkezeti tervének módosító javaslata a 032/3-as és 032/4-es hrsz.-ú ingatlanok területére vonatkozóan

Tervezett módosítás: Lke > Vt – 11.653 m² = 1,2 ha

A lakó rendeltetést és az egyéb üzleti, szolgáltatási, vendéglátási célú épületek megvalósítását a településközpont vegyes terület előírásai teszik lehetővé. Ez a besorolás illeszkedik a település belső részén, a Rákóczi út mentén fekvő területsáv már meghatározott területfelhasználási kategóriájához, és jól kapcsolódhat majd a Határ út és a Zámori út közötti sávban a későbbiek során kialakításra kerülő új lakó- és gazdasági területekhez. Az e területen megvalósuló vállalkozások bővíthetik majd a település szolgáltatásainak körét, növelhetik a kisebb üzletek számát, ami a lakosság mind szélesebb körű ellátása, valamint a keletkező iparűzési adóbevétel miatt nagyon fontos a település életében.

A tervezett beruházás megvalósítása akkor lehetséges, ha a tervezési terület északi tömbje a kertvárosias lakóterület Lke jelű területfelhasználási egységéből átsorolásra kerül a településközpont vegyes terület Vt jelű területfelhasználási egységébe. A tervezési terület délkeleti része változatlanul Lke jelű kertvárosias lakóterület besorolású marad.

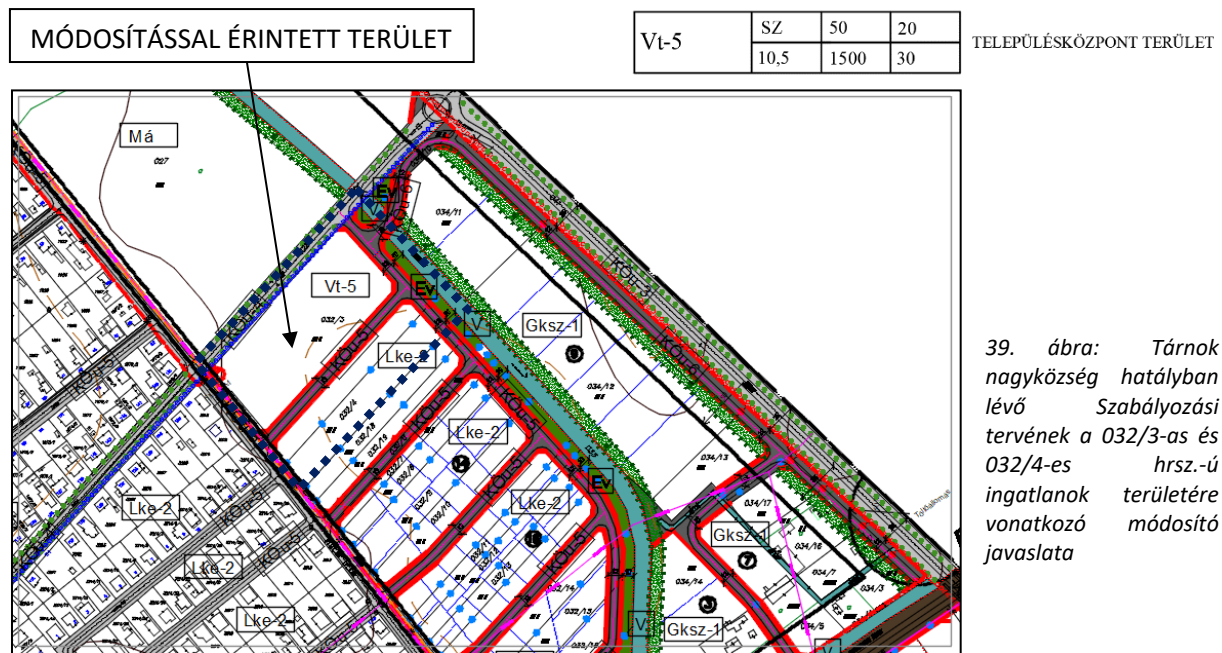
A TSZT vonatkozásában egyéb módosítás nem szükséges.

2.5.2. A Szabályozási terv módosító javaslata

A Beépítési tervjavaslat megvalósításához szükséges a jelenleg érvényben lévő Helyi Építési Szabályzat és az annak mellékletét képező Szabályozási terv kisebb mértékű módosítása is, amely az ismertett városrendezési elképzelések alapján kidolgozott Településszerkezeti tervnek megfelelően készül.

A korábbi fejezetekben ismertetettek alapján a jelen tervezés tárgyát képező területre vonatkozó Lke-2 jelű építési övezet paraméterei nem felelnek meg a fejlesztési elképzeléseknek, mivel a kertvárosias lakóterületen elhelyezhető funkciók és az építési övezetre meghatározott paraméterek nem teszik lehetővé a tervezett vegyes funkciójú, szolgáltató-lakó-iroda épületek terv szerinti kialakítását, ezért a tervezési terület északi részének vonatkozásában másik területfelhasználási egység és másik építési övezet meghatározása válik szükségessé.

A Településszerkezeti terv módosítására vonatkozó javaslatnak megfelelően a SZT módosítása során a tervezési terület Rákóczi Ferenc út mentén fekvő telektömbjét a kertvárosias lakóterület Lke-2 jelű építési övezetéből a településközpont vegyes terület Vt-5 jelű építési övezetébe javasoljuk átsorolni.



39. ábra: Tárnok nagyközség hatályban lévő Szabályozási tervének a 032/3-as és 032/4-es hrsz.-ú ingatlanok területére vonatkozó módosító javaslata

A területfejlesztés megvalósításánál fontos szempont a minőségi területfejlesztés biztosítása, figyelembe véve a terület közlekedési, környezetvédelmi és egyéb védelmi követelményeit. Ezen szempontoknak a terület szabályozásánál és településképebe való illeszkedésénél is érvényesülniük kell.

A településképe védelme érdekében javasolt a tárgyi területen zöldfelületként fennmaradó területrészek intenzív növénytelepítése, a háromszintű növényzet kialakítása, a feltáró utcák – lehetőség szerint – kétoldali fásítása. A Határ út mentén a növénytelepítést az ott húzódó közművek figyelembevételével kell megtervezni és kialakítani.

Jelen módosítás a település egyéb területeit nem érinti, a fent leírt SZT módosítással érintett területen kívüli településrészekre a jelenleg érvényes településrendezési eszközök maradnak hatályban.

2.5.3. A Helyi Építési Szabályzat módosító javaslata

Tárnok Nagyközség Helyi Építési Szabályzatáról szóló rendelet 27. §-a tartalmazza a vegyes területek övezeteinek általános előírásait, és a 28. § szabályozza a településközpont terület építési övezeteit az alábbiak szerint:

„28. § (1) A településközpont területen – a vonatkozó jogszabályi előírásokon túlmenően – elhelyezhető még vendéglátó-, és a 100 méteres sugarú környezetében lévő telkek rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású kézműipari rendeltetésű épület valamint üzemanyagtöltő és közlekedési létesítmény.”

A fent említett vonatkozó jogszabályi előírások az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (OTÉK) 16. §-ának előírásai, amely szerint:

„Településközpont terület

16. § (1) A településközpont terület elsősorban lakó és olyan települési szintű egyéb rendeltetést szolgáló épület elhelyezésére szolgál, amely nincs zavaró hatással a lakó rendeltetésre.

(2) A településközpont területen elhelyezhető épület - a lakó rendeltetésen kívül -:

- a) igazgatási, iroda,
 - b) kereskedelmi, szolgáltató, szállás,
 - c) a terület azon részén, amelyben a gazdasági célú használat az elsődleges egyéb közösségi szórakoztató,
 - d) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
 - e) kulturális, közösségi szórakoztató és
 - f) sport
- rendeltetést is tartalmazhat.”

A fenti előírások lehetőséget biztosítanak a Rákóczi Garden Lakópark előzetes tervek szerinti megvalósítására, a tervezett funkciójú épületek kialakítására.

A HÉSZ 28. § (2) bekezdése szerint:

(2) A településközpont terület építési övezeteiben a kialakítható beépítés paramétereit a 3. számú melléklet 3/D. számú táblázata tartalmazza.”

A táblázat az alábbi építési övezeteket szabályozza Tárnok területén:

„3/D. számú táblázat – Településközpont terület építési övezetei

Építési övezet jele	Beépítési mód	Az építési telek kialakítható		A beépítésnél alkalmazható		
		területe (m ²)	szélessége (m)	legkisebb zöldfelületi arány (%)	beépítettség (%)	épületmagasság (m)
Vt-1	O	700	20	20	60 (30*)	7,5
Vt-2	O	3000	16	50	20	4,5 (15,0**)
Vt-3	SZ	2000	30	20	70	12,5
Vt-4	SZ	7000	50	30	30	7,5
Vt-5	SZ	1500	30	20	50	10,5
Vt-6	Z	500	14	20	50	6,0
Vt-6*	Z	500	14	20	50	6,0
Vt-7	SZ	2000	30	35	35	7,5
Vt-8	Z	100	6 (10***)	10	80	5,0
Vt-9	SZ	5000	30	20	50	6,0
Vt-10	SZ	3000	30	15	30	7,5 (12,0**)
Vt-11	SZ	2000	20	10	80	6,5
Vt-12	O	600	16	40	40	5,5

* kizárólag lakó rendeltetésű épület építése esetén a beépítésnél alkalmazható legnagyobb beépítettség

** a megadott épületmagasság csak templomtorony, harangláb építése esetén alkalmazható

*** saroktelek esetén”

A tervezési terület adottságait és az előzetesen tervezett telekalakítást, beépítést, épületelhelyezést és épületkialakítást szem előtt tartva a fenti, Tárnokon már alkalmazott építési övezetek közül a Vt-5 jelű építési övezet előírásainak alkalmazása javasolt tárgyi területre.

A HÉSZ 28. § (11) bekezdése szabályozza a Vt-5 jelű építési övezetben kialakítható rendeltetéseket az alábbiak szerint:

„(11)A Vt-5 jelű építési övezet több önálló rendeltetési egységet magába foglaló lakó- és igazgatási, kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épületek, üzemanyagtöltő, közlekedési létesítmény és sportépítmény elhelyezésére szolgál, valamint az övezetben olyan építmények is elhelyezhetők, amelyek a terület fő rendeltetésével összhangban vannak, és azt szolgálják,”

Ebben az építési övezetben a minimális kialakítható teleknagyság 1500 m², az építési telek kialakítható legkisebb szélessége 30 méter. Az építési telkek legnagyobb beépíthetősége 50%, a kötelező legkisebb zöldfelületi arány pedig 20%, és az épületek szabadonálló beépítésmód szerint, legfeljebb 10,5 méteres épületmagassággal helyezhetők el a kialakuló telteken.

A HÉSZ 28. § (5) bekezdése szerint:

„A településközpont területen az építhető önálló rendeltetési egységek számának maximuma – amennyiben az előírt gépkocsi-mennyiség elhelyezése jogszabályi rendelkezéseknek megfelelően telken belül, vagy a parkolási rendelet szerint közterületen biztosítható – a telekméret és az alkalmazott beépítési paraméterek alapján számítható bruttó szintterületnek a terepszint alatti bruttó szintterülettel csökkentett értéke 100-zal történő osztásából adódó lefelé kerekített szám. A kiegészítő rendeltetésű építményekben meglévő vagy tervezett önálló rendeltetési egységek számát a településközpont terület építési övezeteire meghatározott rendeltetési egységek számításánál nem kell beleszámolni.”

Tehát egy 1500 m²-es telken az 50%-os beépíthetőséggel és a 10,5 méteres épületmagassággal számolva egy 750 m²-es alapterületű épület fér el, ami összesen a terepszint felett legfeljebb 3 szint magas lehet. Így a pinceszintet leszámolva a bruttó szintterület 2250 m² lehet. Ez az érték 100-zal osztva összesen **22 önálló rendeltetési egység megvalósítását teszi lehetővé a megengedett legkisebb méretű telket figyelembe véve**, ami elegendő a tervezett rendeltetések elhelyezésére.

A tervezési terület déli része a jelenleg érvényben lévő településrendezési eszközöknek megfelelően kertvárosias lakóterületként, kertes családiházakkal építhető be. E terület tehát nem teszi szükségessé sem a Településszerkezeti terv, sem a Szabályozási terv módosítását.

A hatályos HÉSZ 3/B. számú táblázata szerint e területre az alábbi kertvárosias lakóterületi övezet van meghatározva:

„3/B. számú táblázat – Kertvárosias lakóterület építési övezetei

Építési övezet jele	Beépítési mód	Az építési telek kialakítható		A beépítésnél alkalmazható		
		legkisebb		legkisebb	legnagyobb	
		területe (m ²)	szélessége (m)	zöldfelületi arány (%)	beépítettség (%)	épületmagasság (m)
Lke-2	O	600	16	50	30	5,5

3. ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK

A jelenleg hatályos Településszerkezeti terv, Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási terv készítésekor nagyon alapos megalapozó munkarészek készültek, és kidolgozásra került az összes, jogszabályban előírt kötelező alátámasztó munkarész. A jelenlegi dokumentáció részeként új, részletes alátámasztó munkarészek azért nem kerülnek minden szakágra kidolgozásra, illetve a korábbi alátámasztó munkarészek azért nem kerültek megismétlésre, mert a Településszerkezeti terv, a Helyi Építési Szabályzat és az érintett Szabályozási terv szelvények módosítása során nem történnek olyan változások, amelyek miatt az alátámasztó munkarészek átfogó módosítása szükséges lenne. A tervek helyzetfeltáró és alátámasztó szöveges munkarészei a tárgyi területekre vonatkozóan alapvetően továbbra is változatlanul érvényesek, ezért a javasolt változtatások alátámasztására irányuló rövid helyzetfeltáró leírás is csak a módosítással érintett területre (és tématerületekre) készül a szükséges szakági alátámasztó munkarészekkel együtt.

3.1. Tájrendezés, természetvédelem

Mivel a Rákóczi út és Határ út sarkán elhelyezkedő 032/3-as és 032/4-es hrsz.-ú ingatlanok területe nem tartozik a Natura 2000 területbe vagy az ökológiai hálózat elemei közé, valamint természetközeli, illetve egyéb országos és helyi védett terület sem található a tervezéssel érintett területen, így a tervezett módosítás nem ütközik természetvédelmi előírásokkal.

Természetvédelmi szempontból szükséges hangsúlyozni, hogy a jelen módosítással érintett területtől északkeletre egy árok húzódik, amely ugyan nem tartozik az országos ökológiai hálózat egyetlen övezetébe sem, de a vízfolyás közvetlen környezete természeti értékeinek védelmét biztosítani szükséges. Ennek érdekében az árok mentén egy tervezett 10 méter széles védőerdősávot jelölnek a hatályban lévő településrendezési eszközök.

A tervezett védőerdősáv, valamint a tervezett településközpont vegyes és lakóterület zöldfelületi kialakítása során a közelben húzódó vízfolyás környezete növényzetéhez igazodó, őshonos fa- és cserjefajok alkalmazása kívánatos, az özönfajok alkalmazása tilos a természeti értéket képviselő vízfolyás növény- és állatvilágának, társulásainak genetikai védelme érdekében. A növénytelepítéshez alkalmazható fajok listáját a Településképi rendelet határozza meg.

3.2. Biológiai aktivitás érték

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló törvény 7. § (3) b) bekezdése szerint:

„új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a település közigazgatási területének biológiai aktivitás értéke az átminősítés előtti aktivitás értékhez képest, az e törvény végrehajtására kiadott jogszabályokban meghatározottak szerint nem csökkenhet,”

Továbbá a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 18. § (1) és (3) bekezdése kimondja:

„(1) Az egy hektár területet meghaladó új beépítésre szánt terület kijelölésével járó településterv készítése vagy módosítása során, az Étv. 7. § (3) bekezdés b) pontjában meghatározott követelmény teljesülése érdekében, az újonnan kijelölt beépítésre szánt területtel összefüggő biológiai aktivitásérték

a) egyenleg fenntartását a rendezési terv alátámasztó munkarészeiben kell igazolni, és

b) egyenleg fenntartásához szükséges zöldfelületi követelményeket a helyi építési szabályzatnak kell tartalmaznia.”

„(3) Az (1) bekezdés a) pontja szerinti alátámasztó munkarész a biológiai aktivitásérték számítás során keletkezett növekmény (a továbbiakban: növekmény) mértékét is tartalmazhatja. A növekmény a teljes közigazgatási területre készülő új településterv elfogadásáig felhasználható, amennyiben a felhasználás módját az alátámasztó javaslat biológiai aktivitásérték számítási eredménye és a helyi építési szabályzat tartalmazza.”

Mivel a Rákóczi út és Határ út sarkán elhelyezkedő 032/3-as és 032/4-es hrsz.-ú ingatlanok területén korábban kijelölt területfelhasználási egységek beépítésre szánt jellege, nagysága és lehatárolása nem módosul, így új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre, ezért a BIA érték számítását nem kell elvégezni.

A BIA érték az egyes területfelhasználási egységek tekintetében jelen felülvizsgálat során nem módosul. Figyelembe véve az ASI Hungary Zrt. területére vonatkozó 54/2022. (V.18.) számú ök. határozattal jóváhagyott TSZT módosítás során megmaradt értéket, a jelenlegi módosítás után **a település tovább „görgethető” biológiai aktivitás értéke változatlanul +1,79 pont!**

3.3. Zöldfelületi rendszer, a zöldfelületek ökológiai szerepének erősítésére vonatkozó javaslatok

A tervezett módosítások a tájat, illetve a települési zöldfelületi rendszert nem érintik hátrányosan. A módosítás által érintett ingatlanok nem állnak sem országos, sem helyi szintű táj-, illetve természetvédelmi oltalom alatt. A tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezete nem érinti a tárgyi területet, és nem része az országos ökológiai hálózatnak sem.

A Rákóczi út és Határ út sarkán elhelyezkedő 032/3-as és 032/4-es hrsz.-ú ingatlanok területe jelenleg még beépítetlen, mezőgazdasági művelés alatt áll, ami a szomszédos lakóterület vonatkozásában kedvezőtlen területhasznosítás, és meghatározó növényzet nem található a tárgyi ingatlanokon. Az érvényben lévő településrendezési eszközök a jelen módosító javaslathoz hasonlóan a területet beépítésre szánt területként ábrázolják, de a tervezett területfelhasználás a hatályos tervekben szereplőtől eltérően nem lakóterület, hanem településközpont vegyes terület. A tárgyi terület tervezett területfelhasználása egy zöldfelületekkel átszótt, korszerű, kedvező környezetet biztosító településközpont vegyes terület megvalósítására ad lehetőséget.

A ma még szántóföldként hasznosított területen kialakításra kerülő épületek és zöldfelületek esztétikus megjelenése sokat segíthet a településkapu szerep betöltésében. A tervezett lakó- és közösségi épületek beleillenek majd a környezetbe, hiszen a területtől nyugatra családiházak beépítésű lakóterületek figyelhetők meg.

A terület közelében húzódó árok esetleges természeti értékeinek védelme a tervben szereplő védőerdősáv intenzív növénytelepítésével biztosítható. A szabályozásban foglaltak és az előírt javaslatok betartásával zavaró környezeti hatás és természetkárosítás nem valósul meg a tervezett módosítás következtében. Az általános természetvédelmi szempontoknak megfelelően a megvalósuló zöldfelületek kialakítása során figyelembe kell venni a természetes állapotú vízfolyás közelségét. Az őshonos fa- és cserjefajok alkalmazásán és az özönfajok alkalmazásának tilalmán túl a kialakuló ingatlanok kertjeit célszerű úgy kialakítani, hogy azok a legjobb környezeti határfokú növénytelepítést (pl. többszintes fa-és cserjesávok, nagyobb lombtömegű, zártabb faállományok stb.) biztosítsák.

A tárgyi fejlesztéssel érintett területet határoló utcák 12 méteres szabályozási szélességgel tervezettek, ami a kialakult szélességű Határ úthoz hasonlóan kétirányú forgalomra nyújt lehetőséget, és a kétoldali zóldsávok, fasorok megvalósítása is biztosított. Utcafásításhoz a tájra jellemző, a kisvárosi környezetbe illeszkedő szárazságtűrő, nem vattázó fajokat kell ültetni.

Az intézményi és lakótömbök zöldfelületei a telekosztásoktól függően alakíthatók ki. A tervezési terület délkeleti sávját képező kertvárosias, telkes lakóterületen kisebb, önálló kertek kerülnek kialakításra. A kertvárosias lakóterület építési övezeteiben 50%-os kötelező zöldfelület kialakítása kötelező.

Az egyedi lakótelkeknel kedvezőbb a tömbtelkes (lakópark jellegű) telekalakítás, mert így összefüggő, közösségi használatra is alkalmas, egységes zöldfelületek alakíthatók ki. Ezek esztétikus kialakítása is hozzájárul a Rákóczi Garden Lakópark összképéhez, ahol különösen az előkertek intenzív növénytelepítése meghatározó.

A településközpont vegyes területbe sorolt Rákóczi út menti telektömb 20% minimális zöldfelülettel létesítendő.

A HÉSZ alapján a területeken a zöldfelületek kialakítására az alábbi előírások vonatkoznak:

- a beépítésnél alkalmazható legkisebb zöldfelület nagyságának megfelelően 100 m²-ként legalább egy nagy lombkoronát növelő, legalább kétszer iskolázott, előnevelt, legalább 10/12 cm törzskerületű, tág tűrőképességű lombos fa telepítendő háromirányú karózással,
- 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.

Az átsorolásra javasolt terület telkeinek szabad felületeit legalább kétszintes (fásított gypes felületek), de ahol lehet, háromszintes (fás, bokros) növényzettel beültetve kell kialakítani.

A Határ út mentén az ott húzódó elektromos- és gázvezeték biztonsági sávjának megtartása szükséges, így az utcában a növénytelepítés során a közművek biztonsági övezeteire vonatkozó előírásokat be kell tartani.

3.4. Közlekedés

A tervezési terület a közlekedés vonatkozásában kedvező helyzetben van. A tárgyi területen kialakuló Rákóczi Garden Lakópark a Rákóczi út felől közelíthető meg, amely a nagyközség egyik legjelentősebb gyűjtőútja. Az Érdet és Tárnok lakóterületeit összekötő út kiváló közlekedési kapcsolatot biztosít mind a területtől keletre húzódó Zámori út, mind a belterület nyugati szélén húzódó Dózsa György út irányába, amelyen át az M7 autópálya, az autópályán keresztül pedig a főváros, és az ország bármely települése, vagy akár a szomszédos országok egyszerűen elérhetők.

A tárgyi terület mentén húzódó Rákóczi út, Határ út és a terület délkeleti, valamint délnyugati határán tervezett új utcák megfelelő, legalább 12 méteres szabályozási szélességgel rendelkeznek a tervezett kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó egységek és lakások kiszolgálásához. A Rákóczi út és Határ út kialakult, a másik két utca tervezett szabályozási szélessége megfelelő helyet biztosít a tervezett vegyes funkciójú területen a szükséges szélességű út, árok, zöldsáv és a teljes közműellátás megvalósításához.

A 032/3-as és 032/4-es hrsz.-ú ingatlanok területén belül a gépjármű elhelyezés, parkolás, rakodóhelyek kialakítása a kialakuló ingatlanokon belül biztosítandó. A területen elhelyezésre kerülő intézmények, kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó létesítmények számára az OTÉK-ban előírt számú parkolóhelyet kell telken belül biztosítani. A parkolók létesítésénél fontos szempont, hogy a parkolási igények nem egyidőben jelentkeznek, az intézmények parkolóigénye általában a nappali órákban, míg a lakásoké elsősorban késő délutántól reggelig jelentkeznek.

A meglévő határoló utcák kialakult, és a tervezett utcák minimum 12 méteres szabályozási szélessége nem tudja biztosítani a területre érkező látogatók közterületen történő gépkocsi-elhelyezésének biztonságos és kulturált megoldását az utak forgalmának zavarása nélkül. A vegyeshasználatú utcákban a forgalomcsillapítás esztétikusan kialakított eszközei is alkalmazhatók.

A 12 méteres szabályozási szélesség lehetőséget biztosít a kétirányú forgalom számára kiépített úton kívül a kétoldali járda és fasor biztosítására az alábbi szempontok figyelembevételével:

- egy személy elhaladásához minimum 75 cm-es járdaszélesség szükséges, így a kétirányú gyalogos forgalomnak legalább 1,5 m a helyszükséglete. Ha a járda épület vagy kerítés mellett halad, akkor ezen felül további 0,5 m tartalékterület szükséges, ezért javasoljuk mindkét oldalon a 2 méteres járdaszélesség biztosítását;
- az út minimális szélessége 6 m.

A felszíni vízvezetést biztosító árok szélességét 1 méterrel vettük figyelembe, de vezetékes csapadékvíz-elvezetés esetén ez a sáv fásításra, növénytelepítésre használható.

Tárnokon gyakori a kerékpárhasználat. A belső utcákban a kis közúti forgalom miatt nem célszerű önálló kerékpárutakat építeni, de a Rákóczi út mellett javasolt. A tárgyi területen gondolni kell a kerékpárok elhelyezési lehetőségeinek a biztosítására is, és jelentős számú kerékpár számára kell parkolóhelyet megvalósítani, elsősorban a tervezett intézmények közelében.

A Szabályozási terv módosítása során a hatályos településrendezési eszközökben szereplő fő- és egyéb közlekedési nyomvonalak nem változnak, a közlekedési hálózatra és azok elemeire a módosításnak nincs kedvezőtlen hatása. A meglévő úthálózati szabályozás az eredetileg jogszerűen elfogadott szabályozáshoz képest nem módosul a javasolt módosítás következtében.

3.5. Közmű és elektronikus hírközlés

Tárnok, Rákóczi út és Határ út sarkán elhelyezkedő 032/3-as és 032/4-es hrsz.-ú ingatlanok jelenleg beépítetlen területe új lakó- és intézményterületként való hasznosítási lehetőségét tervezi az Önkormányzat támogatásával egy vállalkozó, amelynek megoldására készülő a településrendezési eszközök jelen részleges módosítása. Ennek alátámasztására került kidolgozásra jelen közművesítési és elektronikus hírközlési munkarész.

A vizsgált, jelenleg beépítetlen terület a település már beépített területéhez kapcsolódóan, közművesített telkek mellett fekszik, amelyek számára a teljes közműellátás megoldott. A teljes közműellátásra kiépítették a közüzemű vízellátást, a szennyvíz- és csapadékvíz elvezetését, a villamosenergia és a földgáz, továbbá az elektronikus hírközlési hálózatokat. A beépítetlen telkek közműellátással nem rendelkeznek.

A közművek vizsgálata az E-közmű alapján készült, felhasználva a területet érintő településrendezési eszközök szakági munkarészeit, s azt kiegészítettük a területet érintő előzetes fejlesztési javaslatokkal.

3.5.1. Vízellátás, szenny- és csapadékvíz elvezetés

3.5.1.1. Ivóvízellátás

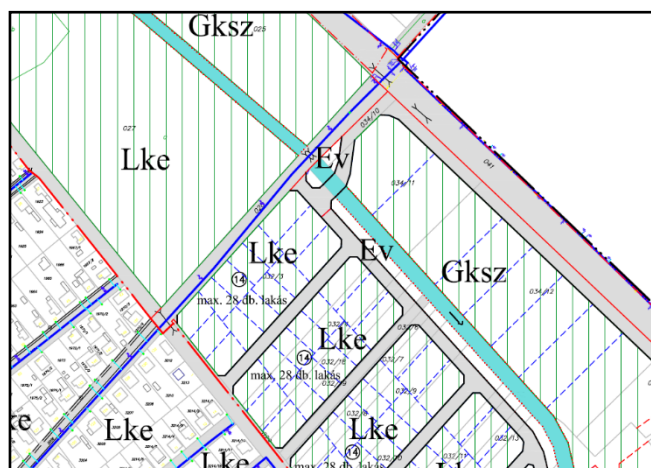
Tárnok vízellátását az Érd és Térsége Víziközmű Kft. (ÉTV) biztosítja. A Vízmű a körzetben Érd, Törökbálint, Diósd, Tárnok, Sósokút és Pusztazámor szinte már összeépült területeit látja el ivóvízzel a saját vízbázisairól, ill. a Fővárosi Vízművek Zrt-től átvett vízmennyiségek által.

Érd saját vízbázisai a Sasvárosi, rétegvízre telepített 7 db kúttal rendelkező telep és a Duna vízkincsére telepített Duna-parti Vízmű telep, ahol 11 db parti-szűrősű csökút és egy csápos kút üzemel. Ezen felül a vízigények kielégítésére az ÉTV a Fővárosi Vízművektől vesz át az igényeknek megfelelő mennyiségű ivóvizet, melyre külön kontingens-szerződés érvényes. A szétosztott (szolgáltatott) víz mintegy 70%-a származik a társzolgáltatóktól (a bicskei regionális vízműtől átvett víz Herceghalom település ellátását szolgálja).

A Fővárosi Vízművek a vizet a Csepel-szigeti, szigetcsépi telepéről szolgáltatja. A szigetről két darab DN 600-as meder alatti átvezetéssel kerül át az ivóvíz a budai oldalra.

Az Érdi Vízmű jelenlegi összes tározó kapacitása 9050 m³, amelyből a Mecsek utcai tározótelep – amely Tárnok község ellátásában játszik szerepet – a 3000 és 2x1000 m³-es medencével vesz részt. A hálózati nyomásviszonyokat a tározók magassági elhelyezkedése határozza meg, jelen esetben a tározók túlfolyószintje: 178,42 mBf. A településen hálózati nyomás-problémák nincsenek.

A települést ellátó hálózat fő gerincvezetékét, a regionális szerepet is betöltő hálózatot DN 150-200-300 mm-es vezeték alkotják, amelyek egyúttal az elosztóhálózat megtáplálását is szolgálják. Az elosztóhálózat túlnyomórészt körvezeték rendszerű.



40. ábra: Vízellátás – E-közmű

<https://ekozmu.eepites.hu/alkalmazas/lakossag/menu/terkep/tajekoztatasi>

MEGLÉVŐ	TERVEZETT	VÍZIKÖZMŰVEK
		VÍZVEZETÉK
		VÍZBEKÖTÉS

41. ábra: Tárnok nagyközség településrendezési eszközeinek módosítása – Közműterv KV-T/2013. tervlap – Vízellátás

A tervezési terület jelenleg vízzel nem ellátott, de a Rákóczi út érintett szakaszán a vízvezeték kiépített Tárnok belső területei és Érd összekötésével. E vezetékről kiágazó, a tárgyi terület feltárását biztosító utcákban körvezeték megvalósításával biztosítható a tárgyi ingatlanokon épülő lakópark vízellátása.

A vízhálózati fejlesztések a vízigények és a várható beépítés jellege alapján, a tűzvízigények előzetes becslésével kerülhetnek meghatározásra. Tekintettel arra, hogy amíg az ivóvízigények egy reggeli, déli és egy esti csúccsal jellemezhetőek, valamint a nap folyamán egy közel egyenletes felhasználást mutatnak, addig az oltóvízigények felhasználása, illetve biztosítása akut jellegű, és igen nagy mennyiséget jelenthet. Meghatározása a tűzszakaszok mérete és a létesítmény szintszáma szerint történhet. A becsült ivóvízigények (m³/nap) és oltóvízigények (l/perc) az elhelyezendő funkció és beépítés ismeretében számíthatók ki!

A konkrét létesítmények tervezése során megbecsülhető oltóvízigényeket mind a tűzoltósággal, mind pedig az ivóvízhálózat üzemeltetőjével is szükséges lesz leegyeztetni. A tervezési területen keletkező többlet igényt várhatóan ki lehet elégíteni a kiépített gerinchálózatról, illetve a meglévő hálózati rendszer tovább építésével.

A tárgyi területen tervezett épületek esetlegesen nagy tűzszakaszai miatt szükséges lehet egy NA 150-es vezeték kiépítése, amely a tervezett kereskedelmi, szolgáltató és egyéb ellátási funkciókat biztonsággal elláthatja, de az újonnan beépítésre kerülő területek ellátása általában NA 100-as, körvezetékes jellegű elosztóvezeték-hálózattal oldható meg, amelynek kiépítése elegendő mind az ivó-, mind pedig az oltóvízigények kielégítése céljából.

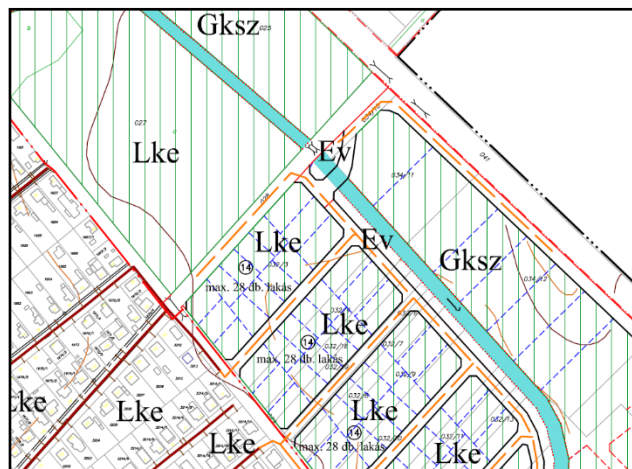
A tervezett hálózatokon a tűzi-vízigény kiadására a védendő objektumtól 100 m-re földfeletti tűzcsapokat kell elhelyezni. A tűzi-vízigényt az épületek részletesebb tervezése során kell pontosan meghatározni.

3.5.1.2. Szennyvízelvezetés, csapadékvíz-elvezetés, felszíni vízrendezés

A település csatornahálózat kiépítéséről és üzemeltetéséről a Tárnoki Víziközmű Vízgazdálkodási Társulat gondoskodik. A csatornahálózat által elvezetett szennyvizek az érdi szennyvízcsatorna hálózatra vezetve, azon keresztül az érdi szennyvíztisztító telepre kerülnek, ahol azokat kétfokozatú (mechanikai + biológiai) tisztítással tisztítják meg. A tisztított szennyvizek befogadója a Duna. Az érdi szennyvíztisztító telepen tisztítják meg az érdi, a tárnoki és a diósi szennyvízcsatorna hálózat által elszállított szennyvizeket.



42. ábra: Vízvezetés – E-közmű



43. ábra: Tárnok nagyközség településrendezési eszközeinek módosítása –

Közműterv KSZ-T/2013. tervlap – Szennyvízcsatornahálózat és csapadékvíz-vezetés

MEGLÉVŐ	TERVEZETT	SZENNYVÍZ KÖZMŰVEK
		GRAVITÁCIÓS SZENNYVÍZCSATORNA
		HÁZI SZENNYVÍZBEKÖTÉS
		NYOMÁS ALATTI SZENNYVÍZVEZETÉK
		SZENNYVÍZNYOMÓCSŐ
		SZENNYVÍZÁTEMELŐ

A tervezési területen jelenleg csatorna bekötés nincs, de a terület határán, a Határ úton kiépült gravitációs szennyvízcsatornára ráköthetők a tervezett utcákban megvalósítandó gravitációs csatornák és az út menti ingatlanok közvetlen bekötése is megoldható. A kiépült szennyvízvezeték fogadni tudja az új beépítés szennyvízmennyiségét. A legközelebbi szennyvízáttemelő a vasút mellett, az István-köz vonalában található. Az új csatornaszakaszok kiépítését és a csatorna telkekre való bekötését a helyi közműszolgáltatónál kell tervezettni, engedélyeztetni.

Meg kell még említeni, hogy közcatornába majd csak a rendeletekben előírt szennyezettségű szennyvizek engedhetők. Az egyes telkekről, ha azon valaki valamilyen vállalkozást is folytat, a vállalkozás tevékenységéből származó, a kommunális szennyvíztől eltérő szennyezettségű vizeket telken belül elő kell tisztítani és csak a megengedett paraméterű szennyezettségű szennyvizet lehet a közcatornába továbbítani.

A település az Érd-Ercsi hátság területén fekszik. Az Érd-Ercsi hátság egy hordalékkúp síkság, amelynek alacsony dombhátaikat völgyek tagolják. A völgyek mélyvonalain húzódnak a csapadékvizeket szállító vízfolyások, Tárnok kül- és belterületén így halad végig ÉNY-DK irányban a körzet legfontosabb vízfolyása, a Benta-patak, amely a település területét elhagyva a vizeket a Dunába szállítja. A Benta-patakon kívül Tárnok területén még egy vízfolyás található, a Zámori-patak, amely a Bentába szállítja a csapadékvizeket.

A település meglévő beépített területein a csapadékvíz elvezetés nyílt árkos rendszerrel épült ki. Az árkok egy vagy kétoldali kiépítettségűek. Az árkok hidraulikai összehangoltsága nem jellemző, néhány út mentén szikkasztó árkokban gyűlik össze esők esetén a csapadékvíz. A tervezési terület északkeleti határán egy csatorna húzódik, amely a terület csapadékvizeit elvezeti déli irányba. A Határ utca vonalában pedig egy szikkasztó árok húzódik a két nyomvonalon vezetett út középső sávjában.

Az új beépítésnél biztosítani kell a csapadékvizek elvezetését, azaz burkolt út létesítése csak a vízvezetés megoldásával együtt valósítható meg. A területen a kulturált kialakítás érdekében javasoljuk zárt csapadékcatornák alkalmazását. A tervezett lakópark területén a tető, út és parkoló-felületek burkolatairól megnövekedő mennyiségű csapadékvíz vízhozamát kell levezetni.

A tetőről, valamint az épületek körül összegyűjtött csapadékvizet össze kell gyűjteni és a telken belül elszikkasztani, a többlet vízmennyiséget egy méretezett esővíz tárolóba lehet összegyűjteni.

Az épületen kívül földben vezetett esővíz vezetékek anyaga KG PVC. A vezetékeket fagyhatár alatt (80cm) kell vezetni, valamint minden iránytörésnél, és az egyenes szakaszokban 20 m-enként tisztítóaknát kell elhelyezni.

A csapadékvizek szénhidrogén szennyezése nagyon környezetszennyező, ezért nagyobb szénhidrogén szennyezésnek kitett felületeken, például nagyobb parkolóterületeken kiemelt járdaszegéllyel kell biztosítani, hogy a csapadékvíz ne jusson a talajba, hanem a szennyeződést. Ezekben a helyeken a burkolatról összegyűlt csapadékvizet hordalék és olajfogó műtárgyon keresztül lehet befogadóba bevezetni.

3.5.2. Energiaellátás

A vizsgált terület számára a kiépített földgázellátás és villamosenergia ellátás biztosítja a környezetbarát és automatikus üzemvitelű energiaellátás lehetőségét. A termikus célú energiaigények kielégítését a földgáz biztosítja, a villamosenergia döntően világítási és technológiai célra használatos

3.5.2.1. Földgázellátás

A nagyközség területén a teljes közmű-ellátottság általában biztosítva van, vagyis a vízi közműveken és az elektromos hálózaton kívül a földgáz hálózat is szinte teljes mértékben kiépült.

A település földgáz-ellátásának szolgáltatója, az elosztóhálózat tulajdonosa és üzemeltetője a TIGÁZ-DSO Földgázelosztó Kft. Hajdúszoboszló, a területileg illetékes üzeme a TIGÁZ-DSO Földgázelosztó Kft. Gödöllő Területi Egység Hálózatüzemeltetés, míg az újabb gázigény bejelentést a TIGÁZ-DSO Földgázelosztó Kft. Hálózatfejlesztés Gödöllő fogadja.

A TIGÁZ – mint a területileg illetékes gázszolgáltató – a térség gázellátásba történt bekapcsolását a távlati igényeknek megfelelő csőátmérőkkel végezte.

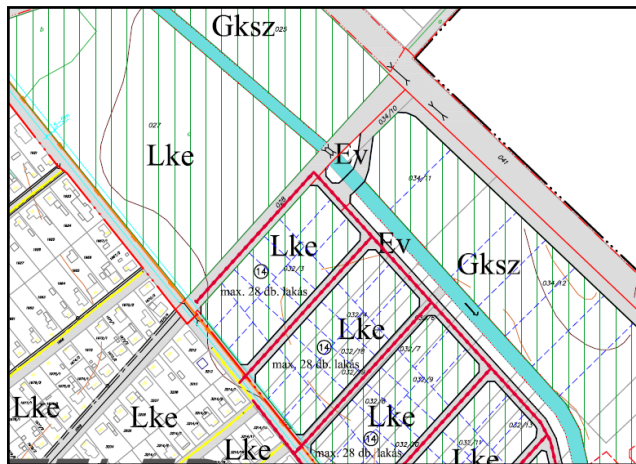
A térség gázellátásának alapja a Tárnok határában, a Fehérvári út mellett, a Szigetvári utca magasságában telepített központi gázfogadó és nyomásszabályozó állomás. A gázfogadó állomás három községet szolgál ki, Tárnok, Sósút és Pusztazámor gázellátását biztosítja. A nyomásszabályozó állomás KÖGÁZ 6000/8/3 típusú, ahonnan a nagyközépnomású (p=8,0 bar) és a középnomású (p=3,0 bar) elosztóhálózat kiépült.

A társközségek felé nagyközépnomású vezetékek épültek, míg Tárnok nagyközség területén belül középnomású hálózat épült ki. A település határában nagyközépnomású vezetékek is kiépültek a távolabbi területek biztonságos gázellátásához.

A nagyközepnyomású gázvezetékek a nagyközségen belül telepített körzeti nyomásszabályozó állomások ellátását biztosítják. A nyomásszabályozó állomásoktól indul a települést ellátó középnyomású ($p=3,0$ bar) elosztó hálózat.

A fentiek alapján az új fogyasztók távlati termikus célú energiaellátásának optimális energiahordozója a földgáz lehet. A földgázzal automatikus üzemvitelű, jól szabályozható, egyedi hőtermelő berendezésekkel önálló, független hőellátási mód alakítható ki.

A nagyobb gázigényű fejlesztési területek nagy-közepnyomású rendszerről kapják a gázellátást, míg a kisebb gázigényű területek gázellátásánál ki kell építeni a nyomásszabályozókat, majd a nyomásszabályozók után a középnyomású ellátó hálózatot. A térség gázellátása biztosított. A Határ út vonalában egy nagyközepnyomású gázvezeték húzódik. A szomszédos lakóterületet ellátó gázhálózat a Határ úton, a Rákóczi Garden Lakópark mellett kiépült, amelyről a tervezett létesítmények ellátása a hálózat tovább vezetésével, új középnyomású ($p=3,0$ bar) földgáz vezetékek kiépítésével biztosítható.



44. ábra: Gáz – E-közmű

45. ábra: Tárnok nagyközség településrendezési eszközeinek módosítása – Közműterv KG-T/2013. tervlap – Gázellátás

MEGLÉVŐ	TERVEZETT	GÁZKÖZMŰVEK
		NAGYNYOMÁSÚ FÖLDGÁZ SZÁLLÍTÓVEZETÉK (≥25 BAR)
		NAGYKÖZÉPNYOMÁSÚ FÖLDGÁZ GERINCELOSZTÓ VEZETÉK (4-25 BAR)
		KÖZÉPNYOMÁSÚ FÖLDGÁZ VEZETÉK
		KÖRZETI NYOMÁSSZABÁLYOZÓ ÁLLOMÁS

A tervezési területén kialakuló új létesítmények gázellátása fentiek figyelembevételével biztosítható. A kialakult lakóterületekhez kapcsolódó, nem nagy gázigénnyel rendelkező lakóépületek, kisebb kereskedelmi egységek gázellátása várhatóan a meglévő hálózatokhoz történő csatlakozással, a kiépített elosztóhálózat tovább építésével biztosítható, jelentősebb háttérfejlesztési igény nélkül.

3.5.2.2. Elektromos energiaellátás

Középfeszültségű elosztóhálózat

Tárnok nagyközség területén az elektromos hálózati szolgáltatást az ELMŰ-ÉMÁSZ Nyrt. biztosítja. A módosítással érintett terület környezetében a primer hálózati 20 kV-os betáplálást meglévő középfeszültségű légvezetékes oszlopsorokon biztosítják.

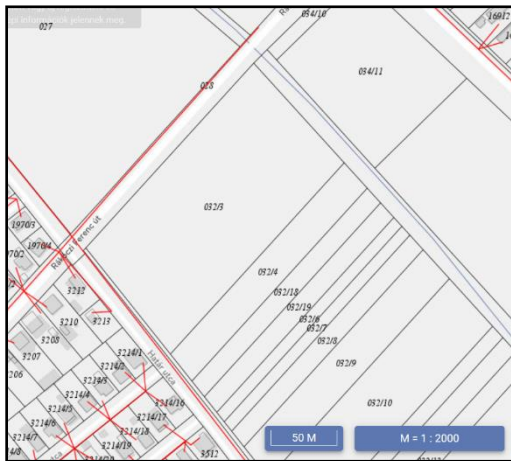
A település középfeszültségű hálózati rendszerében oszlopokon rendszeresített OTR 20/0,4 kV-os transzformátorok biztosítják a végfelhasználók által igényelt villamos energia igényt.

A tervezési területen a javasolt módosítás jellege miatt első ütemben új transzformátor állomás létesítése várhatóan nem válik szükségessé.

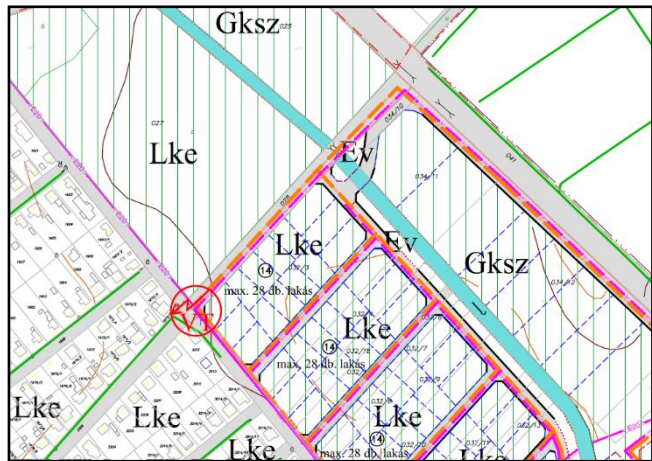
Kisfeszültségű elosztó hálózat

A 20/0,4 kV-os transzformátoroktól a 0,4 kV-os kisfeszültségű hálózat ki van építve a tervezési területet határoló utcákban légvezetékes megoldással. A tervezési terület várható villamosenergia-igényét a meglévő kis-, és középfeszültségű hálózatok biztosítani tudják.

A tárgyi területeken a villamosenergia-ellátás biztosításánál számítani kell a villamosenergia-hálózat esetleg szükségessé váló háttérfejlesztésére, továbbá a középvezettségű hálózatok tovább építésére.



46. ábra: Villamosenergia – E-közmű



47. ábra: Tárnok nagyközség településrendezési eszközeinek módosítása – Közműterv KE-T/2013. tervlap – Elektromos energia közművek

MEGLÉVŐ	TERVEZETT	
<<< E220 >>>		VILLAMOSENERGIA ÁTVITELI HÁLÓZAT (220 KV FESZÜLTÉSSEL, BIZTONSÁGI ÖVEZETTEL)
	KKV	KÖZVILÁGÍTÁSI HÁLÓZAT (FÖLD ALATT)
	EK20	VILLAMOSENERGIA FŐELOSZTÓ HÁLÓZAT (20KV, FÖLD ALATT)
EK1	EK1	VILLAMOSENERGIA ELOSZTÓ HÁLÓZAT (1KV, FÖLD ALATT)
E20		VILLAMOSENERGIA FŐELOSZTÓ HÁLÓZAT (20KV, FÖLD FELETT)
E1		VILLAMOSENERGIA ELOSZTÓ HÁLÓZAT (1KV, FÖLD FELETT)
VT	VT	VILLAMOSENERGIA TRANSZFORMÁTOR ÁLLOMÁS

A fogyasztói transzformátorállomásokról táplált kisméretű hálózatról történik közvetlen a fogyasztói igények kielégítése. A kisméretű hálózat zömmel oszlopokra szerelten került kivitelezésre, légekábeles vagy szabadvezetékes formában.

A tárgyi terület környezetében, az Újtelepi lakóterület utcáiban, így a Határ úton is kiépült a villamosenergia elosztó hálózat.

A Határ úti nyomvonalon egy 20 kV-os távvezeték is végighalad a tervezési terület délnyugati határán, amelyen a településrendezési eszközök közmű munkarészei szerint egy új villamosenergia transzformátor állomás megvalósítása tervezett a Rákóczi út – Határ út keresztezésénél. A Rákóczi Garden Lakópark tervezett létesítményeinek kiszolgálása érdekében a kialakuló új telektömbök határain mind a villamosenergia elosztó hálózatot, mind a közvilágítási hálózatot ki kell építeni, lehetővé téve a tervezett további lakó- és gazdasági területek energia-ellátásának biztosítását is.

A település egységes hálózati rendszerének megőrzése érdekében az üzemeltető törekszik a szabadvezetékes elosztási rendszer további fenntartására, de a lakópark kulturált kialakítása érdekében a területen földkábeles megoldások alkalmazandók.

A tervezett lakópark és a kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó létesítmények villamos energiaigényét a konkrét funkciók ismeretében, a részletesebb tervek kidolgozása során lehet meghatározni, és a szükséges fejlesztések azok alapján pontosíthatók.

Közvilágítási hálózat

A tervezési területet határoló Rákóczi úton és a Határ úton a közvilágítási hálózat kiépített. A közvilágítás szinte az egész településen a kisméretű hálózat tartóoszlopaira szerelt lámpafejekkel történik. A kiépítésre kerülő belső feltáró utcákban és a területen megvalósuló kereskedelmi, szolgáltató épületek környezetében a közvilágítást ki kell építeni a lakók és az ott dolgozók, a szolgáltatásokat igénybe vevők biztonsága érdekében.

Szükség esetén a villamos energiaellátás és közvilágítási hálózat fejlesztés tekintetében az ELMŰ Dél-budai Régióközpont (1116 Budapest, Mezőkövesd út 5.) az illetékes.

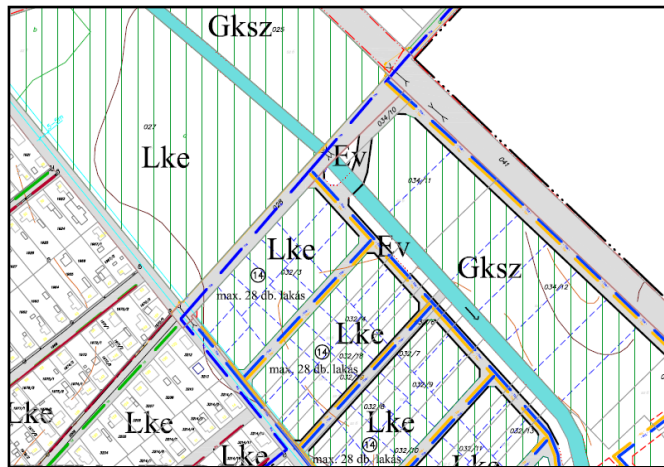
3.5.3. Hírközlés

Vezetékes hírközlési létesítmények, vezetékes műsorszórás

A településen az analóg rendszerű távközlési szolgáltatások fő szolgáltatója a Magyar Telekom Nyrt. A jelenleg üzemelő hálózat döntően rézvezetőjű, légekábeles kialakítású. Az egyes nagyelosztó szekrényeket, illetve az oszlopsoros hálózatokat felfűző kábelhálózatok közvetlenül földbe fektetett, illetve alépítménybe húzott kábelek.

A szolgáltatások bővítése során a területen már megjelentek a fogyasztási helyekig kiépülő optikai hálózatok (FTTH hálózatok), amelyek alkalmasak a hang-, internet- és IP televízió szolgáltatások iránti igények kielégítésére is.

A vezetékes műsorszórást saját üzemeltetésű hálózatán a UPC Magyarország Kft. szolgáltatja. A beépített településrészekben jellemzően elektromos oszlopsorokra szerelt légekábel hálózat biztosítja a kábeltelevíziós hozzáférést. Az elektromos hálózat oszlopain kívül elvéve saját tulajdonú betongyámos faoszlopok is alkalmazásra kerültek.



48. ábra: Hírközlés – E-közmű

49. ábra: Tárnok nagyközség településrendezési eszközeinek módosítása – Közműterv KH-T/2013. tervlap – Hírközlés

A tárgyi terület környezetében kiépült a vezetékes távközlési hálózat a Rákóczi úton és Újtelep lakóutcáiban. A Templom utca – Határ út – Rákóczi út vonalán föld alatti vezetékes távközlési hálózat húzódik. Szintén kiépült a vezetékes műsorszóró hálózat is.

MEGLÉVŐ	TERVEZETT	HÍRKÖZLÉS
		ADÓ-, VEVŐTORONY, ÁTJÁTSZÓ ÁLLOMÁS
		RÁDIÓÁLLOMÁS VÉDŐVEZETÉNEK HATÁRA
		VEZETÉKES TÁVKÖZLÉSI HÁLÓZAT (FÖLD FELETTI)
		VEZETÉKES TÁVKÖZLÉSI HÁLÓZAT (FÖLD ALATTI)
		VEZETÉKES MŰSORSZÓRÓ HÁLÓZAT (FÖLD FELETTI)
		VEZETÉKES MŰSORSZÓRÓ HÁLÓZAT (FÖLD ALATTI)

E hálózatok tovább vezetésével oldható meg a tervezési terület táv- és hírközlési ellátása is. A tervezési területen történő új hírközlési, illetve vezetékes műsorszóró hálózat kialakítása céljából mindenütt földalatti, alépítményes hálózat közterületen történő kialakítására kell törekedni. A megvalósuló alépítmény a távközlési szolgáltatók által rendszeresített PVC, illetve PE csövekből, valamint megszakító létesítményekből valósulhat meg. A hálózat kiépítése során – a későbbi burkolatbontás nélküli hálózatfenntartás érdekében – gondoskodni kell a közterületekkel határos ingatlanokra leágazó csövek elhelyezéséről, illetve az útburkolatok alá kerülő védőcsöveknek a burkolatok széleitől számított 1-1 méteres túlnyúlásáról.

Föld feletti hálózatok kialakítására, bővítésére lehetőség szerint a meglévő támszerkezetek felhasználásával kerülhet sor. Épületek homlokzatán vezetett, épületek között átfeszített kábelhálózatok kialakítását kerülni kell.

A tervezett hálózatzakaszokat – az előfizetői lecsatlakozásoktól eltekintve – közterületen kell megvalósítani. Ettől eltérő esetekben a hálózathoz való hozzáférést szolgalmi jog bejegyzésével biztosítani kell.

A vezetékes távközlés – bár műszaki megjelenésében közmű jellegű – szolgáltatása alanyi jogon történik. Ezért az új igénylők ellátása is egyéni elbírálással, egyéni szerződés-kötés alapján történik. A szükséges hálózatfejlesztést a szolgáltató saját beruházásként valósítja meg.

A korszerű adatátvitel is egyelőre a vezetékes távközlési hálózaton keresztül oldható meg nagyobb biztonsággal.

Vezeték nélküli hírközlési létesítmények

A településen mindhárom mobiltávközlési szolgáltató hálózata elérhető. A településen több antennatorony üzemel. További antenna építmények létesítésének lehetőségeiről a vonatkozó jogszabályok rendelkeznek.

A távközlési ellátottságot a tervezési terület térségében is, így a tervezési területen is lényegesen növelheti a mobiltelefonok használata. Ennek szabad kereskedelmi forgalma és műszaki területi korlátja nincs, így igényhez igazodóan korlátlanul használható.

Tárnok nagyközségben valamennyi vezeték nélküli táv- és hírközlési szolgáltató (T-Mobile, TELENOR, Vodafone) megfelelő vételi lehetőséget tud nyújtani. A nagyközségben a mobilszolgáltatók teljes lefedettséget biztosítanak.

Vezeték nélküli műsorszórás

Az analóg földfelszíni műsorszóró szolgáltatások megszűnését követően a digitális földfelszíni műsorszóró szolgáltatások csak az arra alkalmas vevőkészülékekkel, illetve átalakító eszközök felszerelésével, tető- illetve szobaantennák használatával érhetők el.

3.5.4. Megújuló energiaforrások alkalmazása, környezettudatos energia-gazdálkodás, egyedi közműpótlók

A település fekvése és természeti adottságainak ismerete alapján a megújuló energiák közül elsősorban a napenergiának van, illetve lehet jelentősebb szerepe az energiagazdálkodás szempontjából. A szélenergia hasznosítási lehetősége jelen tervezési terület vonatkozásában nem alternatíva.

A korábbi vizsgálatok Tárnok térségét a napenergiát gazdaságosan hasznosítható területként jelölték. A passzív napenergia-hasznosítás az épületek tájolásával érhető el. Ezt jól lehet hasznosítani az új épületek elhelyezésénél, az épületek jól megtervezett telepítésével. Tudatos növénytelepítéssel is fokozni lehet a hasznosítható napenergia mennyiségét. Jelentős vezetékes energiafogyasztás takarítható meg, ha az elhelyezésre kerülő új létesítmények a passzív napenergia hasznosítására törekedve készülnek. A kedvező fekvésű napos területeken éves átlagban 2000 körüli napsütéses órával számolhatunk. A település jelentős részére érvényes globálsugárzás éves értéke 4350 MJ/m². Ezek az értékek magyarországi viszonylatban átlagos mértékűnek tekinthető napenergia hasznosítást tesznek lehetővé.

Ezen adottságok birtokban az aktív napenergia hasznosításra is célszerű figyelemmel lenni. Az aktív napenergia hasznosítása érdekében napkollektorok, napelemek telepítése lehetséges. Ezek gondos elhelyezéséhez az építész esztétikai igényessége nélkülözhetetlen. A település arculatára, megjelenésére kiemelt figyelemmel kell lenni a napkollektorok és napelemek telepítésénél. A napenergia használata erőteljesen időjárásfüggő. Jelentős mértékben a májustól októberig terjedő időszakban hasznosítható, ezért a vezetékes energiahordozóval történő ellátást nem helyettesítheti, viszont az éves vezetékes energiafogyasztást számottevően csökkentheti, ezzel a globális felmelegedés hatásai csökkenthetővé, a levegőtisztaság értékei pedig növelhetővé válnak.

4. KÖRNYEZETI HATÁSOK ÉS FELTÉTELEK

A tárnoki 032/3-as és 032/4-es hrsz.-ú ingatlanok területén megvalósításra kerülő Rákóczi Garden Lakóparkban felépülő kb. 85 lakás a lakosság számát kb. 298 fővel növeli meg. Ez nem feltétlenül más településekről való beköltözést jelent, egy része biztosan Tárnok egyéb területeiről várható. A lakásszám növekedése és a tervezett kereskedelmi, szolgáltató létesítmények környezeti szempontból természetesen kedvezőtlen irányú változást eredményeznek, hiszen a beruházás egy jelenleg beépítetlen terület beépítésével valósul meg. A tárgyi két földrészlet azonban mai állapotában egy mezőgazdasági művelés alatt álló terület. Amennyiben a tervezett beruházás megvalósul, a kialakuló épületek kertjei rendezett zöldfelületekkel, az előírt háromszintes növényzettel rendelkeznek majd, ami feltétlen kedvező változást jelent. A terület jelenlegi porzása megszüntethető.

Számolni kell azonban a beköltöző lakosság és a tervezett kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó és egyéb létesítmények által keltett gépjármű forgalommal, amely elsősorban a reggeli és délutáni órákban jelent majd forgalomművekedést a környező utcákban. Ez azonban nem jelent elviselhetetlen mértéket, mivel a környező területeken még sok beépítetlen ingatlan található, amelyek ma még nem generálnak gépkocsi-forgalmat.

A Rákóczi út és Határ út sarkán elhelyezkedő 032/3-as és 032/4-es hrsz.-ú ingatlanok területén megvalósításra kerülő létesítmények kialakítása során – a beruházás jellege következtében – a környezetvédelmi előírások általános betartása mellett a módosítással érintett területre vonatkozóan a környezeti feltételek, a föld, a felszíni és felszín alatti vizek, a levegőtisztaság-védelem, a zaj- és rezgésterhelés, a hulladékkezelés vonatkozásában nem változnak számottevő mértékben. A tervezett fejlesztések – a forgalom növekedésén kívül – nem jelentenek majd érdemben változást a hatályban lévő tervben szereplő területfelhasználáshoz képest a környezetterhelés szempontjából, ezért – a Helyi Építési Szabályzat javasolt zöldfelület-kialakítási előírásain túlmenően – nincs szükség különleges környezetvédelmi létesítmények, illetve intézkedések bevezetésére.

Figyelmet kell fordítani a tárgyi területtől északra húzódó árok-menti területsáv védelmére. Mivel azonban a javasolt módosítás nem jár új beépítésre szánt terület kijelölésével, csupán a jelenleg érvényben lévő tervben szereplő lakóterület településközpont vegyes területté történő átminősítése tervezett, így a környezetvédelmi előírások betartásával biztosítható, hogy a területről sem szilárd, sem folyékony, sem légnemű szennyezőanyag ne jusson a szomszédos területekre. Ennek védelmét szolgálja a hatályban lévő településrendezési eszközökben is szereplő, és a javasolt módosítás során is megtartandó 10 méter széles védőerdősáv, amely háromszintes növénytelepítéssel, őshonos fajok alkalmazásával valósítandó meg az építési beruházással egy időben.

A Rákóczi Garden Lakópark zöldfelületi kialakítását minél erősebb környezetvédelmi védőhatással szükséges megoldani. Az őshonos fa- és cserjefajok alkalmazásán és az özönfajok alkalmazásának tilalmán túl célszerű a kertépítészeti terv szerkezetét úgy alakítani, hogy a tervezett lakópark Rákóczi út menti tömbjében a települési főúthoz és a terület keleti határán húzódó árokhoz közelebbi részeken kerüljön kialakításra az előírt min. 20%-os zöldfelületi fedettség többsége és itt kerüljön felhasználásra a jobb környezeti hatásfokú növénytelepítés (pl. többszintes fa- és cserjesávok, nagyobb lombtömegű, zártabb faállományok stb.). A tervezett lakó- és intézményi kertek zöldfelületi kialakítását a természetvédelmi javaslatokban leírt növénytelepítési szempontok figyelembevételével kell megoldani.

Az épületek megvalósítása során törekedni kell a fenntarthatóságra, a környezetalakítás területén pedig figyelemmel kell lenni a klímaváltozás kedvezőtlen hatásaira is. Ezt szolgálja a beépítésre kerülő ingatlanok jelentős zöldfelületi borítottsága, és a kialakításra kerülő közterületek, telkeken belüli parkoló-területek fásítása.

5. MAGASABB SZINTŰ TERVEKNEK VALÓ MEGFELELÉS

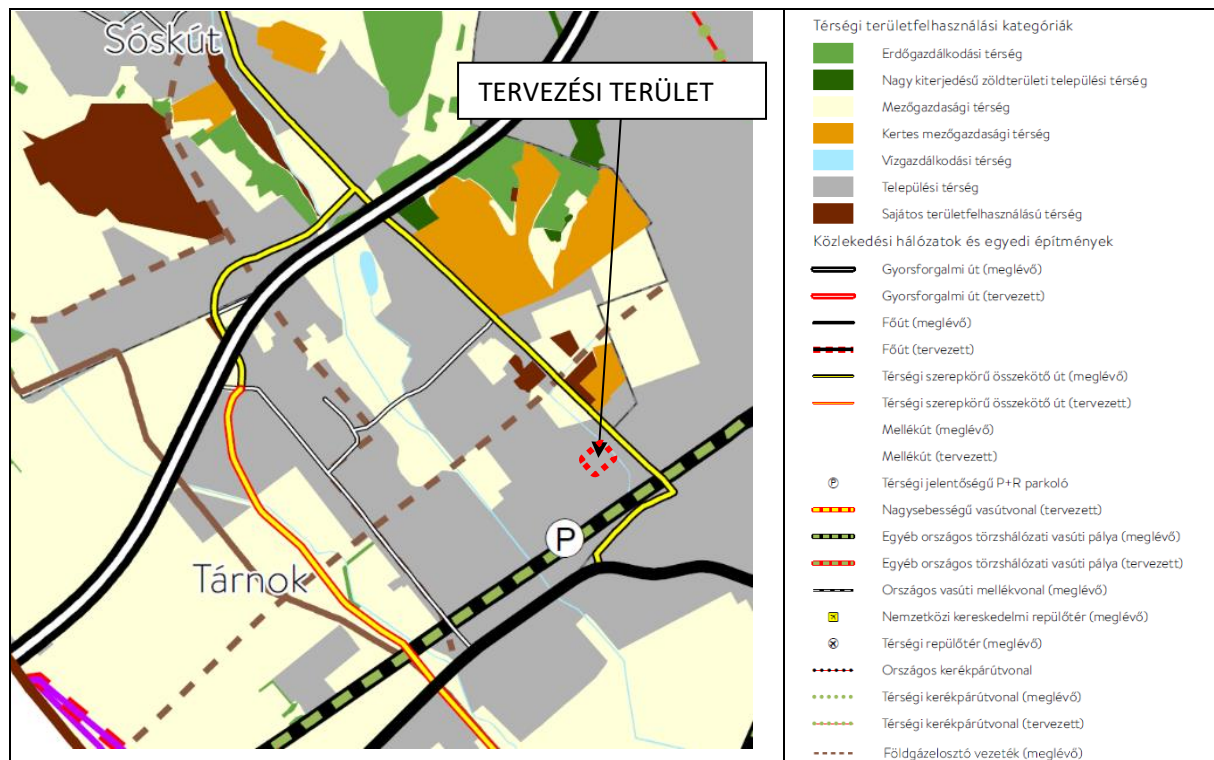
Tárnok Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testülete 100/2014. (VII.4.) számú önkormányzati határozattal elfogadott településszerkezeti tervének készítése során a magasabb szintű terveknek, az Országos Területrendezési Tervnek (továbbiakban: OTRT) és a Budapesti Agglomeráció Területrendezési Tervének (a 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.

5.1. Országos és térségi területfelhasználási kategóriák

50. ábra: Részlet a Budapesti Agglomeráció Területrendezési Tervének szerkezeti tervéből



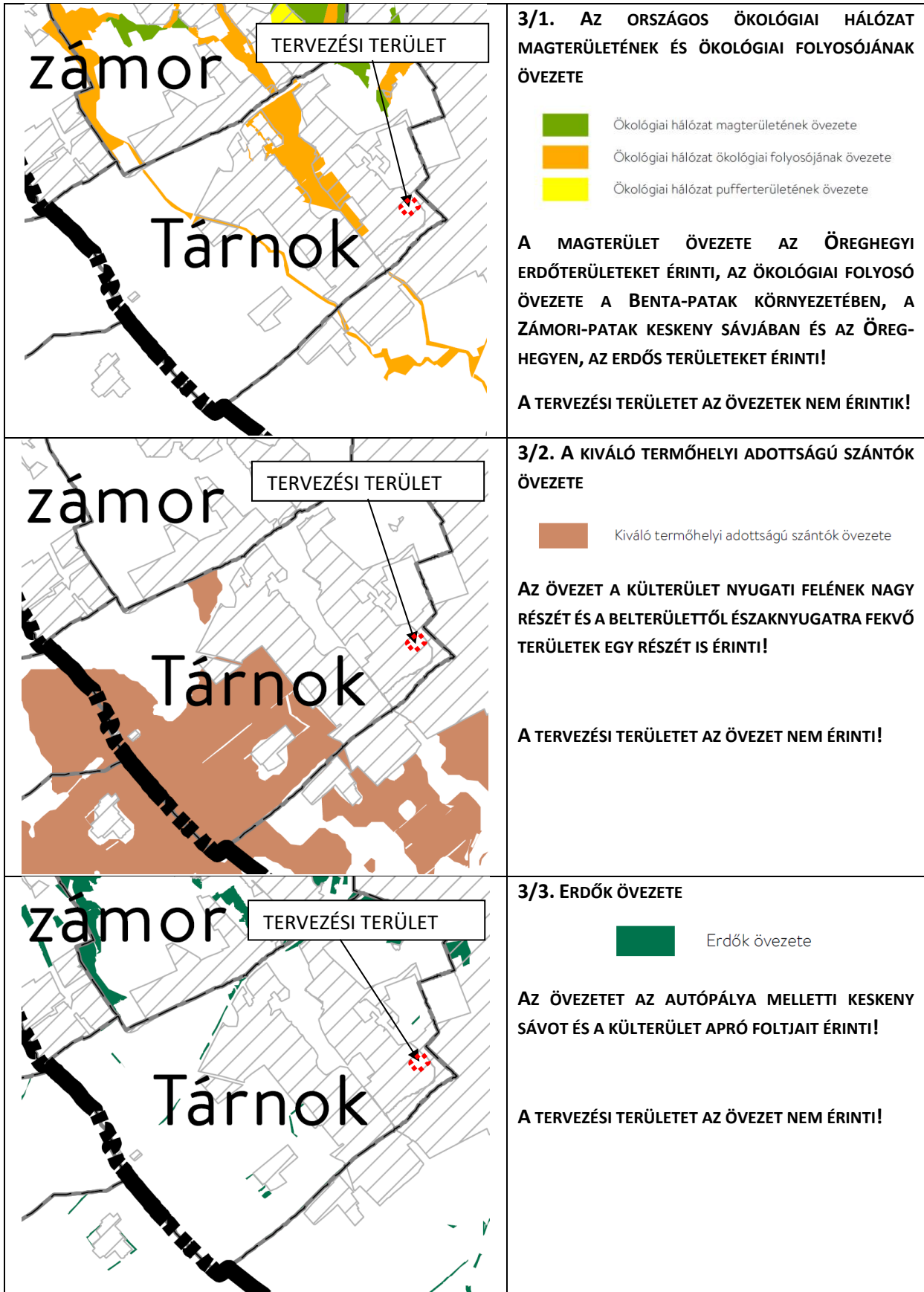
A Rákóczi út és Határ út sarkán elhelyezkedő 032/3-as és 032/4-es hrsz.-ú ingatlanok területe a Tárnok nagyközségre vonatkozó térségi területfelhasználási kategóriák szerint a 2019 március 15-én hatályba lépett új területrendezési tv-törvény előírásai, illetve – annak megfelelően – a BATrT Szerkezeti terve alapján **a települési térség területére esik.**

Mivel a Trtv. 11. § d) pontja alapján **„a települési térség területén bármely települési területfelhasználási egység kijelölhető”,** így a módosítás a területfelhasználás vonatkozásában a törvényi előírásoknak megfelel.

5.2. Országos és kiemelt térségi övezetek





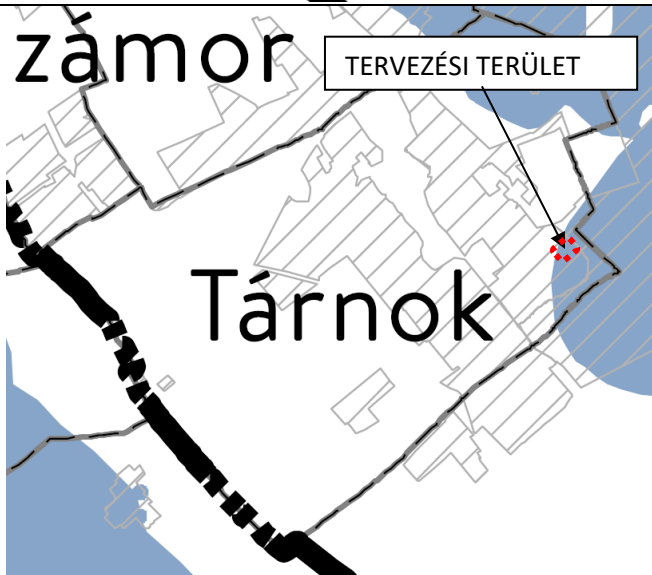

A Trtv. 22. §-a szerint „A kiemelt térségi és megyei területrendezési tervek, valamint a településrendezési eszközök készítése során a térségi övezetek által érintett területeket az e törvény felhatalmazása alapján kiadott kormányrendelet szerint, az abban meghatározott államigazgatási szervek előzetes adatszolgáltatását mérlegelve kell lehatárolni.” **Az övezetek pontos lehatárolása jelen tervmódosítás keretében nem került előzetesen megkérésre.**



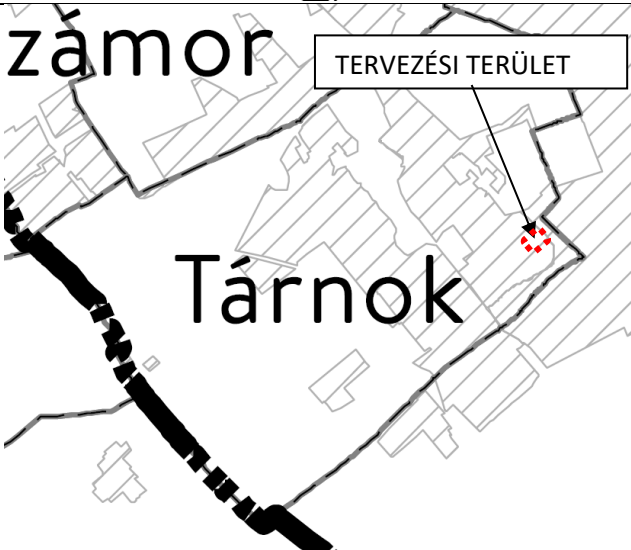

51. ábra: A Trtv. által meghatározott országos övezetek határai



	<p>3/4. VILÁGÖRÖKSÉG ÉS VILÁGÖRÖKSÉG VÁROMÁNYOS TERÜLET ÖVEZETE (TELJES KÖZIGAZGATÁSI TERÜLETI LEHATÁROLÁSSAL)</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ Világörökségi területek által érintett települések ■ Világörökségi várományos területek által érintett települések ■ Világörökségi és világörökségi várományos területek által érintett települések <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> <ul style="list-style-type: none"> ■ Honvédelmi és katonai célú terület övezete által érintett települések <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> <ul style="list-style-type: none"> ■ Jó termőhelyi adottságú szántók övezete <p>AZ ÖVEZET ELSŐSORBAN A KÜLTERÜLET NYUGATI FELÉNEK KISEBB FOLTJAIT ÉS A TERVEZÉSI TERÜLETTŐL ÉSZAKRA FEKVŐ SZÁNTÓT ÉRINTI!</p> <p>A TERVEZÉSI TERÜLETET AZ ÖVEZET NEM ÉRINTI!</p>

52. ábra: A 9/2019. (VI.14.) MVM rendelet által meghatározott országos övezetek határai

	<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 ÉRINTI!</p>

 <p>zámor</p> <p>TERVEZÉSI TERÜLET</p> <p>Tárnok</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>zámor</p> <p>TERVEZÉSI TERÜLET</p> <p>Tárnok</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 település területét:

- az országos ökológiai hálózat magterületének és ökológiai folyosójának övezete,
- a kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete,
- az erdők övezete,
- a jó termőhelyi adottságú szántók övezete,
- a tájképvédelmi terület övezete, valamint
- a vízminőség-védelmi terület övezete

érinti.

Az országos övezetek közül – a Trtv. és az MVM rendelet övezeti mellékletei szerint – a tervezési területet egyedül a vízminőségvédelmi terület övezete érinti, amelyre a 9/2019. (VI.14.) MVM rendelet 5. §-ának alábbi előírásai vonatkoznak:

„5. § (1) A vízminőség-védelmi terület övezetében keletkezett szennyvíz övezetből történő kivezetéséről és az övezeten kívül keletkezett szennyvizek övezetbe történő bevezetéséről, illetve a szennyvíz övezeten belüli kezelésének feltételeiről a megye területrendezési tervében rendelkezni kell.

(2) A vízminőség-védelmi terület övezetébe tartozó települések településrendezési eszközeinek készítése során ki kell jelölni a vízvédelemmel érintett területeket. A kijelölt vízvédelemmel érintett területekre vonatkozó egyedi szabályokat a helyi építési szabályzatban kell megállapítani.”

Tárnok nagyközség hatályban lévő településrendezési eszközeinek készítése során kijelölésre kerültek a vízvédellel érintett területek. A megfelelő védelem biztosítása érdekében szükséges szabályokat a Helyi Építési Szabályzat tartalmazza, a módosítással érintett területen ezen előírások betartásra kerülnek.

53. 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 település területét, és így a módosítással érintett területet egyik övezet sem érinti. Így a javasolt módosítás övezeti érintettsége a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX törvény és a 9/2019. (VI.14.) MVM rendelet előírásaival nem ellentétes.

Pest Megye Önkormányzata jóváhagyta a megye új területrendezési tervét. A megyei területrendezési terv legnagyobb részét 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.**

5.3. Országos és térségi műszaki infrastruktúra hálózatok

Az igazgatási terület 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 autópályaként valósult volna meg. Ez nem érinti Tárnok közigazgatási területét.

Az új OTrT és BATrT Szerkezeti tervlapja az igazgatási terület délnyugati részén a villamosenergia-átviteli hálózatok elemei közül egy 220 kV-os távvezetékét ábrázol, a település nyugati határánál pedig egy 400 kV-os távvezeték látható. Szintén érinti a közigazgatási terület délnyugati részét a nemzetközi és hazai szénhidrogén szállítóvezeték közé sorolt vezeték.

A javasolt módosítás sem az országos, sem a kiemelt térségi műszaki infrastruktúra hálózatokat nem érinti.

5.4. Az OTrT és a BATrT adta bővítési lehetőségek, a térségi területfelhasználási kategóriáknak való megfelelés, és egyéb Trtv. előírások betartásának igazolása

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

„11. § A kiemelt térségi, illetve megyei területfelhasználási kategóriák területén belül a települési területfelhasználási egységek kijelölése során

d) a települési térség területén bármely települési területfelhasználási egység kijelölhető;”

- **A tervezési területen új beépítésre szánt terület kijelölése nem történik, így a Trtv. 12. §-ában és a 23. fejezetében meghatározott feltételeket nem kell vizsgálni.**
- **A Trtv. 13. §-a a módosítással érintett terület vonatkozásában betartható, mivel új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre, és Tárnok nem borvidéki település, valamint az érintett területen nincs az Országos Gyümölcs Termőhely Kataszter I. és II. osztályú területeihez tartozó földrészlet.**
- **A jelenleg hatályban lévő területrendezési terv Tárnok nagyközségre vonatkozó területi mérlege – a tervezett módosítás 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

6. A VÁLTOZÁSOK HATÁLYOS TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI KONCEPCIÓVAL VALÓ ÖSSZHANGJÁNAK BEMUTATÁSA

(a településrendezési javaslatok összhangja a koncepcióban megfogalmazott jövőképpel és célokkal)

A 26/2021. (IV.13.) számú önkormányzati határozattal elfogadott Településfejlesztési koncepció „5. Célok - Településfejlesztés célja” című fejezete a lakosság kedvezőbb életfeltételeinek biztosítása érdekében az intézményellátás javításával, szabadidős létesítmények és a lakosság számára vonzó közterületek megvalósításával kapcsolatos feladatokról ír:

„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 ingáznia, megfelelőek a szolgáltatások, közterületeken biztosított a társadalmi együttélés lehetősége. Ahol a lakosság tisztában van a település múltjával és értékeivel, és megtalálja, megvalósíthatja életcéljait.”

A „Településfejlesztési javaslatok” című fejezet „1. A településszerkezet fejlesztése” című alfejezete az alábbiakat javasolja:

„Tárnok településszerkezete történelmi fejlődéséből adódóan nem képez szerves egységet. A település-részek térbeli különállósága közterületek fejlesztésével, a beépítés lehetőségének biztosításával, ösztönzéssel legyen felszámolva. (...)

A keresztirányú útkapcsolatokkal, és ezek környezetében a településfejlesztés eredményeként kialakuló területfelhasználással Tárnok település különálló részei egyesítésének feltétel-rendszere valósuljon meg. (...)

A szabályozás mutassa meg a fejlesztésben lévő üzleti lehetőséget a vízpart, a panoráma, a jó közlekedés, és a nagyvárosok közelsége együttesében, mert ez a fejlesztési kedv motorja.”

A „Településfejlesztési javaslatok” című fejezet „5. Lakóterület fejlesztések” című alfejezete így ír a lakóterületek fejlesztési elképzeléseiről:

„A településszerkezet javítása további lakóterület-fejlesztésekkel tud kiteljesedni. (...)

A lakóterület fejlesztés együtt kell járjon a lakosság alapfokú ellátását biztosító kereskedelmi, szolgáltató létesítmények és intézmények kiépítésével. (...)

A lakóterület-fejlesztésben megfelelő méretű közterületek kialakításával csökkenthető az építési telkek mérete. Az építési telkeken fejleszthető, észszerű beépítési mód meghatározásával korszerű lakókultúra épületállománya hozható létre. A korszerű épületekben a lakóterület, és a hozzá tartozó egyéni használatú kertek egysége a legalkalmasabb otthonok létesítésére. Az épületállomány megvalósításához – elsősorban a szabályozással – a korszerű, jól hőszigetelt, alacsony energia-fogyasztású, megújuló energiát felhasználó épületek ösztönzése elengedhetetlen. A lakóterület-fejlesztéseknél az utcák és terek karakteres kialakítását, az utcákon a parkolás lehetőségét a szabályozás segítse elő. (...) Az energetikai beruházásokat mérsékelni tudja az árnyékoló növény állomány alkalmazása.”

Az „Integrált településfejlesztés – a cselekvés” című fejezet a Társadalom és gazdaság címszó alatt az alábbi feladatokat sorolja fel:

Jövőkép: fenntartható település kialakítása
jó "alvóváros"
Legyen jó itt lakni
Szabályozás átalakítása: kedvezőbb életér
kialakíthatósága, építhessen, amit akar
Település rendezési tervek átalakítása: lehetőséget
ad a komplex hasznosításra - ökoháló, idegen
forgalom, beépítés átalakulása, korszerűbb épületek
építésére lehetőség
Megújuló energia használata
Lakosságszám növelése a gazdasági fejlesztések
tüggvényében
Fejlesztő részleg
Projektok előkészítése: tervek, tanulmányok,
költségbecslések

A fenti célok elérését szolgálja a vállalkozó Önkormányzat által támogatott, a tárgyi területre vonatkozó fejlesztési elképzelése, amelynek megvalósítása érdekében készül jelen tervmódosítás.

7. A HATÁLYBAN LÉVŐ TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVEL VALÓ ÖSSZHANG BEMUTATÁSA

Tárnok nagyközség jelenleg hatályos Településszerkezeti terve a Képviselő-testület 100/2014. (VII.4.) számú határozatával került elfogadásra.

A Rákóczi út és Határ út sarkán elhelyezkedő 032/3-as és 032/4-es hrsz.-ú ingatlanok területén belül tervezett módosítások a település tervezett belterületén történnek, új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre.

Jelen módosítás során a tervezéssel érintett terület egy részének területfelhasználási egysége módosul. A tervezett változások az érvényben lévő Településszerkezeti terv alapvető területfelhasználásában és a nagyközség kialakult infrastruktúra hálózatában különösebb módosítást nem eredményeznek, mivel csupán a tervezési területen korábban tervezett kertvárosias lakóterületek egy részének településközpont vegyes területté történő átminősítése történik meg. A javasolt módosítás szükségessé teszi a TSZT módosítását, amely jelen terv keretében készült el.

8. SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ

A Szabályozási terv 032/3-as és 032/4-es hrsz.-ú ingatlanok területére vonatkozó módosításának célja a mai kor igényeinek megfelelő, korszerű, gazdaságos lakó- és középületek megvalósításához szükséges építési jogi környezet megteremtése a 2018. január 1-től hatályba lépett építésügyi jogszabályi környezetnek megfelelően. A szabályozás eszköze a fentieknek megfelelően módosított Helyi Építési Szabályzat, valamint ennek Szabályozási tervi melléklete.

Jelen módosítás különleges koncepcionális megalapozást nem igényel, mivel csupán a tervezési területen belül tervezett kertvárosias lakóterületek egy részének a településközpont vegyes területté történő átsorolása a cél. A tervezett épületek, és a környezetük parkszerű kialakítása megteremti a kellemes lakókörnyezet és a kedvezően hasznosítható új településközpont vegyes terület megvalósításának lehetőségét.

9. ÖRÖKSÉGVÉDELEM

A jelen dokumentáció készítését megelőzően, 2017-ben részletes örökségvédelmi vizsgálat került kidolgozásra a Települési Arculati Kézikönyv és a Településképi rendelet készítése során, önálló fejezetrészekben elemezve az épített és a táji, természeti értékeket, valamint a régészeti lelőhelyeket.

A Településszerkezeti terv, a Helyi Építési Szabályzat és a Szabályozási terv módosításával érintett 032/3-as és 032/4-es hrsz.-ú ingatlanok területén régészeti lelőhely nem található, a vizsgált területen régészeti érdekű terület nem került kijelölésre. A tervezett szabályozással érintett területen sem műemlék, sem helyi védeltséget élvező építmény nem található.

9.1. Régészeti lelőhelyek védelme

A kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV. törvény (továbbiakban Kötv.) alapján a nyilvántartott régészeti lelőhelyek (ex lege) általános régészeti védelem alatt állnak.

9.2. Jogszabályi környezet

A régészeti lelőhelyekre vonatkozóan a törvény az alábbiakat mondja ki:

„19. § (1) A földmunkával járó fejlesztésekkel, beruházásokkal, beleértve az ásványi vagyontermelését is (a továbbiakban együtt: fejlesztések, beruházások), a nyilvántartott régészeti lelőhelyeket jogszabályban meghatározott esetekben és módon el kell kerülni.

(2) A régészeti örökség elemei eredeti helyzetükből csak régészeti feltárás keretében mozdíthatók el.”

„22. § (1) A nyilvántartott régészeti lelőhelynek a beruházással kapcsolatos földmunkával érintett részén megelőző régészeti feltárást kell végezni.”

A beruházások kivitelezésekor előkerülő régészeti leletek esetén a kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV. törvény szerint kell eljárni.

A régészeti lelőhelyekre a Helyi Építési Szabályzat 18. §-ának alábbi előírásai vonatkoznak.

„Műemlék- és településképvédelem, helyi értékvédelem, régészeti lelőhelyek védelme
18. §

(1) A nyilvántartott régészeti lelőhelyek lehatárolásait a SZT tünteti fel.

(2) A nyilvántartott régészeti lelőhelyek listáját jelen rendelet 1. sz. függeléke tartalmazza.

(3) A régészeti örökség elemeit lehetőleg eredeti lelőhelyükön, eredeti állapotban, eredeti összefüggéseikben kell megőrizni.”

Ezeket kívül más előírás megfogalmazása a HÉSZ-ben nem indokolt, hiszen a 2001. évi LXIV. törvény előírásai vonatkoznak a régészeti területtel érintett telkekre.

9.3. A tervezett módosítás hatásai a régészeti örökségre

A tervben szereplő módosítás a 27 lelőhelyből egyetlen lelőhelyet sem érint. A módosítási szándék nem gyakorol hatást a régészeti lelőhelyek állapotára.

9.4. Az épített környezet értékei

A tervezési területen belül és annak közvetlen környezetében nem található nyilvántartott országos vagy helyi épített érték, műemlék vagy nemzeti emlékhely, illetve védelemre érdemes egyéb épített érték. A jelenleg beépítetlen tervezési terület a településszerkezet szempontjából nem rendelkezik értékes egyedi arculatot biztosító építészeti jellemzőkkel, sajátosságokkal. Ezért a módosítások révén nem feltételezhető épített kulturális örökséget érintő negatív hatás.

A műemlékekre a Helyi Építési Szabályzat 18. §-ának alábbi előírása vonatkozik.

„Műemlék- és településképvédelem, helyi értékvédelem, régészeti lelőhelyek védelme

18. §

(4) *Az országos védelemben részesülő műemléki épületeket, építményeket és a műemléki környezet határait a SZT tünteti fel.*

A műemlékeket országos szinten a 2001 évi LXIV. törvény előírásai védik.

A kialakult településszerkezeten a tervezett módosítás nem változtat, a területhasználatban természetesen változás következik be a ma még üresen álló terület beépítése során, de a 032/3-as és 032/4-es hrsz.-ú ingatlanok területe már hosszú évek óta hasonló jellegű beépítésre tervezett, a korábban javasolt beépítési jellegben a jelen módosítás csak kis mértékben változtat. A tárgyi terület kialakult teleszerkezete jelentős mértékben megváltozik a javasolt módosítás révén, hiszen a ma mezőgazdasági művelésre használt nagyméretű ingatlanok megszűnnek, és a javasolt beépítéshez igazodó, kedvezően beépíthető telkek jönnek létre.

9.5. Összefoglaló

Összefoglalva a jelenleg tervezett módosítás a nagyközség tekintetében pozitív hatásokkal jár. A tervezett településközpont vegyes terület megteremti a település keleti részén kialakult és tervezett lakóterületek bizonyos fokú intézményellátásának lehetőségét, ahol akár települési szintű ellátást biztosító intézmények, üzletek, szolgáltatások kapnak majd helyet. Az új településközpont vegyes terület a település lakossága kereskedelmi, szolgáltatási igényeinek a kielégítését szolgálja, az ellátás javításában játszik nagy szerepet.

A Rákóczi út és Határ út sarkán elhelyezkedő 032/3-as és 032/4-es hrsz.-ú ingatlanoktól nyugatra fekvő településrész a nagyközség régen beépített területe, a tárgyi területen tervezett feltáró úthálózat a környezetben kialakult településszerkezethez szervesen illeszkedik. Mivel a terület egy része a település egyik fő útjáról közvetlenül feltárható, a tervezett beépítés megvalósítása nem jár a meglévő utcák forgalmának megnövekedésével. Az üzletek, szolgáltatások és a területen megvalósítható korszerű lakások lehetővé tehetik a lakosság megfelelő színvonalú ellátásának, kedvező lakókörülményeinek biztosítását. A területen a lakó- és középületeket és az épületek környezetét úgy kell kialakítani, hogy azok esztétikus megjelenésükkel hozzájáruljanak a nagyközség kedvező képének megőrzéséhez, javításához.

Tárnok Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testületének 13/2014. (VI.23.) számú önkormányzati rendelete szól Tárnok Nagyközség Helyi Építési Szabályzatáról. A műemlék- és településképvédelemről, a helyi értékvédelemről és a régészeti lelőhelyek védelméről az önkormányzati rendelet 18. §-a rendelkezik.

A település jelenleg érvényben lévő Szabályozási tervén különböző sraffozásokkal, a Településrendezési kódex által előírt jelölésekkel feltüntetésre kerültek a védett területek, illetve létesítmények, valamint a védelmi javaslatok területi lehatárolásai (egyedi műemléki védettség, javasolt helyi egyedi művi érték, régészeti lelőhelyek).

Az építészeti emlékek helyi védelméről Tárnok Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testületének településképi rendelete szól.

9.6. Tervezői nyilatkozat

Jelen módosításhoz új örökségvédelmi hatástanulmány nem készült, mivel Tárnok Nagyközség Önkormányzata a település tekintetében tíz évnél nem régebbi hatástanulmánnyal rendelkezik, amely Tárnok nagyközség településrendezési eszközeinek a felülvizsgálatához és részleges módosításához készült 2013-2014-ben. A jóváhagyott településrendezési eszközökhöz készült örökségvédelmi hatástanulmány továbbra is érvényes.

A tervezett megoldás megfelel az örökségvédelmi jogszabályoknak és hatósági előírásoknak, továbbá jelen terv elkészítésére jogosultsággal rendelkezem.

Budapest, 2023. december hó

Oláh M. Zoltán
vezető településrendező tervező
Tervezői nyilvántartási szám:
TT/1, É 01-3029

10. BEÉPÍTÉSI TERV

A Rákóczi Garden Lakópark fejlesztési elképzelése szerint a terület északnyugati, a Rákóczi úthoz közelebb fekvő tömbjében két sor nagyobb méretű, kereskedelmi és szolgáltató egységeket és lakásokat magukba foglaló épületek felépítésére kerülne sor, a tervezési terület délkeleti sávjában pedig lakóépületek kaphatnának helyet a hatályos Szabályozási tervnek megfelelően. Ennek megvalósításához a 032/3-as és 032/4-es hrsz.-ú ingatlanok összevonandók, és az így létrejövő 23.989 m² nagyságú terület alsó harmadában a jelenleg hatályban lévő településrendezési eszközöknek megfelelő utca kialakítandó.

A jelen telepítési tanulmányterv célja az északi tömb átminősítése kertvárosias lakóterületből településközpont vegyes területbe annak érdekében, hogy a település Érd felőli kapuját jelentő Rákóczi út menti területen a településszerkezeti jelentőségének megfelelő épületkialakítást és funkciókat lehessen megvalósítani. Ehhez a beruházói elképzelések szerint nagyobb alapterületű, és a környező lakóterületeknél valamivel magasabb épületek kialakítása elengedhetetlen. A beépítési tervjavaslat szerint e frekvenciát területek legcélravezetőbben két sor épülettel használható ki, amelyhez a Határ út túloldalán fekvő lakótelkeknel nagyobb, kb. 1650-2600 m²-es telkek kialakítása javasolt. A Rákóczi út mentén és az azzal párhuzamosan megvalósítandó belső utca mentén is 3-3 ingatlan alakítható ki, amelyek közel téglalap alakúak. A település egyik főútja, a Rákóczi út mentén a létrehozható telkek mélysége 40 méter körüli, míg a mögötte kialakuló teleksor kb. 25 méter mély telkekből állhat. A tervezett ingatlanok javasolt szélessége 50-65 méter között alakulhat, és ezáltal a főút mentén a legkisebb telkek 2000, a belső utca mellett kb. 1650 m² alapterületű lehet.

Az előzetes tervek szerint a terület tervezett utcahálózata a jelenleg érvényben lévő Szabályozási terv előírásait követve szabályos, a Rákóczi úttal párhuzamos belső utcából és a 033-as hrsz.-ú földrészleten húzódó árok mentén tervezett másik új utcából áll, amelyek a település főutcájára, a Rákóczi útra, illetve a Határ útra kötnek ki. E kialakítással a tervezett északi tömb teljesen körbejárható, a kialakításra javasolt ingatlanok kedvezően megközelíthetők lesznek. A főút mentén fekvő középső ingatlan bejárata a Rákóczi út, a szélső telkeké a Határ út és az azzal párhuzamos árok menti utca felől javasolt, a főúttól távolabb kialakítandó három telek közötti kapcsolata a Rákóczi úttal párhuzamosan futó belső feltáró utca felől valósítható meg.

Az említett utcák mellett kialakuló fekvő téglalap alakú építési telkeken belül az épületek szabadonállóan helyezkednek el a beépítési javaslatnak megfelelően. A vegyes rendeltetéssel tervezett épületek általában két szintesek, alacsony hajlású magastetős kialakításúak. Az épületek földszinti részein a tervezett üzletek, szolgáltatók nagyméretű kirakatai, a modern formai megjelenés és a korszerű építőanyagok ízléses együttese kedvező utcaképet biztosít majd a település egyik legfontosabb kapujaként szolgáló területen.

A Rákóczi út mentén kialakuló telkeken túlnyomó részben kereskedelmi, a lakosságot ellátó egészségügyi és sportolási szolgáltatások jönnének létre, mint pl.: étterem rendezvényteremmel, cukrászda, GSM PC szakkereskedés, ruházati bolt, kisállat bolt, nyelv és egyéb oktatási részlegek valamint irodahelyiségek. A szolgáltatási-egészségügyi tervek között szerepelnek pl.: fogászat, nőgyógyászat, ultrahangos, mozgásterápiás, szépészeti kezelések számára helyet biztosító helyiségek, mozgás-sport központ, amit kortól függetlenül vehet igénybe a lakosság, valamint magán bölcsőde.

Az épületek elhelyezésénél az egyik legfontosabb szempont a lehető legnagyobb zöldfelületek kialakítása telkenként a szükséges számú parkoló biztosítása mellett. A kereskedelmi-szolgáltató egységeknél a parkolószámok vonatkozásában a korábban hatályban lévő OTEK irányelveit szeretné a beruházó tartani, azaz minden megkezdett 10 m² után 1 db gépkocsi parkoló kialakítása tervezett.

Tárnokon a helyi építési szabályzat szerint jelenleg minden lakóövezetben 1 parkoló/ 1 lakás, amit biztosítani kell a kivitelezés során. A tervezett lakó funkcionál a beruházó törekedni kíván az 1,5 parkoló/ 1 lakás arány biztosítására a használhatóság és a kényelem érdekében.

A parkolómennyiség elhelyezése a telkeken belül lehetséges, de a kertek fennmaradó részén intenzív zöldfelületek kialakítása tervezett.

A tömböt határoló utak mentén is elhelyezésre kerülhetnek parkolók, de az utcák fásítása is elengedhetetlen a fenntartható fejlődés és a kedvező lakó- és vásárlási körülmények biztosítása érdekében. A Rákóczi út menti épületsor út felőli részén célszerű az előkerteket közterület-jelleggel kialakítani, lehetőleg az utcai kerítések elhagyásával.



54. ábra: Hangulatképek a terület beépítéséről

A Rákóczi úttal párhuzamosan tervezett belső út megvalósítása is része a beruházásnak, így az utca túloldalán tervezett lakóterület első teleksorának beépítése is egyszerűen megvalósíthatóvá válik. A feltáró út mentén sorakozó telkek – amelyek már nem a beruházó tulajdonát képezik – szintén szabadonálló beépítéssel alakíthatók ki, telkenként egy-két, esetleg a szélső telkeken három lakással.

Az északi telektömb Rákóczi út menti, összesen 6625 m²-es teleksorának beépítése során a telkek beépítési paraméterei az alábbiak szerint alakulhatnak:

Kialakuló teleknagyság:	1.500-3.000 m²
Lakásszám:	45 db
Parkolóhelyek száma:	70 db
Beépített terület:	max. 3310 m²
Beépítettség:	50 %
Bruttó szintterület:	6625 m²

Szintterületi mutató:	1,8 m ² /m ²
Az építmények legmagasabb pontja:	8,0 m
Telken belül kialakítható háromszintes zöldfelület:	min. 1325 m ²
Zöldfelület aránya:	20 %
Burkolt felület aránya:	40 %

Az északi teletkömb belső feltáró utca menti, összesen 5025 m²-es telesorának beépítése során a telkek beépítési paraméterei az alábbiak szerint alakulhatnak:

Kialakuló teleknagyság:	1.500-2.000 m ²
Lakásszám:	40 db
Parkolóhelyek száma:	60 db
Beépített terület:	max. 2510 m ²
Beépítettség:	50 %
Bruttó szintterület:	max. 5020 m ²
Szintterületi mutató:	1,8 m ² /m ²
Az építmények legmagasabb pontja:	8,0 m
Telken belül kialakítható háromszintes zöldfelület:	min. 1005 m ²
Zöldfelület aránya:	20 %
Burkolt felület aránya:	40 %



55. ábra: Beépítési terv

A Tárnok, Rákóczi út és Határ út sarkán elhelyezkedő 032/3-as és 032/4-es hrsz.-ú ingatlanok (Rákóczi Garden Lakópark) területén összesen kb. 85 lakás építése tervezett. **A 85 lakás 3,5 fő/lakás értékkel számolva 298 fő beköltözését jelentheti a település ezen területén.**

A Rákóczi út menti területek, a II. Rákóczi Ferenc Általános Iskola környéke Tárnok egyik „alközpontja”, amely a tervezési területtől csak kb. egy kilométerre fekszik, így **a beköltöző lakosság humán infrastrukturális ellátása a meglévő intézmények igénybevételével biztosítható.**

Mivel ma már nem léteznek normatív számítások a bölcsődei, óvodai, iskolai férőhelyek számításához, így csak következtetni lehet a tervezett lakópark megvalósulásával ide települő lakosság humán infrastrukturális igényeit. A KSH adatai szerint a település lakónépessége 2018 év végén 9900 fő volt, Tárnok utolsó becslésű népessége 10 044 fő. 2018-ban a 0-14 éves korosztály létszáma 1616 fő volt, a népesség 16,32%-a.

Tárnok településfejlesztési koncepciójának, településszerkezeti tervének valamint helyi építési szabályzatának 2013-2014 évi módosítása során az alábbi információk álltak rendelkezésre a bölcsődés-, óvodás- és iskoláskorú népesség számának alakulásáról:

„Mivel Tárnok népességnövekedése elsősorban a vándorlási többletből származik, ezért következtethetünk arra, hogy kik azok, akik Tárnokra költöztek az eddigiekben: fiatal házaspárok kisgyermekkel (ez a 0-15 és 25-35 évesek létszámának növekedéséből következik);

Az iskolázás szempontjából releváns életkori csoportokba tartozók létszámának változása különös figyelmet érdemel, hiszen országosan a jelenlegi feltételek mellett hosszú távra szóló, jelentős csökkenés fog érvényesülni. Mindazonáltal a létszámtendenciák keretet adnak a változtatások szükségességének megítéléséhez.

Ugyanakkor Magyarországon igen nagyok a területi eltérések, s az elmúlt időszakban bebizonyosodni látszott, hogy semmiképpen nem lehetséges egységes központi rendezés. Figyelembe kell venni a területi sajátosságokat, az esetenként ellentétes tendenciákat, sőt a helyi törekvéseket és lehetőségeket is.

A mai statisztikai adatok a következő értékeket mutatják az egészségügyi és oktatási intézmények terén:

Tárnokon 2014-ben került sor az új 3 csoportos bölcsőde megvalósítására. A 36 fős bölcsődébe jelenleg 38 gyerek jár. Ezen kívül a bölcsődéskorúak ellátását két családi napközi is szolgálja összesen 14 férőhellyel. Ezek az adatok szinte 100%-os kihasználtságot mutatnak.

Tárnokon a négy óvodaépületben ma összesen 14 csoport működik, az óvodai férőhelyek száma 2018-ban 384 volt, az óvodába beírt gyermekek száma 303 volt, jelenleg 314 fő. Az óvodák még kb. 10 % létszámtartalékkal rendelkeznek.

A jelenleg 468 gyermek alapfokú oktatását biztosító 24 tantermes II. Rákóczi Ferenc Általános Iskola két épületben, jelenleg 20 osztállyal működik. Más településről 11 gyerek jár be, így a tárnoki iskolások száma 457 fő. Az általános iskolai ellátásban is van létszámtartalék.

Tárnok egészségügyi ellátását a Rákóczi út 83. számú épületben elhelyezkedő Egészség ház biztosítja, ahol 3 vállalkozó felnőtt háziorvos, 2 gyermek háziorvos és 2 fogorvos látja el a betegeket.

A Rákóczi Garden Lakópark területén tervezett 85 lakásba fokozatosan beköltöző kb. 298 fő népességet és a statisztikai adatokból számítható arányokat (16,32%) figyelembe véve a 0-14 éves korosztály várhatóan 50 gyerek megjelenésére lehet számolni. Az évek arányában leosztva a bölcsődéskorúak (3/14 * 60) e létszám 21,4%-át teszik ki, azaz 11 gyerekekkel számolunk, az óvodáskorúak szintén (3/14 * 60) e létszám 21,4%-át teszik ki, azaz 11 óvodáskorú gyerekre lehet számítani, és az általános iskolás korúak e létszám 57,2%-át adják, azaz 28 iskolás gyerekre kell számítani a beruházás megvalósítását követő években.

Az országos népesedési folyamatokat tekintve a település népességszáma várhatóan nem fog jelentős mértékben emelkedni a következő évtizedben, és a tárgyi területre beköltöző lakosság sem feltétlenül más településekről érkezik, a tárnoki oktatási és egészségügyi létesítményekben rendelkezésre álló férőhelyszám várhatóan ki tudja majd elégíteni a jelentkező igényeket, de a beruházás terveiben szerepelnek bizonyos egészségügyi és oktatási szolgáltatások, amelyek megvalósításával kiválthatók a fent számított igények.

A beruházó tervei között szerepelnek nyelv és egyéb oktatási részlegek valamint fogászat, nőgyógyászat, ultrahangos, mozgásterápiás, szépsézetni kezelésekre számára helyet biztosító helyiségek, de szükség esetén akár családi napközi is megvalósítható a területen. Az igények kielégítése természetesen az Önkormányzattal egyeztetve, és szoros együttműködésben valósítható meg. Ennek kereteit a beruházás megvalósítása érdekében megkötendő Településrendezési szerződésben kell meghatározni.

A jelen tervezés tárgyát képező Rákóczi Garden Lakópark megvalósítása az alábbi előnyökkel járna a település számára.

- Mivel a tervezett beruházások nem egyszerre fognak megvalósulni, hanem ütemesítve, kb. 4 év alatt, ezért az infrastruktúra-hálózatok terhelése is csak fokozatosan várható és ezáltal a költségek is optimalizálhatók.
- A beruházás megvalósítása középtávra munkahelyeket biztosít. A beruházó cég 99%-ban helyi munkaerőt és alvállalkozókat alkalmaz teljes munkaidős vagy szerződéses jogviszonyban, akik ezáltal adót fizetnek az önkormányzat részére.

- Egy önkormányzat működése kapcsán fontos, hogy az állami normatív támogatás mellett iparűzési adó bevételekre is szert tegyen, amiből tovább fejleszthet elmaradt település- részeket. Amennyiben az önkormányzat a projekt mellé áll, egy Tárnokon lakó, lelkiismeretes, elhivatott vezetők által irányított, helyben működő cég hosszútávú törekvésinek a megvalósulásához járul hozzá és a tervezett beruházás révén a településhez képest is mérhető számú munkahely jön létre.
- A megvalósuló létesítmények a szolgáltatások tekintetében még komfortosabbá teszik a Tárnokon élők mindennapjait. E projekt megvalósulása után viszonylag rövid időn belül több kisebb, az üzemeltetők által működtetett kiskereskedelmi egység a nyitás után szinte azonnal termelni kezdhet, és iparűzési adót fizet az önkormányzat részére.
- Mivel nyilvánvaló, hogy egy ilyen beruházás megterheli az önkormányzat által működtetett humán és műszaki infrastruktúrát, iskolákat, óvodákat, utakat stb., a beruházó szeretne partner lenni e problémák megoldásában.
- A beruházó fontosnak tartja, hogy a Rákóczi út ezen oldalán a Zámori útig használható szélességű és minőségű gyalogos járda kerüljön megépítésre, továbbá a belső, a SZT alapján kiszabályozott közterületek, járdák, vízelvezető árok stb. megfelelő minőségben és kivitelben készüljenek el.
- Beruházó vállalja fák telepítését a területen megvalósuló létesítményeket közvetlenül kiszolgáló útszakaszokon, és intenzív növénytelepítést az árok mentén tervezett védőerdő területén.

11. KÖRNYEZETI ÉRTÉKELÉS

A település egy részére készülő szabályozási tervnél, illetve helyi építési szabályzatnál az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005 (I.11.) Korm. rendelet 1. § (3) bekezdés szerint a várható környezeti hatás jelentőségének eseti meghatározása alapján dönthető el a környezeti vizsgálat szükségessége [Kvt. 43. § (5) bekezdés b) pontja].

A Korm. rendelet 3. §-a szerint „A terv, illetve program kidolgozásának megkezdésekor a terv, illetve program kidolgozásáért felelős szerv (a továbbiakban: kidolgozó) állapítja meg, hogy a terv, illetve program beletartozik-e (...) az 1. § (3) bekezdés szerint a környezeti vizsgálat szükségességének eseti eldöntésére kötelezett körbe”.

A 4. § (2) bekezdése alapján „A döntéshez a kidolgozó kikéri a 3. számú mellékletben meghatározott környezet védelméért felelős közigazgatási szervek (a továbbiakban: környezet védelméért felelős szervek) véleményét arról, hogy a hatáskörükbe tartozó környezet- vagy természetvédelmi szakterületet illetően várható-e jelentős környezeti hatás.”

Az Önkormányzat az alábbi szervek véleményének kikérésével tett eleget a fenti jogszabályi kötelezettségének:

1. a nemzeti park igazgatóság és a természetvédelmi hatóság

Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság

C+

A további módosítások az ökológiai hálózat övezeteit nem érintik.

Figyelembe véve a módosítással érintett területek természetbeni állapotát **Igazgatóságunk táj- és természetvédelmi szempontból környezeti vizsgálat elkészítését nem tartja szükségesnek.**

2. a közegészségügyi hatáskörében eljáró fővárosi és megyei kormányhivatal

Budapest Főváros Kormányhivatala Népegészségügyi Főosztály

C+

Tárnok nagyközség - a felszín alatti vizek védelméről szóló 219/2004.(VII.21) Korm. rendelet 2. számú melléklete, valamint a felszín alatti víz állapota szempontjából érzékeny területeken lévő települések besorolásáról szóló 27/2004. (XII.25.) KvVM rendelet melléklete alapján - felszín alatti víz szempontjából fokozottan érzékeny, ezen belül is kiemelten érzékeny felszín alatti vízminőség védelmi területen fekvő település.

A fentiek miatt a beruházás során a felszín alatti vizek, a földtani közeg védelmére fokozott figyelmet kell fordítani

A település közigazgatási területén természetes gyógytényező érintettsége nem áll fenn, ezért e szempontból a BFKH véleményezési lehetőséggel nem rendelkezik.

3. az állami főépítési hatáskörében eljáró megyei kormányhivatal

Pest Megyei Kormányhivatal Váradi Tibor Állami Főépítész

C+

Az épített környezet védelméről és a környezeti vizsgálat elkészítéséről **nem tartjuk szükségesnek.**

Fentiekben túl megjegyezzük, hogy a környezeti vizsgálat elkészítésének szükségessége vonatkozásában az érintett hatóságok álláspontját tartjuk irányadónak.

Tájékoztatjuk, hogy a 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet 4. számú mellékletében meghatározott környezeti értékelés általános tartalmi követelményeit a tematika kidolgozásához elégségesnek tartjuk, ami az alátámasztó javaslat tartalmi részét képezi.

4. a talajvédelem feladatkörében eljáró megyei kormányhivatal

Pest Megyei Kormányhivatal Élelmiszerlánc-biztonsági, Állategészségügyi, Növény- és Talajvédelmi, Főosztály

C+

- A beruházás során a földmunkákkal érintett területről a humuszos réteget le kell menteni a területre készített **végleges más célú hasznosításhoz benyújtott a talaj humuszos termőrétegének mentését megalapozó talajvédelmi tervben meghatározottak szerint.**
- A beruházás során felmerülő földmunkák esetében a felső, színében elkülönülő humuszos talajréteget le kell termelni és egyéb talajféleségtől elkülönítetten deponálni, majd a humuszgazdálkodási terv alapján kell felhasználni.
- A földmunkák során a környező mezőgazdasági területet a kitermelésre kerülő termékletlen altalaj vagy egyéb anyagok tárolására igénybe venni szigorúan tilos.
- A beruházás kialakítása során, mezőgazdasági területen szennyező- vagy egyéb talajidegen anyag, illetve termékletlen földanyag nem maradhat.

5. az országos tisztifőorvos

Nemzeti Népegészségügyi Központ
Dr. Müller Cecília országos tisztifőorvos

C+

Tárnok Nagyközség településrendezési eszközeinek módosítását kiváltó rendezési célok között nem azonosítottunk olyan elképzelést, melynek kémiai biztonsági szempontból környezeti hatása lenne, így a környezeti vizsgálat elvégzését nem tartjuk szükségesnek.

Kérem, szíveskedjenek a Nemzeti Népegészségügyi Központot kifogást nem emelő véleményezőnek tekinteni.

6. a települési önkormányzat jegyzője

helyben

C+

környezeti vizsgálat készítését **nem tartom szükségesnek.**

7. a megyei katasztrófavédelmi igazgatóság

Pest Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság

C+

Az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm.) előírásait figyelembe véve, a Korm. 3. számú mellékletének II. k) pontjában meghatározott *súlyos ipari balesetek megelőzésére kiterjedően* Tárnok Nagyközség területén rendezés alá vont területre vonatkozóan jelentős környezeti hatás nem található.

8. az örökségvédelmi feladatkörében eljáró Budapest Főváros Kormányhivatala, kizárási feltétel fennállása esetén a kulturális örökség védelméért felelős miniszter

Budapest Főváros Kormányhivatala Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály, Építésügyi Örökségvédelmi Koordinációs Osztály

C+

szakanyagok alapján műemlékvédelmi és régészeti örökségvédelmi szempontból

az alábbi megjegyzésekkel nem tartom szükségesnek

a környezeti vizsgálat lefolytatását.

A tervezett módosítás a Miniszterelnökség által vezetett közhiteles nyilvántartás aktuális adatai alapján örökségi érdeket nem sért.

Amennyiben a tervezett beruházások valamelyike nagyberuházás, akkor előzetes régészeti dokumentációt kell készíteni.

9. az erdészeti feladatkörében eljáró megyei kormányhivatal

Pest Megyei Kormányhivatal Földművelésügyi és Erdészeti Főosztály Erdőfelügyeleti Osztály

C+

A megküldött dokumentáció alapján megállapítottam, hogy a tervezett módosítás *az erdőről, az erdő védelméről és az erdőgazdálkodásról szóló 2009. évi XXXVII. törvény* (továbbiakban Evt.) 6. §-a szerinti erdőt nem érintenek, a környezeti hatásvizsgálattal kapcsolatos eljárást az erdészeti hatóság nem tartja szükségesnek.

Felhívom figyelmét, hogy a módosítással érintett terület közvetlen közelében található *az erdőről, az erdő védelméről és az erdőgazdálkodásról szóló 2009. évi XXXVII. törvény* (továbbiakban Evt.) 6. §-a szerinti erdő(k), melyek esetleges igénybevételét külön eljárás keretében bírálja el hatóságunk.

A véleményezési dokumentációval kapcsolatban kifogást nem emelek.

10. a földvédelmi feladatkörében eljáró megyei kormányhivatal

Pest Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földügyi Osztály

C+

A véleményezésre megküldött egyeztetési anyagban foglaltak alapján a jelenlegi termómódosítás során az alábbi termőföldterületek övezeti átsorolását tervezik:

Kereskedelmi-szolgáltató-gazdasági övezetbe sorolni tervezett a 032/3-4 hrsz-ú, megközelítően 2,4 ha nagyságú, települési viszonylatban átlagosnál gyengébb minőségű termőföldterület. Tekintettel a termőföld átlagosnál gyengébb minőségére, valamint arra, hogy az érintett terület a dokumentációban foglaltak szerint már az elfogadott településrendezési tervben is beépítésre szánt övezetként (lakó) szerepelt, az övezeti átsorolás ellen kifogást nem emelek, azonban felhívom a figyelmet a termőföld védelméről szóló 2007. évi CXXIX. törvény 11. § (4) bekezdésében foglaltakra.

Környezeti vizsgálat lefolytatását az érintett területek tekintetében földvédelmi szempontból nem látom szükségesnek.

11. a bányafelügyeleti hatáskörében eljáró megyei kormányhivatal

Pest Megyei Kormányhivatal Környezetvédelmi és Természetvédelmi, Hulladékgazdálkodási és Bányafelügyeleti Főosztály, Bányászati Osztály

C+

Tárnok nagyközség településrendezési eszközeinek a 032/3 és a 032/4 hrsz.-ú ingatlanra, a Kápolnásnyék-Tárnok kerékpárútra, valamint az utak belterületbe vonására vonatkozó módosítása kapcsán szakterületét érintően nem tartja szükségesnek környezeti vizsgálat lefolytatását és környezeti értékelés készítését.

Az előírt határidőn belül az alábbi szervektől nem érkezett állásfoglalás az Önkormányzathoz:

1. a közúti és vízi közlekedési hatáskörében eljáró Budapest Főváros Kormányhivatala

0

Budapest Főváros Kormányhivatala Országos Közúti és Hajózási Hatósági Főosztály, Gyorsforgalmi útügyi Osztály

2. a környezetvédelmi hatóság

0

Pest Megyei Kormányhivatal Környezetvédelmi és Természetvédelmi, Hulladékgazdálkodási és Bányafelügyeleti Főosztály

3. a vízvédelmi és vízügyi hatóság

0

Fővárosi Katasztrófavédelmi Igazgatóság Igazgató-helyettesi Szervezet Katasztrófavédelmi Hatósági Osztály

A fentiek figyelembevételével a tervezett módosítások kapcsán nem várhatók olyan jelentős környezeti hatások, amelyek környezeti vizsgálat lefolytatását és külön környezeti értékelési dokumentáció elkészítését tennék szükségessé.

Ennek megfelelően az Önkormányzat a **.../2023. (...)** számú önkormányzati határozatában kimondta, hogy a várható környezeti hatás jelentőségének eseti meghatározása alapján környezeti vizsgálat készítése nem szükséges.

12. PARTNERSÉGI EGYEZTETÉS DOKUMENTUMAI

12.1. Partnerségi vélemények

A terv véleményezése során egyetlen levél érkezett, amelyre az alábbi tervezői válaszokat adtuk:

12.2. Lakossági fórum jegyzőkönyve

A koronavírus miatt elrendelt rendkívüli helyzet miatt lakossági fórum megtartására nem került sor, a véleményezés az internetes csatornákon keresztül történt meg.

12.3. A partnerségi egyeztetés lezárása

Az Önkormányzat a .../2023. (.....) számú önkormányzati határozattal lezárta a partnerségi egyeztetést.

13. JÓVÁHAGYÁSRA KERÜLŐ MUNKARÉSZEK - A TELEPÜLÉS-SZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÁSA

HATÁROZATI JAVASLAT

Tárnok Nagyközség Önkormányzatának Képviselő-testülete

.... Kt. számú határozata

Tárnok Nagyközség Településszerkezeti tervének módosításáról

Tárnok Nagyközség Önkormányzatának Képviselő-testülete a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet és az OTÉK előírásai alapján, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6. § (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva, a 9/B. § (2) bekezdés a) pontjában foglaltak figyelembevételével az alábbi döntést hozza:

- 1) Tárnok nagyközség igazgatási területén belül „a módosítással érintett terület határa” jelöléssel körül határolt területre vonatkozóan jóváhagyja a határozat 1. mellékletét képező TSZT-M-1/2022. jelű, M=1:1000-es méretarányú „Módosított Településszerkezeti terv” című tervlapot.
- 2) Tudomásul veszi, hogy „a módosítással érintett terület határa” jelöléssel körül határolt területre vonatkozóan az M/2016. jelű Módosított Településszerkezeti Terv hatályát veszti.
- 3) Úgy dönt, hogy „A Tárnok Nagyközség Településszerkezeti Tervének jóváhagyásáról szóló 100/2014. (VII. 4.) számú Önkormányzati Határozat melléklete – Tárnok településszerkezeti tervének leírása’ 2013.” című dokumentum „Területi mérleg – Beépítésre szánt területek” című táblázatát a 2. melléklet szerint módosítja.
- 4) Tudomásul veszi, hogy jelen területfelhasználás-változás során a Rákóczi út és Határ út sarkán elhelyezkedő 032/3-as hrsz.-ú ingatlan területének egy része (1,2 ha) a kertvárosias lakóterületből a településközpont vegyes területfelhasználási egységbe kerül átsorolásra.
- 5) Tudomásul veszi, hogy jelen területfelhasználás-változás során a település biológiai aktivitás értékének változását nem kell számolni, mivel nem keletkezik új beépítésre szánt terület, így a tovább „görgethető” biológiai aktivitás érték +1,79 pont!
- 6) Tudomásul veszi, hogy jelen módosítás a műszaki infrastruktúra-hálózat vonatkozásában megfelel a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvénynek (a továbbiakban Trtv.).
- 7) 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		TSZT módosító javaslat szerint felhasznált (ha, %)		További fejlesztési lehetőség (ha)
			Trtv szerint (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%) 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					

8) Tudomásul veszi, hogy

- a) a módosítással érintett terület a települési térség részét képezi. Mivel a települési térség területén bármely települési területfelhasználási egység kijelölhető, így a tervmódosítás megfelel a Trtv. 11. § b) bekezdésében foglaltaknak;
- b) a módosítással érintett területen új beépítésre szánt terület kijelölése nem történik, így a Trtv. 12. §-ában és a 23. fejezetében meghatározott feltételeket nem kell vizsgálni;
- c) a Trtv. 13. §-a a módosítással érintett terület vonatkozásában betartható, mivel új beépítésre szánt terület kijelölése nem történik, és Tárnok nem borvidéki település, valamint az érintett területen nincs az Országos Gyümölcs Termőhely Kataszter I. és II. osztályú területeihez tartozó földrészlet.

9) Tudomásul veszi, hogy

- a) az országos övezetek közül – a Trtv. és a 9/2019. (VI.14.) MVM rendelet övezeti mellékletei szerint – a módosítással érintett területet a vízminőségvédelmi terület övezete érinti. Az országos övezetre a MVM rendelet 5. §-ának előírásai vonatkoznak. Mivel Tárnok nagyközség hatályban lévő településrendezési eszközeinek készítése során kijelölésre kerültek a vízvédellemmel érintett területek, és a megfelelő védelem biztosítása érdekében szükséges szabályokat a Helyi Építési Szabályzat tartalmazza, a módosítással érintett területen ezen előírások betartásra kerülnek;

- b) a kiemelt térségi övezetek közül a tervezéssel érintett területeket egyik övezet sem érinti,
- c) Tárnok közigazgatási területét, így a módosítással érintett területet egyetlen, Pest Megye Önkormányzata által egyedileg meghatározott megyei övezet sem érinti.
- 10) Felkéri a jegyzőt, hogy a Módosított Településszerkezeti Terv alapján a Módosított Szabályozási Tervet és a Helyi Építési Szabályzat módosító javaslatát terjessze a Képviselő-testület elé.
- 11) Jelen határozat az elfogadását követő napon lép hatályba.

Tárnok, 2023.

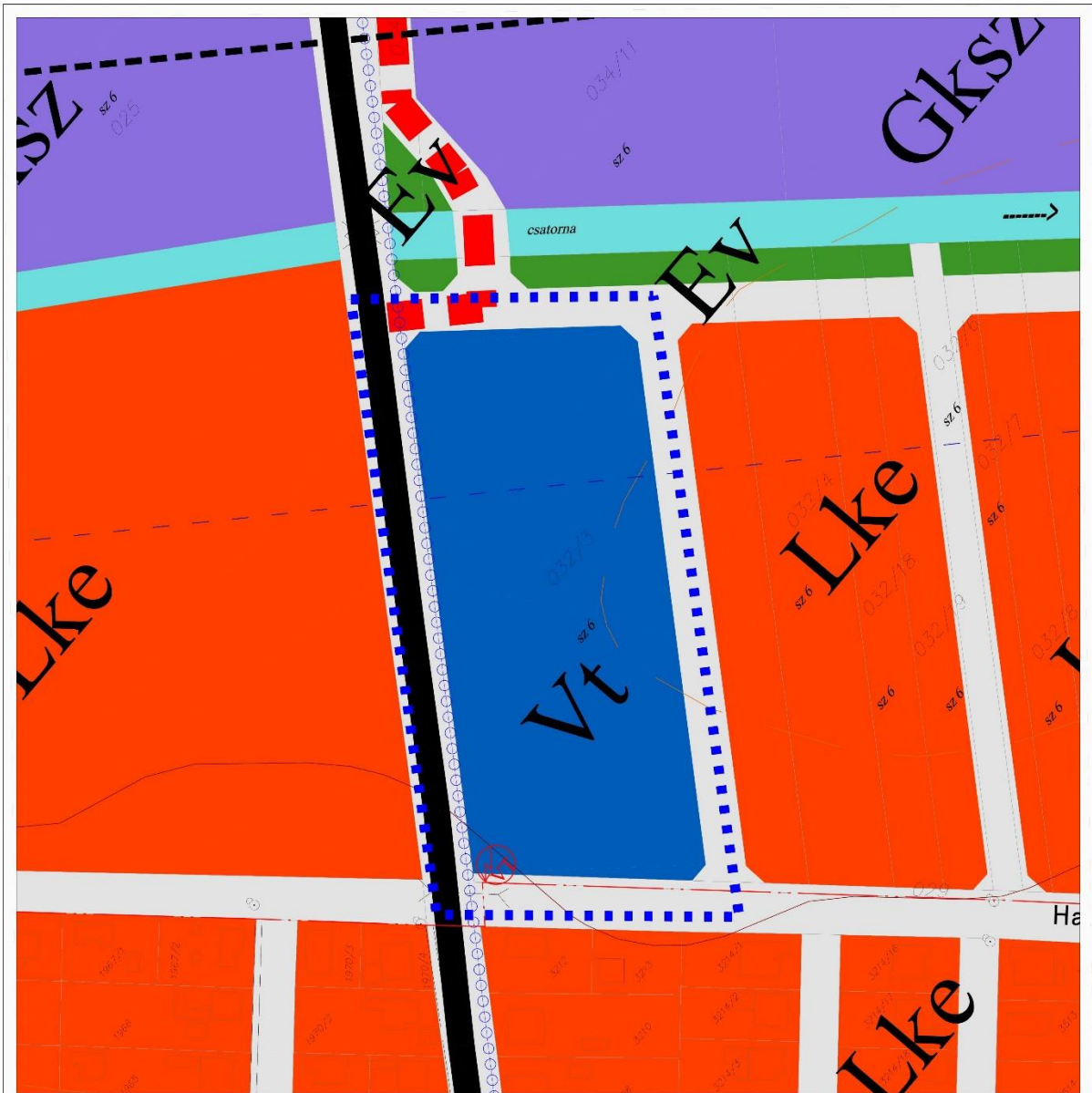
Határidő: azonnal

Felelős: jegyző


*Dr. Lukács László
polgármester*

*dr. Jenei-Kiss Gergely
jegyző*

1. melléklet a .../2024. (.....) sz. képviselő-testületi határozathoz:



JELMAGYARÁZAT

 MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET HATÁRA

AZ ÁLLAMI INGATLANYLVÁNTARTÁSI ALAPTÉRKÉP FELHASZNÁLÁSÁVAL,
A SZABÁLYOZÁSI TARTALOMNAK MEGFELELŐ MÉRÉ TARÁNYBAN KÉSZÜLT.
A TÉRKÉP KIZÁRÓLAG VÁROSRENDEZÉSI CÉLOKRA ALKALMAS!


Megbízó: **TÁRNOK NAGYKÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA**

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

2030 ÉRD, JÁNOS U. 15. TEL.: +36 20 9369 607

TÁRNOK TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK A RÉSZLEGES MÓDOSÍTÁSA M=1:2000
A 032/3-AS ÉS 032/4-ES HRSZ-Ú INGATLANOKRA VONATKOZÓAN 2022. január hó

TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVJAVASLAT TSZT-1-M/2022.

Tervező: 
Dr. Oláh Zoltán
FT-1-10-0231

2. melléklet a .../2024. (.....) sz. képviselő-testületi határozathoz:

Területi mérleg – Beépítésre szánt területek*

<u>Területfelhasználási kategória</u> <u>Általános használat</u>	<u>Sajátos használat</u>	<u>Jelölés</u>	<u>Területnagyság</u> <u>ha</u>	<u>Településen</u> <u>belüli arány</u> <u>(%)</u>
Lakóterület	kisvárosias	Lk	13,2	0,6
	kertvárosias	Lke	180,3 179,1	7,6
	falusias	Lf	38,5	1,6
Vegyes terület	település-központ	Vt	97,7 98,9	4,0
	intézmény	Vi	18,4	0,8
Gazdasági terület	kereskedelmi szolgáltató	Gksz	62,1	2,6
	ipari	Gip	101,0	4,3
Üdülőterület	hétvégi házas	Üh	21,9	0,9
Különleges terület	speciális állattartó létesítmények területe	K-Sá	1,8	0,0
	sporttelep területe	K-Sp	6,6	0,3
	rádióállomás területe	K-Rá	6,6	0,3
	mezőgazdasági üzemi terület	K-Mü	23,7	1,0
	közműterület	K-Kö	0,0	0,0
Összesen			571,8	24,2

14. JÓVÁHAGYÁSRA KERÜLŐ MUNKARÉSZEK - A HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT ÉS A SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁSA

Tárnok Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testületének .../ 2024. (.....) önkormányzati rendelete

a Tárnok nagyközség helyi építési szabályzatáról szóló 13/2014. (VI.23.) számú önkormányzati rendelet módosításáról

Tárnok Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testülete az Alaptörvény 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 felhatalmazása alapján Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet 68. § (2) bekezdés c) pontjában felsoroltak véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

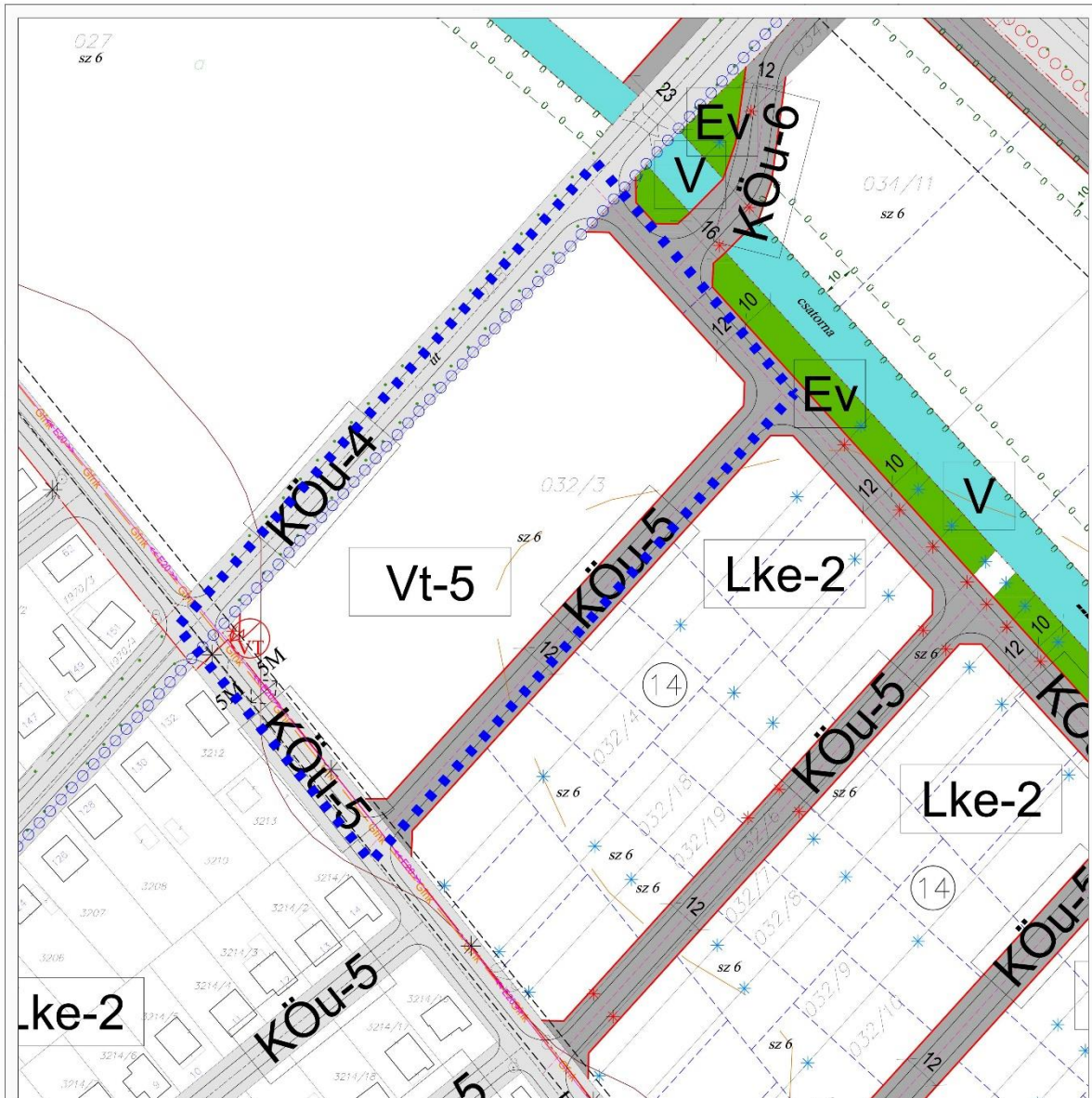
- 1. §** A Tárnok Nagyközség helyi építési szabályzatáról szóló 13/2014. (VI.23) rendeletének (a továbbiakban: HÉSZ) 1. melléklete „a módosítással érintett terület határa” jelöléssel körül határolt terület vonatkozásában az 1. melléklet szerint módosul.
- 2. §** Ez a rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba és a hatálybalépését követő napon hatályát veszti.

Dr. Lukács László
polgármester

dr. Jenei-Kiss Gergely
jegyző

1. melléklet a .../2024. (.....) önkormányzati rendelethez:

A HÉSZ 1. melléklet Módosított Szabályozási Terv SZT-M-2/2016. T6 jelű szelvényének módosítása „a módosítással érintett terület határa” jelöléssel körül határolt terület vonatkozásában



ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK, ÖVEZETEK

Belsőidő kód	Legnagyobb beépítési %	A legkisebb zöldfelületi arány (%)	Ö.SZ.Z.K	OLDALFAJON KÜLÖ SZABADKÖLŐ ZARTSÓR, KIALAKULT BEÉPÍTÉSŐD
Építési magasság (m)	Külső határ legkisebb zöldfelületi arány (%)	Szabvány legkisebb zöldfelületi arány (%)		

BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLET		BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLET	
Kertvárosias lakóterület	⇒	Településközpont vegyes terület	⇒
Lke-2	0 30 50	Vt-5	SZ 50 20
	5,5 600 16		10,5 1500 30

JELMAGYARÁZAT

■ ■ ■ MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET HATÁRA

AZ ÁLLAMI INGATLANNYILVÁNTARTÁSI ALAPTÉRKÉP FELHASZNÁLÁSÁVAL, A SZABÁLYOZÁSI TARTALOMNAK MEGFELELŐ MÉRÉ TARÁNYBAN KÉSZÜLT. A TÉRKÉP KIZÁRÓLAG VÁROSRRENDEZÉSI CÉLOKRA ALKALMAS!

Megbízó: TÁRNOK NAGYKÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA

Tervező: REND - ENG - TERV ÉPÍTÉS Z IRODA

2030 ÉRD, JÁNOS U. 15. TEL.: +36 20 9369 607

TÁRNOK TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK A RÉSZLEGES MÓDOSÍTÁSA A 032/3-AS ÉS 032/4-ES HRSZ-Ú INGATLANOKRA VONATKOZÓAN

M=1:2000

2022. január hó

SZABÁLYOZÁSI TERVJAVASLAT

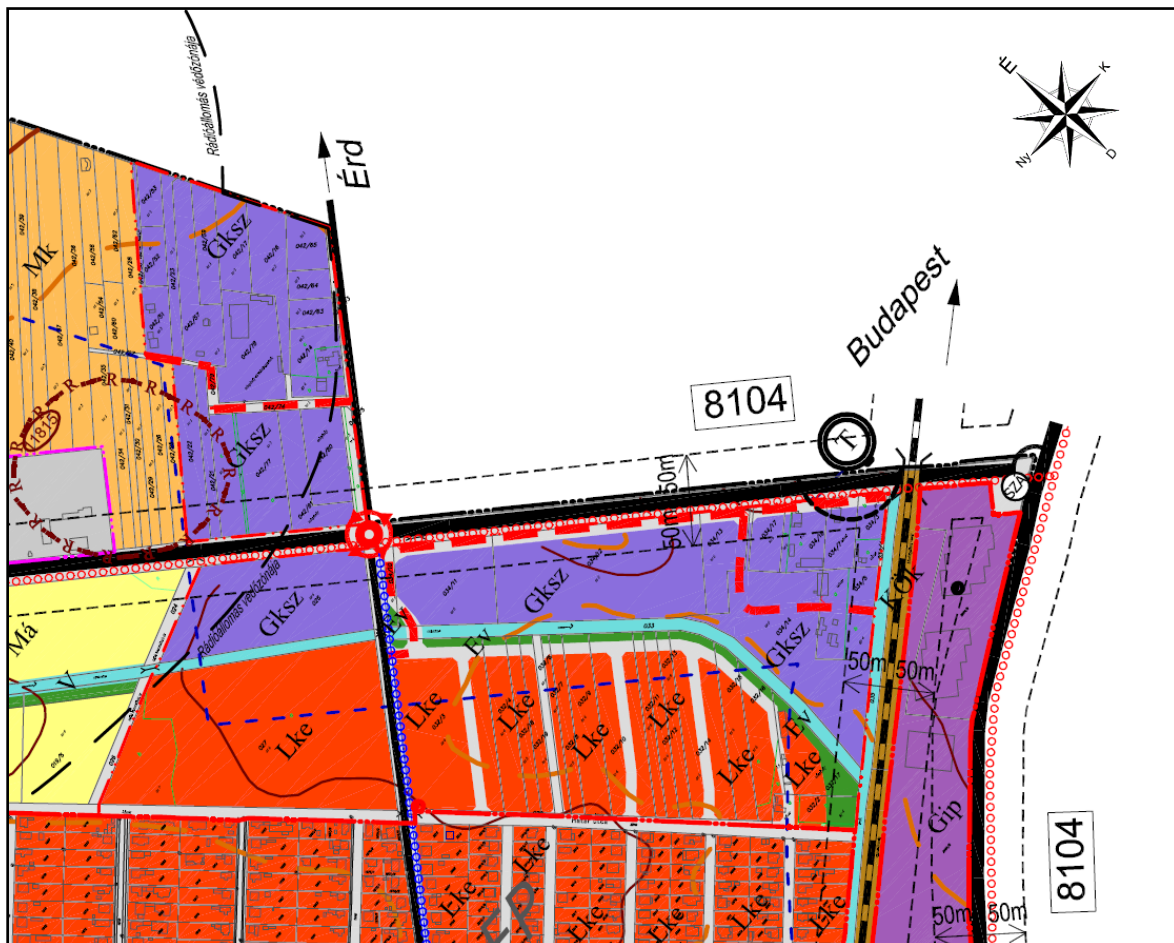
SZT-1-M/2022.

Tervező: Dr. Oláh Zoltán TT-1-16/2023

15. MELLÉKLETEK

1. számú melléklet: A TSZT-M/2016. jelű Módosított Településszerkezeti terv kivágata a Rákóczi út és Határ út sarkán elhelyezkedő 032/3-as és 032/4-es hrsz.-ú ingatlanok területéről és a terv jelmagyarázatának vonatkozó részletei
2. számú melléklet: Az SZT-M-2/2016. jelű Módosított Szabályozási terv T6 jelű tervlapjának kivágata a 032/3-as és 032/4-es hrsz.-ú ingatlanok területéről és a terv jelmagyarázatának vonatkozó részletei
3. számú melléklet: Térképkivonat
4. számú melléklet: Tulajdoni lapok
5. számú melléklet: Önkormányzati határozat a településrendezési eszközök módosításáról és a kiemelt fejlesztési területté nyilvánításról
6. számú melléklet: Főépítési nyilatkozat
7. számú melléklet: Önkormányzati határozat a településrendezési eszközök módosításáról, a kiemelt fejlesztési területté nyilvánításról, a főépítési feljegyzés elfogadásáról és nyilatkozat a beépítésre szánt területekről
8. számú melléklet: A Rákóczi Garden Lakópark szabályozási javaslata az építési helyek és a javasolt teleknagyságok ábrázolásával
9. számú melléklet: Beépítési tervjavaslat
10. számú melléklet: A tervezett beépítés helyszínrajza
11. számú melléklet: A tervezett beépítés távlati képei
12. számú melléklet: Az Állami Főépítész záró szakmai véleménye
13. számú melléklet: A 2024.-én megtartott egyszerűsített eljárás jegyzőkönyve
14. számú melléklet: Önkormányzati határozat a Környezeti értékelés szükségtelenségéről

1. számú melléklet: A TSZT-M/2016. jelű Módosított Településszerkezeti terv kivágata a Rákóczi út és Határ út sarkán elhelyezkedő 032/3-as és 032/4-es hrsz.-ú ingatlanok területéről és a terv jelmagyarázatának vonatkozó részletei



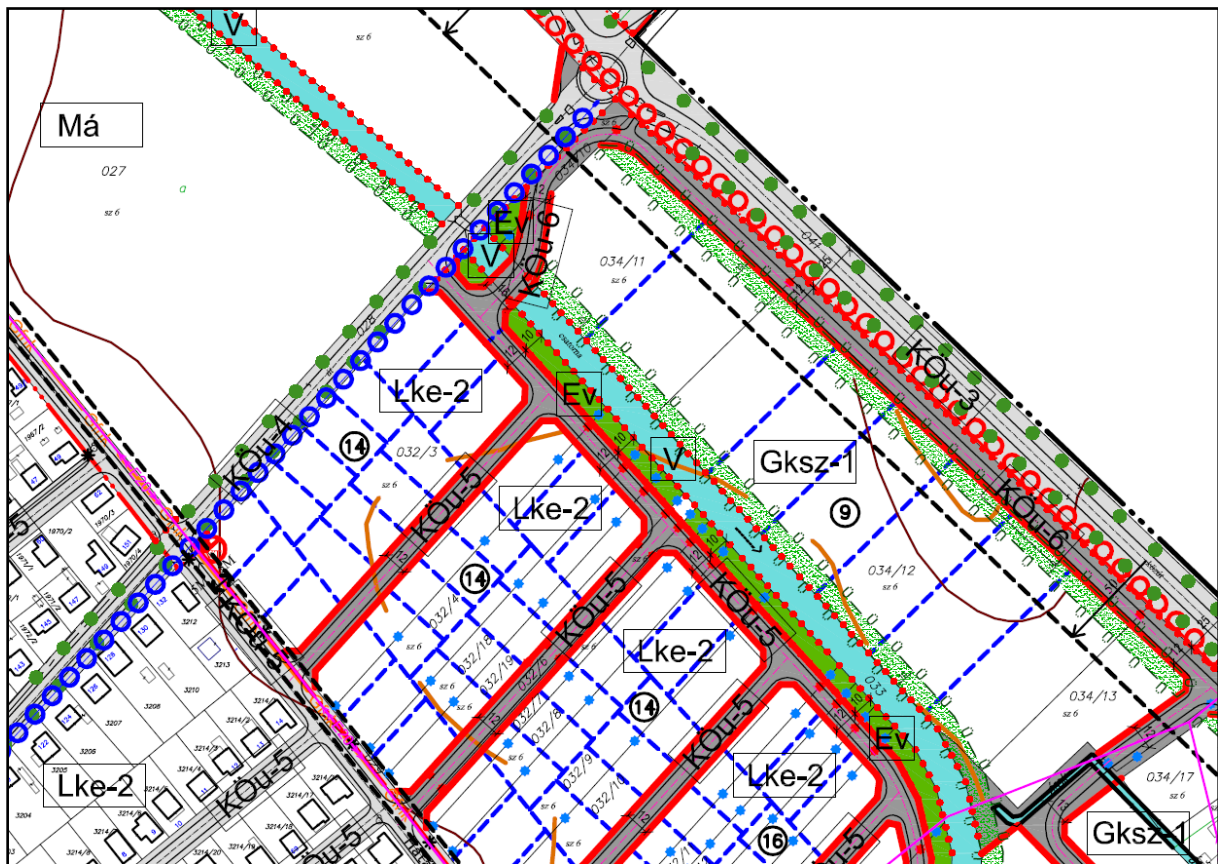
TERÜLETFELHASZNÁLÁSI MÓDOK JEJÖLÉSE

MEGLÉVŐ	TERVEZETT	BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK
Lk	Lk	LAKÓTERÜLET KISVÁROSAS LAKÓTERÜLET MAX. BEÉPÍTÉSI SŰRŰSÉG - 1,5 M2/M2
Lke	Lke	KERTVÁROSAS LAKÓTERÜLET MAX. BEÉPÍTÉSI SŰRŰSÉG - 0,6 M2/M2
Lf		FALUSIAS LAKÓTERÜLET MAX. BEÉPÍTÉSI SŰRŰSÉG - 0,5 M2/M2
Vt	Vt	VEGYES TERÜLET
	Vi	TELEPÜLÉSKÖZPONT TERÜLET MAX. BEÉPÍTÉSI SŰRŰSÉG - 2,4 M2/M2
Gksz	Gksz	INTÉZMÉNY TERÜLET MAX. BEÉPÍTÉSI SŰRŰSÉG - 2,4 M2/M2
Gip	Gip	GAZDASÁGI TERÜLET
		KERESKEDELMI, SZOLGÁLTATÓ TERÜLET MAX. BEÉPÍTÉSI SŰRŰSÉG - 2,0 M2/M2
Ev	Ev	IPARI TERÜLET MAX. BEÉPÍTÉSI SŰRŰSÉG - 1,5 M2/M2
Eg		ERDŐTERÜLET
		VEDELMI ERDŐTERÜLET
		GAZDASÁGI 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
		VEGYES HASZNÁLATÚ ÚT
		KERÉKPÁRÚT
		GYALOG- ÉS KERÉKPÁRÚT
		GYALOGÚT
		<u>KÖTÖTT PÁLYÁS KÖZLEKEDÉS</u>
		VASÚT





2. számú melléklet: Az SZT-M-2/2016. jelű Módosított Szabályozási terv T6 jelű tervlapjának kivágata a 032/3-as és 032/4-es hrsz.-ú ingatlanok területéről és a terv jelmagyarázatának vonatkozó részletei









A SZABÁLYOZÁSI ALAPELEMEI

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

A SZABÁLYOZÁSI MÁSOGLAGOS ELEMEI

-  JAVASOLT TELEKHATÁR
-  KÖTELEZŐ MEGSZÜNTETŐ JEL
-  JAVASOLT MEGSZÜNTETŐ JEL
-  BELTERÜLETI HATÁR JAVASOLT MEGSZÜNTETŐ JELE

-  JAVASOLT KÖZTERÜLETI FÁSÍTÁS
-  KIALAKULT KÖZTERÜLET
-  KÖZTERÜLET KIALAKÍTÁSÁHOZ IGÉNYBE VETT TERÜLET
-  GYALOGÚT
-  KERÉKPÁRÚT
-  GYALOGOS ÉS KERÉKPÁROS VEGYESHASZNÁLATÚ ÚT

3. számú melléklet: Térképkivonat

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

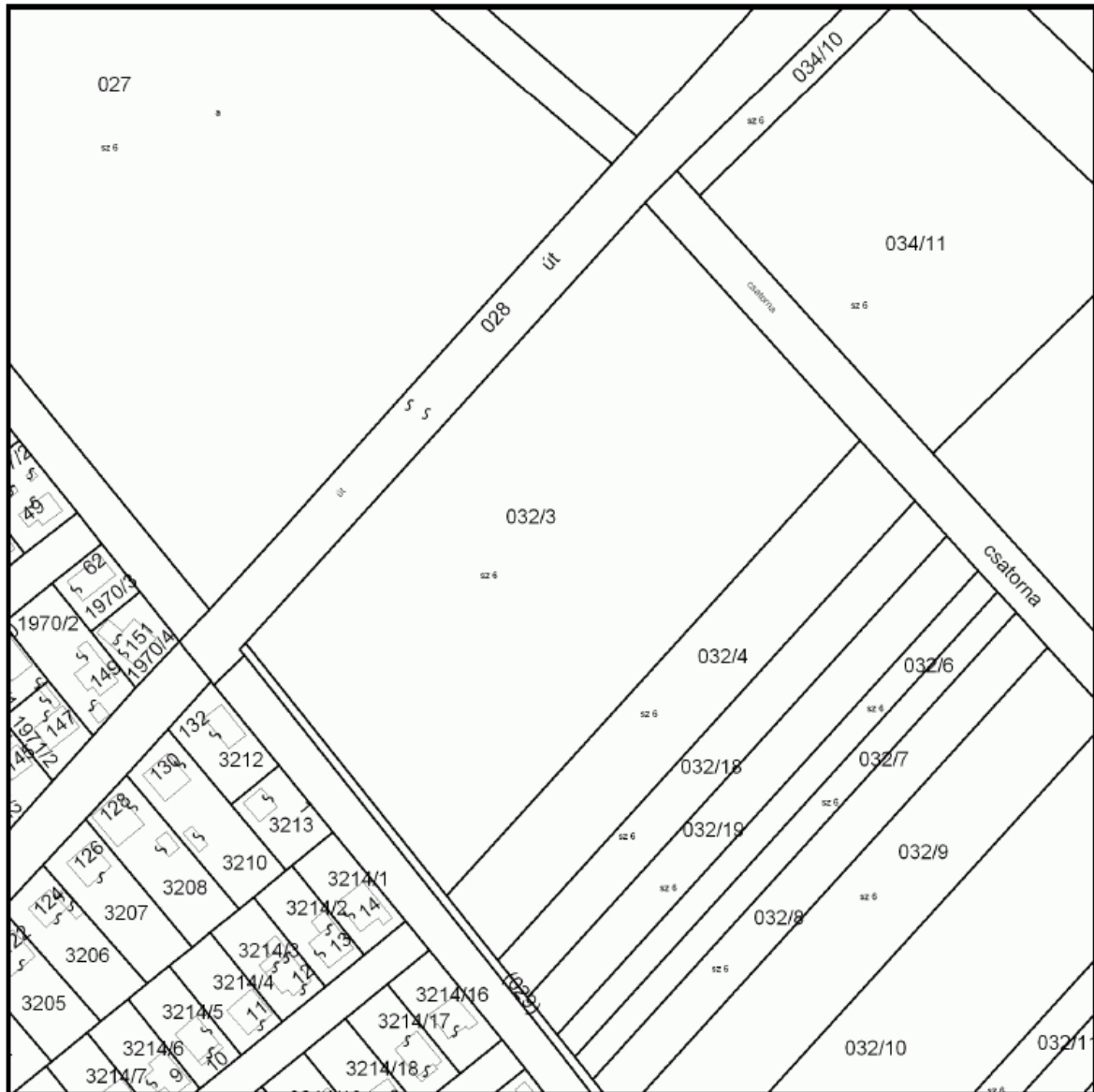
Nem hiteles térképmásolat - Teljes másolat

2020.03.05 08:50:37

Helyrajzi szám: TÁRNOK külterület 32/3

Megrendelés szám: 285129/6/2020

Méretarány: 1:2000



4. számú melléklet: Tulajdoni lapok

Nem hiteles tulajdoni lap	Nem hiteles tulajdoni lap	Nem hiteles tulajdoni lap										
<p>Nem hiteles tulajdoni lap</p> <p>PMKH Érdi Járási Hivatala Hírdései Pócsaszűz Érd 2030 Érd, Budaút 24., 2030 Pf. 3.</p> <p>Nem hiteles tulajdoni lap - szemle másolat Megrendelés szám: 2635226/2020 2020.03.01</p> <p>TÁRNOK külterület 032/3 helyrajzi szám</p> <p>Szálljegy: 33349/2020 2020.02.21 Tulajdonjog bejegyzése iránti kérelem, Szérbik Ferenc az.név: Szérbik Ferenc a.név: Bégány Erzsébet cím: 2061 TÁRNOK Malov utca 9.</p> <p>IRÉSZ</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>1. Az ingatlan adatai: mérési adatok művelési ág/kivett megnevezés/</th> <th>min. e</th> <th>terület ha m2</th> <th>kat. t. jöv. k. fill.</th> <th>előzetes adatok ter. kat. jöv. ha m2 k. fill.</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>- számtó</td> <td>6</td> <td>1.9039</td> <td>29.70</td> <td></td> </tr> </tbody> </table> <p>2. bejegyző határozat: 81361/1994.07.05 Függetlenség</p>	1. Az ingatlan adatai: mérési adatok művelési ág/kivett megnevezés/	min. e	terület ha m2	kat. t. jöv. k. fill.	előzetes adatok ter. kat. jöv. ha m2 k. fill.	- számtó	6	1.9039	29.70		<p>Nem hiteles tulajdoni lap</p> <p>IRÉSZ</p> <p>2. tulajdoni hányad: 1/1 bejegyző határozat, érkezési idő: 67525/1999/1993.12.15 jogcímszám: ajánlókérelem jogállás: tulajdonos név : Horváth Béla Imre az.név: Horváth Béla Imre szül. : 1962 a.név : Gyimesi Erzsébet cím : 1116 BUDAPEST Ráts László utca 82-86 7/71</p> <p>HIRSZ</p> <p>1. bejegyző határozat, érkezési idő: 81361/1994.07.05 Önálló önálló bejegyzés 032/1 hrsz. ingatlan megosztásából keletkezett.</p> <p>2. bejegyző határozat, érkezési idő: 81300/2001.05.02 Jelzálogjog /illetékhatalom/ 19 500 Ft, azaz tizenkilencezer-ötven Ft tőke és járuléka oregig . 256324-01-2000. számú illetékny. jogcím: név: PEST MEGYEI ILLETÉKHIVATAL cím : 1149 BUDAPEST Fogarasi út 3</p> <p>4. bejegyző határozat, érkezési idő: 33052/2010.01.25 Vezetéki jog 185 m2 területre jogcím: név: RINA BALCZATI KFT. cím : 1112 BUDAPEST Váci út 72-74.</p> <p>Folytatás a következő lapon</p>	<p>Nem hiteles tulajdoni lap</p> <p>Nem hiteles tulajdoni lap</p>
1. Az ingatlan adatai: mérési adatok művelési ág/kivett megnevezés/	min. e	terület ha m2	kat. t. jöv. k. fill.	előzetes adatok ter. kat. jöv. ha m2 k. fill.								
- számtó	6	1.9039	29.70									
<p>Nem hiteles tulajdoni lap</p>	<p>Nem hiteles tulajdoni lap</p>	<p>Nem hiteles tulajdoni lap</p>										

Nem hiteles tulajdon

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

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - szemle másolat

Megrendelés szám: 406340/4/2020
2020.03.23

TÁRNOK
Külterület 032/4 helyrajzi szám

Szektor : 61

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatak művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.fill	alosztály ter	adatok kat.jöv ha m2 k.fill
--	-------	------------------	----------------------	------------------	-----------------------------------

. számtó	6	4950	7.22		
----------	---	------	------	--	--

2. bejegyző határozat: 81361/1994.07.05
Kárpótlás

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1
bejegyző határozat, érkezési idő: 81361/1994.07.05
jogcím: árverési vétel
jogállás: tulajdonos
név : Ott Ferenc
szül. : 1956
a.név : Múhi Klára
cím : 2461 TÁRNOK Templom utca 57

III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 81361/1994.07.05
Önálló szöveges bejegyzés 032/1 hrsz-u ingatlan megosztásából keletkezett.

3. bejegyző határozat, érkezési idő: 31052/2010.01.25
Vezetékjog
23 m2 területre.
jogosult:
név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT.
cím : 1132 BUDAPEST Váci út 72-74.

4. bejegyző határozat, érkezési idő: 39548/2019.06.06
eredeti határozat: 44462/2006.09.01
Vezetékjog
8 m2 területre.
jogosult:
név: TIGÁS FÖLDGÁZELŐSTŐ ÉRT.
cím : 4200 HAJDÚSZOBOSZLÓ Rákóczi utca 184.

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdon

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Bizonyíték erővel nem rendelkezik

5. számú melléklet: Önkormányzati határozat a településrendezési eszközök módosításáról és a kiemelt fejlesztési területté nyilvánításról



KÉPVISELŐ-TESTÜLETE

KIVONAT

Készült: Tárnok Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testülete 2021. december 16-án (csütörtökön) 17.00 órai kezdettel a Polgármesteri Hivatal termében (Tárnok, Dózsa Gy. út 150.) megtartott ülésének jegyzőkönyvéből.

(Jelen van 8 képviselő)

Településrendezési eszközök módosítása – Papp Construct Kft., ASI Hungary Zrt és Kápolnásnyék-Tárnok kerékpárút

Előterjesztő: Dr. Lukács László Polgármester

121/2021. (XII.16.) számú Önkormányzati Határozat

Tárnok Nagyközség Önkormányzatának Képviselő-testülete

- 1.) egyetért a 032/3 és a 032/4 hrsz alatti ingatlanokra vonatkozó településrendezési eszközök módosításával.
- 2.) felkéri a Polgármestert, hogy kezdeményezze a Tárnok Nagyközség településrendezési eszközeinek tárgyalásos eljárásban történő részleges módosítását a beruházás megvalósítása érdekében
- 3.) nyilatkozik arról, hogy a 032/3 és a 032/4 hrsz területet a Papp Construct beruházása érdekében kiemelt fejlesztésű területté nyilvánítja és a beruházás megvalósítható.
- 4.) felhatalmazza a Polgármestert, hogy a terv partnerségi egyeztetését folytassa le, és kezdeményezze tárgyalásos eljárás lefolytatását az állami főépítési feladatkörében eljáró Pest Megyei Kormányhivatalnál, valamint a végrehajtáshoz szükséges további intézkedéseket tegye meg.

Határidő: folyamatos

Felelős: Polgármester

Határozat végrehajtását végzi: Tárnoki Polgármesteri Hivatal/Vagyongazdálkodási Csoport

A határozatról értesítést kap:

Polgármester

Vagyongazdálkodási Csoport

Irattár

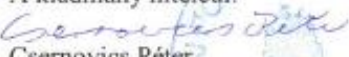
(8 igen szavazattal)

K.m.f.

dr. Lukács László s.k.
Polgármester

dr. Jenei-Kiss Gergely s.k.
jegyző

A kiadmány hiteleül:


Csernovics Péter
Testületi előadó
2021-12-17



6. számú melléklet: Főépítési nyilatkozat

FŐÉPÍTÉSI NYILATKOZAT

Tárgy: Tárnok nagyközség településrendezési eszközeinek részleges módosítása tárgyalásos eljárással

1. Előzmények:

Tárnok Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testülete a 121/2021. (XII.16.) számú határozatával döntött a nagyközség Településszerkezeti tervének, Helyi Építési Szabályzatának és a Szabályozási tervének módosításáról a 032/3 és a 032/4 hrsz.-ú területre vonatkozóan.

A Képviselő-testület a fent említett határozatával kiemelt fejlesztési területté nyilvánította a Tárnoki 032/3 és a 032/4 hrsz.-ú ingatlanokat, ezért a településrendezési eszközök részleges módosítása tárgyalásos eljárással történik.

2. Településrendezési feladat:

A Településszerkezeti terv, a Helyi Építési Szabályzat és a Szabályozási terv részleges módosítása a 032/3 és a 032/4 hrsz.-ú jelenleg lakóövezeti besorolású telkek településközpont területbe sorolására.

3. A tervi tartalom meghatározása:

Tekintettel arra, hogy a településrendezési eszközök felülvizsgálata, készítése során 2014-ben egy nagyon részletes Megalapozó vizsgálat került kidolgozásra, amelyre jelen terv-módosítás támaszkodik, a korábbi dokumentumok jelen módosítás során csupán kiegészítésre kerülnek a terv tartalmához és a módosítások lokális jellegéhez szükséges mértékben.

A Megbízói elvárás egy rövid, áttekinthető, a lényeges kérdésekre és azok indoklására kiterjedő dokumentum elkészítése.

Ennek megfelelően a tervi tartalom a következő:

- Jóváhagyandó munkarészek
 - a TSZT jóváhagyásáról szóló határozat tervezetének szakmai javaslata
 - a HÉSZ önkormányzati rendelet-tervezetének szakmai javaslata
 - a Településszerkezeti terv és a Szabályozási terv vonatkozó részletének módosítása
- Alátámasztó munkarészek
 - a 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet teljes településrendezési terv készítéséhez szükséges alátámasztó munkarészek helyett a tervezési feladat jellegének megfelelő tartalommal szükséges a településrendezési változások bemutatása, az alátámasztó munkarészek kidolgozása a tervezési területek szűk környezete vonatkozásában. A hatályban lévő településrendezési eszközök Megalapozó vizsgálata és Alátámasztó javaslata a továbbiakban is felhasználható.

Tárnok, 2021. december 17.


Pátrovits Zsolt
főépítész

7. számú melléklet: Önkormányzati határozat a településrendezési eszközök módosításáról, a kiemelt fejlesztési területté nyilvánításról, a főépítési feljegyzés elfogadásáról és nyilatkozat a beépítésre szánt területekről



KÉPVISELŐ-TESTÜLETE

KIVONAT

Készült: Tárnok Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testülete 2024. február 15-én (csütörtökön) 16.00 órai kezdettel a Polgármesteri Hivatal termében (Tárnok, Dózsa Gy. út 150.) megtartott ülésének jegyzőkönyvéből.

(Jelen van 8 képviselő)

Helyi Építési Szabályzat módosítása: „Rákóczi Garden”

Előterjesztő: Dr. Lukács László polgármester

7/2024. (II.15.) számú Önkormányzati Határozat

Tárnok Nagyközség Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy dönt, hogy

1. **támogatja** a 032/3 és a 032/4 hrsz alatti ingatlanok területén tervezett beruházást, és ennek érdekében **módosítja településrendezési eszközeit**;
2. **felkéri** a Polgármestert, hogy kezdeményezze a Tárnok Nagyközség településrendezési eszközeinek egyszerűsített eljárásban történő részleges módosítását a beruházás megvalósítása érdekében
3. **nyilatkozik** arról, hogy a 032/3 és a 032/4 hrsz területet a Papp Construct beruházása érdekében kiemelt fejlesztési területté nyilvánítja és a beruházás megvalósítható.
4. **elfogadja** a határozat mellékletét képező főépítési feljegyzést;
5. **nyilatkozik** arról, hogy új beépítésre szánt terület kijelölésére nem kerül sor;
6. **felhatalmazza** a polgármestert, hogy intézkedjen a tervmódosítás előkészítéséről.

Határidő: folyamatos

Felelős: Polgármester

Határozat végrehajtását végzi: Tárnoki Polgármesteri Hivatal/Jegyzői Iroda/Főépítész

A határozatról értesítést kap:

Polgármester

Tárnoki Polgármesteri Hivatal/Jegyzői Iroda/Főépítész

Irattár

(8 igen szavazattal)

K.m.f.

dr. Lukács László s.k.
Polgármester

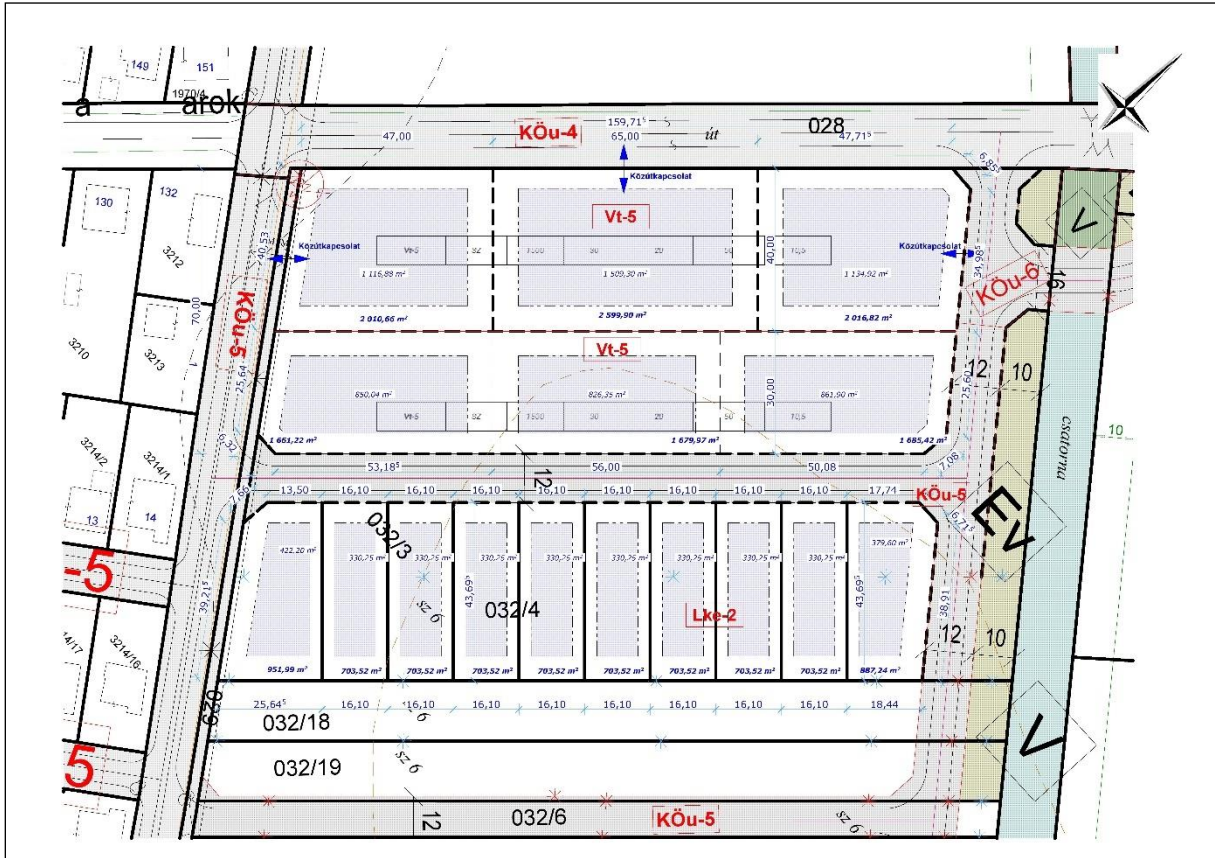
dr. Jenei-Kiss Gergely s.k.
jegyző

A kiadmány hiteletül:

Pajter-Szivák Zsuzsa
Testületi előadó
2024-02-16



8. számú melléklet: A Rákóczi Garden Lakópark szabályozási javaslata az építési helyek és a javasolt teleknagyságok ábrázolásával



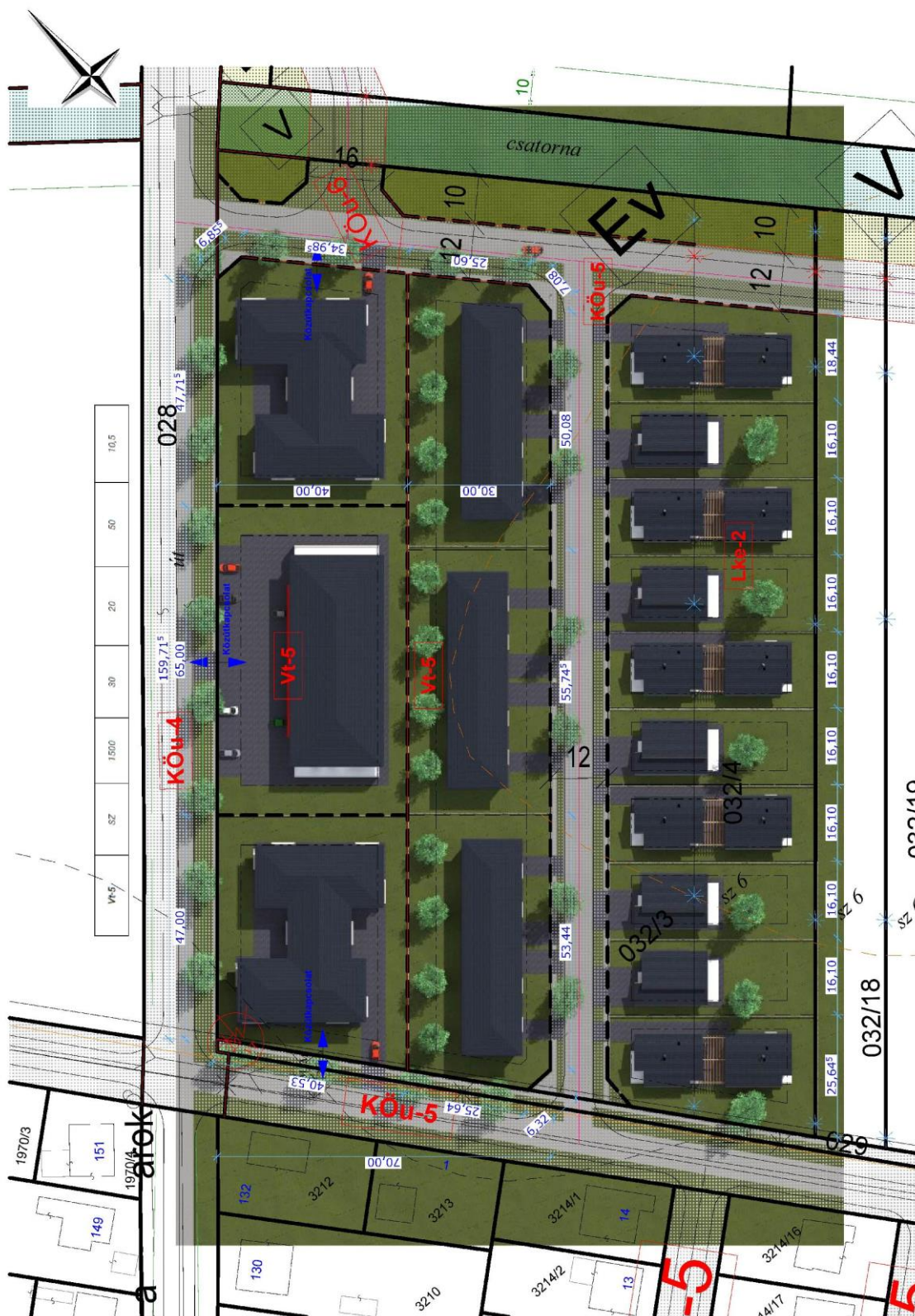
Vt-5	SZ	50	20
	10,5	1500	30

TELEPÜLÉSKÖZPONT TERÜLET

9. számú melléklet: Beépítési tervjavaslat



10. számú melléklet: A tervezett beépítés helyszínrajza



11. számú melléklet: A tervezett beépítés távlati képei







12. számú melléklet: Az Állami Főépítész záró szakmai véleménye

13. számú melléklet: A 2024.-én megtartott egyszerűsített eljárás jegyzőkönyve

14. számú melléklet: Önkormányzati határozat a Környezeti értékelés szükségtelenségéről