



Tárnok Nagyközség Önkormányzata

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

ELŐTERJESZTÉS

a Képviselő-testület 2024. február 15-i ülésére

Tárgy: Helyi Építési Szabályzat módosítása: beérkezett kérelmek

Előterjesztő: Dr. Lukács László polgármester

Készítette: Pátrovits Zsolt főépítész

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

Rendelet:

Határozat:

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

A döntéshez

egyszerű
minősített

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

Az előterjesztés tárgyalása:

nyílt ülésen
zárt ülésen
zártan lehetséges

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

Az előterjesztés a vonatkozó jogszabályi rendelkezéseknek

megfelel

nem felel meg

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

Az előterjesztéssel kapcsolatos törvényességi észrevétel:



Tárnok Nagyközség Önkormányzatának Polgármestere

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

Tisztelt Képviselő-testület!

Tárnok Nagyközség Önkormányzata korábban döntött Tárnok Településfejlesztési koncepciójának valamint a Helyi Építési Szabályzatának átfogó felülvizsgálatáról és módosításáról.

A benyújtott kérelmekről több ütemben már döntés született, amely után a támogatott kérelmek előkészítése elkezdődött.

Az elmúlt időszakban két lakossági kérelem és egy önkormányzati igény érkezett, melyet indokolt a korábban elfogadott kérelmekkel tárgyalni, illetve az építési szabályokat a kérelmekre vonatkozóan egyben kezelni amennyiben támogató döntés születik.

A HÉSZ módosításában való továbblépéshez szükség van továbbá arra, hogy a kérelmek befogadását lezárjuk, az eddig beérkezett kérelmek szerinti településrendezési eszközök módosítása elkezdődjön, a továbbiakban beérkező kérelmek már majd az ezt követő módosításban legyenek kezelve.

Dr. Mihály István és Jakab Károly kérelme, valamint a főépítési vélemény az előterjesztés 1. számú mellékletét képezik.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztést tárgyalja meg és a határozati javaslatokat fogadja el.

Tárnok, 2024. január 24.


Dr. Lukács László
polgármester

HATÁROZATI JAVASLAT I.

Tárnok Nagyközség Önkormányzatának Képviselő-testülete **Dr. Mihály István**

- 1.) a 13/2014. (VI.23.) számú önkormányzati rendelettel elfogadott helyi építési szabályzat településrendezési eszközeinek módosításával kapcsolatosan benyújtott, **1. számú melléklet szerinti kérelmét elviekben támogatja.**
- 2.) felkéri a Polgármestert, hogy a kérelmezett módosításokra vonatkozó tervezési ajánlatokat kérje meg, a kérelmezett módosítások elvi megvalósíthatóságát vizsgálja meg, valamint a támogatási feltételrendszer dolgozza ki

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

HATÁROZATI JAVASLAT II.

Tárnok Nagyközség Önkormányzatának Képviselő-testülete **Jakab Károly**

- 1.) a 13/2014. (VI.23.) számú önkormányzati rendelettel elfogadott helyi építési szabályzat településrendezési eszközeinek módosításával kapcsolatosan benyújtott, **1. számú melléklet szerinti kérelmét elviekben támogatja.**
- 2.) felkéri a Polgármestert, hogy a kérelmezett módosításokra vonatkozó tervezési ajánlatokat kérje meg, a kérelmezett módosítások elvi megvalósíthatóságát vizsgálja meg, valamint a támogatási feltételrendszer dolgozza ki

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

HATÁROZATI JAVASLAT III.

Tárnok Nagyközség Önkormányzatának Képviselő-testülete **0207/5 hrsz-ú ingatlan mellékelt vázrajz szerinti területének módosítása**

- 1.) a 13/2014. (VI.23.) számú önkormányzati rendelettel elfogadott helyi építési szabályzat településrendezési eszközeinek módosításával kapcsolatosan benyújtott, **1. számú melléklet szerinti kérelmét elviekben támogatja.**
- 2.) felkéri a Polgármestert, hogy a kérelmezett módosításokra vonatkozó tervezési ajánlatokat kérje meg, a kérelmezett módosítások elvi megvalósíthatóságát vizsgálja meg, valamint a támogatási feltételrendszer dolgozza ki

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

HATÁROZATI JAVASLAT IV.

Tárnok Nagyközség Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy dönt, hogy a 13/2014. (VI.23.) számú önkormányzati rendelettel elfogadott helyi építési szabályzat településrendezési eszközeinek módosításával kapcsolatosan jelen eljárás keretében már több kérelmet nem fogad be a Képviselő-testületi döntést követően. Az ezt követően beérkezett kérelmeket már csak ennek az eljárásnak lezárta után külön eljárásban kezdeményezi.

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

I. számú melléklet

_ 181-2/2024 ikt.számú kérelem
Dr. Mihály István kérelmező

Kérelmezett módosítás:

044/1, 044/2 és 044/3 hrsz-ú ingatlanok övezeti határainak módosítása, rendezése az előnyösebb területfelhasználás érdekében

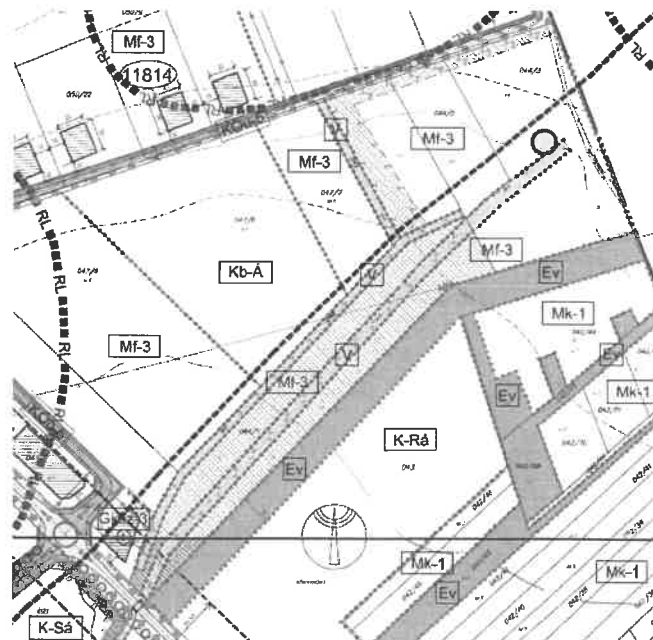
Főépítési vélemény:

A kérelmet támogatásra javaslom.

Amennyiben a Tisztelt Képviselő-testület úgy dönt, hogy támogatja a módosítást, úgy javaslom a felmerülő költségeket a kérelmező terhére településrendezési szerződés keretében vállaltatni mivel a kérelmezett módosítás nem önkormányzati érdek.

Indokolás:

A kérelem egy jól körülhatárolt tömböt és annak rendezését tartalmazza, mely magánérdek mellett figyelemmel van a terület vízrendezésére. A szomszédos tárnoki önkormányzati vizesárok vizét fogadja és továbbvezeti a befogadó irányába. A jelenlegi folyamatban lévő érdi vízrendezés ezen ingatlanokon keresztül tervezi Érd csapadékvizét tovább vinni, viszont ehhez nem rendelkezik a terület folytonos vízviteli lehetőséggel sem a valóságban, sem övezeti szinten. Jelen módosítás lehetőséget biztosít övezeti szinten az ellentmondások feloldására, a megfelelő övezet kialakítására.



Kérelmezett módosítás:

Fő utca 339 hrsz-ú ingatlantól 372 hrsz-ú ingaltanig történő építési övezet módosítása a jelenlegi Lf-1 jelű övezetről Lke-1 vagy Lke-2 övezetbe

Főépítési vélemény:

A kérelmet támogatásra nem javaslom.

Amennyiben a Tisztelt Képviselő-testület úgy dönt, hogy támogatja a módosítást, úgy javaslom a felmerülő költségeket a kérelmező terhére településrendezési szerződés keretében vállaltatni mivel a kérelmezett módosítás nem önkormányzati érdek.

Indokolás:

A terület Tárnok ősi településrészén található, ami határos a helyi területi védettség alatt álló területekkel továbbá a módosításra kérelmezett szakaszon található helyileg védett épület is. A módosításra kérelmezett terület építési környezete az intézmények kivételével az egész Ófalu területén falusias, nem indokolt ezen belül kertvárosi övezet létrehozása. Kertvárosi övezeteket a Képviselő-testület ezen ősi mag köré irányozott elő a fejlődés érdekében, a Falu örökségének tiszteletben tartásával.



Önkormányzati terület módosítása

A Tárnok 0207/5 hrsz-ú önkormányzati területen ismeretlenek kivágták az ottlévő fákat. Az erdészeti hatóság ez ügyben folyamatosan bünteti az Önkormányzatot. Két lehetőség van, vagy újra telepítjük az erdőt, vagy a már meglévő de nem erdőként nyilvántartott területet átminősítjük erdőnek és csereként azt már elfogadja a hatóság.

A 067/1 hrsz-on lévő fás területet (halastó melletti terület) az erdészeti hatóság elfogadta csereerdőként, ezért elindíthatjuk a hatóságnál a csereerdősítési procedúrát. Ennek egyik lépése, hogy HÉSZ-t kell módosítani és Ev övezetből más övezetbe kerülne át a terület.

A terület mint Közpark övezet a hatóság számára elfogadható, ezért ez irányban tervezzük a módosítást úgy, hogy a terület (övezet) legyen alkalmas kutyasétáltatás, kutyafuttatás és képzés céljára.



Dr. Lukács László
polgármester úr részére

Tárnok Nagyközség Önkormányzat

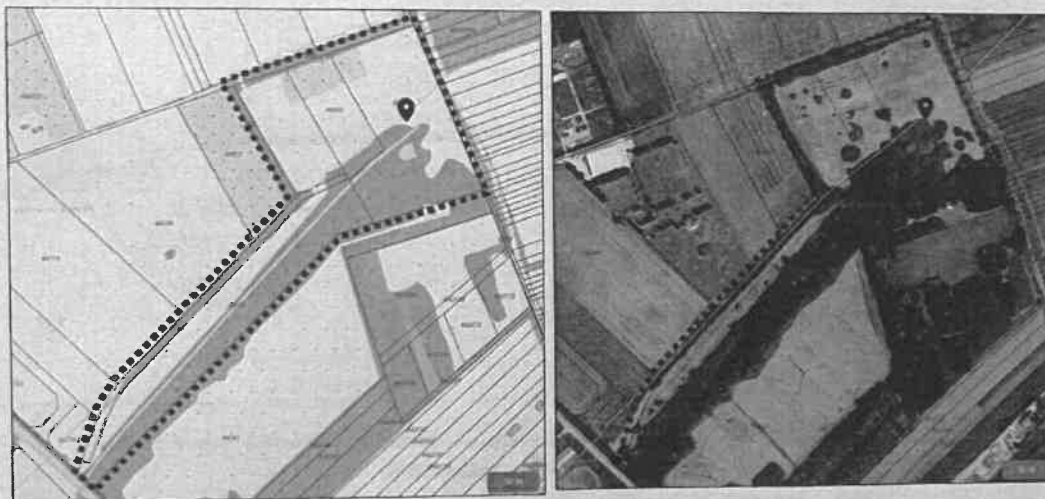
2038 Tárnok

Dózsa György út 150.

Tárgy: HÉSZ módosításra vonatkozó
kérelem a Tárnok 044/1, 044/2 és 044/3
hrsz.-ú külterületi földrésztelkek területén

Tisztelt Polgármester Úr! Tisztelt Önkormányzat!

Alulírott Mihály István, 2030 Érd, Kutyavári u. 29.1.a. szám alatti lakos azzal a kéréssel fordulok a tisztelt Önkormányzat felé, hogy a Tárnok nagyközség közigazgatási területén, a Rádióállomás közelében fekvő 044/1, 044/2 és 044/3 hrsz.-ú, a tulajdonomat képező külterületi földrésztelteken a HÉSZ előírásainak megfelelő tanyák létesítéséhez előzetesen hozzájárulni szíveskedjék.



044/1, 044/2 és 044/3 hrsz.-ú külterületi földrésztelkek térképe és légifotója
<https://ekozmu.e-epites.hu/alkalmazas/lakossag/menu/terkep/tajekoztatas/kozmuterkep>

A három ingatlan a Szőlőhegyi úttól délre húzódó 048-as hrsz.-ú mentén fekszik, de a 044/1-es hrsz.-ú földrésztel hosszú nyúlványa a Rádióállomás északi határa mentén elnyúlik egészen a Sós-kúti útig. E nyúlványtól északra húzódik a szintén a tulajdonomban lévő 046-os hrsz.-ú árok, amelyhez az északkeleti szakaszán a 045-ös hrsz.-ú önkormányzati tulajdonú árok csatlakozik. A 044/1-es hrsz.-ú teleknyúlvány középső sávjában pedig szinte végighúzódik egy másik árok, amelynek északkeleti végénél korábban egy forrás működött, valamint egy kis tó is megtalálható volt. Ma egyik árok sem szállít vizet, csak nagyon nagy esőzéseknél működnek szikkasztóárkokként. A tó is kiszáradt, a forrás sem ad már vizet.

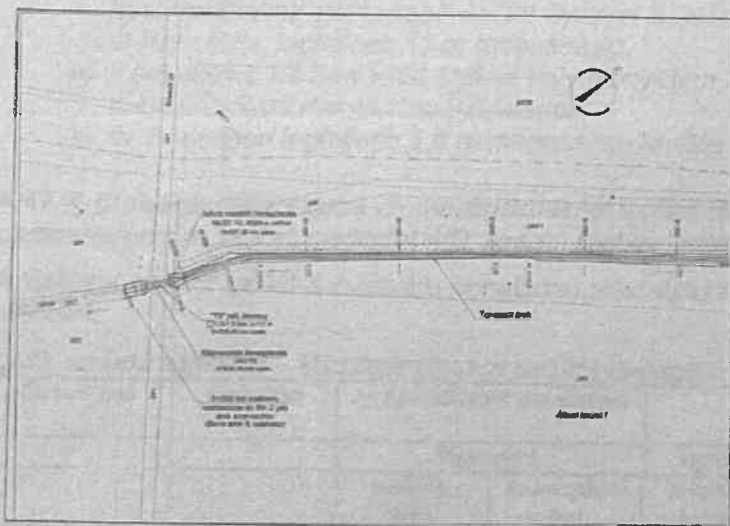
Fentiek figyelembevételével a területen tervezett tanyák kialakítása érdekében célszerű lenne a Tárnok hatályaiban lévő Szabályozási tervén vízgazdálkodási területekként szabályozott árkok szükségességének felülvizsgálata, és az önálló övezetként ábrázolt árkok nagy részének törlése a tervből.

Tudomásom van arról, hogy Érd város korábbi tervei között szerepelt az egyik itt húzódó vízelvezető árok igénybevétele a város nyugati részén összegyűlő csapadékvizek elvezetése

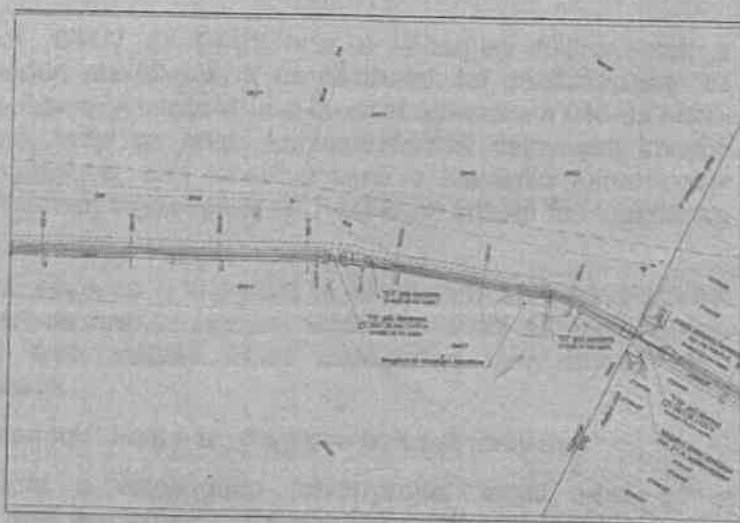
044/1-es hrsz-ú telek nyúlványának közepén húzódó árok helyén került megtervezésre, a szükséges helyeken, út- és közmű keresztezéseknél átereszekben vezetve. A terven a tó részleges feltöltése van ábrázolva. A terv nem foglalkozik sem a 046-os, sem a 045-ös hrsz.-ú árokkal, csupán az érdi csapadékvizek elvezetésével számol.

A terv szerinti kialakítás használhatatlanná tenné a tulajdonomban álló földrésztlet jelentős kiterjedésű nyúlványát, ezért javaslom, hogy – amennyiben az érdi önkormányzatnak még szándékában áll Tárnok területén keresztül elvezetni az érdi vizeket – a terv kerüljön felülvizsgálatra. Sokkal észszerűbb, és a tulajdonomat kevésbé korlátozó megoldás lenne a 046-os hrsz.-ú árok igénybevétele, amelynek a szélességén belül meg lehetne valósítani a szükséges árok keresztmetszetet, és a terveim szerint mellette nagyrészt végig húzódó út biztosíthatná a kezelés lehetőségét.

E megoldás lehetővé tenné azt, hogy a saját tulajdonomat képező földrésztleteket a Helyi Építési Szabályzatban előírtaknak megfelelően tanyás ingatlanokra osszam fel.



Érd Megyei Jogú Város csapadékvíz-elvezetési terve a Tárnok közigazgatási területén fekvő 044/1-es hrsz.-ú földrésztlet területén



A HESZ szerint a tárgyi terület az Mf-3 jelű farmgazdasági övezetbe tartozik, ahol a 48. § alábbi előírásai vannak érvényben:

(2) Az 48/3-as mezőgazdasági terület 885-1-es farmgazdasági terület évezetében

- a) a mezőgazdasági tevékenységgel kapcsolatos termelés, termékfeldolgozás és tárolás építményei helyezhetők el, valamint az övezetben olyan építmények is elhelyezhetők, amelyek a terület fő rendeltetésével összhangban vannak, és azt szolgálják. A vonatkozó jogszabály alapján lakóépület is elhelyezhető,
- b) birtokközpont a vonatkozó jogszabály alapján kialakítható,
- c) a lakóterület határától mért 50 méteren belül állattartó építmény nem helyezhető el,
- d) lakóépület csak akkor helyezhető el, ha:
- da) a mezőgazdálkodási célú gazdasági építmény már megépült és használatba vételi engedéllyel is rendelkezik,
 - db) a mezőgazdálkodási célú gazdasági építménnyel egyidejűleg épül meg,
- e) telkenként legfeljebb két lakás alakítható ki, kivéve a *-gal jelzett övezetben, ahol a kijelölt építési helyen belül telkenként tíz lakás alakítható ki sorházas vagy ikerházas jellegű beépítéssel,
- f) terményszárító, silótorony, takarmánykeverő, víztorony és egyéb, a mezőgazdasági hasznosításhoz szükséges épület építése esetén az épületmagassági előírásoktól el lehet térni, legfeljebb 15 m magasságig,
- g) a telkeken a SZT-en jelölt építési hely hiányában 10 m-es elő-, 10 m-es oldal- és 20 m-es hátsókert megtartása szükséges,
- h) az övezetben legfeljebb 1,8 m magasságú kerítés létesíthető.

A 47. § (2) bekezdése szerint „A mezőgazdasági terület övezeteiben a kialakítható beépítés paramétereit a 4. számú melléklet 4/D. számú táblázata tartalmazza.”

A táblázat szerint az Mf-3 övezetre vonatkozó telekalakítási és beépíthetőségi előírások az alábbiak:

„4/D. számú táblázat – Mezőgazdasági terület övezetei

Övezet jele	Beépítési mód	Az építési telek kialakítható		A beépítésnél alkalmazható		
		legkisebb		legkisebb	legnagyobb	
		területe (m ²)	szélessége (m)	zöldfelületi arány (%)	beépítettség (%)	épületmagasság (m)
Mf-3	SZ	7000	60	60	3	5,5 (15,0**)

** a megadott épületmagasság csak az övezet fő rendeltetéséhez szükséges építmény építése esetén alkalmazható.”

A fentieknek megfelelően a 044/1, 044/2 és 044/3 hrsz.-ú külterületi földrészletek a telekalakítási javaslaton látható módon alakíthatók át és oszthatók fel gazdaságosan az előírt minimum 7000 m² nagyságú telkekre. A telekalakítási javaslat ábrázolja a 048-as hrsz.-ú út felől délkeleti irányba elinduló, majd az árkok keresztezésénél délnyugati irányba megtörő 8 méter széles belső magánutat, ami lehetővé teszi a kialakuló földrészletek megközelítését. A három kialakult ingatlan összesen 8 db 7-8000 m² közötti farmgazdaság létrehozását teszi lehetővé.

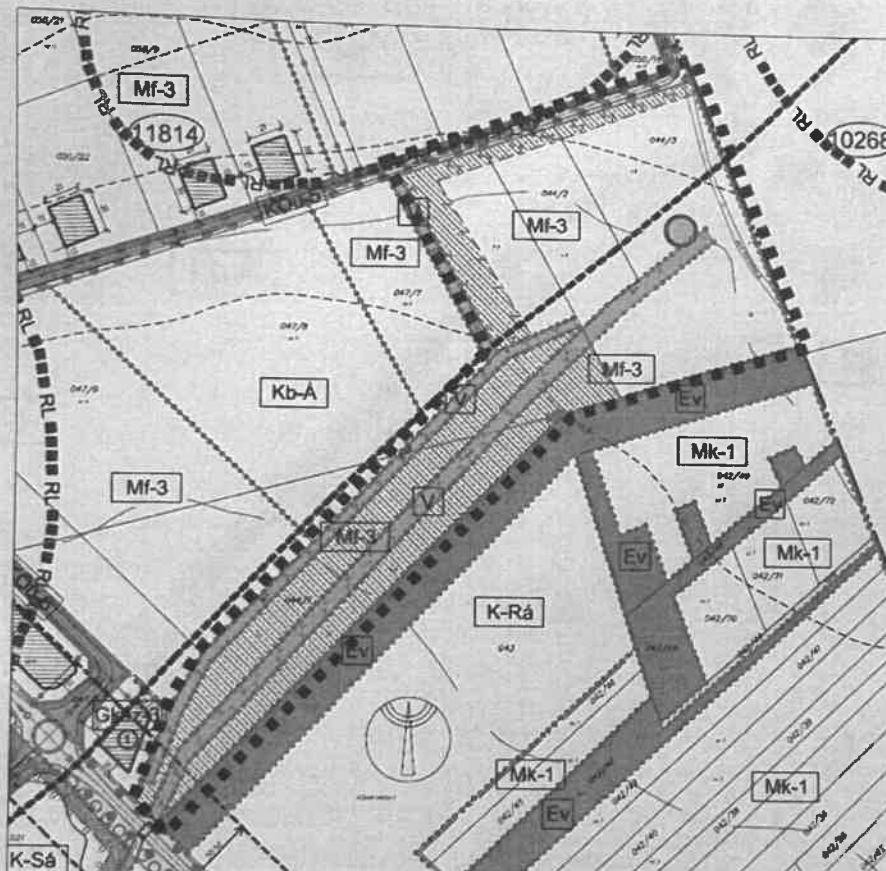
A terület déli, a Rádióállomás menti sávja és a kiszáradt tó környezete sűrű növényzettel borított. A Szabályozási terv a 044/1-es hrsz.-ú ingatlan Rádióállomástól északra húzódó nyúlványát és a 045-ös hrsz.-ú árok melletti sávot biológiailag megtartandó aktív növényállományú területként határolja le.

Ez a lehatárolás azonban nem teljesen felel meg a ténylegesen befásult területnek.

Ennek figyelembevételével javaslom a valóságban növényzettel fedett rész és a teleknyúlvány közepén húzódó volt árok területének zöldfelületként való megőrzését. Ehhez azonban a Szabályozási terv módosítása válik szükségessé a biológiailag megtartandó aktív növényállományú terület lehatárolása tekintetében. A telekalakítási javaslat e zöldfelületként megtartandó terület-lehatárolást a tényleges növényborítottság szem előtt tartásával ábrázolja. Ez alapján a teleknyúlvány közepén húzódó, valamint az árok és a Rádióállomás

kerítése közötti sávon túlmenően a 044/3-as hrsz.-ú földrészlet jelentős részét is érdemes lenne e zöldfelületbe sorolni a kiszáradt tó és forrás környezetében.

A javaslat szerint a 048-as hrsz.-ú út mentén meglévő zöldsáv a Szabályozási terven ábrázolt 10 méter széles megőrzendő zöldfelülettel megtartásra kerülhet, de a 045-ös hrsz.-ú árok melletti sávban szükségtelen a széles zöldsáv kialakítása, hiszen maga az árok szolgál zöldfelületként. A telekalakítási javaslat a 045-ös hrsz.-ú árok mentén ezért 5 méter széles zöldsáv kialakítására tesz javaslatot. Ezáltal a Szabályozási terv módosításával a biológiailag megtartandó aktív növényállományú területek jobban igazodhatnak a kialakult állapothoz.



Részlet a hatályban lévő Szabályozási terv T3 jelű tervlapjából

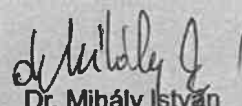
A telekalakítási javaslat a HÉSZ összes vonatkozó előírását igyekszik figyelembe venni, de az említett biológiailag megtartandó aktív növényállományú területek zavartalanságának biztosítása érdekében célszerű lenne a 044/1-es hrsz.-ú földrészlet nyúlványán kialakuló ingatlanok esetében megengedni az 5 méteres előkertet a HÉSZ 48. § (3) bekezdés g) pontjában előírt 10 méter helyett.

Osszefoglalva a terület természeti értékeit is szem előtt tartó gazdaságos hasznosítása érdekében a hatályban lévő HÉSZ és Szabályozási terv alábbi módosításait kérem a tisztelt Önkormányzattól:

- a 044/1, 044/2 és 044/3 hrsz.-ú külterületi földrésztelken húzódó árkok vízgazdálkodási területeinek törlését a Szabályozási tervről;
- a biológiailag megtartandó aktív növényállományú területek lehatárolásának módosítását;
- az Mf-3 jelű övezetben a kötelező előkert 5 méterre való csökkentését azokon az ingatlanokon, ahol a meglévő értékes növényállomány megőrzése ezt szükségessé teszi.

Budapest, 2023. december 5.

Köszönettel


Dr. Mihály István

Tárnok Nagyközség Önkormányzata
Polgármesteri Hivatal
2461 Tárnok, Dózsa György út 150-152.

Tárnoki Polgármesteri Hivatal

C. 2446/2023.

2024. JAN 10.

Ikt.

Előadó:

Pátrócs József

Szám:

181/2024

Tisztelt Cím!

Tulajdonosa vagyok a Tárnok, Fő utca 339 hrsz. földrészletnek.

Ez a terület korábban több önálló helyrajzi számból állt mint lakóépületek, gazdasági épületek közös udvarral.

A létrejött terület 2082 m² nagyobb része kihasználatlan nem beépített terület.

A telken lévő épületek vegyes jelleget mutatnak, lakóház és gazdasági épület található rajta.

A felépítmények által elfoglalt terület csekélynek mondható.

A földrészlet jelenleg Lf-1 övezetben van hasonlóan a mellette lévő telkekkel együtt a Fő utcában a 372 hrsz-ú ingatlanig.

Kérem, hogy tegyék lehetővé a nagyobb, üres területek beépíthetőségét úgy, hogy jelenleg készülő új helyi építési szabályzat és szabályozási tervben ez megjelenhessen.

Javaslom és kérem hogy az övezeti jellege Lke-1 vagy Lke-2 besorolást kaphasson.

Szíves válaszukat várom.

Tárnok, 2023.12.19.

Köszönettel:
Tárnok, Károly!
TÁRNOK FŐ ÚT 20